

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT et le jeudi 17 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de DAX, convoqué le vendredi 11 décembre, s'est réuni sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, dans la salle René Dassé en mairie, sans public, avec retransmission des débats en direct, dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de COVID-19.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 11 décembre 2020
Nombre de présents	33	
Nombre de pouvoirs	2	Date de l'affichage : 21 décembre 2020
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, Mme Marylène HENault, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAX, Mme Florence PEYSALLE, M. MORA Vincent, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Guillaume SEGUIER, Mme Marylène DESTANDAU, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT, Mme Géraldine MADOUNARI.

ABSENTS ET EXCUSÉS : M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Aline DUZERT

POUVOIRS : M. Amine BENALIA BROUCH donne pouvoir à Mme DESTANDAU Marylène
Mme Aline DUZERT donne pouvoir à Mme HENault Marylène

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Fanny MESPLET

OBJET : ILOT CENTRAL : BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC L'ACADEMIE GEORGETTE DUPOUY

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 1311-2,

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L 451-1 à L 451-13,

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20201218-20201217-6-DE Date de télétransmission : 18/12/2020 Date de réception préfecture : 18/12/2020

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2008 approuvant la passation d'un bail emphytéotique, portant sur deux lots de la copropriété « Ilot central », au profit de l'association académie Georgette Dupouy afin d'y créer une galerie d'exposition,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme et habitat du 08 décembre 2020.

CONSIDERANT que l'académie Georgette Dupouy a réalisé les travaux d'aménagement des locaux susvisés, conformément au permis de construire qui lui a été délivré le 05 mai 2009,

CONSIDERANT que ledit bail emphytéotique n'a pu être conclu en raison des modifications successives de l'état descriptif de division de la copropriété de l'îlot central ayant entraîné une nouvelle numérotation d'un des deux lots identifié par la délibération susvisée,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de remédier à cette situation et de concrétiser cette occupation, effective depuis 2009, en proposant une nouvelle délibération visant les numéros de lots de copropriété actuels.

SUR PROPOSITION DE Mme DEDIEU Martine, Première Adjointe, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR, DÉCIDE,

D'ABROGER la délibération n° 2 du conseil municipal en date du 26 novembre 2008, approuvant la passation d'un bail emphytéotique avec l'académie Georgette Dupouy,

D'APPROUVER la conclusion d'un bail emphytéotique portant sur les lots n° 131 et 241 de la copropriété « îlot central » (parcelles AE n° 577, 580, 627, 628, 629 et 665), au profit de l'académie Georgette Dupouy, pour une durée de 15 ans et moyennant un loyer annuel symbolique d'un euro,

D'AUTORISER Monsieur Alexis ARRAS, 10ème adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme, des travaux et de l'habitat à signer ledit bail emphytéotique qui sera reçu par Maître Gaymard, notaire à Dax, ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.

**Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,**



**Julien DUBOIS,
Maire de Dax
Président de la Communauté
d'agglomération du Grand Dax.**

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20201218-20201217-6-DE
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020



VILLE DE DAX

EXTRAIT du

2

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE HUIT et le 26 NOVEMBRE à 20 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de DAX, convoqué le 20 novembre 2008, s'est réuni en séance publique dans la salle du CONSEIL MUNICIPAL, sous la présidence de Monsieur Gabriel BELLOCQ, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Mme Elisabeth BONJEAN - M. Jacques PENE - Mme Marie-Josée HENRARD - M. André DROUIN - M. le Dr Stéphane MAUCLAIR - Mme Viviane LOUME-SEIXO - M. Bernard LAUGA - Mme Carmen LESPARRÉ - M. Serge BALAO, Adjoint - Mmes Claudine DAGES - Francine SANSON - MM. Jésus SIMON - Michel BREAN - Michel LAPEGUE - Jean-Marie VIGNES - Dr Philippe DUCHESNE - M. Henri JOBARD - Mmes Christine BASLY - Maryse BARADA - Véronique BAILLEUX - Géraldine MADOUNARI - Patricia NUNES - M. Alain DUPERIER - Mmes Gisèle CAMIADE - Marie-José CAU - Me José ARDANUY - M. Jean-Michel LABORDE - Claude CAULLET

ABSENTS ET EXCUSES : M. Jean-Pierre LALANNE - Mme Sylvie LAULOM - Mlle Julie GOURGUES - MM. Edmond CAUBRAQUE

POUVOIRS : M. Jean-Pierre LALANNE à Mme Marie-Josée HENRARD
Mme Sylvie LAULOM à M. Bernard LAUGA
Mlle Julie GOURGUES à Mme Géraldine MADOUNARI
M. Edmond CAUBRAQUE à Me José ARDANUY

SECRETAIRE DE SEANCE : MME Géraldine MADOUNARI

OBJET : ILOT CENTRAL: BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC L'ASSOCIATION ACADEMIE GEORGETTE DUPOUY

L'Académie Internationale des Arts Georgette Dupouy, association loi de 1901, dont le siège social est actuellement 25, rue Cazade à Dax, va devoir prochainement libérer les locaux qu'elle occupe, qui constituent également sa galerie d'exposition.

