

BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF

consenti par

LA VILLE d'AUBAGNE AU PROFIT DE la SAS MARAGA – Padel Horizon

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 30 juin 2025,

dénommée ci-après « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

La SAS MARAGA – Padel horizon, représentée par Jean Baptiste PIETTE dûment habilité à l'effet des présentes,

dénommée ci-après « le Preneur »,

Le **BENEFICIAIRE** pourra se substituer dans le bénéfice du Bail à toute société de son groupe qu'il contrôle, qui le contrôle ou qui sont placées sous le même contrôle, au sens de l'article 233-3 du Code de commerce, qui exploiterait le bâtiment à construire sous l'enseigne du **PRENEUR**.

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

La Commune d'Aubagne est une ville active et sportive riche de 16 000 licenciés, de 130 clubs sportifs et encourage la pratique du sport pour tous.

Elle reste ainsi attentive aux nouvelles pratiques sportives émergentes et souhaite adapter son offre d'activités à ces nouvelles pratiques.

La Commune d'Aubagne a reçu deux manifestations d'intérêts spontanées en vue de la construction de terrains de PADEL d'un bassin de nage ainsi que de services rattachés directement ou valorisant ces équipements sportifs, sur le complexe sportif Mouren, sis avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols.

Le PADEL est un jeu de raquettes qui se joue à 2 contre 2, qui s'est rapidement développé en France ces dernières années par son caractère ludique et la Fédération Française de Tennis favorise le développement de cette activité qui permet de toucher un large public.



Par ailleurs, la Commune souhaite se doter d'un bassin de nage pour étoffer son offre d'apprentissage de la natation, notamment en faveur des jeunes publics scolaires et des clubs.

Conformément aux articles L. 2122-1-1 et L. 2122-1-4 du Code général des propriétés des personnes publiques et à l'article L. 1311-2 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'équipements sportifs.

La Ville d'Aubagne est propriétaire d'un ensemble de terrains dépendant de son domaine privé, dont elle envisage une mise à disposition dans le cadre de l'Avis à Manifestation d'Intérêt - AMI - organisé.

Le site proposé est composé de terrains non bâtis où sont aménagés des équipements de sports de plein air et d'un délaissé non aménagé.

A cet effet, la Ville d'Aubagne a publié, du 01 au 28 octobre 2024, un Avis à Manifestation d'Intérêt – AMI - dont les orientations des aménagements et activités souhaitées sur le site ont été précisées à savoir :

- La construction et l'exploitation d'un centre de PADEL d'au moins 10 courts, prévoyant tous les équipements nécessaires à son fonctionnement,
- La construction et la gestion d'un bassin de nage d'au moins 4 lignes d'eau, prévoyant tous les équipements nécessaires à son fonctionnement,
- La construction et l'exploitation de tous autres services permettant la valorisation et le rayonnement de ces équipements.

Après analyse des 5 offres reçues, le groupe SAS MARAGA – Padel Horizon a été désigné, par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2025, lauréat de cet AMI.

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 35 ans (trente-cinq 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 sis avenue Maximilien Robespierre – quartier des Fillols – et concerne les parcelles référencées BL n°1 (pour partie), n°2 (pour partie), n°4 (pour partie) et n°187 (pour partie)

La superficie de cet espace donné à bail est d'environ 12.000 m². La délimitation précise de cet espace donné à bail figure aux plans annexés aux présentes et fera l'objet d'un document d'arpentage à la charge du Preneur.

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 cause 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 9 courts de PADEL indoor et de 3 courts de PADEL extérieurs, y compris les vestiaires et locaux divers rattachés à leur fonctionnement,
- la construction d'un bassin de nage de 4 lignes d'eau couvert, y compris les vestiaires et locaux divers rattachés à son fonctionnement,
- la construction d'une zone d'accueil, de bar-restaurant et de salle multi-activités,
- la construction d'une micro-crèche de 14 berceaux, y compris la zone de jardin attenante,
- la réalisation d'une zone de jeux extérieurs pour enfants et d'un terrain de beach-volley,
- la réalisation d'un parking d'environ 46 places de stationnement y compris celles nécessaires au fonctionnement de la micro-crèche, nécessaires au bon fonctionnement du site.

Le coût de ces travaux d'investissement réalisés par le Preneur, estimés à 7.450.000 HT sera entièrement supporté par ce dernier.

3-2 : JOUISSANCE.

Le Preneur s'engage à exploiter l'équipement qu'il aura construit dans le respect des horaires du site préalablement définis, à savoir de 07h00 à 01h00 du matin (horaires transmis à titre indicatif par le Preneur) et ce hors délai de maintenance annuelle du bassin de nage. Ces horaires pourront être modifiés par le Preneur qui s'engage à en informer le Bailleur.

