



République Française
Département des Landes
Mont de Marsan

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 2 février 2023

N°2023/02-0024

L'an 2023, le 2 février à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 27 janvier 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 27 janvier 2023.

Présents :

M. Charles DAYOT, M. Hervé BAYARD, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Gilles CHAUVIN, Mme Pascale HAURIE, Mme Catherine PICQUET, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAULT, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Jeanine LAMAISON, Mme Delphine LE BLANC, M. Philippe EYRAUD, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, Mme Françoise CAVAGNE, M. Frédéric DUTIN, M. Benoît PIARRINE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Excusés avec procuration :

M. Philippe DE MARNIX donne pouvoir à Mme Claudie BREQUE,
M. Mathis CAPDEVILLE donne pouvoir à M. Charles DAYOT,
Mme Nathalie GARCIA donne pouvoir à Mme Delphine LEBLANC,
Mme Geneviève DARRIEUSSECQ donne pouvoir à M. Mathieu ARA,
Mme Françoise LATRABE donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY.



M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT.

Absents :

M. Jean-Jacques GOURDON.

M. Jean-Marie BATBY a été nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : Stade Guy et André Boniface – Approbation de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la SASP Stade Montois Rugby Pro.

Nomenclature Acte :

3.5 – Autres actes de gestion du domaine public

Rapporteur : Hervé BAYARD

Depuis la création de la structure professionnelle SASP Stade Montois Rugby Pro en août 2000, le stade Guy et André Boniface a été adapté d'intersaisons en intersaisons par la Ville de Mont de Marsan, avec la participation du club, pour accueillir un public de plus en plus nombreux.

Les efforts conjoints de la Ville et du club ont ainsi permis d'augmenter la capacité du stade pour répondre au développement du rugby professionnel. Toutefois, force est de constater que l'offre d'accueil ne répond plus aujourd'hui aux exigences d'un sport de plus en plus professionnel, qui ne cesse de faire évoluer ses infrastructures pour faire de chaque rencontre un événement qualifié par les médias et les supporters de « spectacle sportif ».

Ce spectacle, que constitue chaque rencontre de la SASP Stade Montois Rugby Pro, entraîne des retombées économiques directes et indirectes pour l'agglomération montoise dont fait partie la Ville de Mont de Marsan, qui sont estimées à 15 millions d'euros sur la saison 2021/2022. Le stade Guy et André Boniface concentre ainsi, chaque saison, des rassemblements de spectateurs ayant un impact dépassant très largement le cadre d'une simple rencontre sportive. La SASP Stade Montois Rugby Pro a besoin d'infrastructures permettant la diversité des fonctionnalités du stade Guy et André Boniface et par conséquent de publics divers.

En considération de ces différents éléments, il est apparu nécessaire aux dirigeants de la SASP Stade Montois Rugby Pro d'établir un projet de développement des infrastructures du stade Guy et André Boniface procurant la capacité de réunir toutes les fonctionnalités du



rugby professionnel. Une fois ce projet arrêté au sein du club, ses dirigeants ont décidé de se rapprocher de la Ville de Mont de Marsan, propriétaire du stade, pour lui présenter les perspectives d'évolution du site.

Le projet consiste en la construction d'une nouvelle tribune nord qui permettra d'offrir une meilleure visibilité au grand public et possédera un salon VIP de 576 places avec gradins ainsi que 1 978 places « grand public ». Par ailleurs, cette tribune disposera d'espaces de convivialité pour tous les publics (pub, restauration), mais également de nouveaux vestiaires, blocs sanitaires et locaux techniques.

Le choix d'un bail emphytéotique administratif pour permettre au club de participer financièrement et d'être acteur de la modernisation des infrastructures du stade Guy et André Boniface s'est imposé aux deux parties.

Bien que constitutif de droits réels, le bail emphytéotique administratif implique que les équipements construits relèvent, à son échéance, de la propriété de la collectivité. En l'occurrence, le périmètre du bail emphytéotique administratif correspond à la parcelle cadastrée AL 494p, soit une emprise de 1 246 m² étant précisé que les autres espaces du stade Guy et André Boniface continueront d'être mis à disposition du club sous la forme d'une convention d'occupation du domaine public signée le 30 août 2017.

