Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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 Basket Landes**, ayant son siège au 15 place Saint Roch, 40000 MONT DE MARSAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIRET 82071171100029.

Ci-après dénommée « l'EMPHYTÉOTE » ou « la SASP BASKET LANDES » ;

D'autre part.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

REPRÉSENTATION

BAILLEUR

La VILLE est représentée par Monsieur Paul GERBAUD, 1er adjoint au Maire, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n° xxxx du Conseil Municipal en date du xxxx, régulièrement transmise en Préfecture des Landes le xxxx, laquelle délibération demeurera ci-annexée.

EMPHYTHÉOTE

La SASP BASKET LANDES est représentée par sa Présidente, Madame Audrey LACROIX.

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'Espace François Mitterrand, propriété de la VILLE de Mont de Marsan et relevant de son domaine public, est depuis septembre 2015 mis partiellement à disposition de la SASP BASKET LANDES.

Depuis 2015, la VILLE a conclu avec la SASP BASKET LANDES et l'association BASKET LANDES, plusieurs conventions de mise à disposition de locaux et de moyens dont l'objet est de mettre à disposition de manière non permanente l'Espace François Mitterrand dans le cadre des activités sportives, commerciales et événementielles autour de son équipe professionnelle. Cette convention, renouvelée pour une durée de 11 ans (jusqu'au 30 juin 2037), a été conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

Il est constant que depuis plusieurs saisons, BASKET LANDES s'impose parmi les meilleures formations du basket féminin français et européen, portée par des résultats sportifs exigeants et une ambition de développement à la hauteur de ce niveau de compétition.

Cette dynamique se heurte cependant à une limite structurelle liée la configuration et l'utilisation de l'Espace François Mitterrand qui ne permet plus de répondre aux exigences professionnelles.

Ainsi, et alors que la salle François Mitterrand a accompagné la montée en puissance du club depuis plusieurs années, elle atteint aujourd'hui ses limites face à plusieurs enjeux :

- Exigences réglementaires : normes des compétitions nationales et européennes (capacité d'accueil, vestiaires, absence d'hospitalité, accessibilité, sécurité des flux dans la salle),

- Développement du centre de formation conforme au plan de performance fédéral : besoin d'espaces dédiés à la récupération, à l'accompagnement scolaire, à la restauration et à la structuration administrative, suivi médical sur site, soutien scolaire, encadrement de qualité de vie ;

- Ambitions sportives : maintien au plus haut niveau et accueil d'évènements d'envergure, attractivité nationale et internationale ;

- Développement de la formation et de séminaires, de salles de travail dans la recherche d'une diversification de produits,

- Développement des missions d'intérêt général auprès de publics ciblés dans les nouveaux espaces : accueil de scolaires, opérations d'inclusion, promotion du sport féminin.

Il convient de rappeler à toutes fins utiles que le volume d'activité généré grâce aux activités de BASKET LANDES, s'élèvent à 4,19 millions d'euros. Cette activité économique est récurrente puisque le club ne peut délocaliser ses activités.

BASKET LANDES dispose même de leviers au service de tout un territoire (de la Ville de MONT DE MARSAN au grand Sud-Ouest) mais leur développement ne passera que par

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

la rénovation de l'Espace François Mitterrand.

L'ambition est de doter le territoire landais d'un équipement moderne, à la hauteur de l'excellence sportive de BASKET LANDES, capable de soutenir la performance sportive, la formation et le rayonnement économique local.

Ce projet représente en conséquence une étape décisive pour ancrer durablement BASKET LANDES parmi les clubs majeurs du basketball européen, tout en renforçant son rôle de moteur économique et social pour le territoire landais et la Région Nouvelle Aquitaine.

La SASP BASKET LANDES souhaite créer sous sa maîtrise d'ouvrage privée, au sein de l'Espace François Mitterrand, un agrandissement afin d'aménager de nouvelles hospitalités (bureaux – espaces - salons – loges) destinées à l'accueil de partenaires, entreprises et invités lors des rencontres de son équipe professionnelle ainsi que des espaces destinés au perfectionnement de son centre de formation.

