



**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT  
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 16 MAI 2024  
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU PRÉSIDENT**

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - APPROBATION DU BAIL DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX POUR L'OCCUPATION DE TROIS BUREAUX SITUÉS 81 AVENUE GEORGES POMPIDOU A CAPBRETON ET DE SES ANNEXES**

Monsieur le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-10 et L. 5214-16 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2024 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;*

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation du pôle nautique la société SARL « F&D » - Atelier 5 Beaufort a sollicité l'occupation d'un bien provisoire, à savoir un bureau au sein de l'ancien bâtiment des douanes ;

**CONSIDÉRANT** que des bureaux supplémentaires au sein de l'ancien bâtiment des douanes sont restés disponibles à l'issue de l'attribution des conventions d'occupation ;

**CONSIDÉRANT** la demande de la société SARL « F&D » - Atelier 5 Beaufort tendant à bénéficier d'une mise à disposition de trois bureaux complémentaires ;

**DÉCIDE**

**Article 1 :** de signer le projet de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux annexé à la présente, portant mise à disposition temporaire de trois bureaux appartenant à la Communauté de communes, situés à 81 avenue Georges Pompidou 40130 Capbreton.

**Article 2 :** de mettre à disposition les locaux et les moyens humains nécessaires comme détaillés dans le projet de convention joint.

**Article 3 :** la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et portée à la connaissance du conseil communautaire lors de sa prochaine séance.

**Article 4 :** la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 26 juin 2024

Le Président,



Pierre FROUSTEY



## BAIL DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dont le siège social est situé allée des Camélias, 40230 Saint-Vincent de Tyrosse, représentée par son Président, Monsieur Pierre FROUSTEY, dûment habilité par une décision en date du ..... 2024, désignée ci-après sous les termes « la Communauté de communes » ou « MACS »,

d'une part,

ET

Le société SARL « F&D » - Atelier 5 Beaufort, dont le siège est situé au 110 avenue de l'Adour 64600 Anglet, représentée par monsieur Dominique DEREMETZ (Gérant), désigné ci-après sous les termes « le locataire »,

d'autre part.

### PRÉAMBULE

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud est propriétaire des locaux situés à proximité de la maison du port à Capbreton (40130), et dénommés « ancien bâtiment des douanes ».

Dans le cadre du renouvellement des conventions d'occupation temporaires du Domaine Public Maritime (DPM) pour le futur pôle nautique du port de Capbreton, MACS a publié le 4 décembre 2023 un appel à manifestation d'intérêt qui a permis de désigner plusieurs opérateurs, dont la société SARL « F&D » - 5 Beaufort, qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- durant une Période Transitoire, un Bien provisoire : un bureau et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire. La Période Transitoire couvre la période entre la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation du DPM et la date de mise à disposition du Bien définitif sur au sein du nouveau Pôle nautique (période durant laquelle MACS procède aux travaux de restructuration de la zone technique),
- à terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le Bien définitif situé dans le nouvel ensemble immobilier et sur les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Dans le cadre de sa candidature, la société SARL « F&D » - Atelier 5 Beaufort a sollicité l'occupation d'un Bien provisoire, à savoir un bureau au sein de l'ancien bâtiment des douanes

Constatant que des bureaux supplémentaires restaient disponibles à l'issue des attributions des conventions d'occupation, la société s'est alors manifestée auprès de MACS pour la mise à disposition de trois bureaux complémentaires.

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 - OBJET

Le présent bail a pour objet de formaliser les conditions juridiques et financières de la mise à disposition et de l'utilisation des locaux désignés à l'article 2 par le locataire.



Ce Bail dérogatoire est régi par l'article L. 145-5 du Code de commerce. Il est expressément rappelé que ce bail déroge aux statuts des baux commerciaux et que le locataire ne pourra bénéficier du droit au renouvellement ni à une quelconque propriété commerciale à l'issue du bail.

## ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX

Conformément au plan annexé à la présente, MACS met à disposition du locataire, des locaux situés à 81 avenue Georges Pompidou à Capbreton.

Le locataire pourra utiliser :

- Les Bureau 1 – Bureau 2 – Bureau 3 situés au rez-de-chaussée du bâtiment ouest de l'ensemble immobilier dénommé « ancien bâtiment des douanes »
- Les parties communes à l'ensemble des occupants (parking, wc)

Dans le cadre de la mise à disposition des locaux désignés ci-dessus, un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les parties, au plus tard à la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

Le locataire prend possession des locaux en leur état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou de la présence d'installations diverses, aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

Le locataire s'engage à respecter la destination des locaux mis à disposition et ne peut modifier, en tout ou partie, cette destination, ni procéder à des aménagements de quelque nature, sans l'autorisation expresse du propriétaire. A ce titre l'apposition d'une enseigne commerciale sur le site devra faire l'objet d'une validation préalable de MACS par écrit.

Le locataire s'engage à utiliser les locaux exclusivement pour l'exercice de sa mission, décrite en préambule de la présente.

Le locataire s'engage à pourvoir à la bonne tenue des locaux et des abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge du locataire. En cas de manquement du locataire, MACS se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais du locataire, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si le dit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site.

Le locataire permettra, en tant que de besoins, à l'accès aux locaux mis à disposition pour toute intervention que MACS jugerait utile.

Le locataire restituera les locaux libres de toute occupation et en état normal d'entretien et propreté. Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les parties le jour de la sortie des locaux.

## ARTICLE 3 - DURÉE DE L'OCCUPATION

3.1 La mise à disposition des locaux prend effet à compter de la signature de la présente convention, pour une durée de deux ans et demi (30 mois), soit une durée équivalente à celle de la Période Transitoire telle que définie dans la convention d'occupation du Domaine Public Maritime, à savoir jusqu'à la livraison du bien définitif sur le nouveau pôle nautique.

En toute hypothèse, la mise à disposition ne pourra excéder 36 mois.

Il convient de préciser que cette durée étant liée à la durée d'occupation du DPM, la résiliation de la convention d'occupation du domaine entrainera la résiliation automatique de la présente.

Une fois les travaux de réalisation du bien définitif achevés, et au plus tard un mois avant la date définitive de mise à disposition du bien définitif, MACS prévient le locataire qu'il va pouvoir prendre possession du bien définitif.

## ARTICLE 4 - CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux visés à l'article 2 sont utilisés exclusivement par le locataire ou les personnes mandatées par le locataire. Le locataire s'interdit de concéder ou de sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sauf accord exprès de la Communauté de communes.



## ARTICLE 5 - LOYER

Les locaux désignés à l'article 2 de la présente convention sont soumis à un loyer pour un montant de 4000 € HT par an par bureau, soit un total de 12.000 € HT pour l'ensemble des 3 bureaux.

### Modalités de paiement

Le loyer pour occupation des locaux est payable d'avance lors de l'entrée dans les locaux (prorata temporis pour l'année en cours), puis en début d'année au plus tard le 31 janvier pour l'année considérée.

## ARTICLE 6 - CONDITIONS GÉNÉRALES

6.1 Le locataire s'engage à respecter les règlements de police, de sécurité et tous règlements administratifs règlements intérieurs afférents à l'exploitation et à la jouissance des locaux mis à disposition.

6.2 Le locataire est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux réalisés par la Communauté de communes. Les parties se rapprocheront pour examiner les solutions à mettre en œuvre et limiter autant que possible les perturbations en résultant pour l'activité du locataire.

## ARTICLE 7 - ENTRETIEN ET CHARGES

7.1 Dans tous les locaux utilisés, le locataire devra maintenir les locaux en parfait état de propreté et d'hygiène et sera tenu de réparer toute dégradation, dont il pourrait être tenu pour responsable. En cas de carence constatée, MACS se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais du locataire, des travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un (1) mois. L'exécution d'office des travaux aux frais le locataire interviendra sans mise en demeure préalable en cas de risques ou de nuisances graves pour les usagers de l'équipement.