Une solution de relogement peut être trouvée pour cette association selon les dispositions qui suivent :

- la Place du Présidial, partie commune de la copropriété de l'Ilot Central, dont la Ville fait partie, comporte un espace disponible, d'une superficie d'environ 160 m². Il s'agit de l'emplacement, dénommé Porte de Borda, qui a été attribué récemment à la Ville de Dax, en tant que lot privatif, par délibération de l'Assemblée Générale de la copropriété.

Cet espace peut être donné à bail emphytéotique à cette association, ainsi qu'une petite boutique précédemment à usage de cordonnerie-serrurerie et une place de stationnement située dans le parking souterrain de la Place du Présidial. Cet ensemble immobilier lui permettra d'aménager une nouvelle galerie d'exposition à ses frais et de disposer des installations d'accompagnement indispensables à son activité.

La présence de cette association sur ce site contribuera à l'animation de cette place. De plus, ce lieu mettra en valeur les oeuvres de Georgette Dupouy et les rendra plus accessibles à tous.

Aussi, les caractéristiques de ce bail pourraient être les suivantes :

- biens mis à disposition : lots 131 (ancienne boutique), 229 (espace de l'ancienne Porte du Chevalier de Borda) et 102 (place de stationnement) de la copropriété de l'Ilot Central

- durée : 18 ans

- loyer fixé à l'euro symbolique. Ces conditions préférentielles tiennent compte de l'activité de cette association qui contribue à diversifier l'offre artistique à Dax et du don de 400 m² de la Ville de Dax à Georgette

Accusé de réception en préfecture
n° de 400 m² de la Ville de Dax à Georgette
Date de télétransmission : 18/12/2020
Date de réception préfecture : 18/12/2020

Dupouy, dont la liste et la valeur vous seront communiquées lors de l'une de nos prochaines réunions, que l'association s'est engagée à consentir à la Ville.
- à la fin du bail, la construction édiflée par l'association, ainsi que tous les aménagements immeubles par destination, deviendront la propriété de la Ville sans indemnité.

Cette opération foncière a fait l'objet d'un avis de France Domaine.

**SUR PROPOSITION DE MONSIEUR JACQUES PENE, MAIRE-ADJOINT
APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL A L'UNANIMITE,**

EMET un avis favorable à la passation d'un bail emphytéotique au profit de l'association Georgette Dupouy, dans les conditions exposées ci-dessus.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ce bail qui sera reçu par le notaire de l'association, ainsi que tout document s'y rapportant.

**DELIBERE EN SEANCE,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
POUR COPIE CONFORME,
LE MAIRE,**

Identifiant Unique (A.R. Sous-Prefecture)
040-214000887-20081127-2-DE

**Gabriel BELLOCQ
Conseiller Général des Landes**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES LANDES

VILLE DE DAX

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Commune de Dax / Académie Georgette Dupouy

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

La commune de DAX, sise 14 rue Saint Pierre, 40100 Dax, représentée par Monsieur Julien DUBOIS en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020,

Agissant en qualité de plein propriétaire,

Ci-après dénommé « Le Bailleur »
D'UNE PART

L'association dénommée « Académie internationale des arts Georgette Dupouy Musée », association loi 1901, dont le siège social est fixé Porte de Borda - 12 bis rue du Mirailh à Dax, et représentée par Monsieur Serge Dom Pedro Gillot agissant en qualité de président dûment habilité,

Ci-après dénommée « Le preneur »
D'AUTRE PART

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Dans le cadre des dispositions des articles L 451-1 à L 451-14 du code rural et de la pêche maritime, le Bailleur, par les présentes, donne à bail emphytéotique, au Preneur, les biens immobiliers désignés ci-après :

DÉSIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble en copropriété constitué par un bâtiment à usage d'habitation, professionnel, associatif ou à vocation publique et commerciale, **en rez-de-chaussée**, sur un terrain en nature de sol sis rue Cazade, rue du Mirailh et rue de Borda, figurant au cadastre comme suit :

Section	Numéros de parcelles	Lieudit	Contenance
AE	627	24 rue Cazade	10 a 62ca
AE	628	1 rue de Borda	05a 77ca
AE	629	11 rue de Borda	03a 26ca
AE	577	Rue du Mirailh	02a 62ca
AE	580	5 rue de Borda	15a 13ca
AE	665	rue Cazade	02a 80ca
TOTAL			40a 20ca

Dans le VOLUME n° 2,

- **le LOT numéro CENT TRENTE ET UN (131)** : un local commercial, professionnel, associatif ou public, et les CINQUANTE DEUX/DIX MILLE DEUX CINQUANTE CINQUIEMES (52/10255èmes) des parties communes générales,