Cet aménagement, qui s'inscrit dans la continuité de l'agrandissement de la tribune Chalosse prévue sur la période estivale de l'année 2026, a pour objectif de renforcer l'attractivité économique et événementielle de l'équipement.

De même, les travaux envisagés tendent vers le perfectionnement du Centre de formation puisque le projet prévoit les locaux administratifs de la SASP BASKET LANDES et du Centre de formation, des salles de travail et de formation avec un laboratoire de cuisine.

Le projet porte précisément sur des travaux d'agrandissement par surélévation de l'Espace François Mitterrand, créant de nouveaux espaces fonctionnels sur deux niveaux (R+1 et R+2).

<u>Un équipement polyvalent au service du territoire</u> :

AXE	CONTENU
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Création d'espaces R+1 et R+2 pour renforcer les partenariats, fidéliser les entreprises locales et accueillir des évènements institutionnels et économiques
PERFECTIONNEMENT CENTRE DE FORMATION	Création d'espaces de formation et travail R+1 et R+2 pour les 22 pensionnaires, laboratoire cuisine en R+1 pour la restauration du CDF, suivi médical et soutien scolaire sur site en R+1 et R+2
STRUCTURATION ADMINISTRATIVE	Création de bureaux pour la direction et l'administration du centre de formation
PREPARATION PHYSIQUE	Salle de musculation en rez-de-chaussée

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

MISSIONS TERRITORIALES	Renforcement accru des actions auprès des clubs du territoire dans salles R+1 et R+2, accueil des scolaires, actions et interventions désormais sur site envers des publics ciblés, interventions RSE suite à l'obtention du label.
SECURITE	Amélioration de la gestion des flux, accessibilité PMR, alarme et possibilité de vidéosurveillance

Dans cette perspective, la SASP BASKET LANDES s'est rapprochée de la Ville afin d'engager des discussions relatives à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif qui permettrait au club de disposer des emprises du domaine public nécessaires à la réalisation de ce projet structurant.

Ainsi, la VILLE propose à la SASP BASKET LANDES, qui l'accepte, de donner à bail, en l'état, une parcelle de l'Espace François Mitterrand sous la forme d'un bail emphytéotique administratif.

Le montant de la redevance, proposé à 1 000 € par an, tient compte de l'importance des investissements projetés par le club, des nouvelles charges d'exploitation qui lui incomberont ainsi que des perspectives économiques liées à l'exploitation de l'équipement. La réalité et l'importance de l'avantage procuré par la mise à disposition d'une partie de l'équipement à la SASP par la Ville ont bien été prises en considération pour déterminer le montant de la redevance.

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, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation ou l'utilisation du domaine public en vue d'une exploitation économique doit, en principe, donner lieu à une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence.

Toutefois, les caractéristiques de la dépendance du domaine public concernée, les conditions particulières de son occupation ainsi que les spécificités de son affectation justifient la conclusion d'un bail emphytéotique administratif de gré à gré avec la SASP BASKET LANDES, conformément à l'article L.2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En l'espèce, si l'Espace François Mitterrand est un équipement sportif communal utilisé par plusieurs usagers, notamment les établissements scolaires, les associations sportives et la SASP BASKET LANDES, le présent bail ne porte toutefois que sur une emprise limitée destinée à la réalisation d'une extension spécialement conçue pour répondre aux besoins de l'équipe professionnelle de la SASP Basket Landes et de son centre de formation.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

Les constructions projetées, comprenant notamment des espaces d'hospitalité, des loges, des locaux administratifs, des espaces de formation et un rooftop, sont exclusivement destinées aux activités sportives, économiques et évènementielles de la SASP BASKET LANDES. Elles constituent le prolongement direct des installations actuellement occupées par celle-ci et s'intègrent matériellement et fonctionnellement aux locaux existants.

Le bail porte ainsi sur un ensemble immobilier indivisible, composé de locaux existants et de constructions nouvelles réalisées en surélévation de l'équipement, dont l'exploitation est conçue comme un tout. Les ouvrages projetés ne présentent pas d'autonomie fonctionnelle et ne peuvent être exploités indépendamment des espaces déjà occupés par la SASP BASKET LANDES.

