

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX



**EXTRAIT**  
**du**  
**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX et le jeudi 10 novembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 04 novembre 2022, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.**

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 04 novembre 2022
Nombre de présents	29	
Nombre de pouvoirs	6	Date de l'affichage : 15 novembre 2022
Suffrages exprimés	33	

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAUX, Mme Florence PEYSALLE, Mme Gisèle CAMIADE, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, M. Guillaume SEGUIER, Mme Marylène DESTANDAU, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAQUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

**ABSENTS ET EXCUSES :** M. Vincent MORA, M. Olivier COUSIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Didier ZARZUELO.

**POUVOIRS :**

M. Vincent MORA a donné pouvoir à Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON,  
M. Olivier COUSIN a donné pouvoir à Mme Sandra LARTIGAU,  
Mme Audrey LALOTTE a donné pouvoir à M. Julien RELAUX,  
M. Benoît LAMIABLE a donné pouvoir à Mme Marylène HENAULT,  
Mme Carine BROUSTAUT a donné pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,  
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme Fanny MESPLET.

**OBJET : PADEL : BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF EN FAVEUR DE L'UNION SPORTIVE DACQUOISE OMNISPORTS**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1311-2 et suivants, L. 2241-1,



**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.2125-1 et suivants,

**VU** l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État, saisie en application de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, émis le 24 octobre 2022,

**VU** l'avis de la Commission finances et administration du 28 avril 2021,

**VU** l'avis favorable de la COMMISSION VIE ASSOCIATIVE ET SPORT DU 02 NOVEMBRE 2022.

**CONSIDÉRANT** que la ville de Dax, soucieuse de l'avenir du club Union Sportive Dacquoise Omnisports (USD), souhaite poursuivre son partenariat en soutenant le projet sportif et managérial des dirigeants de l'USD et de sa section de tennis,

**CONSIDÉRANT** la sollicitation de l'Union Sportive Dacquoise Omnisports demandant à la ville de Dax de mettre à sa disposition un ancien terrain de tennis dans la zone sportive du SABLAR en vue d'y construire des courts de padel,

**CONSIDÉRANT** l'avis d'appel à manifestation d'intérêt publié du mardi 5 juillet au mardi 16 août 2022 inclus, en application de l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,

**CONSIDÉRANT** qu'à l'issue de cette consultation, seule une candidature a été réceptionnée par la ville de Dax, déposée par l'USD Omnisports et que le dossier remis par le club porte sur la construction de 3 courts de padel couverts et éclairés sur l'ancien terrain de tennis green set n°11 du stade du SABLAR.

**SUR PROPOSITION DE M. BENALIA BROUCH Amine, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 33 VOIX POUR ET 2 NON-PARTICIPATION AU VOTE de Mme Carine BROUSTAUT et Mme Marylène DESTANDAU,**

**APPROUVE** le bail emphytéotique administratif à conclure avec l'USD Omnisports, tel que figurant en annexe,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à le signer ainsi que tous documents relatifs à cette opération.