- **le LOT numéro DEUX CENT QUARANTE ET UN (241)** : un local commercial, professionnel, associatif ou public, et les DEUX CENT TRENTE SEPT/DIX MILLE DEUX CINQUANTE CINQUIEMES (237/10255èmes) des parties communes générales,

Tel que cet immeuble existe, s'étend et se poursuit avec tous les droits qui en dépendent et tous les immeubles par destination qui lui sont attachés, sans aucune exception ni réserve de propriété.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier ci-dessus a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte sous-seing privé établi par M. Claude LE DEUN, géomètre-expert à Dax, déposé au rang des minutes de Maître ROUSSEAU, notaire à Dax, le 9 octobre 1981, publié au bureau des hypothèques de Dax, le 20 novembre 1981, volume 4689 n° 14.

Ledit règlement a été modifié à savoir :

- aux termes d'un acte sous-seing privé établi par M. Claude LE DEUN, géomètre-expert à Dax, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire à Dax, le 11 juin 2010, volume 2010P n° 4013,
- aux termes d'un acte sous-seing privé établi par M. Claude LE DEUN, géomètre-expert à Dax, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire à Dax, le 27 août 2010, volume 2010P n° 5852.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- En ce qui concerne le lot n° 131 :

Ledit bien objet des présentes appartient à la ville de Dax, Bailleur aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle a faite de la société dénommée « Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés des Landes » ayant son siège social à Dax (landes), 1 rue du Palais, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° SIREN 985

820 133, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire à Dax, le 3 décembre 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 20 000 € payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de Dax, le 14 janvier 2009, volume 2009 P n° 186.

- En ce qui concerne le lot n° 241 :

Ledit bien objet des présentes appartient à la ville de Dax, Bailleur aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle a faite auprès du syndicat des copropriétaires aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire à Dax, le 31 mars 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de un euro payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de Dax, le 11 juin 2010, volume 2010 P n° 4013.

DURÉE

Ce bail emphytéotique est consenti pour une durée de DIX HUIT (18) années.

Il commencera le et se terminera à pareille époque de l'année et dans le respect de l'article L 451-1 alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, il ne pourra être renouvelé par tacite reconduction.

RÉSILIATION

Conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du code rural et de la pêche maritime, la résiliation du bail est encourue :

- à défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance, le Bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.
- en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le Preneur a commis sur le fonds loué des détériorations graves.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **UN euro** que le Preneur s'oblige à verser, d'avance, auprès de la Trésorerie de Dax agglomération, Centre des Finances Publiques - 9 avenue Paul Doumer à Dax.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions suivantes que le Preneur et le Bailleur s'obligent à exécuter.

Destination des biens loués

Les locaux seront destinés exclusivement à assurer la pérennité de l'œuvre de Georgette Dupouy, du musée qui porte son nom, et celle de sa sépulture, conformément aux statuts du Preneur.

État des lieux

Un état des lieux sera établi à la date de signature du présent bail.

Entretien et réparations

Le preneur entretiendra en bon état les biens loués et les constructions qu'il aura édifiées, sans pouvoir rien exiger du Bailleur à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du Bailleur, pendant cette même durée, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit. Toutefois, il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par vice de la construction antérieure au présent bail.

Transformations

Le Preneur ne pourra faire aucune transformation dans les locaux loués sans l'accord express et par écrit du Bailleur.

Améliorations

Conformément à l'article L 451-7 du code rural et de la pêche maritime, le Preneur ne peut opérer dans le fonds, aucun changement qui en diminue la valeur. Par ailleurs le même texte précise que si le Preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Cession et sous-location

Le présent bail est incessible et toute sous-location est interdite.

Impôts et charges

Le Preneur devra acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre, il devra également rembourser au Bailleur les impôts et charges locatives de copropriété incombant aux locataires.

Assurances

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, et tous autres risques, tant les biens loués que les constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait des surprimes d'assurances, le Preneur devra également les acquitter.

En outre, il devra également assurer sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du fait notamment de son activité et des personnes dont il serait civilement la responsable.

Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité, contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les locaux loués,
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du

- Bailleur, le Preneur devant agir directement contre ceux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Contrats d'abonnement et autres

Le Preneur supportera tous les contrats d'abonnement et la fourniture en eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone et internet.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son ou ses représentant(s) pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur

Propriété des constructions

Le Preneur laissera et abandonnera au Bailleur ou à ses représentants les constructions et aménagements qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'elle arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les biens loués sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

FORMALITÉS DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques de Mont de Marsan aux frais du Preneur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés et acquittés par le Preneur.

Fait à Dax, le
en 2 exemplaires originaux

**Pour la Ville de Dax,
Le Maire,**

Pour le Preneur,

Julien DUBOIS