L'attribution de cette emprise à un autre opérateur économique serait incompatible avec l'organisation, le fonctionnement et l'exploitation de l'Espace François Mitterrand ainsi qu'avec la cohérence technique et fonctionnelle de l'opération immobilière projetée.

Dans ces conditions, les caractéristiques particulières de la dépendance, les conditions particulières de son occupation ainsi que les spécificités de son affectation justifient, en application de l'article L. 2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la conclusion du présent bail sans organisation préalable d'une procédure de sélection.

Il est enfin précisé que, soucieuse de contribuer au dynamisme du tissu associatif local et attentive aux besoins des acteurs du territoire, la SASP BASKET LANDES étudiera la possibilité de proposer des conditions tarifaires spécifiques et adaptées aux associations du territoire souhaitant bénéficier des installations ainsi réalisées, en tenant compte notamment de la nature des activités proposées, de leur intérêt local et des modalités d'occupation envisagées.

Cette démarche volontaire s'inscrit dans un souhait de favoriser l'ouverture de l'équipement au bénéfice du territoire, sans que celle-ci ne constitue une obligation de mise à disposition gratuite ou à des conditions déterminées, lesquelles demeureront fixées par SASP BASKET LANDES en fonction de ses contraintes d'exploitation et de ses impératifs de gestion.

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 de l'Espace François Mitterrand est une

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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.

Tel indiqué en préambule, l'étude d'impact de poids économique réalisée en septembre 2025 a relevé clairement que la rénovation de l'espace François Mitterrand permettra au club d'accroître son poids économique.

D'ores et déjà, le volume d'activités générés grâce aux activités de la BASKET LANDES évoluant en Boulangère WONDERLIGUE et en EUROLIGUE s'élève à la somme de 4,19 millions d'euros se décomposant ainsi qu'il suit :

- 1,872 millions d'euros liées aux dépenses générées par le club,
- 1,990 millions d'euros liées aux dépenses des spectateurs,
- 327 000 € liées aux autres dépenses des personnes accréditées œuvrant en jour de match.

La SASP BASKET LANDES contribue en conséquence à l'attractivité du territoire. Il est un créateur d'emplois et un contributeur social de premier plan en comparaison avec son nombre de salariés (59 098 spectateurs dont 61 % proviennent de l'extérieur de l'agglomération montoise, 33.7 emplois soutenus par le club et 480.454 EUR de contributions sociales et fiscales).

Il est en conséquence évident que cette activité est récurrente et que chaque rencontre de la SASP BASKET LANDES entraîne des retombées économiques directes et indirectes pour l'agglomération montoise dont fait partie la Ville de Mont de Marsan.

Enfin, la SASP BASKET LANDES bénéficie d'un rayonnement national et européen de par sa visibilité sur les réseaux sociaux et dans tous les médias (radios locales, presses locales, journaux spécialisés, télévision).

Les rencontres les plus visionnées sur la chaîne youtube ou sur la TNT correspondent le plus souvent à BASKET LANDES où a été constaté que les matchs les plus regardés étaient les rencontres qui se jouaient à l'Espace François Mitterrand.

Enfin, Basket Landes s'impose comme l'un des clubs les plus actifs et suivis de la Ligue Féminine sur les réseaux sociaux, un rayonnement numérique qui dépasse largement le poids démographique de son territoire, porté par plus de 129 millions de vues cumulées et une communauté en forte croissance.

Par ce projet de développement de l'Espace François Mitterrand c'est également l'image de marque de la VILLE au niveau national et européen qui en sera valorisée.

Article 2 : Désignation des biens

1) Délimitation des volumes objets du bail

Compte tenu de l'agencement du projet d'aménagement porté par l'emphytéote, et de l'imbrication de ses différents espaces avec les espaces à usage public de l'Espace François Mitterrand, le présent bail emphytéotique administratif ne porte que sur les volumes expressément identifiés par les parties.

À cette fin, un état descriptif de division en volumes, établi par un géomètre-expert, a été dressé afin de délimiter l'assiette du bail. Les droits réels conférés à l'emphytéote sont strictement limités aux volumes ainsi identifiés, étant précisé que les autres espaces de l'Espace François Mitterrand continueront d'être mis à disposition du club sous la forme d'une convention du domaine public signée le 4 février 2026.

