BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF

consenti par

LA VILLE d'AUBAGNE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION AUBAGNE FOOTBALL CLUB

ENTRE

La Ville d'Aubagne, représentée par son Maire, Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2025,

dénommée ci-après « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

L'association Aubagne Football Club, représentée par son Président, Lionel JEANNINGROS, dûment habilité à l'effet des présentes,

dénommée ci-après « le Preneur »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

La commune d'Aubagne est une ville active et sportive riche de 16 000 licenciés et de 130 clubs sportifs.

Afin d'encourager la pratique du sport et d'adapter son offre d'activités aux nouvelles pratiques sportives, la Commune d'Aubagne a souhaité réaliser des terrains de « foot à 5 » au sein de de la plaine sportive existante dite « Mésones ».

En effet, les pratiques du football ont évolué ces dernières années avec notamment le développement du « Foot à 5 » qui se pratique à effectif réduit et sur des terrains adaptés, orienté sur la pratique « loisir ».

Pour autant la Fédération Française de Football accompagne ces changements.

En effet, la pratique du « Foot à 5 » offre pour les clubs de football des terrains d'exercices et des ateliers techniques variés en petits groupes, parfaitement adaptés aux écoles de football et viennent en compléments des installations traditionnelles.

Aussi, la Commune souhaite se doter de ce type d'équipements qui pourront être mis à disposition des clubs sportifs mais aussi des établissements scolaires et plus largement aux usagers de la plaine sportive

Conformément aux articles L. 2122-1-1 et suivants du Code général des propriétés des personnes publiques et aux articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, la Ville d'Aubagne a porté à la connaissance de tiers l'information selon laquelle la Ville d'Aubagne souhaite réaliser ce type d'aménagement sportif.

La ville d'Aubagne est propriétaire de la parcelle AK n°117 dépendant de son domaine public, dont elle envisage une mise à disposition partielle dans le cadre de l'Avis à Manifestation d'Intérêt organisé.

Le site proposé est composé d'un terrain de football en stabilisé, situé à proximité du gymnase Serge Mésones et du stade de football synthétique Jo Bonnel.

A cet effet, la Ville d'Aubagne a publié, du 08 janvier au 17 février 2025, un Avis à Manifestation d'Intérêt dont les orientations des aménagements et activités souhaitées sur le site ont été précisées à savoir :

- La réalisation et l'exploitation de terrains de foot à 5 prévoyant tous les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement,
- La réalisation et l'exploitation de tous autres services permettant la valorisation et le rayonnement de la plaine sportive.

A l'issue de cette consultation, seule la candidature de l'association Aubagne Football Club a été réceptionnée par la Ville d'Aubagne.

Le projet présenté proposant la création de 4 terrains de foot à 5, et 6 pistes de Padel correspond aux attentes de la Commune.

En application des articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et en vue d'accomplir une opération d'intérêt général, la Ville d'Aubagne a décidé de conclure un bail emphytéotique administratif sur la zone délimitée aux plans annexés aux présentes pour une durée de 20 ans.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville d'Aubagne donne, par les présentes, à bail emphytéotique, dans les termes des articles L1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le bien immobilier dont la désignation suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE LA PARCELLE DONNEE A BAIL.

L'emprise donnée à bail se situe au sein de la plaine sportive dite "Mésones", parcelle AK n°117 et dépendant de son domaine public.

La superficie de cet espace donné à bail est d'environ 1 000 m^2. La délimitation précise de cet espace donné à bail figure aux plans annexés aux présentes.

ARTICLE 2 : ETAT DES BIENS - URBANISME – SERVITUDES

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville d'Aubagne, pour quelque raison que ce soit et déclare à cet égard parfaitement les connaître.

Le preneur s'engage à déposer et obtenir toutes les autorisations d'urbanisme et autres préalables nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements créés.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes qui peuvent grever le terrain loué.

Le Preneur satisfera, au jour d'entrée en jouissance des lieux, à toutes les charges de la Ville, de voirie, de police ou autres, à tous règlements administratifs établis ou à établir sans exception ni réserves.

ARTICLE 3 : CHARGES ET CONDITIONS.

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

3-1 : DESTINATION.

Le Preneur devra jouir des lieux mis à sa disposition en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité, à la bonne tenue et à la sécurité de l'ensemble immobilier donné à bail.

