

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 JUIN 2022
DELIBERATION N° DE-2022-091

L'an deux mil vingt deux, le 2 juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h43.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, Mme MOTHESES, M. ALLEMAN, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE.

Absents représentés par pouvoir :

M. SEVILLA à Mme HARDOUIN-TORRE ; M. ERREMUNDEGUY à M. ETCHEGARAY ; M. BERGE à Mme HERRERA-LANDA.

Absent(s) :

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. LAIGUILLON,

OBJET : SPORTS – Renouvellement de la convention de mise à disposition de l'ensemble immobilier situé 8 avenue du Capitaine Resplandy au profit de la Société Nautique de Bayonne.

La Société Nautique de Bayonne, créée en 1875, est la doyenne des associations Bayonnaises.

Fortement ancrée sur le territoire de la commune, cette association omnisports œuvre pour le développement et la pratique de l'aviron, de la pelote et de la gymnastique volontaire. La Société Nautique est un acteur important de la vie sportive bayonnaise tant par ses résultats sportifs, que par son rôle social et éducatif dans la ville.

Régulièrement présente dans les compétitions nationales, elle participe également au rayonnement de notre cité.

Installée depuis de nombreuses années au garage dit "de Mousserolles", situé 8 avenue du Capitaine Resplandy, la Société Nautique de Bayonne dispose d'un contrat de mise à disposition établi par la Commune à son profit par convention du 8 avril 1993, arrivant à son terme.

En vue de permettre la pérennisation des activités de la Société Nautique de Bayonne, il convient d'établir une nouvelle convention de mise à disposition, laquelle a pour objet de fixer les conditions de l'occupation des locaux concernés sur la base des principales dispositions suivantes :

- mise à disposition à titre gracieux, étant précisé que la valorisation locative des lieux a été évaluée à 98 712 € par an (6 € le m² par mois) ;
- durée de neuf années ;
- possibilité pour la Commune d'utiliser les biens prêtés en certaines circonstances et sous certaines conditions.

Au vu de ces éléments, il est demandé au Conseil municipal d'approuver le renouvellement de la convention de mise à disposition au profit de la Société Nautique de Bayonne de l'ensemble immobilier situé 8 avenue du Capitaine Resplandy (projet joint en annexe) et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce ou document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Par délégation du Maire
David Valls
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Convention de mise à disposition
au profit de :

L'association « Société Nautique de Bayonne »

Locaux situés 8 avenue du Capitaine Resplandy

L'an Deux Mille Vingt-Deux,
et

Le _____

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de Bayonne, représentée par Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, agissant en qualité de Maire, dument habilité à cet effet par la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2022,

dénommée dans la présente sous le terme de PROPRIETAIRE,

d'une part,

L'association « Société Nautique de Bayonne », représentée par Monsieur Jean-Michel BOURGEOIS, en sa qualité de président, dont le siège social est situé 8 avenue du Capitaine Resplandy à BAYONNE,

dénommée dans la présente sous le terme de BENEFICIAIRE,

d'autre part,

PREAMBULE

Fortement ancrée sur le territoire de la commune de Bayonne, la Société Nautique est un acteur important de la vie sportive bayonnaise. Cette association omnisports œuvre pour le développement et la pratique de l'aviron, de la pelote et de la gymnastique volontaire. Ses résultats sportifs, ainsi que son rôle social et éducatif, lui permettent de contribuer au rayonnement de notre cité.

C'est dans ce cadre que la Ville de Bayonne met à disposition de l'association, depuis de nombreuses années, les locaux constituant le garage dit « de Mousserolles » situés 8 avenue du Capitaine Resplandy.

La convention en cours, conclue le 8 avril 1993, arrivant à échéance, il convient de procéder à son renouvellement, pour permettre à l'association de continuer exercer ses missions.

Il est précisé que, d'un commun accord entre les parties, celles-ci entendent déroger à la réglementation régissant le statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement, auquel le BENEFCIAIRE déclare, en tant que besoin, renoncer expressément.