Le bail emphytéotique administratif prévoit ainsi l'autorisation donnée à la SASP Stade Montois Rugby Pro d'occuper les espaces précités, la constitution de droits réels et la mise en œuvre de travaux d'aménagement visant à la création d'une nouvelle tribune nord. Ces aménagements seront la propriété de la SASP Stade Montois Rugby Pro, qui les exploitera ou les fera exploiter en qualité de propriétaire jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle ils deviendront de plein droit la propriété de la Ville. Ils devront être conformes à l'affectation du domaine et contribuer à sa conservation, la SASP Stade Montois Rugby Pro devant s'assurer du parfait entretien du domaine. Par ailleurs, le club devra souscrire, à ses frais toutes les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en qualité de preneur et de maître d'ouvrage.

Pour ce qui concerne la durée du bail, la Ville et le club ont convenu d'une durée de 20 ans. Au vu de cette durée et des autres caractéristiques du bail emphytéotique administratif, le montant de la redevance annuelle due par la SASP Stade Montois Rugby Pro a été fixée à 1 000€ hors taxe. Ce montant de redevance tient compte de l'importance des investissements projetés par le club, estimés de manière prévisionnelle à 3 100 000 € hors taxes pour le seul périmètre du bail emphytéotique administratif, et des nouvelles charges d'exploitation qui incomberont au club.

En terme de procédure, la spécificité du projet permet d'envisager la conclusion d'un bail emphytéotique administratif de gré à gré avec le club. L'article L.2122-1-3 du code général



de la propriété des personnes publiques reconnaît en effet cette possibilité lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance du domaine public concerné, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient. En l'espèce, le bail emphytéotique administratif vise l'aménagement d'espaces spécifiquement dédiés aux sportifs de haut niveau et à la promotion des activités de la SASP Stade Montois Rugby Pro. Compte tenu des rapports historiques de ce dernier avec la Ville (occupation depuis de nombreuses décennies par ce club), il apparaît que les dépendances susceptibles de faire l'objet du bail emphytéotique administratif présentent des caractéristiques particulières qui justifient pleinement la conclusion d'un contrat de gré à gré.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur le projet de bail emphytéotique ci-annexé.

**Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,
M. Mathieu ARA ne prenant pas part au vote,
Par 32 voix pour et 1 voix contre (M. Benoît PIARRINE).**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime,

Vu le projet de bail emphytéotique administratif,

Vu le plan parcellaire réalisé par un géomètre-expert,

Vu l'avis de la commission « finances, ressources humaines, affaires générales » en date du 30 novembre 2022,

Vu l'avis de la commission « sport, éducation, jeunesse » en date du 19 janvier 2023,

Vu l'avis de la commission « finances, ressources humaines, affaires générales » en date du 24 janvier 2023,

Approuve la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la SASP Stade Montois Rugby Pro pour lui permettre de mettre en œuvre son projet de développement,



Approuve les termes du projet de bail emphytéotique administratif ci-annexé,

Approuve la rédaction du bail emphytéotique administratif en la forme d'un acte administratif,

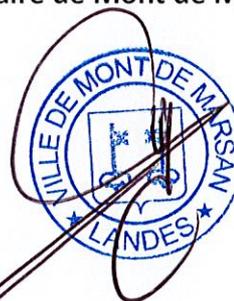
Autorise l'acquéreur à déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet avant la signature définitive du bail emphytéotique administratif,

Autorise Monsieur le 1^{er} Adjoint à signer le bail emphytéotique administratif ainsi que tout document s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.

Fait à Mont de Marsan, le 2 février 2023.

Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme www.telerecours.fr).

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu :

ENTRE :

La **Ville de Mont de Marsan**, ayant son siège à l'Hôtel de Ville, 2 Place du Général Leclerc, MONT DE MARSAN (40000),

Ci-après dénommée « la Ville » ou « le bailleur » ;

D'une part,

ET :

La **Société Anonyme Sportive Professionnelle Stade Montois Rugby Pro**, dont le siège est au 270 avenue du stade, 40000 MONT DE MARSAN, identifiée au SIREN sous le numéro 432627222, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés le 31 août 2000.