L'ensemble immobilier donné à bail doit ainsi permettre :

- la construction de quatre terrains de foot à 5 et de six pistes de Padel pour un coût estimé de 639 000 HT soit 766 800 € TTC.

Le coût de ces travaux d'investissement réalisés par le Preneur sera entièrement supporté par ce dernier.

3-2 : JOUISSANCE.

Le Preneur s'engage à exploiter les équipements qu'il aura construit dans le respect des horaires du site dont il atteste avoir pris connaissance au jour de la signature du présent bail.

Outre la mise à disposition de l'ensemble immobilier définit à l'article 3-1 des présentes à ses propres licenciés, le Preneur a indiqué dans le dossier remis suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt que les équipements pourront également être réservés et utilisés par des non licenciés et qu'ils seront accessibles au public selon l'amplitude horaire d'ouverture de la zone sportive, à savoir de 8h à 22h.

Selon l'engagement du Preneur dans son dossier de candidature, les terrains de foot à 5 ainsi que les pistes de Padel seront mis gracieusement à disposition des bénéficiaires non licenciés dans le cadre des actions sociales, scolaires ou portées par la Ville d'Aubagne, notamment dans le cadre des activités du service jeunesse, social ou du service des sports de la Ville d'Aubagne.

A cet effet, des conventions spécifiques définissant les modalités pratiques de ces mises à disposition seront conclues entre le Preneur et la Commune et/ou les porteurs des actions.

3-3 : DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de vingt années (20 ans), qui prend effet à compter de la signature effective des présentes.

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

3-4 : REDEVANCE.

Compte tenu du montant des travaux d'investissement, estimé à 766 800 TTC, le Preneur sera redevable d'une redevance d'occupation de 12 000 € (douze mille euros) versée annuellement.

La redevance d'occupation est payable à terme échu et révisée annuellement à chaque date d'anniversaire en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE 4 : CHARGES.

Le Preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, eau, ...) directement auprès des prestataires (EDF, Eau, ou autres ...) ou de la Ville (dans le cas où les niveaux de consommation des fluides sur site soient indivisibles de ceux des autres équipements).

ARTICLE 5 : CONTRIBUTIONS.

Le Preneur s'acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujetti

Le Preneur s'acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujetti.

ARTICLE 6 : TRAVAUX.

En contrepartie de la conclusion du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur s'engage à entretenir, maintenir voire développer les équipements liés à l'activité du foot à 5 et du Padel.

Le programme de travaux proposé pour la construction des quatre terrains de foot à 5 et de six courts de Padel, sur l'emprise donnée à bail est validé.

Une attestation de parfait achèvement des travaux, sans réserve, établie par un organisme de contrôle agréé, sera fournie par le Preneur au Bailleur.

Pour tous autres projets de travaux concernant les terrains objets des présentes, le Preneur devra solliciter l'accord du Bailleur avant le commencement des travaux.

Durant toute phase de travaux ou d'aménagement des lieux consentis à bail, le Preneur devra particulièrement veiller à respecter la réglementation en vigueur, notamment celle applicable à la sécurité et à l'hygiène. Il devra déposer toute demande d'autorisation en matière d'urbanisme qui pourrait être requise en vue de la réalisation de travaux sur le site mis à bail.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES OUVRAGES REALISES.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien l'ensemble immobilier et les aménagements qu'il aura réalisés et défini à l'article 3-1.

L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris le gros entretien et les grosses réparations, sera effectué à ses frais et sous sa responsabilité.

Le Preneur devra veiller à maintenir l'ensemble immobilier et ses abords en conformité avec les prescriptions applicables à la gestion d'un tel équipement.

Le Preneur aura donc à sa charge l'entretien de tout équipement, aménagement ou ouvrage sis sur l'espace donné à bail, et notamment :

- L’ensemble des terrains de foot à 5 et de leur éclairage,
- L’ensemble des pistes de Padel et de leur éclairage,
- Les cheminements et abords de ces équipements.

Il découle des engagements figurant ci-dessus que le Preneur ne saurait solliciter les services municipaux présents sur site pour assumer à sa place les charges d'entretien, de nettoyage et de réparations qui lui incombent en vertu des présentes.

ARTICLE 8 : VISITE.