ARTICLE 1 - DESCRIPTIF-DESIGNATION

Le bien mis à disposition du bénéficiaire est situé au 8 avenue du Capitaine Resplandy, cadastré section CD n° 38, d'une superficie totale d'environ 1 371m² se décomposant comme suit :

- un rez-de-chaussée de 699,62m² environ,
- un étage de 671,74m² environ.

Un plan des locaux est joint en annexe.

Le BENEFCIAIRE occupant déjà les lieux, il déclare bien connaître les locaux mis à disposition et n'en vouloir une plus ample désignation.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Le BENEFCIAIRE s'oblige expressément à n'utiliser les biens prêtés qu'à l'usage exclusif des activités sportives spécifiées dans ses statuts (notamment pelote, aviron, gymnastique).

Toute extension, changement ou complément de l'activité ci-dessus mentionnée dans les locaux devra faire l'objet d'un accord express écrit préalable.

Toute activité commerciale est strictement interdite dans les locaux, y compris en matière de débit de boissons et de restauration.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent contrat est consenti à compter de la date de sa signature pour une durée de neuf (9) années, renouvelable de manière expresse. Il est précisé que le BENEFCIAIRE a été autorisé à poursuivre l'occupation des locaux au-delà du terme de la convention arrivée à échéance le 7 avril 2022, dans l'attente de la conclusion de la nouvelle convention (courrier en date du 13 avril 2022).

Il reviendra au BENEFCIAIRE de demander à l'échéance du contrat sa reconduction six mois avant l'échéance par un courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

4.1/ Prix

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

Pour information, la valeur locative des locaux mis à disposition est estimée à un montant de 6 € par m² et par mois, soit un total de 98 712 € par an.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle s'agissant de la prise en charge des frais liés à l'occupation concernée (énergie, fluides, assurance, téléphone, internet ; etc ...)

Le BENEFCIAIRE sera redevable de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate si bon semble à la ville de Bayonne.

1 - Le BENEFCIAIRE prendra les biens mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre la ville de Bayonne quelle que soit la cause, sans pouvoir exiger aucune réparation et, notamment pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes apparentes ou occultes et, enfin, d'erreur dans la désignation sus-indiquée.

2 - Le BENEFCIAIRE veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens mis à disposition, il s'opposera à tout empiétement et usurpations et, le cas échéant, en prévendra immédiatement la Ville de Bayonne afin qu'elle puisse agir directement.

3 - Le BENEFCIAIRE devra tenir les locaux en parfait état d'entretien et de propreté.

Il devra entretenir les locaux pendant toute la durée de la convention et les rendre au terme de la convention, en bon état d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues.

4 - Le BENEFCIAIRE s'engage respectivement, à s'assurer dans le cadre de la responsabilité civile pour les biens et personnes qu'il est appelé à abriter dans les locaux mis à disposition et pour les dommages pouvant résulter des activités exercées, étant spécifié que les polices garantissant ces risques comporteront une clause de renonciation à tous recours contre la ville de Bayonne quelle que soit la cause du sinistre.

Il s'assurera également contre l'incendie, le dégât des eaux, le vandalisme ainsi que tous les risques locatifs et de voisinage inhérents à l'occupation dudit local.

Le BENEFCIAIRE devra adresser à la ville de Bayonne copies des différentes polices d'assurance concernant le local et témoigner du paiement des primes d'assurance (copie des quittances acquittées).

Il ne pourra exercer aucun recours contre la ville de Bayonne en cas de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

5 - Le PROPRIETAIRE ne garantit pas, en cas de vol, détérioration, ou bris de glace, les objets et biens mobiliers appartenant au BENEFCIAIRE qui auraient été déposés par celui-ci dans les locaux mis à disposition.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance de cette clause et s'engage à ne revendiquer aucune indemnité ou réclamation auprès de la ville de Bayonne en cas de survenance de tels incidents.

6 - Le BENEFCIAIRE a la garde des lieux mis à sa disposition. En conséquence, il sera seul responsable des accidents qui pourront survenir aux sociétaires ou aux tiers du fait de l'installation matérielle des lieux, et objets mis à sa disposition, ainsi que du fait des organisations ayant pour cadre les locaux susvisés. Ainsi, il s'engage à réparer ou indemniser tout dégât matériel éventuellement commis, et les pertes constatées eu égard au matériel prêté.