Ci-après dénommée « l'Emphytéote » ou « la SASP Stade Montois Rugby Pro » ;

D'autre part.



REPRÉSENTATION

Bailleur

La Ville de Mont de Marsan est représentée par Monsieur Hervé BAYARD, 1^{er} adjoint au Maire, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n° XXXX du Conseil Municipal en date du 2 février 2023, régulièrement transmise en Préfecture des Landes le xxx, laquelle délibération demeurera ci-annexée.

Emphytéote

La SASP Stade Montois Rugby Pro est représentée par Monsieur Jean-Robert CAZEAUX.

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement un projet du présent document et toutes explications utiles à sa compréhension.



Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Stade André et Guy Boniface, propriété de la Ville de Mont de Marsan et relevant de son domaine public, est depuis août 2000 mis partiellement à la disposition de la SASP Stade Montois Rugby Pro.

Depuis le 30 août 2017, la Ville de Mont de Marsan a conclu avec la SASP Stade Mont Rugby Pro une convention de mise à disposition de locaux et de moyens dont l'objet est de mettre à disposition de manière non permanente un certain nombre d'infrastructures dont le Stade André et Guy Boniface dans le cadre des activités sportives, commerciales et événementielles autour de son équipe professionnelle. Cette convention a été conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. Il a ainsi été prévu une mise à disposition du stade à la société, certains espaces de manière prioritaire et d'autres de manière mutualisée. Par un avenant en date du 28 février 2019, la convention a été modifiée. La durée maximale est passée de 12 à 16 ans et afin de tenir compte du nouvel investissement réalisé par la Ville (travaux d'éclairage du terrain en référence au Label Stades LNR), la redevance annuelle est fixée à 135 000 euros TTC pour la première année, puis à 110 000 euros TTC pour les quinze dernières années d'utilisation.

En raison de ses résultats sportifs et de ses ambitions de maintien dans les vingt premiers clubs français et d'accession en Top 14, la SASP s'est rapprochée de la Ville de Mont de Marsan afin de lui proposer un projet de développement du stade et la réalisation de travaux sous sa maîtrise d'ouvrage privée.

Plus précisément, il s'agit de concevoir, financer et construire une Tribune Nord sur trois niveaux comportant en rez-de-rue des locaux de stockage, des boutiques, un pub ; au premier niveau un gradin couvert de 1 978 places assises connecté à la rue par 4 vomitoires et un PC de sécurité ; au second niveau, un espace polyvalent (salon, restauration) d'une capacité de 576 places assises, un bloc sanitaire, deux vestiaires, un local ménage et un local technique.

Ainsi, la Ville de Mont de Marsan propose à la SASP Stade Montois Rugby Pro, qui l'accepte, de donner à bail, en l'état, une parcelle du Stade André et Guy Boniface sous la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif.

Par ailleurs, le présent bail n'a en aucun cas pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au Code de la Commande Publique.

Il sera précisé que, pour l'exploitation du site et pour l'exécution des travaux de réhabilitation nécessités par cette exploitation, l'Emphytéote aura seul la qualité de maître d'ouvrage, la Ville renonçant par avance à s'immiscer dans la préparation, le financement, le déroulement et la surveillance des travaux réalisés.

En termes de procédure, la spécificité du projet permet d'envisager la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif de gré à gré avec le club. L'article L.2122-1-3 du Code Général des Collectivités Territoriales reconnaît en effet cette possibilité lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance du domaine public concerné, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient. En l'espèce, le BEA vise l'aménagement d'espaces spécifiquement dédiés aux sportifs de haut niveau et à la promotion des activités de la SASP Stade Montois Pro. Compte tenu des rapports historiques de ce



dernier avec la Ville (occupation depuis de nombreuses décennies par ce club emblématique), il apparaît que les dépendances susceptibles de faire l'objet du Bail Emphytéotique Administratif présentent des caractéristiques particulières qui justifient pleinement la conclusion du contrat de gré à gré.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du Bail Emphytéotique Administratif.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE 1 : CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1 : Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail à l'Emphytéote qui l'accepte, les biens désignés ci-après. Le présent bail est régi par les dispositions des articles L.1311-2 à L.1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Ville.