**Secrétaire de séance,  
Fanny MESPLET.**

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

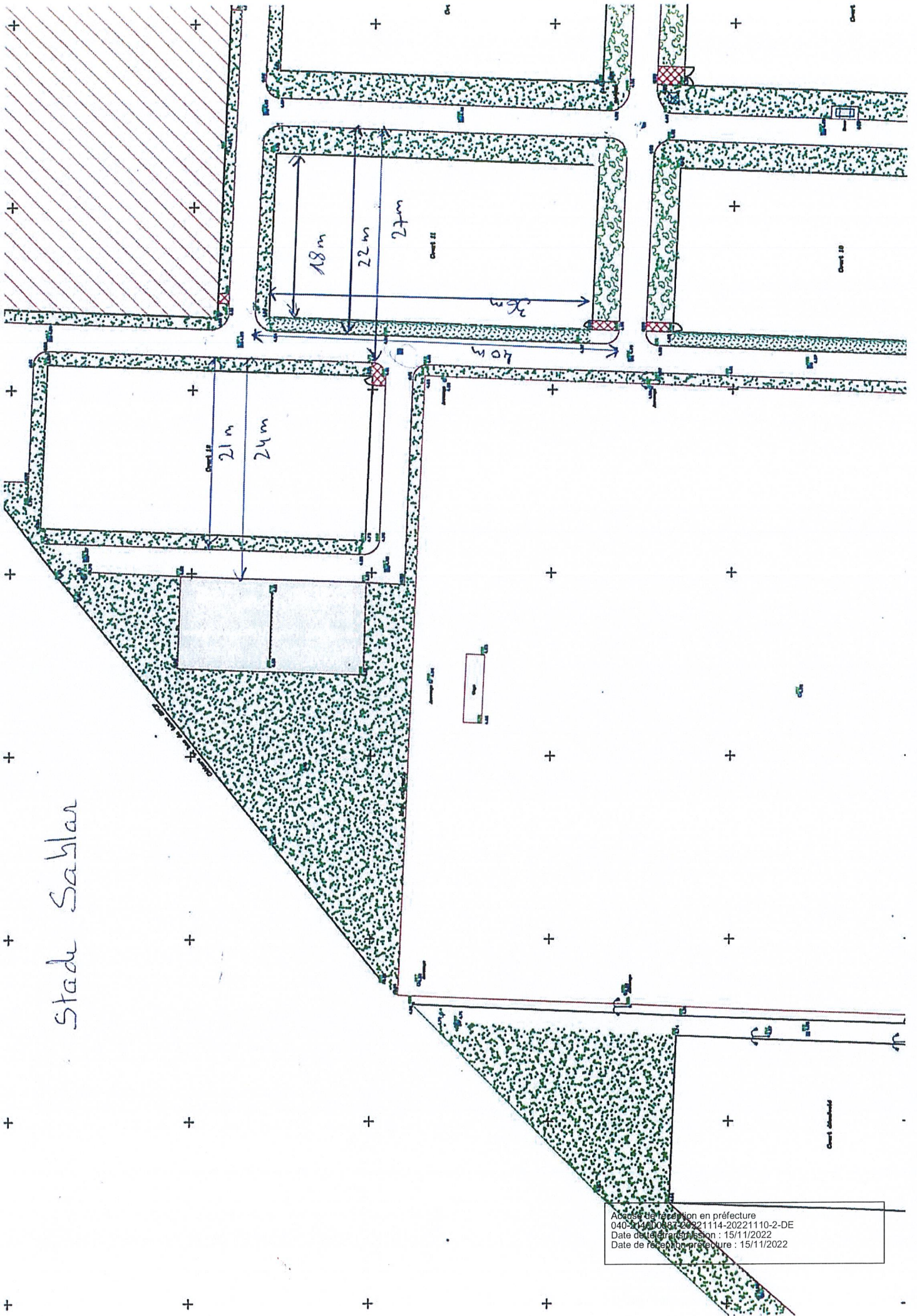


**Julien DUBOIS  
Maire de Dax  
Président du Grand Dax**

« 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/>). »



# Stade Sablar



Abode de reception en préfecture  
040-211100007-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception en préfecture : 15/11/2022



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES LANDES

VILLE DE DAX

**BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**consenti par**

**LA VILLE DE DAX AU PROFIT DE L'UNION SPORTIVE DACQUOISE  
OMNISPORTS**

**ENTRE**

La Ville de Dax, représentée par son Maire, Monsieur Julien DUBOIS, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal en date du .././.....,

dénommée ci-après « le Bailleur »,

**D'UNE PART,**

**ET**

L'Union Sportive Dacquoise Omnisports, association dont le siège social est situé 3 boulevard Paul Lasasosa, 40100 Dax, représentée par son Président en fonction, Monsieur Alexandre BAUMONT, dûment habilité à l'effet des présentes,

dénommée ci-après « le Preneur »,

**D'AUTRE PART,**

**PREAMBULE**

Afin d'encourager et de faciliter la pratique du sport, la Ville de Dax et l'Union Sportive Dacquoise Omnisports (USD) ont mis en œuvre un partenariat de longue date.

Ce partenariat s'organise autour d'une première convention conclue le 06 août 1987 entre les deux parties susvisées et la ligue « Côte Basque BERN LANDES » de Tennis et son avenant en date du 16 mars 1993, par laquelle la Ville met à disposition des parties précitées les installations tennistiques situées sur le territoire de la commune, édifiées quartier du Sablar, dont elle est propriétaire, sur un terrain cadastré section AL n°241.

Une seconde convention est venue enrichir ce partenariat entre la Ville de Dax et l'Union Sportive Dacquoise (USD) en date du 21 avril 1995 et modifiée en date du 1er avril 2005 concernant l'utilisation par cette dernière de locaux sportifs communaux.

