



MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

22 MARS 2022

N° 033 213 302 144 2022

0322-DL16032022-16A-DE

BAIL DE LOCATION DU GOLF DU BAGANAIS PROTOCOLE DE RÉSILIATION

ENTRE :

La **COMMUNE DE LACANAU**, collectivité territoriale dont le siège est fixé à l'Hôtel de Commune, 31, Avenue de la Libération, à LACANAU (33 680), représentée par son Maire en exercice, M. Laurent PEYRONDET, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 16 mars 2022 ;

Ci-après, « *La COMMUNE* »

« *De première part* »

ET :

L'ASSOCIATION UCPA SPORT VACANCES, association loi 1901 dont le siège est fixé au 21/37 rue de Stalingrad à ARCUEIL (94 410), identifiée sous le numéro SIREN 775682040, représenté par XXXXX, XXXXX, dûment habilité (ANNEXE 1)

Ci-après, l'« *UCPA* »

« *De seconde part* »,

Ci-après, ensemble, les « *Parties* » ou individuellement, une « *Partie* »

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La commune de LACANAU est propriétaire d'un golf, dit golf du Baganais, situé aux abords immédiats du pôle sportif de l'ARDILOUSE.

Le golf, au même titre que le pôle de l'ARDILOUSE appartenait originellement au Syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique de LACANAU.

L'accession à la propriété de cet ensemble par la Commune s'est faite en deux temps : un premier transfert de propriété a eu lieu en 1997 suite à la dissolution du Syndicat. La Commune s'est vue transférer gratuitement la part indivise de ce dernier, sous forme de possessions réelles et de baux (en indivision avec le Département).

Le deuxième transfert a eu lieu en 2017, le Département ayant également gratuitement transféré la propriété de sa part indivise à la Commune.

Le golf objet du présent protocole (ci-après « le Protocole ») a été mis en location par le Syndicat anciennement propriétaire, dans le cadre d'un bail de location conclu avec l'UCPA le 22 décembre 1987 (ANNEXE 2).

Compte tenu du transfert de propriété opéré entre le Syndicat et la Commune en 1997, cette dernière a poursuivi le bail en cours, en tant que nouveau cocontractant de l'UCPA.

Ce bail (ci-après « le Bail ») a été conclu pour une durée de 40 ans, soit jusqu'au 31 mars 2027, et est susceptible d'être renouvelé par tacite reconduction.

Il vise l'occupation d'un parcours d'entraînement de 9 trous, d'un practice, d'un « *putting green* », d'un « *green d'approche* », d'un « *green bunker* » et des bâtiments à usage de vestiaires et sanitaires, rangement et stockage de matériel, bureau d'inscription et de gestion, « *Club House* » et de parking.

L'équipement doit aujourd'hui faire l'objet d'importants travaux d'investissement, notamment d'arrosage.

Il apparaît que le Bail conclu en 1987 n'est pas adapté à la réalisation d'importants investissements dans la mesure, notamment, où il ne prévoit pas de répartition précise des charges entre les parties.

Les parties ont donc convenu de procéder à la résiliation anticipée du Bail pour motif d'intérêt général et se sont donc rapprochées pour convenir des modalités de résiliation de ce bail.

La commune a engagé une réflexion sur la gestion future de cet équipement (régie, bail, concession, ...). A cet effet, par décision du Maire en date du 29 septembre 2021, la ville a fait appel à un cabinet d'études pour l'assister dans cette réflexion.

La résiliation interviendra à l'issue de cette réflexion et au plus tard le 31 mars 2027.

CECI RAPPELÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} : OBJET

Le Protocole a pour objet de convenir de la résiliation anticipée pour motif d'intérêt général du Bail à location du golf situé aux abords immédiat du Pôle sportif de l'Ardilouse, sur le périmètre de la Commune, et conclu le 22 décembre 1987 entre le Syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique de LACANAU auquel s'est substituée la Commune en 1997, et l'UCPA.

ARTICLE 2 : RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL

En conséquence de ce qui précède, les Parties conviennent que le Bail annexé au Protocole est résilié à effet à l'issue de la réflexion qui sera menée sur le choix du futur mode de gestion de l'équipement et au plus tard le 31 mars 2027.

