



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

**L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS et le jeudi 20 juillet à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 13 juillet 2023, 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 : 13 juillet 2023
Nombre de présents	29	
Nombre de pouvoirs	6	Date de publication : 25 juillet 2023
Suffrages exprimés	35	

**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, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Guillaume SEGUIER, Mme Marylène DESTANDAU, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

**ABSENTS ET EXCUSES :**

M. Julien RELAUX, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Didier ZARZUELO.

**POUVOIRS :**

M. Julien RELAUX a donné pouvoir à M. Grégory RENDE,  
M. Benoît LAMIABLE a donné pouvoir à Mme Marylène HENAULT,  
Mme Carine BROUSTAUT a donné pouvoir à Mme Martine LABARCHEDE,  
M. Yves LOUME a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI,  
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU a donné pouvoir à M. Bruno JANOT,  
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fanny MESPLET

**OBJET : CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SUR UNE EMPRISE SITUEE AU SEIN DE L'ENCEINTE DU STADE MAURICE BOYAU**

**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** le bail emphytéotique administratif conclu entre la ville de Dax et l'association US Dax Rugby portant sur la parcelle cadastrée section AH n°108, en vue de la construction d'une buvette au sein du stade Maurice Boyau, pour une durée de 20 ans courant à compter du 17 octobre 2006,

**CONSIDÉRANT** que la ville de Dax, soucieuse d'adapter la structuration du stade Maurice Boyau dans le cadre de la montée de l'US Dax Rugby Landes en pro D2, souhaite poursuivre son partenariat en soutenant le projet sportif et managérial des dirigeants de la SASP pour développer l'attractivité dudit stade, notamment les jours de match,

**CONSIDÉRANT** la sollicitation de la SASP US Dax Rugby Landes demandant à la ville de Dax de mettre à sa disposition une partie du stade Maurice Boyau pour y construire des hospitalités, des espaces lieu de vie, une boutique et des locaux administratifs,

**CONSIDÉRANT** l'avis d'appel à manifestation d'intérêt publié du lundi 05 juin au jeudi 06 juillet 2023 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 la SASP US Dax Rugby Landes,

**CONSIDÉRANT** que le projet proposé intègre l'actuelle buvette du stade, pour laquelle l'association US Dax Rugby a accepté une résiliation anticipée du bail emphytéotique administratif actuellement en vigueur sur la parcelle concernée,

En vue d'adapter la structuration du stade Maurice Boyau à l'occasion de sa montée en ProD2, l'U.S. Dax Rugby a sollicité la ville de Dax afin de se voir mettre à disposition une partie du stade Maurice Boyau pour y construire des hospitalités, des espaces lieu de vie, une boutique et des locaux administratifs.

En application des articles L. 2122-1-4 et L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la Ville de Dax a lancé un appel à manifestation d'intérêt du lundi 05 juin au jeudi 06 juillet 2023 inclus.

Dans le cadre de cette consultation, un seul dossier de candidature a été déposé par la SASP US Dax Rugby Landes.

Le projet présenté par l'US Dax Rugby Landes présente un intérêt pour la ville et permettra d'enrichir l'offre d'équipements présents dans le stade Maurice Boyau.

La zone mise à disposition intégrera également l'actuelle buvette du stade, pour laquelle il est proposé de résilier de façon anticipée le bail emphytéotique administratif actuellement en vigueur jusqu'en octobre 2026.

L'ensemble de la zone concernée par la mise à disposition appartient au domaine public communal. L'emprise mise à bail constitue une surface de 4 800 m<sup>2</sup>.

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, il est proposé de conclure un bail emphytéotique administratif avec la SASP US Dax Rugby Landes, portant sur la mise à disposition d'une emprise de 4 800 m<sup>2</sup> en vue de la construction d'un espace modulaire de 300 m<sup>2</sup> comprenant un salon et des loges partenaires, ainsi qu'une buvette grand public. Le club souhaite également restructurer l'actuelle buvette pour y installer des bureaux administratifs et une boutique. Enfin, il installera les bureaux sportifs dans l'actuel centre médico-scolaire, situé sur l'emprise mise à bail.

