



N° 2022-06 / 33

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 064-216401224-20220623-DGS_2022_06_33-DE

VILLE DE BIARRITZ

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Arrondissement de BAYONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-trois juin,
le Conseil Municipal de la Ville de Biarritz, régulièrement convoqué, est réuni à la Mairie de Biarritz, sous la présidence de Madame Maider AROSTEGUY, Maire.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Paul RODRIGUES-REIS

PRÉSENTS : Mme Maider AROSTEGUY (Maire), M. Adrien BOUDOUSSE, Mme Martine VALS (de la question 1 à 36 et de la question 41 à 49), M. Edouard CHAZOUILERES, Mme Anne PINATEL, M. Fabrice-Sébastien BACH (à partir de la question 3), M. Mathieu KAYSER, M. Xavier DELANNE (de la question 1 à 38 et 40 à 50) (Adjoints au Maire), Mme Géraldine VERGET, Mme Valérie SUDAROVICH, Mme Françoise FORSANS, Mme Muriel DUBOIS-VIZIOZ, M. Eric QUATRE VIEUX, Mme Christelle RODET, M. Sébastien MENARD, Mme Elena BIDEGAIN (à partir de la question 33), M. Paul RODRIGUES-REIS, M. Didier BARBERTEGUY, M. Guillaume BARUCQ (de la question 1 à 35), M. Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Mme Corine MARTINEAU (de la question 1 à 33 et de la question 36 à 50), M. Brice MORIN (de la question 1 à la 45 et de la 49 à 50), Mme Nathalie MOTSCH (à compter de la question 3), M. Sébastien CARRERE, M. Patrick DESTIZON (Conseillers Municipaux).

ABSENTS ou EXCUSES : Mme Martine VALS (questions 37, 38, 39, 40, 50) - M. Richard TARDITS, Mme Maud CASCINO, M. Fabrice-Sébastien BACH (questions 1 et 2), Mme Patricia POURVAHAB (procuration à Mme AROSTEGUY), M. Michel LABORDE (procuration à M. RODRIGUES-REIS), Mme Stéphanie GRAVE (procuration à Mme AROSTEGUY), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS, M. Xavier DELANNE (question 39), Mme Elena BIDEGAIN (de la question 1 à 32 - procuration à Mme PINATEL), M. Gérard COURCELLES (procuration à M. RODRIGUES-REIS), M. Louis BODIN (procuration à Mme PINATEL), Mme Morane PINAUD BOSQUE (procuration à M. BACH), M. Guillaume BARUCQ (à compter de la question 36), Mme Lysiann BRAO (procuration à M. MORIN), Mme Corine MARTINEAU (questions 34 et 35), M. Brice MORIN (questions 46, 47, 48), Mme Nathalie MOTSCH (questions 1 et 2).

Bail emphytéotique administratif avec la Société Anonyme Sportive Professionnelle Biarritz Olympique Pays-Basque

Modification du périmètre - Décision

Madame AROSTEGUY présente le rapport suivant.

Mes chers collègues,

Le bail emphytéotique administratif (BEA) signé le 16 juillet 2003 entre la Ville de Biarritz et la Société Anonyme Sportive Professionnelle (SASP) Biarritz Olympique Pays-Basque (BOPB) a octroyé au BOPB un droit d'occupation privative d'une partie des installations du parc des sports d'Aguilera appartenant au domaine public de la Ville de Biarritz, et comprenant deux périmètres distincts (selon plan géomètre joint) :

- les deux tribunes et le terrain d'honneur (surface arpentée : 19 369 m2) ;
- la Villa Rose (surface arpentée : 165 m2).

Le bail, d'une durée de 30 ans, avait pour objet de permettre à la SASP de réaliser des travaux sur le terrain et les tribunes afin d'accompagner le développement du club professionnel.

Il prévoyait également le réaménagement de la Villa Rose, en précisant que cette villa pourra être transformée en centre de formation.