7 - Le BENEFCIAIRE se servira personnellement desdits biens et ne devra les utiliser que pour la destination ci-dessus définie.

8 - Le BENEFCIAIRE fera à ses frais les réparations incombant à tout locataire et qui deviendront nécessaires au cours du contrat de mise à disposition après avoir reçu l'accord préalable des services techniques de la ville de Bayonne.

9 - Toute amélioration prise en charge par le BENEFCIAIRE ne donnera droit à aucun paiement d'indemnité, ces améliorations étant attachées aux biens prêtés.

10 - Toute activité commerciale est strictement interdite dans le local mis à disposition.

11 - A l'expiration de la présente convention de mise à disposition, le BENEFICIAIRE restituera en nature les biens mis à disposition et ce, dans l'état où ils étaient au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le PROPRIETAIRE se réserve la possibilité d'utiliser les locaux mis à disposition en certaines occasions moyennant l'avertissement du BENEFICIAIRE un mois avant la date de l'évènement.

Le BENEFICIAIRE devra systématiquement signaler au PROPRIETAIRE tout incident qui se produirait ainsi que les intrusions éventuelles et les dégâts causés, tant par des tiers que par les intempéries.

ARTICLE 7 – TRAVAUX

7.1/ A la charge du BENEFICIAIRE :

Le BENEFICIAIRE fera à ses frais les réparations locatives visées par le décret n° 87.712 du 26 août 1987 incombant à tout locataire et qui deviendront nécessaires au cours du contrat de mise à disposition après avoir reçu l'accord préalable du PROPRIETAIRE. Une liste indicative des dépenses concernées est jointe en annexe.

Il est en outre précisé que le BENEFICIAIRE a l'obligation d'entretenir la toiture du bâtiment (nettoyage régulier une fois par an au moins, démoussage, etc...) et d'assurer le nettoyage courant des façades. Il assurera également le remplacement ponctuel de tuiles cassées.

7.2/ A la charge du PROPRIETAIRE :

Toutes les réparations non visées à l'article précédent sont à la charge du PROPRIETAIRE.

Tous les travaux d'aménagement, de réfection ou d'amélioration apportés aux locaux deviendront ipso facto la propriété de la ville de BAYONNE, sans que celle-ci ait à payer, de ce chef, aucune indemnité au BENEFICIAIRE du contrat. Ces travaux devront être impérativement soumis à l'approbation préalable du PROPRIETAIRE (direction des services techniques).

A l'exclusion des travaux liés à l'article 606 visé par le code civil pris en charge par le PROPRIETAIRE, le BENEFICIAIRE devra maintenir en bon état ledit local. Si un défaut d'entretien devait provoquer un danger ou des nuisances vis-à-vis des tiers, la présente convention pourra être rompue unilatéralement par la ville de Bayonne, sans préavis, ni indemnité.

En outre, les grosses réparations pourront être mises à la charge du locataire si elles ont été occasionnées par un défaut d'entretien de sa part.

ARTICLE 8 - REGLEMENTATION

Le BENEFICIAIRE s'engage à ne pas enfreindre les réglementations en vigueur, plus particulièrement celles régissant la protection des mineurs, la protection des citoyens en matière d'hygiène, de bruit, de moralité et de voisinage, et du code de la santé publique.

Toutes infractions aux prescriptions réglementaires et particulières de la présente convention de mise à disposition pourront entraîner ipso facto la rupture dudit contrat, et ce, sans préavis, ni indemnité.

Les locaux mis à disposition constituent un établissement recevant du public de 3^{ème} catégorie dans lesquels le BENEFICIAIRE s'engage à respecter l'effectif maximum autorisé par la Commission de sécurité.

ARTICLE 9 – SOUS-LOCATION ET SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE se servira personnellement des biens immobiliers mis à disposition et ne devra les utiliser que pour l'usage ci-dessus défini, à l'article 2 « destination ». Toute sous-location ou substitution est interdite.

ARTICLE 10 – TRIBUNAUX COMPETENTS – DOMICILE

Il est expressément stipulé que le tribunal administratif de Pau sera seul compétent pour les éventuelles contestations sur l'interprétation du présent contrat.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite à Bayonne, en l'Hôtel de ville de Bayonne.