Les principales caractéristiques du bail emphytéotique administratif à intervenir sont les suivantes :

- Durée : 20 ans,
- Coût des travaux d'investissements intégralement à la charge du preneur,
- Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés,
- Le bail est conclu en contrepartie du versement d'une redevance annuelle de 2 500 €,
- Le bail confère au preneur, pour toute sa durée et dans les conditions et les limites qui y sont précisées, les prérogatives et obligations du propriétaire,
- 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),
- Le preneur s'acquittera, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble objet du bail peut et pourra être assujetti,
- Le preneur aura l'obligation, pendant toute la durée du bail, de conserver en bon état d'entretien l'ensemble immobilier et les aménagements qu'il aura réalisés,
- L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris le gros entretien et les grosses réparations, sera effectué aux frais du preneur et sous sa responsabilité,
- Le preneur sera tenu de respecter les conditions de fonctionnement du stade Maurice Boyau,
- Le preneur devra maintenir les accès nécessaires aux services de la ville de Dax pour l'entretien des terrains, le passage des engins d'entretien, les produits de traçage, l'accès des autres utilisateurs (de la nouvelle tribune notamment) que la Ville aura autorisés. Il devra permettre à la Ville toutes autres occupations des espaces extérieurs lors de manifestations exceptionnelles dans le stade. Une convention de servitude devra être conclue entre les parties à cet effet.
- Les installations réalisées par le preneur ne devront pas faire perdre au stade d'honneur son homologation dans la catégorie A pour l'organisation des matchs de rugby professionnel en Top 14 ou Pro D2. Elles devront également permettre au stade de pouvoir continuer à accueillir exceptionnellement les compétitions de football catégorie 2.
- 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.

**SUR PROPOSITION DE M. BENALIA BROUCH Amine, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,**

**APPROUVE** la résiliation du bail emphytéotique conclu entre la ville de Dax et l'association US Dax Rugby portant sur la parcelle cadastrée section AH n°108, en vue de la construction d'une buvette au sein du stade Maurice Boyau.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre et signer tout avenant et autres actes nécessaires pour procéder à cette résiliation.

**APPROUVE** le bail emphytéotique administratif à conclure avec la SASP US Dax Rugby Landes, tel que figurant en annexe.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à le signer ainsi que tous documents relatifs à ce dossier.

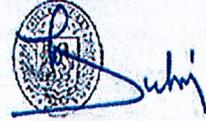
**APPROUVE** le principe de la conclusion d'une convention de servitude entre la Ville de Dax et la SASP Rugby Landes.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cette convention à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,**

**Fanny MESPLET.**

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

A blue ink signature of Julien DUBOIS, written over a circular official stamp.

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 Noullobos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES LANDES

VILLE DE DAX

**BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF**

**consenti par**

**LA VILLE DE DAX AU PROFIT DE LA SASP U.S. DAX RUGBY LANDES**

**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 20 juillet 2023,

dénommée ci-après « le Bailleur »,

**D'UNE PART,**

**ET**

La Société Anonyme Sportive Professionnelle U.S. Dax Rugby Landes, dont le siège social est situé au 3 boulevard Paul Lasaosa, 40100 DAX, enregistrée sous le numéro SIRET 41942478300019, représentée par .....

dénommé ci-après « le Preneur »,

**D'AUTRE PART,**

**PREAMBULE**

En vue d'adapter la structuration du Stade Maurice Boyau à l'occasion de sa montée en ProD2, l'U.S. Dax Rugby a sollicité la Ville de Dax afin de se voir mettre à disposition une partie du Stade Maurice Boyau pour y construire un espace modulaire de 300 m<sup>2</sup> comprenant un salon et des loges partenaires, ainsi qu'une buvette grand public. Il souhaite installer les bureaux sportifs dans l'actuel centre médico-scolaire, situé sur l'emprise mise à bail. Le Club souhaite également restructurer l'actuelle buvette pour y installer des bureaux administratifs et une boutique. La zone mise à disposition intégrera donc l'actuelle buvette du stade, pour laquelle un bail emphytéotique administratif va très prochainement prendre fin. La zone concernée appartient au domaine public communal.