ARTICLE 3 : MOTIF DE LA RÉSILIATION ANTICIPÉE

La nécessité de procéder à d'importants investissements pour moderniser le golf ainsi que le souhait de la Commune d'ériger l'exploitation du golf en activité de service public, rendant obsolète le Bail de 1987 justifie la résiliation anticipée dudit Bail.

ARTICLE 4 : RENONCIATION DE L'UCPA À TOUTE INDEMNITÉ DE RÉSILIATION ANTICIPÉE

L'UCPA renonce expressément à toute indemnité de résiliation anticipée du Bail.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE FIN DE CONTRAT – ÉTAT DES LIEUX

5.1 Personnel

Dans les 15 jours qui suivent l'entrée en vigueur du Protocole, l'UCPA adresse à la Commune la liste non nominative du personnel affecté au service ainsi que les renseignements suivants :

- âge et ancienneté ;
- niveau de qualification professionnelle ;
- fiche de poste ;
- convention collective ou statut applicable ;
- montant total de la rémunération pour l'année civile précédente (charges comprises) et avantages de toute nature ;
- existence éventuelle, dans le contrat ou le statut, d'une clause ou d'une disposition pouvant empêcher le transfert de l'intéressé à un autre exploitant.

Les informations non nominatives concernant le personnel pourront être communiquées par la Commune aux candidats à la gestion externalisée de l'équipement, si une telle option était retenue.

5.2 État des lieux et remise des installations

Les Parties conviennent de se réunir, au plus tard à la fin du mois de mai 2022, pour une présentation des installations mises à la disposition de l'UCPA dans le cadre du BAIL.

À l'issue de cette réunion, un état des lieux descriptif des travaux d'entretien restant à réaliser par l'UCPA avant le terme du Bail devra être réalisé avant le 15 juin 2022. Il sera joint à cet état des lieux un inventaire détaillé des installations et des biens mis à la disposition de l'UCPA.

Au plus tard le dernier jour du Bail, les Parties procèdent à une visite contradictoire d'état des lieux des installations.

Dans l'hypothèse où des travaux d'entretien resteraient à effectuer par l'UCPA, ils seront effectués par la Commune à la charge de l'UCPA.

5.3 Conditions financières

Dans le mois qui suit la remise des clés des installations, l'UCPA verse à la Commune la part du loyer liée à l'occupation des locaux pour l'année, *au prorata* de sa durée d'occupation.

Dans le cas où l'UCPA aurait déjà versé la totalité du loyer au moment de la résiliation, dans le mois qui suit la remise des clés des installations, la Commune reverse à l'UCPA la part du loyer liée à l'occupation des locaux pour l'année, *au prorata* de sa durée d'occupation.

ARTICLE 6 : PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Protocole devra être enregistré au service de la publicité foncière de Bordeaux par les soins de la Commune.

ARTICLE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT PROTOCOLE

Le Protocole entre en vigueur à la date de sa signature par les deux parties.

ARTICLE 8 : CONSENTEMENT

Les Parties déclarent que le Protocole reflète le résultat de leurs discussions préalables et de leur accord, et comprend l'intégralité de leur consentement.

Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature du Protocole.

Les Parties reconnaissent, par la signature des présentes, avoir approuvé la nature et la portée du Protocole.

ARTICLE 9 : DROIT APPLICABLE

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable et dans le respect du principe de loyauté des relations contractuelles toutes difficultés qui pourraient surgir dans l'interprétation ou l'exécution du Protocole.

Les contestations relatives au présent Protocole seront de la compétence exclusive du Tribunal judiciaire de Bordeaux.

ARTICLE 10 : ANNEXE

ANNEXE 1 : Pouvoir du représentant de l'UCPA

ANNEXE 2 : Bail conclu le 22 décembre 1987

Fait à LACANAU, le XXXXXX 2022

Pour la COMMUNE,
Le Maire,
M. Laurent PEYRONDET

Pour l'UCPA,
Le Président,
M. XXXXX