Dont convention sur six (6) pages

Fait et passé en deux exemplaires originaux en l'Hôtel de ville de Bayonne.

Pour le PROPRIETAIRE
La commune de Bayonne

Le Maire,
Jean-René ETCHEGARAY

Pour le BENEFICIAIRE
L'association Société Nautique de
Bayonne
Le Président,
Jean-Michel BOURGEOIS

Fiche pratique

Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire

Vérifié le 27/10/2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Introduction

L'entretien courant et les réparations locatives sont à la charge du locataire pendant toute la durée de la location. Toutes les parties du logement (intérieures ou extérieures) et ses éléments d'équipement sont concernés. Voici une liste des réparations locatives les plus fréquentes.

Parties extérieures

Jardin privatif

L'entretien courant du jardin est à la charge du locataire, notamment les allées (désherbage, nettoyage...), la pelouse (tonte...), les massifs (arrosage, taille...), les bassins et piscine (nettoyage...), les arbres et arbustes (taille, élagage, échenillage, remplacement et réparation des installations d'arrosage...).

À noter

le propriétaire doit néanmoins veiller à ce que les branches des arbres ne dépassent pas sur la propriété du voisin. Le tribunal peut contraindre un propriétaire, occupant ou non, à tailler les arbres empiétant sur le terrain voisin.

Où s'adresser ?

[Tribunal judiciaire](#) ↗

Auvents, terrasses, marquises

L'entretien des auvents, terrasses et marquises suppose un nettoyage régulier, notamment l'enlèvement de la mousse et de tous autres végétaux qui s'y sont éventuellement développés.

À savoir

L'entretien des façades et toitures végétalisées sont à la charge du propriétaire.

Gouttières

Les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières doivent être dégorgés par le locataire.

Portes et fenêtres

Mécanisme d'ouverture/ fermeture

Le bon fonctionnement des portes et fenêtres doit être assuré par le locataire. À ce titre, il doit entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser :

- Graissage des gonds et des charnières
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture
- Remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou)
- Graissage des petites pièces des serrures et verrous
- Remplacement des clefs égarées ou abîmées

Vitrages

L'entretien courant des vitres est à la charge du locataire. Il concerne notamment :

- Réfection des mastics
- Remplacement des vitres détériorées

Stores et volets

Les stores doivent être entretenus par le locataire qui doit assurer notamment :

- Graissage du mécanisme,
- Remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames de stores.

Concernant les volets, le locataire est tenu de les réparer lorsque leur dégradation lui est imputable. À défaut, c'est au bailleur de le faire.

Grilles de portail

Les grilles de portail sont également à entretenir par le locataire, notamment :

- Nettoyage,
- Graissage,
- Remplacement de boulons ou du verrou

Parties intérieures

Plafonds, murs, cloisons (intérieurs)

Le locataire assure le maintien en l'état de propreté des plafonds, murs et cloisons de son logement.

Il doit par ailleurs assurer :

- Menus raccords de peintures et tapisseries
- Remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...)
- Rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs..)

Revêtements de sol (intérieurs)

Les revêtements de sol (parquets, moquettes, lino...) doivent être entretenus par le locataire, qui doit assurer notamment :

- Cirage du parquet
- Entretien courant de la vitrification du parquet
- Remplacement de quelques lames de parquet
- Pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de taches et de trous)

Placards et menuiseries

Le remplacement des tablettes et tasseaux de placard, la réparation du dispositif de fermeture, sont à la charge du locataire.

Les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) doivent également être entretenues par

le locataire, qui doit notamment assurer la fixation des raccords et le remplacement des pointes de menuiseries.

Plomberie

Canalisations d'eau

Le locataire doit en assurer :

- le dégorgement
- le remplacement de joints et colliers

À savoir

si une fuite d'eau est due à la vétusté des canalisations, le locataire doit avertir le propriétaire à qui il revient de faire effectuer les réparations nécessaires.

Canalisations de gaz

Le locataire est tenu d'entretenir les canalisations de gaz, notamment :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement

Fosses septiques

La vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance doit être assurée par le locataire en place.