La Ville d’Aubagne, en sa qualité de bailleur, pourra visiter et/ou faire visiter l'ensemble immobilier objet du présent bail emphytéotique administratif par tout agent ou mandataire (services techniques, architectes ou autre désigné par la Ville) une fois par an et en cas de nécessité exceptionnelle, sous réserve d'en aviser le Preneur au moins huit jours à l'avance, pour s'assurer de tous travaux d'entretien courant, de réparations et autres.

ARTICLE 9 : RESPONSABILITES — ASSURANCES.

Le Preneur répondra des dommages causés à l'ensemble immobilier objet du présent bail et aux zones végétales situées autour de l'équipement réalisé. En cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des fractions détruites.

Le Preneur devra souscrire, à ses frais, toutes polices d'assurance nécessaires pour couvrir sa responsabilité en sa qualité de Preneur et maître d'ouvrage des travaux prévus à l'article 3-1 du présent bail, dont notamment la responsabilité civile ainsi qu'une police garantissant tous dommages incendie, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et autres sans que cette liste ne soit exhaustive.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurances notoirement connues et devront comporter les garanties suffisantes de manière à permettre la remise en état, à l'identique, des éléments dégradés ou détruits, y compris les zones végétales. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande de la Ville d’Aubagne.

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

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstitution de l'ensemble immobilier donné à bail au Preneur ou à la remise en état et la reconstruction de la partie détruite.

ARTICLE 10 : PROPRIETE DES OUVRAGES ET AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur deviendront de plein droit la propriété du bailleur, à savoir la Ville d'Aubagne, sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

ARTICLE 11 : CESSION.

Conformément aux articles L. 1311-2 et suivants du CGCT, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément du Bailleur, 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.

Le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien immobilier loué. Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le Bailleur.

A l'occasion d'un financement futur, le Preneur s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de constitution d'hypothèques ainsi qu'à requérir l'approbation du conseil municipal à l'acte concerné. Le Bailleur disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer le créancier hypothécaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

ARTICLE 12 : LOCATIONS.

Dans le cas où le Preneur viendrait à louer l'équipement construit en vertu du présent bail, la durée des éventuelles locations ne pourra jamais excéder celle du présent bail. Elles ne seront, par ailleurs, consenties que sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du présent bail. Ainsi, toute location qui serait consentie par le Preneur à des tiers ne pourra avoir pour objet de modifier la vocation et/ou la destination des équipements et ouvrages situés sur le site objet du présent bail.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou toute autre cause, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur prendront fin de plein droit.

Chaque année, le Preneur informera la Ville des éventuels contrats de locations ainsi souscrits afin de permettre à la Ville d'Aubagne de vérifier le respect des dispositions de l'article 3 mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE.

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de défaut de paiement des frais, charges, impôts et taxes, celui-ci pourra être résilié de plein droit, si bon semble à la Ville d'Aubagne, un mois après mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse et énonçant l'intention de la Ville d'Aubagne de se prévaloir de la présente clause.

A cet égard, il est expressément stipulé que le présent bail emphytéotique administratif pourra être résilié de plein droit si le Preneur modifiait la destination des lieux.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail — tant amiable que judiciaire —ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de la Ville d'Aubagne, avant l'expiration d'un délai d'un mois courant à partir de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels. Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont

pas signifié à la Ville d'Aubagne leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES.

Le présent acte sera soumis à la formalité de publicité foncière.

Il est précisé que le présent bail a le caractère de bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du CGCT.

ARTICLE 15 : FRAIS.

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 16 : PUBLICITE FONCIERE.

En application des articles 28 et 32 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, le présent bail sera publié à la Conservation des Hypothèques par les soins du Bailleur, aux frais du Preneur.

Dans l'exécution des présentes et leurs suites, la Ville d'Aubagne, Bailleur, fait élection de domicile en Mairie et Aubagne Football Club, Preneur, en son siège social.

ARTICLE 17 : ANNEXES.

Le présent bail comporte les annexes jointes au présent acte :

- plans localisant les terrains objets du présent bail,

- dossier remis par l'association Aubagne Football Club dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, comportant notamment des plans d'implantation des équipements, le programme et devis des travaux.

DONT ACTE, REDIGE SUR 6 PAGES,

Fait à Aubagne, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville d'Aubagne,	Pour l'association Aubagne Football Club,
Le Maire,	Le Président,
Gérard GAZAY	Lionel JEANNINGROS