En effet, la réalisation de l'agrandissement du Stade est une opération d'intérêt général qui relève de la compétence de la Ville au vu des retombées économiques que générera une telle infrastructure et de son importance sur l'activité du territoire.

Plus précisément, chaque rencontre de la SASP Stade Montois Rugby Pro entraîne des retombées économiques directes et indirectes pour l'agglomération montoise dont fait partie la Ville de Mont de Marsan, qui sont estimées à 15 millions d'euros sur la saison 2021/2022. Le stade Guy et André Boniface concentre ainsi, chaque saison, des rassemblements de spectateurs ayant un impact dépassant le cadre d'une simple rencontre sportive.

De plus, la SASP a également une responsabilité sociale au sein de la Ville et de la Communauté d'Agglomération de Mont de Marsan. Cette responsabilité s'entend notamment par l'accessibilité à tous les publics les jours de match et en dehors des jours de match. La centralité du stade André et Guy Boniface lui procure en outre cette faculté de rassembler des associations sportives pour les manifestations rugbyistiques mais aussi pour d'autres sports tel que l'athlétisme.

Enfin, la SASP bénéficie d'un rayonnement national de part leur visibilité sur les réseaux sociaux et dans tous les médias (radios locales, presses locales, journaux spécialisés, télévision). Ce sont en moyenne 150 000 téléspectateurs/match qui visionnent les retranscriptions des rencontres (ce qui s'approche du million de spectateurs sur une saison). Par ce projet de développement du Stade André et Guy Boniface c'est également l'image de marque de la Ville de Mont de Marsan au niveau national qui en sera valorisée.

Par ailleurs, cette opération s'inscrit dans le but d'une optimisation et d'un développement des pratiques sportives montoises et elle s'étendra à une activité multifonctionnelle qui concourra ainsi à la vision urbaine de la Ville de Mont de Marsan de ses équipements sportifs.



Article 2 : Désignation des biens

Une division parcellaire a été réalisée au Stade André et Guy Boniface par un géomètre expert afin de déterminer le bien objet du bail.

Le périmètre du présent bail correspond donc à la parcelle cadastrée AL 494p, soit une emprise de 1 246 m² étant précisé que les autres espaces du Stade continueront d'être mis à disposition du club sous la forme d'une convention du domaine public signée le 30 août 2017.

Le plan parcellaire est annexé au présent contrat.

Article 3 : Origine de propriété

Les biens décrits à l'article 2 sont inscrits au livre foncier au nom de la Ville de Mont de Marsan.

Ces biens lui appartiennent pour avoir acquis les terrains en vertu de titres régulièrement publiés.

Article 4 : Situation hypothécaire

Le Bailleur déclare que le bien est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Article 5 : Durée du contrat

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt (20) années entières et consécutives, à compter de sa date de signature par les parties.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Au terme du bail, l'Emphytéote ne pourra en aucun cas de prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux.

En revanche, une mise à disposition pourra être envisagée avec la SASP Stade Montois Rugby Pro.

Article 6 : Redevance

Conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Emphytéote devra s'acquitter du paiement d'une redevance d'occupation du domaine public annuelle d'un montant de 1 000 € HT.

Article 7 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes auxquelles l'Emphytéote ne pourra se soustraire en délaissant les lieux :

1) État des lieux

L'Emphytéote prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir enlever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, et sans qu'il soit



nécessaire de décrire davantage les lieux, l'Emphytéote déclarant parfaitement les connaître.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties et joint au contrat. Il portera sur tous les biens décrits sous l'article 2 du présent bail.

2) Destination

La destination du bien objet des présentes est destinée à une opération d'intérêt général à savoir :

- permettre à des usagers de différentes natures (sportifs professionnels, sportifs amateurs et scolaires, grand public, entreprises, associations, etc.) de bénéficier de certaines parties de cette infrastructure dans les conditions transparentes et non discriminatoires ;
- améliorer les conditions de la pratique sportive professionnelle et amateur sur le territoire et développer la pratique sportive, facteur de santé publique.

L'Emphytéote s'engage à utiliser les lieux selon leur destination et devra se conformer à toutes les réglementations s'imposant à la tenue de l'équipement comme à son exploitation.