En application des articles L. 2122-1-4 et L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la Ville de Dax a lancé un appel à manifestation d'intérêt du lundi 5 juin au jeudi 6 juillet 2023 inclus.

Dans le cadre de cette consultation, un seul dossier de candidature a été déposé par la SASP US Dax Rugby Landes.

Le projet présenté par l'U.S. Dax Rugby présente un intérêt pour la Ville et permettra d'enrichir l'offre d'équipements présents dans le stade Maurice Boyau.

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230720-20230720-6-DE  
Date de réception préfecture : 24/07/2023

Le Conseil municipal de Dax a donc décidé, par délibération en date du 20 juillet 2023, de mettre les terrains concernés par ces aménagements à disposition de la SASP US Dax Rugby Landes dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 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 DES PARCELLES DONNEES A BAIL.**

L'emprise donnée à bail se situe à l'intérieur de l'enceinte du stade Maurice Boyau. Elle concerne l'intégralité de la parcelle cadastrée section AH n°108 et une partie de la parcelle cadastrée section AH n°109, situées en zone UA du PLUi-H et en zone orange du PPRI.

La superficie totale de cet espace donné à bail est de 4800 m<sup>2</sup>. La délimitation précise de cet espace donné à bail figure sur le plan annexé.

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

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 d'un espace modulaire de 300 m<sup>2</sup> comprenant un salon et des loges partenaires, ainsi qu'une buvette grand public ;
- la restructuration de l'actuelle buvette pour y installer des bureaux administratifs et une boutique ;
- l'installation de bureaux sportifs dans l'actuel centre médico-scolaire ;
- l'utilisation d'espaces extérieurs en vue de l'installation d'un espace restauration les jours de match.

Les espaces édifiés devront être modulables, indépendants et d'accès séparé pour une utilisation en dehors des matchs. Ils ne devront pas faire perdre au stade d'honneur son homologation dans la catégorie A pour l'organisation des matchs de rugby professionnel

en Top 14 ou Pro D2. Ils devront également permettre au stade de pouvoir continuer à accueillir exceptionnellement les compétitions de football catégorie 2.

En outre, il est rappelé que les constructions et restructurations projetées, listées ci-dessus, devront faire l'objet d'une ou des autorisations d'urbanisme nécessaires, en l'espèce notamment un permis de construire, et/ou toute autre autorisation de travaux, en application de la réglementation relative aux établissements recevant du public et du Code de la construction et de l'habitation.

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

Le preneur devra maintenir les accès nécessaires aux services de la Ville de Dax pour l'entretien des terrains, le passage des engins d'entretien, les produits de traçage, l'accès des autres utilisateurs (de la nouvelle tribune notamment) que la Ville aura autorisés. Il devra permettre à la Ville toutes autres occupations des espaces extérieurs lors de manifestations exceptionnelles dans le stade.

A cet effet, une convention de servitude devra être conclue entre le Bailleur et le Preneur.

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

Le présent bail est consenti pour une durée de VINGT ANS (20 ans), qui prend effet à compter du 22 juillet 2023.

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 540 000 € TTC, le Preneur sera redevable d'une redevance d'occupation de 2 500 € (deux mille cinq cents 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 assujéti.

### **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 rugby professionnel.

Le programme de travaux initial décrit dans l'article 3-1 et en annexe 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.**

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 définis 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.

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, 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'agréeer ou de ne pas agréer 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 pourrait 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 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 la SASP US Dax Rugby Landes, 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 la SASP US Dax Rugby Landes dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt comportant des plans d'implantation aménagements prévus et les programme et devis des travaux

**DONT ACTE, REDIGE SUR 6 PAGES,**

Fait à DAX, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville de Dax,  
Le Maire,

Pour la SASP US Dax Rugby Landes  
Le Président,

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

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230720-20230720-6-DE  
Date de réception préfecture : 24/07/2023



DAX, le 22 juin 2023

Monsieur le Maire  
Service des Sports  
Rue Saint-Pierre  
40100 DAX

**Objet :**

Bail emphytéotique / Stade Maurice Boyau

Monsieur le Maire,

La Ville de DAX a émis un « avis de publicité préalable à la délivrance d'un titre d'occupation » au Stade Maurice Boyau de DAX pour permettre la construction ou l'aménagement d'hospitalités, des espaces « lieu de vie » une boutique et des locaux administratifs ».