À savoir

le curage de la fosse septique relève en revanche des obligations du bailleur.

Chauffage, eau chaude et robinetterie

Le locataire doit assurer le remplacement de certains éléments notamment :

- Bilames
- Sondes
- Pistons

- Membranes
- Boîtes à eau
- Allumage
- Allumage piézo-électrique
- Clapets
- Joints des appareils à gaz

Il doit par ailleurs entretenir les installations mises à sa disposition notamment :

- Rincer et nettoyer les corps de chauffe et tuyauteries
- Remplacer les joints, clapets et presse-étoupe des robinets
- Remplacer les joints, flotteurs et joints cloche des chasse d'eau

L'entretien annuel de la chaudière individuelle est à la charge du locataire, sauf si le bail prévoit le contraire.

À noter

le ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation (chaudière, cheminée., VMC ...) est à la charge du locataire.

Éviers et appareils sanitaires

Les éviers et appareils sanitaires du logement sont à entretenir par le locataire, qui doit notamment :

- Nettoyer les dépôts de calcaire,
- Remplacement des tuyaux flexibles de douche

Électricité

L'entretien de certains éléments d'équipement électrique relève des réparations locatives. Le locataire doit remplacer notamment :

- Interrupteurs
- Prises de courant
- Coupe-circuits et fusibles
- Ampoules
- Tubes lumineux

- Baguettes ou gaines de protection (ou les réparer)

Autres équipements

Les autres équipements du logement mentionnés dans le contrat de location doivent être entretenus et réparés (menues réparations) par le locataire.

Tel est le cas par exemple des éléments suivants mis à la disposition du locataire :

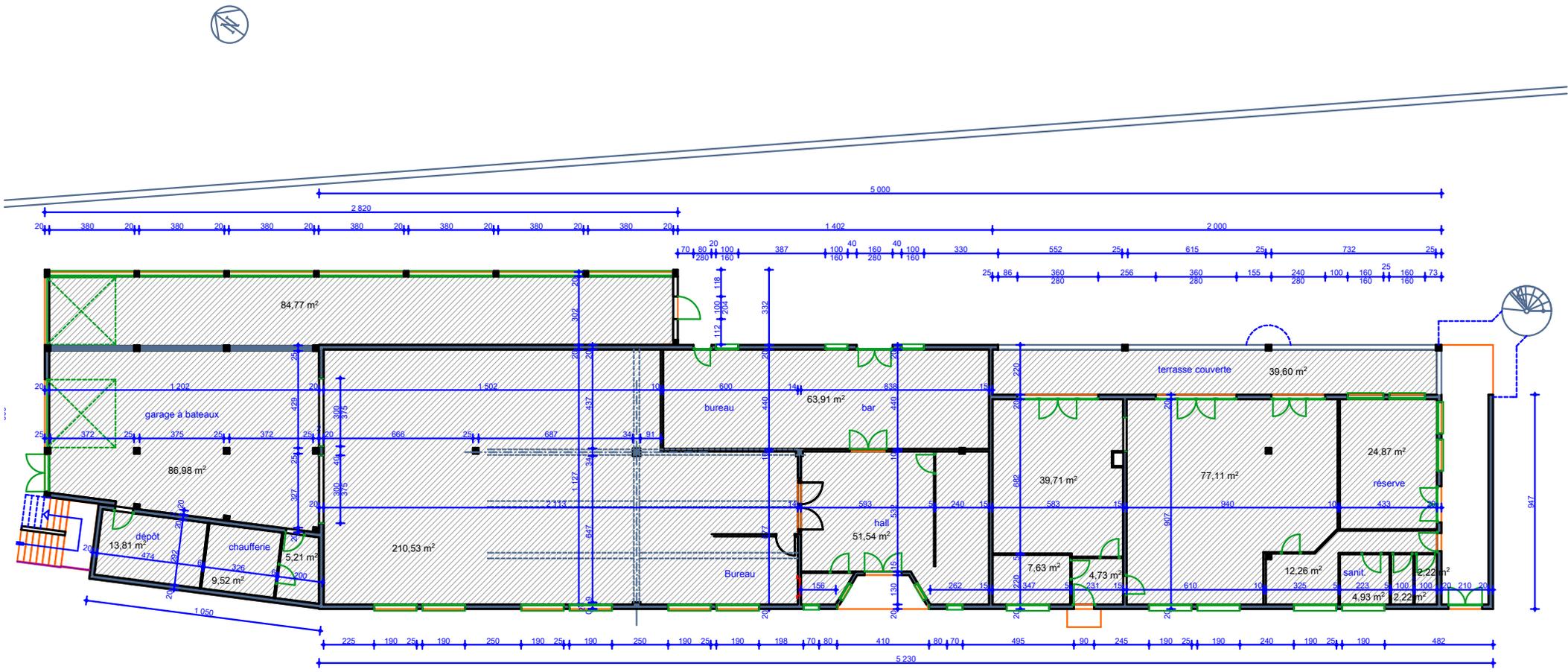
- Réfrigérateur
- Machine à laver
- Sèche-linge
- Hottes aspirante
- Capteurs solaires
- Pompe à chaleur
- Antenne
- Meubles scellés
- Cheminées
- Glaces et miroirs