3) Empiétements

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des biens objets du présent bail.

L'Emphytéote s'opposera à tous empiétements et usurpations, et préviendra le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire sous peine de tous dépens et autres dommages et intérêts.

Les parties précisent ici que la piste est utilisée par le club d'athlétisme du Stade Montois. Pendant la durée des travaux, l'Emphytéote ne devra pas occuper la piste d'athlétisme. Les grilles de chantiers sont installés au plus près des travaux entrepris et ne doivent pas gêner la pratique du sport.

Dans le cas où l'Emphytéote souhaite occuper exceptionnellement la piste, il devra informer la Ville et obtenir son accord.

L'Emphytéote déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation.

4) Entretien et réparations

L'Emphytéote s'engage à tenir en bon état le bien et l'ensemble des constructions et aménagements réalisés afin de le restituer à terme, en bon état d'exploitation, d'entretien et de propreté à l'issue du bail et de ne pas en diminuer la valeur.

Il entretiendra en bon état à ses seuls frais le bien et l'ensemble des constructions et aménagements réalisés, sans pouvoir en exiger aucune indemnité de la part du Bailleur.

Il sera tenu responsable des réparations de toutes natures, grosses ou menues, concernant les constructions existantes et celles qu'il aura lui même édifiées afin de rendre au Bailleur, en fin de bail, les biens loués en parfait état.

En cas de dégradation de la piste d'athlétisme, l'Emphytéote devra prendre en charge les réparations.



5) Mise aux normes

Tous les aménagements et constructions effectués aux frais du Preneur devront respecter l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

L'Emphytéote s'engage également à respecter la destination et prendra en charge tous les travaux qui seraient nécessaires pour maintenir les équipements aux normes réglementaires futures afférents à ce type d'équipement.

6) Assurance

L'Emphytéote devra contracter pour la prise d'effet du bail au plus tard et les maintiendra pendant toute la durée du bail, les assurances utiles à la couverture de tout sinistre, à bon niveau de couverture, tant vis-à-vis de l'ouvrage que de ses conditions d'exploitation, qu'aux dommages corporels pouvant survenir à l'égard du public accueilli.

L'Emphytéote déclare avoir souscrit en conséquence une assurance. Il en justifiera au jour de la signature du présent bail par la remise de l'attestation d'assurances correspondante.

L'Emphytéote s'engage à s'assurer que les entreprises participant à la construction des ouvrages ont souscrit les assurances nécessaires pour les couvrir des conséquences des dommages et responsabilité pouvant résulter de la construction des ouvrages. Il est responsable à l'égard des tiers, de tous dommages causés par l'exécution des travaux qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, l'Emphytéote s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait des travaux et de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer à l'Emphytéote pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si l'emphytéote ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'Emphytéote devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance s'il y a lieu.

7) Cession et mise en garantie

Le présent bail étant constitutif de droits réels, l'Emphytéote pourra, pour une durée n'excédant pas la durée du présent bail :

- céder les droits résultant du bail, avec l'agrément de la Ville, qu'à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général ;
- recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose le transfert de propriété de la chose, sans dépossession, pour le financement des investissements de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions du CGCT ;
- consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose pour la garantie d'emprunts qu'il aura contracté en vue de financer la construction et l'aménagement des biens objets du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du CGCT, les droits résultant du présent bail



ne peuvent être cédés qu'avec le consentement express et écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions, consenties au mépris de cette clause.

8) Fluides

Durant toute la durée du bail, la SASP Stade Montois Rugby Pro utilisera les fluides issus d'un raccordement indépendant.

9) Charges et contributions

L'Emphytéote assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, tous les impôts notamment les impôts fonciers.

Il paiera les frais et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire pour le Bailleur.

Un mois avant la libération des lieux, l'Emphytéote devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts et contributions à sa charge dont le Bailleur pourrait être tenu en vertu des dispositions du Code Général des Impôts, ou toutes dispositions nouvelles venant à compléter ou modifier cet article.