En vue d'adapter son offre d'activités aux nouvelles pratiques sportives, l'association s'est récemment rapprochée de la Ville de Dax afin de lui faire part de son souhait de proposer, au sein de sa section Tennis, une activité de « PADEL ». Elle a donc sollicité la Ville de Dax pour qu'elle mette à sa disposition des terrains supplémentaires au sein de

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022



la zone sportive du Sablar à Dax pour y construire des courts de Padel. Les terrains concernés appartiennent au domaine public communal.

Le PADEL est un jeu de raquettes, particulièrement développé dans les pays latins (Amérique du Sud, Espagne) qui rencontre un succès grandissant en France. La Fédération Française de Tennis favorise le développement de cette activité sur le territoire national qui permet de toucher un public féminin et un public jeune importants.

Le Padel se joue à 2 contre 2 sur un court fermé de 10m x 20m.

L' Union Sportive Dacquoise souhaite financer la construction de trois courts de Padel et assurer leur exploitation. Pour cela, elle demande à la Ville de Dax l'autorisation de pouvoir implanter ces trois courts au sein de la zone sportive tennistique du Sablar que l'association occupe déjà en vertu de la convention du 06 août 1987 précitée.

Le projet présenté par l'Union Sportive Dacquoise présente un intérêt pour la Ville et permettrait d'enrichir l'offre d'équipements sportifs présents sur son territoire. Au vu de ces éléments, et avant de délivrer un titre d'occupation portant sur cet objet, la Ville a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt, en application de l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui prévoit que lorsque la délivrance du titre d'occupation du domaine public « intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. »

L'avis d'appel à manifestation d'intérêt a fait l'objet d'une publication par voie dématérialisée du mardi 5 juillet au mardi 16 août 2022 inclus. A l'issue de cette consultation, seule une candidature a été réceptionnée par la Ville de Dax, déposée par l'USD. Le dossier remis par l' Union Sportive Dacquoise était complet.

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 de Dax a décidé de conclure un bail emphytéotique administratif sur la zone délimitée aux plans annexés aux présentes à l'intérieur de la zone sportive tennistique du Sablar, pour une durée de 18 ans.

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

La Ville de Dax 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, accueillant actuellement un court de tennis, se situe à l'intérieur de la zone sportive tennistique du Sablar cadastrée section AL n°241, sur le court n°11 à côté du terrain de football et entre les terrains couverts et le court n°12.

La superficie de cet espace donné à bail est de 836 m<sup>2</sup>. La délimitation précise de cet espace donné à bail figure aux plans annexés aux présentes.

#### **Article 2 : ETAT DES BIENS – URBANISME – SERVITUDES.**

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022

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

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 trois courts de PADEL fermés sur les côtés par des parois en verre trempé (procédés décrits dans le dossier annexé), leur éclairage et un espace en béton poreux de part et d'autre de chaque terrain de 1,5 m de largeur et de 3 m entre chaque court, pour un coût estimé de 164 670 € TTC,
- la construction d'une structure couverte en aluminium au-dessus des trois courts, pour un coût estimé de 230 208 € TTC.

Le coût de ces travaux d'investissement réalisés par le Preneur seront entièrement supportés par ce dernier. Ils sont estimés à 394 878 € TTC (ce montant estimatif ne comprend pas les coûts de dépose des clôtures existantes et haies ainsi que leur évacuation, d'étude de sol préalable nécessaire à la mise en place de la structure couverte et de l'intervention d'un bureau de contrôle agréé, qui restent à charge du Preneur).

#### **3-2 : JOUISSANCE.**

Le Preneur s'engage à exploiter l'équipement qu'il aura construit dans le respect des horaires du site de la zone sportive tennistique du Sablar dont il atteste avoir pris connaissance au jour de la signature du présent bail.

Outre la mise à disposition de l'ensemble immobilier défini 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 courts de Padel 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 courts de Padel seront mis gracieusement à disposition des bénéficiaires non licenciés dans le cadre des actions sociales, scolaires ou portées par la Ville de Dax, notamment dans le cadre des activités du service jeunesse, social ou du service des sports de la Ville de Dax. A cet effet, des conventions spécifiques définissant les modalités pratiques de ces mises à disposition seront conclues entre le Preneur et les porteurs des dites actions.