Attention

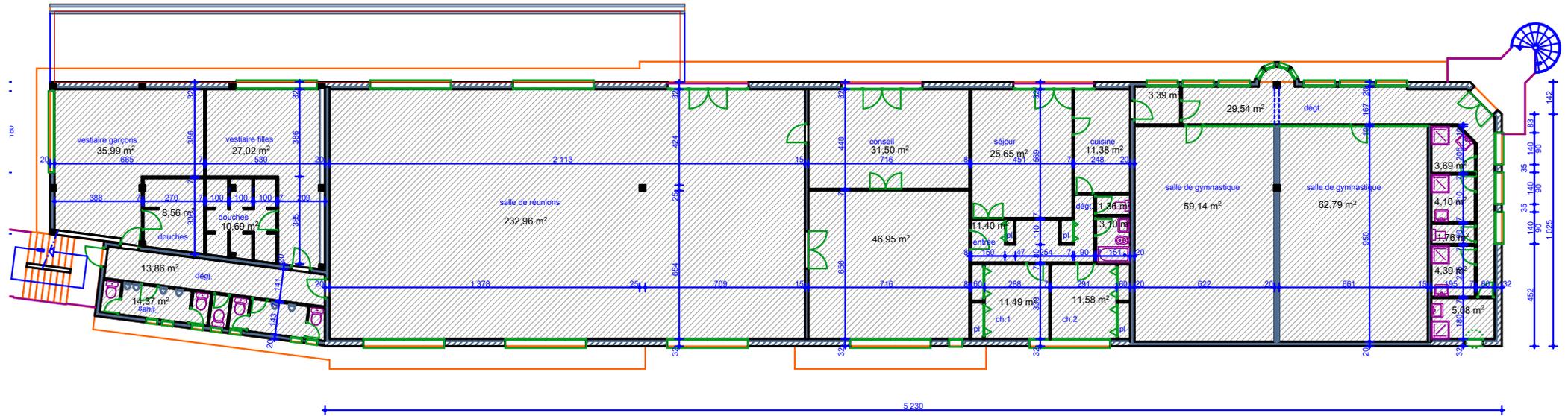
l'entretien et le renouvellement éventuel du détecteur de fumée sont à la charge du locataire, même si son achat et son installation initiaux sont à la charge du bailleur.

Suivez-nous
sur les réseaux sociaux





 BAYONNE Direction du Patrimoine	Ville de BAYONNE Direction Générale des Services Techniques	
	La Nautique	Bat. : 519 A Dossier : .
	<h2 style="color: blue;">Rez de Chaussée Existant</h2>	Plan n° : 1 A Date : 10-10-11 Echelle 1:250 Dess. : YB
	Date	Modifications
10-10-11	Esquisse initiale	A



 BAYONNE Direction du Patrimoine	Ville de BAYONNE Direction Générale des Services Techniques	
	La Nautique	Bat. : 519 A
	1er étage Existant	Dossier : .
		Plan n° : 2 A
Date : 10-10-11		
	Echelle 1:250	
	Dess. : YB	
Date	Modifications	Indice
10-10-11	Esquisse initiale	A