La division en volume sont annexés au présent contrat.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

2) Clause de revoyure

Les Parties précisent qu'à la date de signature des présentes, l'implantation définitive des poteaux de support de la structure ne peut être déterminée avec une précision suffisante, leur positionnement étant directement lié aux contraintes techniques de réalisation de l'ouvrage.

En conséquence, les Parties conviennent que la localisation définitive des volumes correspondant à ces poteaux sera arrêtée d'un commun accord après la réception des travaux, sur la base des plans de récolement et des relevés réalisés par le géomètre-expert, les autres volumes étant inchangés.

Les documents de division en volumes, et notamment l'état descriptif de division en volumes ainsi que les plans qui y sont annexés, seront, le cas échéant, mis à jour afin de tenir compte de l'implantation définitive desdits volumes.

Les Parties s'engagent à régulariser, à première demande de la Partie la plus diligente, tout acte, avenant ou acte modificatif nécessaire à cette mise à jour.

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 25 (vingt-cinq) 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 BASKET LANDES.

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 EUR.

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 :

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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

Le bien objet des présentes est destiné à une opération d'intérêt général tel que défini à l'article 1.

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.

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.

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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

L'EMPHYTÉOTE fait son affaire personnelle de l'ensemble des abonnements, consommations et charges afférents aux réseaux et fluides nécessaires à l'exploitation des locaux objets du présent bail.

S'agissant des réseaux de télécommunications et de l'alimentation en eau, L'EMPHYTÉOTE souscrira directement tout abonnement auprès du ou des opérateurs de son choix et acquittera l'intégralité des coûts correspondants.

S'agissant de l'alimentation en électricité :

- les consommations afférentes aux locaux nouvellement créés seront

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

individualisées au moyen d'un sous-compteur. Elles seront intégralement supportées par l'EMPHYTÉOTE sur la base des consommations effectivement relevées ;

- les consommations relatives aux parties existantes incluses dans l'assiette du bail, qui ne disposent pas d'un comptage individualisé, seront remboursées par l'EMPHYTÉOTE à la VILLE au prorata des tantièmes de répartition définis entre les différents occupants de l'Espace François Mitterrand, ou selon toute autre clé de répartition qui viendrait s'y substituer d'un commun accord entre les parties.

La VILLE adressera à l'EMPHYTÉOTE les justificatifs nécessaires au calcul des sommes dues, lesquelles devront être acquittées dans un délai de trente jours à compter de leur réception.

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 acquis, 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 de l'Espace François Mitterrand

Compte tenu de sa perspective d'évolution, la SASP BASKET LANDES a proposé le développement de l'Espace François Mitterrand à la VILLE.

Ce projet, dont les caractéristiques sont décrites en annexe, poursuit un objectif d'intérêt général au sens de l'article 1er du présent bail.

Le programme technique et fonctionnel desdits travaux élaboré exclusivement par la SASP BASKET LANDES, 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 qualifié 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.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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).

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 2027 :

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.

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 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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

présent bail, dans un délai de trois mois après un commandement ou une mise en demeure d'exécuter ou de payer demeurée infructueuse.

2° 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.

3° 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.

4° La résiliation peut intervenir pour un motif d'intérêt général, et ce en vertu des règles applicables aux contrats administratifs.

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) <u>à l'initiative du PRENEUR</u>

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 choisir 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) <u>d'un commun accord</u>

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.

<u>Article 16</u> : 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.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

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 15 PAGES

Fait et passé à Mont de Marsan, le

Pour la Ville de Mont de Marsan, Le 1er Adjoint au Maire, Monsieur Paul GERBAUD	Pour la SASP BASKET LANDES, La Présidente, Madame Audrey LACROIX

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 040-214001927-20260922-2026_09_0274-DE

IDENTITÉ :

La Commune de MONT de MARSAN, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric DUTIN certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

CONFORMITÉ :

Le soussigné, Frédéric DUTIN, certifie le présent document conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, ledit document établi sur 12 pages et comportant aucuns renvois, aucuns blancs bâtonnés et aucuns mots rayés nuls.

Le Maire de Mont de Marsan,

Frédéric DUTIN