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022



### **3-3 : DUREE.**

Le présent bail est consenti pour une durée de DIX-HUIT ANS (18 ans), qui prend effet à compter du **1<sup>er</sup> décembre 2022**.

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 394 878 € TTC, le Preneur sera redevable d'une redevance d'occupation de 350 € (trois cent cinquante 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, gaz, eau, fuel, ...) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, 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.

### **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 Padel.

Le programme de travaux initial de la construction des trois courts de Padel sur l'emprise donnée à bail est validé.

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.**

#### **7-1 : ENTRETIEN DES OUVRAGES REALISES.**

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022

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 :

- les courts de Padel et de son éclairage,
- les parois en verre trempé intérieures et extérieures des courts de Padel,
- les cheminements piétons permettant l'accès aux courts de Padel
- la structure couverte édifée au-dessus des courts de Padel.

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 de Dax, 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 désignée 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 de Dax.

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 de Dax, 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, la 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'accepter ou de ne pas accepter le créancier hypothécaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

**ARTICLE 14 : 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 de Dax de vérifier le respect des dispositions de l'article 3 mentionnées ci-dessus.

**ARTICLE 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE.**

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des charges et conditions du présent bail, celui-ci pourra être résilié de plein droit, si bon semble à la Ville de Dax, un mois après mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse et énonçant l'intention de la Ville de Dax 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.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022

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 de Dax, 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 de Dax leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

#### **ARTICLE 16 : 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 17 : FRAIS.**

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

#### **ARTICLE 18 : 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 de Dax, Bailleur, fait élection de domicile en Mairie et l'Union Sportive Dacquoise, Preneur, en son siège social.

#### **ARTICLE 20 : ANNEXES.**

Le présent bail comporte les annexes jointes au présent acte :

- plans localisant les terrains objets du présent bail
- dossier remis par l'USD dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt comportant des plans d'implantation des courts de Padel et les programme et devis des travaux

#### **DONT ACTE, REDIGE SUR 7 PAGES,**

Fait à DAX, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville de Dax,  
Le Maire,

Pour L'UNION SPORTIVE DACQUOISE  
Le Président,

Julien DUBOIS  
Président de la Communauté  
D'Agglomération du Grand Dax

Alexandre BAUMONT

Accusé de réception en préfecture 040-214000887-20221114-20221110-2-DE Date de télétransmission : 15/11/2022 Date de réception préfecture : 15/11/2022
---



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

N° 7301-SD

PAU, le 24/10/2022

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DES PYRÉNÉES ATLANTIQUES  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64-40  
8 PLACE D'ESPAGNE

64019 - PAU CEDEX 09

Téléphone : 05 59 82 24 00

Courriel : ddip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des finances publiques  
des Pyrénées-Atlantiques

À

M. LE MAIRE DE  
DAX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2022-40088-74784 DS 10134314

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Bail emphytéotique administratif

**ADRESSE DU BIEN :** Zone sportive du Sablar, 40100 Dax

**VALEUR LOCATIVE :** 350 € / an

Il est rappelé que les collectivités locales ou leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

Commune de Dax

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

Cécile BATS

**2 – Date de consultation**

: 06/10/2022

**Date de réception**

: 06/10/2022

**Date de visite**

: non visité

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 06/10/2022

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Bail emphytéotique administratif au profit d'une association sportive en vue de la construction de 3 terrains de PADEL.

L'association sportive US Dax Tennis souhaite édifier 3 courts de PADEL, couverts et éclairés, afin de diversifier l'offre sportive qu'elle propose.

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20221114-20221110-2-DE  
Date de télétransmission : 15/11/2022  
Date de réception préfecture : 15/11/2022



#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

L'emprise donnée à bail, accueillant actuellement un court de tennis, se situe à l'intérieur de la zone sportive tennistique du Sablar, cadastrée section AL n°241.

Les terrains concernés appartiennent au domaine public communal.

La durée du bail est de 18 ans.

Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 394.878 € TTC.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

propriétaire : Commune de Dax

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE du PLU.

Zone qui correspond aux équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions qui leur sont directement liées (habitation, bureau...). Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode de l'apport net (table de Violaine).

La valeur locative du bien est estimée à 350 € / an.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

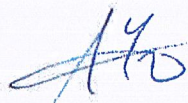
Douze mois.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Jean-Yves AMYOT  
Inspecteur des Finances Publiques