7.2 MACS prendra en charge l'entretien et la maintenance du chauffage, le contrôle périodique des installations électriques relatif à la réglementation sur la protection des travailleurs et des risques d'incendie.

MACS prendra également en charge l'entretien des locaux communs (sanitaires) – le nettoyage des bureaux sera à la charge du locataire.

Les frais liés à la consommation d'eau et d'électricité, ainsi que les abonnements de télécommunication (internet, téléphone) sont inclus dans le montant du loyer (considéré charges comprises).

MACS procédera à un contrôle annuel de ces consommations (des compteurs électriques individuels ont été installés dans chaque bureau). En cas de constat de consommation jugée anormalement élevée, MACS sera autorisée à facturer les surcoûts estimés au locataire.

## ARTICLE 8 - ASSURANCES

8.1 Le locataire est tenu de contracter durant toute la durée de la convention, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurance nécessaires pour couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison de l'ensemble des dommages matériels, corporels, immatériels causés aux usagers desdits locaux, à son personnel, ses prestataires ou à toute personne tierce, du fait de son activité ou des personnes agissant pour son compte
- Les polices d'assurances multirisques nécessaires pour couvrir les locaux de tous risques et dommages (incendie, vol, explosion, dégâts des eaux...) et garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale, le contenu des locaux avec renonciation à recours contre MACS et ses assureurs

8.2 La responsabilité civile le locataire sera engagée en cas de dégradation ou de vol de matériels qui lui sont dévolus pendant les heures d'utilisation des locaux.

8.3 Le locataire fera son affaire personnelle de tous risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la Communauté de communes ne pourra en aucun cas être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion le locataire.



Le locataire devra justifier à la Communauté de communes de la souscription des assurances et de l'acquittement des primes correspondantes.

Renonciation : MACS et son assureur garantissant les biens de la Communauté de communes, subrogé dans les droits du propriétaire, renoncent, sauf cas de malveillance, au recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le locataire, ses représentants, membres et préposés ainsi que son assureur, en raison des dommages qui pourraient être causés au bâtiment désigné à l'article 1 et aux biens mobiliers qui s'y trouvent.

Réciprocité : toutefois, cette double renonciation ne s'appliquera que dans la mesure où ces mêmes personnes auront expressément renoncé à se prévaloir de toute action contre MACS et son assureur, pour les dommages définis ci-dessus, et qui pourraient atteindre leurs biens propres.

#### ARTICLE 9 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

9.1 En cas de manquement par le locataire à l'une des obligations dont il est tenu en vertu de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit quinze (15) jours après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité.

9.2 Pour des motifs d'intérêt général, MACS pourra résilier à tout moment et sans indemnité ladite convention, sous réserve d'en informer l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci, six (6) mois au moins avant la date de résiliation effective. Le locataire ne pourra élever aucune réclamation et devra libérer les lieux à la date figurant dans la lettre de résiliation.

9.3 De son côté, le locataire pourra résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois.

9.4 Tout acte contraire aux stipulations énoncées ci-dessus serait considéré comme un manquement susceptible d'entraîner la résiliation de la présente convention.

#### ARTICLE 10 - DIFFÉRENDS - LITIGES

Toute difficulté d'application ou d'interprétation de la présente convention qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, sera soumise à la juridiction compétente.

#### ARTICLE 11 - ANNEXE(S)

Plan des locaux mis à disposition du locataire.

Vu et établi contradictoirement par la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et le locataire en deux (2) exemplaires originaux.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 1<sup>er</sup> juillet 2024

Pour le Président de MACS,  
Par déléation,  
Le vice-président,



Louis Galdos

Pour la SARL « F&D » - Atelier 5 Beaufort  
Le Gérant

Dominique Deremetz