L'U.S.DAX RUGBY LANDES est une Société Anonyme Sportive Professionnelle, délégataire de l'Association U.S.DAX RUGBY qui gère le rugby amateur à DAX. Elle est administrée par un Directoire, présidé par Monsieur Benjamin GUFFLET et un Conseil de Surveillance, présidé par Monsieur Philippe JACQUEMAIN.

L'U.S.DAX RUGBY LANDES met tout en œuvre pour accroître sa renommée et l'arrivée de nouveaux actionnaires le démontre, d'autres devant arriver très prochainement.

L'U.S.DAX RUGBY LANDES vient d'accéder au Championnat de France de 2<sup>ème</sup> Division Professionnelle et souhaite répondre à cet avis car il correspond parfaitement aux besoins de la SASP, et de son Centre de Formation, dans son organisation journalière, mais aussi lors des rencontres qu'elles organisent.

Les structures actuelles du Stade Maurice Boyau ne permettent pas à la SASP de pouvoir développer ses actions au service des partenaires, de modifier la buvette pour installer les bureaux des administratifs et sportifs, et de créer une boutique (qui permettra aussi la vente de la billetterie).

Nous tenons à préciser que l'ensemble des ces aménagements et constructions nouvelles sont entièrement à la charge de la SASP, hors travaux VRD.

Fort de tout ce qui précède, nous espérons que notre demande reçoive un accueil favorable de votre part, et, dans cette attente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

J'espère que vous pourrez accepter ma candidature et, dans cette attente,

Société Anonyme Sportive Professionnelle  
**U.S. DAX RUGBY LANDES**  
3, Boulevard Paul Lasaosa  
BP 91 - 40102 DAX CEDEX  
Tel. 05 58 90 45 45 - Fax 05 58 90 45 46

Adrien ASTEGGIANO  
Directeur Général

**U.S.DAX RUGBY LANDES SASP**

secretariat@usdax.fr

**U.S.DAX RUGBY ASSOCIATION**

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20230628-20230628  
Date de réception préfecture : 24/07/2023  
secretariat@usdax.fr

3 boulevard Paul Lasaosa – BP 80091 – 40102 DAX CEDEX

☎ 05 58 90 45 45 - 🌐 www.usdax.fr

## INFRASTRUCTURES SOUHAITEES

### ESPACE MODULAIRE DE 300m2 (Voir Documents Pdf en pièce jointe) :

- Salon partenaire : Accueil de 250 à 300 personnes pour une prestation VIP les soirs de Match. Accueil d'entreprises pour des séminaires.
- Loges Partenaires : 5 loges de 10 personnes pour une prestation VIP les soirs de Match. Privatisation pour des entreprises en format séminaire.
- Buvette Grand Public d'une taille de 75m2. Vente de jetons au préalable.

### ESPACES DE RESTAURATION :

- Location d'emplacements Food-truck (Parcelle d'herbe à rajouter sur le plan du Bail Emphytéotique, voir en PJ) : Prix à définir via un appel d'offres. Ventes de Jetons au préalable.