Comme dans tout bail emphytéotique, celui-ci mettait à la charge du BOPB l'ensemble des charges liées aux installations intégrées au périmètre du bail.

Depuis, aucun aménagement n'a été entrepris par le BOPB sur la Villa Rose, ni même les travaux d'entretien-réparation nécessaires à la conservation de l'immeuble.

L'état de la Villa ne cesse de se dégrader depuis des années, et a nécessité des travaux de sécurisation tel que le bâchage de la toiture. La Villa est actuellement en état d'abandon.

La Ville a demandé au BOPB de réaliser les travaux que nécessite l'état d'abandon de la Villa Rose.

Cette demande est restée sans effet.

Aussi, une autre solution avait été envisagée début 2020 par les deux parties : le retrait du périmètre du BEA de la Villa Rose, qui n'a jamais par le passé été utilisée par le club.

Ce retrait permettrait à la Ville de réaliser les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage et à ses frais, et de conserver ce bien pour son propre usage.

Juridiquement, en effet, le preneur d'un bail emphytéotique est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser sur les immeubles faisant l'objet du bail, et la Ville ne peut intervenir tant que l'immeuble reste dans le périmètre du bail.

Par délibération en date du 12 février 2020, le Conseil municipal avait ainsi décidé de conclure un avenant, à signer avec le BOPB, dont l'objet était de retirer la Villa Rose du périmètre du BEA.

La Ville avait commencé à programmer les travaux de restauration du clos et couvert, et des marchés publics de contrôle technique et de coordination sécurité et protection de la santé avaient été conclus. Des diagnostics techniques ont été réalisés à la demande de la Ville.

Le BOPB, qui avait dans un premier temps accepté le principe du retrait de la Villa Rose du BEA, avait cependant refusé de signer l'avenant formalisé par un notaire.

Il est aujourd'hui indispensable que la Ville reprenne le bâtiment, afin de réaliser ces travaux de sauvegarde.

Conformément au régime général des contrats administratifs, toute personne publique dispose de la faculté de modifier unilatéralement un contrat de droit public pour un motif d'intérêt général y compris dans le silence du contrat en cause. Toute clause contraire serait d'ailleurs réputée non écrite.

En d'autres termes, il n'est pas nécessaire de conclure un avenant pour modifier un contrat administratif puisque l'accord du cocontractant n'est pas requis.

Le bail emphytéotique administratif est un contrat administratif soumis à un tel régime.

Une modification unilatérale d'un contrat administratif ne donne pas lieu à indemnisation du cocontractant si celui-ci ne subit aucun préjudice du fait de cette modification, ce qui est le cas en l'espèce puisque le BOPB n'a jamais utilisé la Villa Rose, et que son retrait du périmètre du BEA permettra au BOPB de ne pas réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires.

Il vous est donc proposé de retirer, de manière unilatérale, la Villa Rose du périmètre du BEA, afin de permettre à la Ville d'y engager les travaux urgents de clos et de couvert nécessaires à sa sauvegarde.

Le retrait de l'emprise du bail se ferait sans incidence financière sur la redevance payée par le BOPB, qui était fixée dans le bail initial à 1 500 € par an, actualisable.

Il vous est proposé de décider unilatéralement du retrait de la Villa Rose (selon périmètre figurant au plan géomètre annexé à la présente délibération) du bail emphytéotique administratif signé le 16 juillet 2003 entre la Ville de Biarritz et la SASP Biarritz Olympique Pays-Basque.

ADOpte AVEC 24 VOIX POUR

8 CONTRE : Guillaume BARUCQ, Lysiann BRAO, Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Corine MARTINEAU, Brice MORIN, Nathalie MOTSCH, Sébastien CARRERE, Patrick DESTIZON

Fait et délibéré en séance les mêmes jours, mois et an que dessus, et le présent extrait

Certifié conforme au registre

Biarritz, le 23 juin 2022

Le Maire

