



**SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION
DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE SAINT GEOURS DE MAREMNE**

N° 5

Objet : Approbation de la convention de bail emphytéotique à intervenir entre le Syndicat Mixte et le Département des Landes en vue de l'implantation d'un Centre de données

Le 12 février 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental à Mont-de-Marsan, Salle Henri Lavielle, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Jean-Luc DELPUECH
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Eva BELIN
- M. Jean-Marc LESPADÉ

Représentant la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

- M. Hervé BOUYRIE
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET

Avaient donné procuration :

- M. Dominique COUTIERE à M. Cyril GAYSSOT
- Mme Sandra TOLLIS à M. Jean-Luc DELPUECH
- Mme Muriel LAGORCE à M. Jean-Marc LESPADÉ

Etaient excusés :

- M. Damien DELAVOIE
- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- M. André JAKUBIEC
- M. Mathieu DIRIBERRY
- Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : Mme Marilou BONAL, Chargée de développement économique
- Pour la SPL DOMOLANDES : M. Hervé NOYON, Directeur Général
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'opérations
- Pour la Paierie départementale : Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'attractivité
 - M. Eric SARGIACOMO, Pôle « Attractivité »
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les articles L. 1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-13 du code général des collectivités territoriales,

VU les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne,

VU la délibération n° 4 du Comité Syndical de ce jour, approuvant l'avenant n° 3 à la convention de délégation de service public conclue entre le Syndicat Mixte et la société publique locale (SPL) DOMOLANDES, le 6 novembre 2019, pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} mars 2020, ayant pour objet de distraire du périmètre ainsi délégué une emprise de 212 m² en vue de l'implantation d'un Centre de données du Département des Landes,

CONSIDERANT que le Département des Landes souhaite implanter un Centre de données sur une partie du terrain cadastré sur le territoire de la commune de Saint-Geours-de-Maremne Section AI n° 147, représentant une emprise foncière de 212 m² situé sur le parc d'activités Atlantisud et appartenant au Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne,

CONSIDERANT qu'en vue de l'implantation de ce Centre de données sous la forme d'une solution modulaire de type container fermé sur les 4 faces, avec une clôture occultante pour assurer la sécurité de l'équipement ainsi que divers dispositifs de sécurité actifs, il y a lieu de conclure un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans en contrepartie du versement d'un loyer annuel fixé à un euro,

VU l'avis émis par le service des Domaines, le 2 février 2024, arbitrant la valeur locative de la partie de la parcelle AI n° 147, d'une superficie de 212 m², à 1€/an, hors taxe et hors charges,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- d'approuver les termes de la convention de bail emphytéotique à intervenir entre le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne et le Département des Landes, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- de préciser que le preneur se libérera en une seule fois des sommes dues, pour un montant de 30 euros, au titre de l'occupation de l'emprise faisant l'objet du présent bail emphytéotique,
- de préciser que le bail emphytéotique revêt la forme d'un acte en la forme administrative et de désigner M. Cyril GAYSSOT, 1^{er} Vice-Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne, pour représenter le Syndicat Mixte dans ce cadre et l'autoriser à signer l'acte administratif correspondant ainsi que tout document à cet effet.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

Envoyé en préfecture le 06/03/2024

Reçu en préfecture le 06/03/2024

Publié le 06/03/2024

ID : 040-254003189-20240212-GEO_DL5_120224-DE



BAIL EMPHYTEOTIQUE

en application des dispositions des articles L. 451-1 et suivants
du Code rural et de la pêche maritime

PROJET

**L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE (2024) et le XX du mois de XX**

Au siège du Syndicat Mixte, Monsieur Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Mareme, a reçu le présent acte administratif conformément à l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013, contenant :

BAIL EMPHYTÉOTIQUE PAR

- Le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Mareme, organisme de droit public doté de la personnalité morale dont le siège est situé 23 rue Victor Hugo, Hôtel du Département, à Mont-de-Marsan (40), identifié au SIRET sous le numéro **254 003 189 00019**, constitué en application des articles L. 5721-2 et L. 5722-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et aux termes de ses statuts définitivement régularisés et rendus exécutoire par l'arrêté du Préfet des Landes en date du 21 décembre 2000, modifiés par arrêtés préfectoraux successifs des 7 mai 2010, 22 juillet 2010 et 23 janvier 2017, représenté par son 1^{er} Vice-Président, Monsieur Cyril GAYSSOT, agissant au nom du Syndicat Mixte en vertu de l'article L. 1311.13 - 2^{ème} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales et dûment habilité par une délibération du Comité Syndical du 12 février 2024,

Ladite délibération transmise au Représentant de l'Etat pour contrôle de légalité le *****.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART**ET**

- Le Département des Landes, collectivité territoriale, dont le siège est situé Hôtel Planté - 23 rue Victor Hugo à Mont-de-Marsan (40), identifié au SIRET sous le numéro ***** , représenté par son 1^{er} Vice-Président du Conseil départemental en exercice, Monsieur Dominique COUTIERE, dûment habilité par une délibération de la Commission Permanente du Conseil départemental des Landes du ***** ,

Ladite délibération transmise au Représentant de l'Etat pour contrôle de légalité le *****.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte « **LE PRENEUR** » ou « **L'EMPHYTEOTE** »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble dans le corps de l'acte les « **PARTIES** »



Le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au Département des Landes qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune de SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE (LANDES)

140 Allée de Cérès.

Le bien donné à Bail est une parcelle de terrain nu et bétonné, libre de toute occupation, figurant au cadastre sous la référence suivante :

Section AI n° 183 de 2a 12ca

et ci-après dénommée

dans le corps de l'acte « ***L'IMMEUBLE*** ».

