

AVENANT N° 1

Au Bail Emphytéotique Administratif du 15 avril 2025

ENTRE :

La Ville d'Aubagne, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal n° - 170626 en date du 17 juin 2026.

Dénommée ci-après « Le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

L'association SCAAB – Sporting Club Aubagne Air Bel issue de la fusion des associations AFC et Sporting Club Air Bel – inscrite au RCS le 08/04/2026 sous le n° SIRET 10327274600019 – représentée par son président Monsieur Lionel JEANNINGROS, dûment habilité aux fins des présentes,

Dénommé ci-après « Le Preneur »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

Par bail en date du 15 avril 2025, la Ville d'Aubagne a mis à disposition de l'AFC, Association Football Club pour une durée de 20 ans, un espace d'environ 1 000 m² situé au sein de la plaine sportive dite « Mésones », parcelle cadastrée AK n° 117 et dépendant de son domaine public.

L'association « SCAAB », issue de la fusion des associations AFC et Sporting Club Air Bel venant aux droits de l'association AFC.

À compter de la signature du présent avenant l'association SCAAB est substituée dans l'ensemble des droits et obligations résultant du bail emphytéotique administratif susvisé, sans novation. Elle est entièrement subrogée dans les droits et obligations de l'association AFC.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Destination

L'article 3.1 est remplacé par le contenu suivant :

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

Le présent avenant a pour objet de modifier le programme des équipements afin d'intégrer la réalisation de trois terrains de football à 5 et de sept terrains de padel pour un coût estimé à 636 000 € HT soit 766 800 € TTC.

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

Le Bailleur agréé expressément la substitution de l'association SCAAB – Sporting Club Aubagne Air Bel à l'association AFC en qualité de preneur du bail emphytéotique administratif en date du 15 avril 2025.

Article 2 – Travaux

L'article 6 est remplacé par le contenu suivant :

Dans le cadre du présent avenant au bail emphytéotique administratif, le Preneur s'engage à entretenir, maintenir voire développer les équipements liés à l'activité du foot à 5 et du Padel.

Le programme de travaux proposé pour la construction des trois terrains de foot à 5 et des sept courts de Padel, sur l'emprise donnée à bail est approuvé par le Bailleur.

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

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

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

À ce titre, il est rappelé au présent que :

- 1- Par arrêté de Permis d'Aménager n° PA 013005 25 00002 obtenu par l'AFC le 6 septembre 2025 :

Le projet initial accordé consiste à réaménager le terrain existant pour y créer un complexe sportif de loisirs regroupant :

- 4 terrains de Foot à 5, de dimensions 30 x 19 m chacun, implantés parallèlement, avec revêtement en gazon synthétique, entourés de pare-ballons (filets + panneaux latéraux).
- 6 terrains de Padel, de dimensions réglementaires 20 x 10 m, avec structure vitrée et grillagée.

- Un cheminement piéton structurant l'accès aux terrains.
- Un éclairage sportif par mâts lumineux adaptés aux pratiques sportives nocturnes (conformes aux normes en vigueur).

► Il est rappelé au déclarant dans l'arrêté (annexé au présent), les prescriptions suivantes :

- Le raccordement au réseau public d'électricité sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur et selon les prescriptions formulées par ENEDIS dans l'avis annexé au présent.
- La réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales sur le terrain de la demande.

2- Par arrêté de Permis d'Aménager modificatif n° PA 013005 25 00002M01 obtenu par l'AFC le 10 décembre 2025 :

Le projet modificatif accordé à réaménager le terrain existant pour y créer un complexe sportif de loisirs regroupant :

- 3 terrains de Foot à 5, de dimensions 30 x 19 m chacun, implantés parallèlement, avec revêtement en gazon synthétique, entourés de pare-ballons (filets + panneaux latéraux).
- 7 terrains de Padel, de dimensions réglementaires 20 x 10 m, avec structure vitrée et grillagée.
- Un cheminement piéton structurant l'accès aux terrains.
- Un éclairage sportif par mâts lumineux adaptés aux pratiques sportives nocturnes (conformes aux normes en vigueur).

► Il est rappelé au déclarant dans l'arrêté modificatif (annexé au présent) que les prescriptions contenues dans le permis d'origine, non modifiées par la présente autorisation, sont maintenues et devront être respectées.

En conséquence, le projet de construction de trois terrains de foot à 5 et de sept pistes de Padel est accordé par le Bailleur.

Article 3 – Entretien des ouvrages réalisés

L'article 7 est remplacé par le contenu suivant :

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 1.

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

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

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

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

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

Article 4 – Publicité foncière

L'article 16 est remplacé par le contenu suivant :

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le présent avenant au bail emphytéotique administratif sera publié au service de la publicité foncière 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 le SCAAB, Preneur en son siège social.

Article 5 – Annexes

L'article 17 est remplacé par le contenu suivant :

Le présent avenant comporte les annexes suivantes au présent acte :

- Le bail emphytéotique administratif initial,
- Le PV d'AG extraordinaire validant la fusion de l'AFC et du SC Air Bel,
- Le récépissé de déclaration du nom de l'association,
- Le plan localisant les terrains objets du présent,
- L'arrêté de Permis d'Aménager n° PA 013005 25 00002 et ses annexes,
- L'arrêté de Permis d'Aménager n° PA 013005 25 00002 M01 et ses annexes,
- Le plan de masse tel qu'annexé au permis d'aménager modificatif,
- Les statuts de l'Association SCAAB,

**Les autres articles du bail emphytéotique administratif demeurent inchangés.
Dont acte, rédigé sur 4 pages,**

Fait à Aubagne, en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville d'Aubagne,

Le Maire

Jean-Pierre SQUILLARI

Pour l'association SCAAB,

Le Président,

Monsieur Lionel JEANNINGROS