### BUREAUX ADMINISTRATIFS :

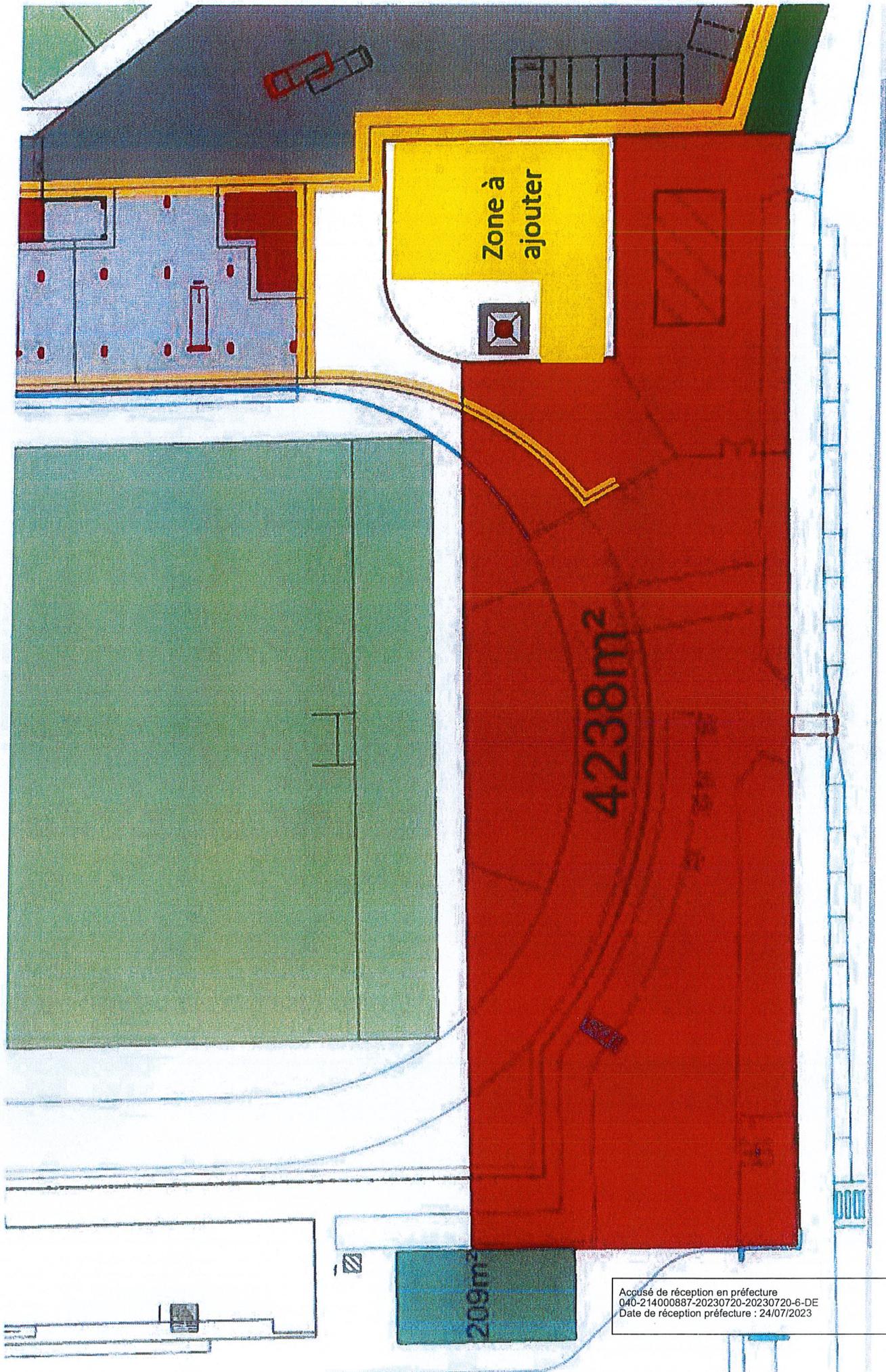
- Installation des bureaux administratifs de la SASP et de l'Association dans l'ancienne Buvette en dur (en bleu sur le plan).

### BOUTIQUE :

- Installation de la Boutique dans l'ancienne Buvette en dur (en bleu sur le plan). En Partage avec les espaces bureaux administratifs.

### BUREAUX SPORTIFS :

- Utilisation du centre Médico-Social pour l'installation des bureaux du Staff Sportif.