DIVISION CADASTRALE

La parcelle sise commune de Saint-Geours-de-Maremne cadastrée Section AI n° 147 d'une contenance de 1ha 53a 70ca a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le géomètre Laurent GAUBERT, Cabinet de géomètres-experts PREMIER PLAN à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40), portant le n° d'ordre 1411 H vérifié par le service du cadastre de Dax le 5 février 2024.

Aux termes dudit document d'arpentage, ladite parcelle a été divisée et remplacée, savoir :

- par la parcelle cadastrée Section AI n° 182 pour une contenance de 1ha 51a 58ca restant pleine propriété du BAILLEUR,
- par la parcelle cadastrée Section AI n° 183 pour une contenance de 2a 12ca, objet des présentes,

Une copie de ce document est annexée.

EFFET RELATIF

Le Syndicat Mixte a acquis l'immeuble, par acte notarié du 27 juin 2011, publié à la Conservation des Hypothèques de Mont-de-Marsan, le 28 juin 2011 - volume 2011 P n° 4820.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Syndicat Mixte s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du BAILLEUR.



Un état hypothécaire obtenu à la date du 5 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le Syndicat Mixte déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain objet des présentes appartient au Syndicat Mixte :

Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe GAYMARD Notaire à DAX (40), le 27 juin 2011, publié à la Conservation des Hypothèques de Mont-de-Marsan, le 28 juin 2011 - volume 2011 P n° 4820.

Les parties dispensent le rédacteur de l'acte d'établir plus longuement ici l'origine de propriété du bien objet des présentes, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

SERVITUDE

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra le bien dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance.

DUREE

Le présent Bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet fixée au jour de la signature des présentes.

En aucun cas, la durée du présent Bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une quelconque prorogation par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le PRENEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le PRENEUR jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.



2°) Empiètement - Usurpations

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le PRENEUR pourra affecter les lieux loués à un usage de Data center.

4°) Affichage sur le terrain

Ce droit est réservé au PRENEUR pour ses propres productions.

5°) Assurances

Le PRENEUR devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

Le PRENEUR répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

6°) Travaux - Constructions – Améliorations

Le PRENEUR peut effectuer sur le bien, sans l'autorisation du BAILLEUR, tous travaux, toutes constructions et toutes améliorations.

7°) Droit d'accession

Le PRENEUR profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

8°) Servitudes

Le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps, qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le BAILLEUR.



9°) Fin du bail

Les constructions édifiées par le PRENEUR deviennent la propriété du BAILLEUR en fin de bail par la voie de l'accession. Celle-ci s'opère de plein droit, sans versement d'indemnité au PRENEUR en fin de bail.

CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES

Le bail confère au PRENEUR un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

SOUS-LOCATION

Toute sous-location du BIEN est autorisée, sous quelque forme qu'elle soit, et notamment sous forme de location-gérance.

REDEVANCE

Le présent Bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à UN EURO (1,00 EURO).

Ce montant tenant compte de la prise en charge intégrale de l'entretien du terrain par le PRENEUR.

A titre de versement libératoire le PRENEUR se libérera de la somme de TRENTE EUROS (30,00 EUROS) sur le montant des crédits dont il dispose dans le mois qui suivra l'accomplissement des formalités légales.

CONTRIBUTIONS

Le PRENEUR acquittera de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le BAILLEUR, sans répétition contre lui, tous les impôts, contributions sans aucune exception, y compris l'impôt foncier, et ce à compter du 1^{er} janvier 2025, auxquels les biens loués et les constructions qui pourront être édifiées seront assujettis, qu'ils soient à la charge du propriétaire ou du locataire, de la propriété ou de la jouissance et au profit de qui que ce soit.

RESILIATION DU BAIL

1°) A la demande du PRENEUR

Le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, du bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

2°) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- en cas d'agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,



- en cas d'inexécution des conditions du présent bail, après mis en demeure de se conformer auxdites conditions demeurée infructueuse.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de Mont-de-Marsan.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de TRENTE EUROS (30,00 €).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, il est pris en compte la valeur locative du bien loué pour toute la durée du bail estimée par France Domaines, le 2 février 2024, à 1 € HT/an.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR et le PRENEUR font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du contrat.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant son objet.

Tout litige portant sur l'exécution du Bail sera de la compétence du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan situé 249 avenue du Colonel ROZANOFF - 40000 Mont-de-Marsan.

DECLARATION FISCALE

Le présent Bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière et bénéficie de l'exonération fiscale instituée par l'article 1042 du Code Général des Impôts.

FRAIS

Les frais de publication de la convention de Bail et de ses suites, droit de timbre, enregistrement, et tous droits ou taxes, de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent Bail, et de ses suites ou son enregistrement, ainsi que ledit enregistrement lui-même, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.



ANNEXES

Sont annexés au présent Bail et ont valeur contractuelle :

- Plan de bornage et état hypothécaire de la parcelle faisant l'objet du présent Bail ;
- Etat des lieux contradictoire (à annexer lors de la mise à disposition du Terrain).

En cas de contradiction entre le Bail emphytéotique et les annexes, les dispositions du Bail prévalent.

DEPÔT DE LA MINUTE

La minute du contrat sera déposée aux Archives du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne, sis 23 rue Victor Hugo à Mont-de-Marsan.

DONT ACTE sur HUIT (8) pages et passé à Mont-de-Marsan, les jour, mois et an que dessus.

Ont signé :

Pour le BAILLEUR,

Pour le PRENEUR,

Cyril GAYSSOT

Dominique COUTIERE

1^{er} Vice-Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne,

1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental des Landes

Le Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne,

Xavier FORTINON