TITRE 2 : PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PRENEUR

Article 8 : Développement du Stade André et Guy Boniface

Compte tenu de ses nouveaux besoins et de sa perspective d'évolution, la SASP Stade Montois Rugby Pro a proposé le développement du Stade André et Guy Boniface à la Ville de Mont de Marsan.

La première phase de ce projet consiste en la construction d'une nouvelle Tribune Nord. Cette nouvelle tribune permettra d'offrir une meilleure visibilité au grand public et possédera un salon VIP de 576 places avec gradins ainsi que 1 978 places « Grand Public ». De plus, cette tribune disposera d'espaces de convivialité pour tous les publics (pub, restauration), mais aussi de nouveaux vestiaires, blocs sanitaires et locaux techniques.

Le programme technique et fonctionnel desdits travaux élaboré exclusivement par la SASP Stade Montois Rugby Pro, demeure annexé aux présentes.

Article 9 : Engagements du preneur

L'Emphytéote s'engage à conduire le projet tel que proposé au Bailleur.

Article 10 : Maîtrise d'ouvrage

L'Emphytéote assure toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. À ce titre, il est notamment chargé de la conception, du financement et la réalisation, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération.



L'Emphytéote, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul responsable tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des travaux.

L'Emphytéote est en outre responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par l'exécution de l'opération.

Article 11 : Constructions nouvelles et améliorations

➤ *En cours de bail*

Tous travaux, transformations ou aménagements effectués par l'Emphytéote resteront sa propriété pendant toute la durée du bail.

L'Emphytéote pourra faire aux biens loués toutes les constructions et améliorations prévues aux termes du présent acte à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.

Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

➤ *A l'expiration du bail*

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou par voie judiciaire, tous les travaux et améliorations réalisés, deviendront de plein droit propriété du Bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans versement d'aucune indemnité.

TITRE 3 : URBANISME - ENVIRONNEMENT

Article 12 : Contraintes d'urbanisme

L'Emphytéote doit respecter les règles d'urbanisme et celles issues de toutes autorisations d'urbanisme (notamment du permis de construire).

Article 13 : Voiries Réseaux Divers (VRD)

Les VRD désignent tous les travaux de canalisations, d'évacuation, d'aménagement et de circulation se situant autour de constructions ou d'ouvrages et permettant de viabiliser un terrain à construire.

La Ville prend en charges les VRD extérieurs aux façades de l'ouvrage.

**TITRE 4 : CONTRÔLES – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT****Article 14 : Conditions résolutoires**

Le présent bail sera résilié en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes avant le 31 décembre 2023 :

- 1) en cas de non obtention par l'Emphytéote d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme expresse et définitive,
- 2) en cas de non obtention par l'Emphytéote des emprunts nécessaires au financement du projet,
- 3) en cas de prescription archéologique formulée par les autorités compétentes dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où l'une ou les conditions résolutoires qui précèdent se réalisent dans le délai indiqué, les obligations contractées par chacune des parties seront nulles et non avenues et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

Article 15 : Résiliation

- 1) à l'initiative du Bailleur

1° La résiliation peut intervenir pour un motif d'intérêt général.

2° Elle peut intervenir également en cas de non-respect des engagements pris par l'Emphytéote en ce qui concerne le défaut de paiement de la redevance et le défaut d'achèvement des constructions projetées, l'usage des biens loués non conforme à leur destination ou pour toute autre faute ou inexécution des charges et conditions du présent bail, dans un délai de trois mois après un commandement ou une mise en demeure d'exécuter ou de payer demeurée infructueuse.

3° L'Emphytéote ne pourra prétendre à aucune indemnisation pour le préjudice subi résultant de l'impossibilité d'exploiter le bien, si la résiliation intervient pour faute lourde de sa part.

4° Pour toute autre cause de résiliation, l'Emphytéote aura droit à une indemnité pour les investissements réalisés fixée soit conventionnellement, soit à dire d'expert choisi d'un commun accord entre le Bailleur et l'Emphytéote, et le cas échéant, désigné par le Président ou la Présidente du Tribunal Judiciaire de Mont de Marsan, en cas de contestation sur le nom de l'expert commun.

5° Toutefois, dans tous les cas où l'Emphytéote aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation de présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité de ces derniers, intervenir à l'initiative du Bailleur avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels et si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifiés au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.