Outre la mise à disposition de l'ensemble immobilier définit à l'article 3-1 des présentes à ses propres licenciés, le Preneur confirme 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 sportive définie.

Par ailleurs, selon l'engagement du Preneur dans son dossier de candidature, le bassin de nage y compris l'ensemble des locaux vestiaires et plages, seront mis gracieusement à disposition des bénéficiaires non licenciés, dans la limite de 1.100 heures / an y compris un MNS, au titre des actions sociales, sportives et scolaires portées par la Ville d'Aubagne, notamment dans le cadre des activités proposées par le service jeunesse, de la direction des sports ou de la direction de développement éducatif 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 les porteurs des actions.

3-3 : DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de trente-cinq années (35 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.

En cas de force majeure, ou de restrictions administratives affectant l'exploitation pendant une durée supérieure à trois mois consécutifs, la durée du bail pourra être prolongée à due concurrence.

3-4 : REDEVANCE.

Compte tenu du montant des travaux d'investissement, estimé à 7.450.000 HT, le Preneur sera redevable d'une redevance d'occupation versée annuellement, de :

- 10.000 € , pour la part fixe,
- 1% du chiffre d'affaires sur les activités PADEL / piscine / loyer micro-crèche avec un minimum de 15.000 en année pleine d'exploitation ou à défaut au prorata temporis, pour la part variable.

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

Le Preneur transmettra à la Ville d'Aubagne le calcul de la part variable au plus tard le 15 mai de chaque année. Une attestation du Commissaire aux comptes de la société Maraga sera transmise à la Ville justifiant ce calcul.

L'avantage en nature de la mise à disposition du bassin de nage y compris sa surveillance par un MNS durant la période du bail est estimé à 110.000 € par an.

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 ...).

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



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, du bassin de nage et de la micro-crèche.

Le programme de travaux précisé à l'article 3-1 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 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.

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 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 au sein 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, 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. 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 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 quelconque des charges et conditions du présent bail, 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.

En revanche si cette inexécution est liée à des problématiques d'ordre techniques, en cas de sinistres ou en cas de force majeure, les parties conviennent de se réunir au plus vite afin de trouver ensemble des solutions pour que le Preneur puisse à nouveau être en mesure d'exécuter les charges et conditions du présent bail.

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 sans l'accord de la Ville d'Aubagne.

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 : INDEMNISATION EN CAS DE RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PAR LE BAILLEUR

En cas de résiliation du présent bail pour un motif autre qu'un manquement grave du Preneur à ses obligations contractuelles, le Bailleur s'engage à indemniser le Preneur à hauteur des investissements non amortis, selon une dégressivité annuelle déterminée dans l'annexe financière.

Une indemnité de résiliation anticipée du bail par le bailleur sera également versée au preneur à hauteur de 2 ans de chiffres d'affaires. Le calcul se basera sur les 2 exercices comptables précédents la résiliation anticipée par le bailleur

ARTICLE 15 : REVISION DES CONDITIONS CONTRACTUELLES

« Dans le cadre d'une exploitation déficitaire du site sur 2 années pleines consécutives, les parties conviennent de se réunir à la demande du preneur, pour examiner les conditions économiques du contrat et, le cas échéant, négocier des adaptations raisonnables aux redevances et obligations du Preneur.

ARTICLE 16 : CLAUSE DE PREFERENCE EN CAS DE RENOUVELLEMENT OU DE RECONDUCTION DU BAIL

À l'issue du bail, le Preneur bénéficiera d'un droit de priorité pour la conclusion d'un nouveau bail sur les lieux, à conditions équivalentes, sous réserve de l'accord du Conseil Municipal

ARTICLE 17 : 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 18 : FRAIS.

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

ARTICLE 19 : 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 la SAS MARAGA – Padel Horizon, Preneur, en son siège social.

ARTICLE 20 : ANNEXES.

Le présent bail comporte les annexes jointes au présent acte :

- les plans localisant les terrains objets du présent bail,
- les documents remis par le groupe SAS MARAGA – Padel Horizon le 28 octobre 2024 et complétés le 25 février 2025, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt – AMI - comportant les plans d'implantation des constructions et aménagements envisagés ainsi que le programme et l'estimation des travaux correspondants.
- l'annexe financière (article 14).

DONT ACTE, REDIGE SUR 8 PAGES,

Fait à Aubagne, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville d'Aubagne,

Pour le groupe SAS MARAGA – Padel Horizon



Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_14-DE
Reçu le 02/07/2025