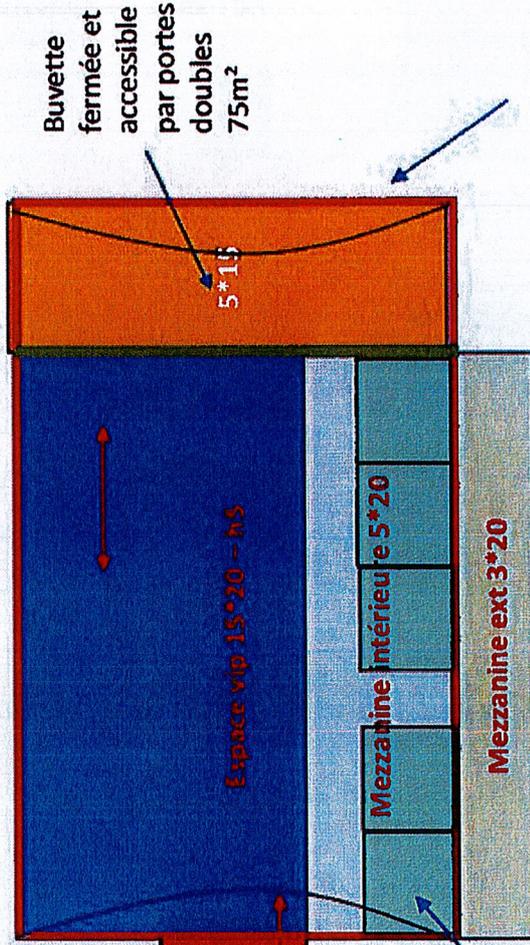


Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20230720-20230720-6-DE  
Date de réception préfecture : 24/07/2023

**V2 - Clos couvert 15\*25\*h6**

Pignon intermédiaire  
Pour séparation,  
possibilité de porte  
vers buvette

Casquette  
Au dessus de  
l'entrée

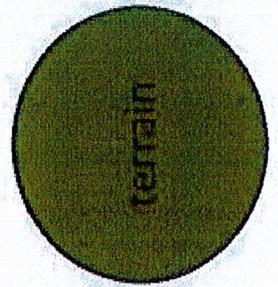


Pignon face à l'entrée  
Pour naming

5 loges d'environ 11m<sup>2</sup>

Enveloppe financière comprise  
entre 540 et 570k€  
(à confirmer sur devis)

- Bâtiment
- Clim/chauffage
- Électricité et éclairage
- Loges intérieures sur mezzanine
- Mezzanine extérieure



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Françoise EVEN  
05 59 82 24 08

Réf OSE : 2023-40088-50862

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE REDEVANCE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

**Nature du bien :** Emprise du stade Maurice Boyau

**Adresse du bien :** Boulevard des sports DAX

**Valeur :** 2 500€ HC par an ,

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence Jauregui

## 2 - DATES

de consultation :	27/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
dû dossier complet :	07/07/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/> REDEVANCE BAIL EMPHYTÉOTIQUE
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

En vue d'adapter la structuration du Stade Maurice Boyau à l'occasion de la montée en ProD2 de l'U.S. Dax Rugby, la Ville souhaite mettre à disposition une partie du Stade Maurice Boyau pour y construire des espaces lieu de vie, une boutique et des locaux administratifs .

La ville de Dax souhaite enrichir l'offre d'équipements présents dans le stade.

Les infrastructures projetées :

#### ESPACE MODULAIRE DE 300m<sup>2</sup> (Voir Documents Pdf en pièce jointe) :

- o Salon partenaire : Accueil de 250 à 300 personnes pour une prestation VIP les soirs de Match. Accueil d'entreprises pour des séminaires.
- o Loges Partenaires : 5 loges de 10 personnes pour une prestation VIP les soirs de Match. Privatisation pour des entreprises en format séminaire.
- o Buvette Grand Public d'une taille de 75m<sup>2</sup>. Vente de jetons au préalable.

#### ESPACES DE RESTAURATION :

- o Location d'emplacements Food-truck (Parcelle d'herbe à rajouter sur le plan du Bail Emphytéotique, voir en PJ) : Prix à définir via un appel d'offres. Ventes de Jetons au préalable.