2) à l'initiative du Preneur

Au cas où l'Emphytéote serait empêché ou si celui-ci devait être amené à renoncer au bail, aucune indemnité ne lui serait due par le Bailleur.

Au surplus, l'Emphytéote serait redevable, à titre de dédommagement, d'une indemnité fixée soit à l'amiable entre les parties, soit à dire d'expert choisi d'un commun accord entre les parties.

Il est rappelé qu'en toute hypothèse, la résiliation du présent bail avant un délai de dix huit ans aurait pour conséquence la perte du caractère de bail emphytéotique.

3) d'un commun accord

Le présent contrat pourra en outre être dénoncé d'un commun accord entre les parties. Cette dénonciation sera exécutoire, au terme d'un préavis de trois mois.

Article 16 : Expiration du bail et remise des biens

À l'expiration du présent bail, l'Emphytéote est tenu de remettre au Bailleur, en état normal d'entretien, le bien y compris les améliorations et constructions réalisées. Cette remise est faite gratuitement, sans aucune indemnité.

Comme précisé à l'article 11, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou par voie judiciaire, tous les travaux et améliorations réalisés, deviendront de plein droit propriété du Bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans versement d'aucune indemnité.

TITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 : Changement dans la situation des parties

l'Emphytéote devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements. Néanmoins, les travaux engagés resteront à la charge du Preneur jusqu'à la réalisation complète.

Article 18 : Publicité foncière

À la diligence du Bailleur, une expédition des présentes sera publiée aux Hypothèques de Mont de Marsan.

Article 19 : Élection du domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

DONT ACTE SUR 12 PAGES

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Affiché/Publié le 03/02/2023

ID : 040-214001927-20230202-2023_02_0024-DE



Fait et passé à Mont de Marsan, le **XXX 2022**.

Pour la Ville de Mont de Marsan,
Le 1^{er} Adjoint au Maire,
Monsieur Hervé BAYARD

Pour la SASP Stade Montois Rugby Pro,
Le Président,
Monsieur Jean-Robert CAZEAUX



Département des LANDES - Commune de MONT-DE-MARSAN
Propriété de Commune de MONT-DE-MARSAN

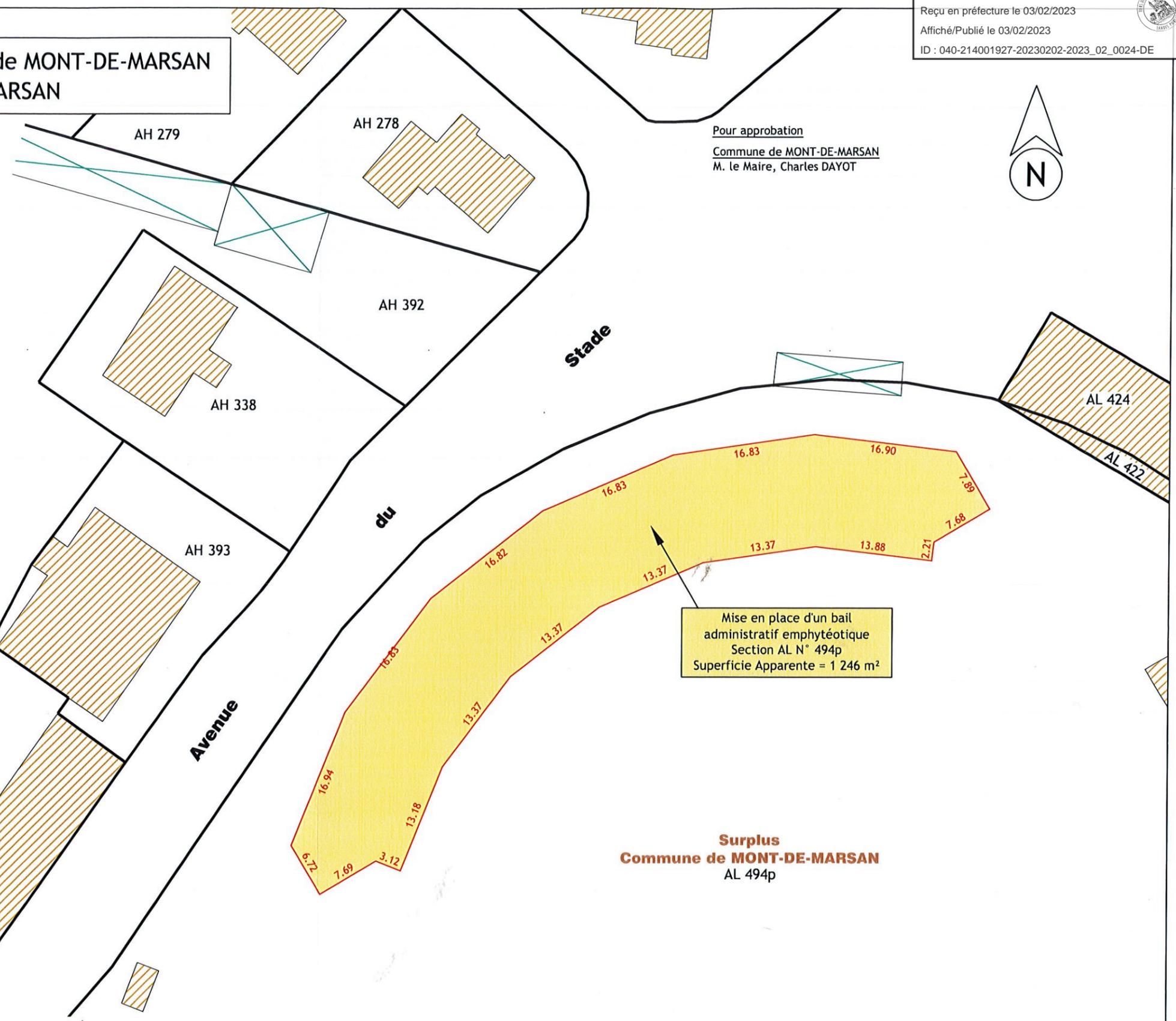
**MISE EN PLACE D'UN BAIL
ADMINISTRATIF EMPHYTÉOTIQUE**

CADASTRE

Section AL
N° 494p
Voirie : Avenue du Stade
Superficie Apparente : 1 246 m²

Pour approbation
Commune de MONT-DE-MARSAN
M. le Maire, Charles DAYOT

P
L
A
N
P
A
R
C
E
L
L
A
I
R
E



Mise en place d'un bail
administratif emphytéotique
Section AL N° 494p
Superficie Apparente = 1 246 m²

Surplus
Commune de MONT-DE-MARSAN
AL 494p



S.C.P. BERLON-DUPUY
Géomètres-Experts D.P.L.G.
Bureau principal
1485 Rue de la Ferme de Carboué
40000 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05.58.75.08.35
Portable : 06.88.10.53.89
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



Plan établi d'après le plan fourni le 28 novembre 2022 par M. Alec PETROP, Architecte à 33- BORDEAUX.

Dossier N° 220446
Le 18 novembre 2022

ÉCHELLE
1/500



NOTA : Les côtes, altitudes et tous les éléments complémentaires portés sur les plans n'ont qu'une valeur indicative. Les plans n'ont de valeur que de principe et en aucun cas de plans d'exécution.

Stade Boniface / Construction d'une Tribune Nord / 270 Av. du Stade 40006 Mont-de-Marsan



ARCHITECTE
MOON SAFARI
 4 Pl. Jean Moulin
 33000 Bordeaux

MAITRE D'OUVRAGE
SASP STADE MONTOIS RUGBY PRO
 270 Avenue du Stade
 BP 606 40006 Mont-de-Marsan

BUREAU D'ETUDE
IG CONCEPT
 7 Av. Raymond Manaud
 33 520 Bruges

BUREAU DE CONTRÔLE + CSPS
APAVE
 ZI Mi-Carrère
 40000 Mont-de-Marsan

Indice	Date	Modification
Projet 22-045	Référence projet BX-PC-001-A	Altimétrie ± 0,00BAT = 47,15 NGF

		INSERTION PROJET	
		DATE	EMETTEUR
15/09/2022	ARC		

PHASE	INDICE
PC	001

N° DOC
PC.6a