#### BUREAUX ADMINISTRATIFS :

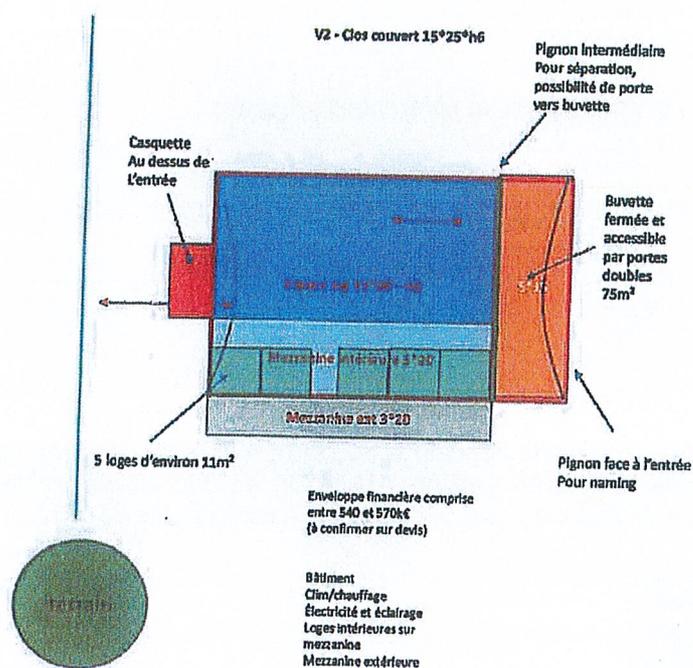
- o Installation des bureaux administratifs de la SASP et de l'Association dans l'ancienne Buvette en dur (en bleu sur le plan).

#### BOUTIQUE :

- o Installation de la Boutique dans l'ancienne Buvette en dur (en bleu sur le plan). En Partage avec les espaces bureaux administratifs.

#### BUREAUX SPORTIFS :

- o Utilisation du centre Médico-Social pour l'installation des bureaux du Staff Sportif.



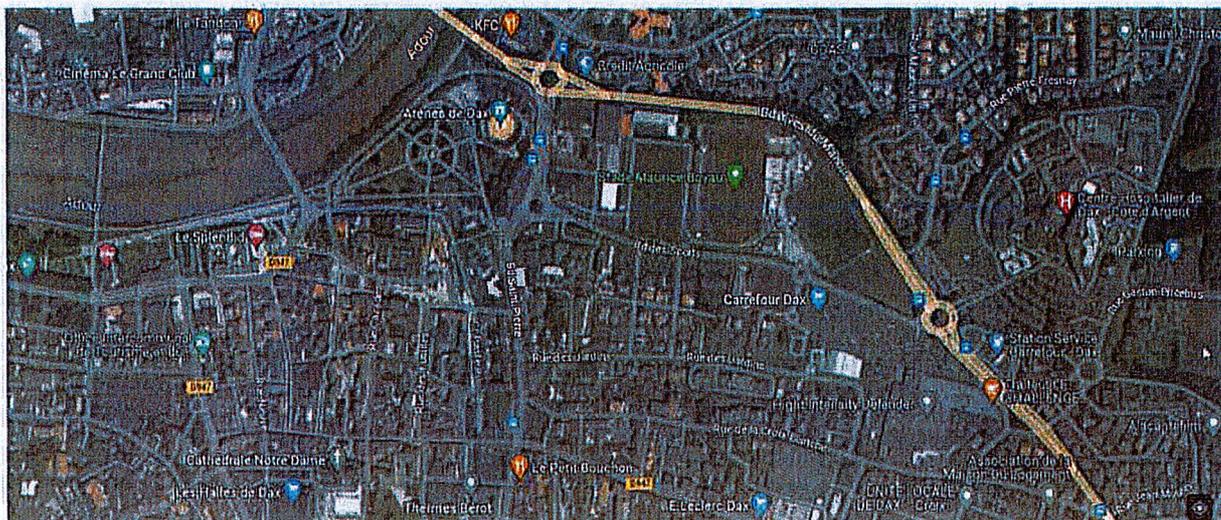
Bail emphytéotique administratif de 20 ans.

En fin de bail, les aménagements et ouvrages deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans indemnité.

Redevance annuelle fixée à 2 500 €, compte tenu de l'investissement réalisé par le preneur à bail (Cf. avis de publicité) estimé à environ 600 000 € .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit
DAX	AH 108 AH 109p	Emprise estimée à 4 447m2

### 4.4. Descriptif

L'emprise donnée à bail se situe à l'intérieur de l'enceinte du stade municipal Maurice Boyau. Elle concerne l'intégralité de la parcelle cadastrée section AH n°108 et une partie de la parcelle cadastrée section AH n°109, l'ensemble représentant une superficie estimée à 4 447 m2.



Dax (40)  
**40088 AH 109**  
Parcelle arpentée : Non  
Contenance cadastrale : 8 ha 60 a 33 ca



Dax (40)  
**40088 AH 108**  
Parcelle arpentée : Non  
Contenance cadastrale : 2 a 8 ca

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230720-20230720-6-DE  
Date de réception préfecture : 24/07/2023

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### . Propriété de l'immeuble

Commune de DAX

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

UA zone orange PPRI

Zone dense et mixte de centre-ville, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat

Destinations	Sous-destinations	UA
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ 5
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	• Salles d'art et de spectacles	✓
	• Équipements sportifs	✓
	• Autres équipements recevant du public	✓

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par l'apport net (table de violène)

## 8 - MÉTHODE

### VALEUR DU TERRAIN

N° d. Cote	Commune	Rue	Date (municipale)	Surface (m <sup>2</sup> )	2015/16	Promm	Sous Groupe
88/BS/275//	DAX	AV DE L AERODROME	25/11/2020	2777	200 000	72,02	Terrain à bâtir
88/BP/145//	DAX	83 AV DE L AERODROME	22/12/2021	1827	110 000	67,61	Terrain à bâtir
88/BX/313//	DAX	5 B RUE ALFRED DE MUSSET	23/04/2021	1549	148 000	95,55	Terrain à bâtir
88/BX/310//	DAX	17 RUE ALFRED DE MUSSET	15/10/2020	1402	120 000	85,59	Terrain à bâtir
88/BK/630//	DAX	69 RUE D ASPREMONT	14/01/2021	1000	84 000	84	Terrain à bâtir
88/BK/532//							
88/BX/358//	DAX	51 RUE COLBERT	19/11/2021	4320	379 224	87,78	Terrain à bâtir
88/CI/321//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	11/03/2020	1000	83 000	83	Terrain à bâtir
88/BY/123//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	09/11/2021	2200	138 400	82	Terrain à bâtir
88/CI/322//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	16/04/2022	1083	80 000	73,87	Terrain à bâtir

recherche sur du terrain à bâtir

Le prix moyen des termes s'établit à 76 €.

SUPERFICIE	VALEUR AU M2	VALEUR DU TERRAIN
4 447	76 €	337 972 €

### VALEUR DES INVESTISSEMENTS

Les investissements prévus sont estimés à 600 000€.

### TAUX DE RENDEMENT LOCATIF

le taux retenu est de 0,5 %.

il convient de noter qu'il n'y a pas de marché pour le type de bien objet du contrat.

La constructibilité du terrain est limitée et contrainte.

### TAUX DU CAPITAL INVESTI

taux d'actualisation à appliquer à la valeur des constructions en fin de bail pour déterminer la valeur de l'apport du preneur à la date du bail.

Le taux retenu sera de 3% pour le bail de 20 ans .

### TABLE DE VIOLÉNE

valeur du terrain et constructions éventuelles	V	337 000	euros	X VI
valeur des constructions	VC <sub>0</sub>	600 000	euros	
valeur des constructions fin de bail		332 205	euros arrondi à	
taux de rendement locatif	t	0,50%	%	
taux du capital investi	a ou i	3,00%	%	
durée du bail	n	20	ans	
Redevance annuelle	VL	25	euros	

Les investissements du preneur la courte durée du bail et le retour des biens au bailleur à l'issue du bail conduisent à une redevance de 25 euros par an par la méthode de l'apport net .

La redevance d'occupation fixée par le consultant à 2 500€ par an est considérée comme acceptable.

## **10 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE**

La redevance d'occupation du bien peut être établie à 2 500 €

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

## **11 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **12 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

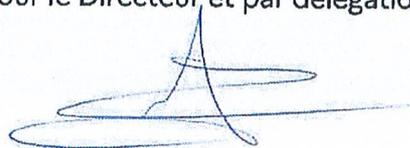
## **13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Marie-Françoise EVEN  
Inspectrice divisionnaire des finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*