

|   |  |   |
|---|--|---|
| <br><b>Commune de LUZECH</b> | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES<br/>DÉLIBÉRATION DU CONSEIL<br/>MUNICIPAL DE LUZECH</b> | <b>Délibération</b><br><br><b>N° 2025_8_6</b> |
|---|--|---|

Convocation du 28 novembre 2025

Le quatre décembre 2025 à 18h00, les membres du Conseil municipal de la Commune de LUZECH se sont réunis dans la salle du Conseil municipal de la mairie, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales, sous la présidence de M. Bernard PIASER, Maire de LUZECH.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. Gérard ALAZARD, Mme Delphine AZNAR, M. Pierre BALTENWECK, Mme Christine CALVO, M. Floréal CARBONIE SUILS, M. Patrice CASTANIER, M. Benoît FABRE, Mme Christina GARRIGUES, Mme Lydie LAFON, Mme Sonia LEGLAIVE, Mme Chrystèle MINELLO, M. Rémy MOLIERES, M. Bernard PIASER, M. Pascal PRADAYROL.

**ÉTAIENT EXCUSÉS :**

Mme Claudine AUDOIN

**ÉTAIENT ABSENTS :**

./.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ PROCURATION :**

./.

**SECRÉTAIRE DE SEANCE :** M. Patrice CASTANIER

**LA SÉANCE SE POURSUIVANT**

**Délibération n° 2025\_8\_6 : Approbation d'un bail emphytéotique administratif avec la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION pour la construction et l'exploitation de deux courts de padel sur la parcelle AZ 350**

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 12 décembre 2024, le conseil municipal avait approuvé le principe d'un bail à construction avec la société SAS YESYES PADEL EXPLOITATION (sise 32 La Canebière, 13001 Marseille) pour la réalisation de deux courts de padel sur la parcelle cadastrée AZ 350, d'une superficie de 579 m<sup>2</sup>, appartenant au domaine privé communal.

Toutefois, à la lumière des recommandations du CRIDON (Centre de recherches, d'information et de documentation notariales), il apparaît opportun de substituer ce bail à construction par un bail emphytéotique administratif, mieux adapté au cadre juridique du projet. Ce choix s'inscrit dans une logique de sécurité juridique et de cohérence avec les pratiques observées dans des collectivités comparables, telles que Couzeix ou Gourdon, où des montages similaires ont été retenus pour des équipements sportifs.

La SAS YESYES PADEL EXPLOITATION a spontanément proposé à la commune de Luzech de créer, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, deux terrains de padel sur la parcelle AZ 350, située à proximité de la salle de La grave. Afin de proposer une offre sportive et créer un

espace de convivialité et de dynamisme local, tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation et d'optimisation de son patrimoine foncier.

Ce projet représente une opportunité développer des infrastructures modernes et accessibles, contribuant à la qualité de vie des habitants.

Ce projet concourt ainsi à un objectif d'intérêt général de promouvoir la santé et le sport dans la commune tout en permettant un développement économique du territoire.

Le budget pour la construction des deux courts extérieurs, sous Maîtrise d'Ouvrage de la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION, est établi à hauteur de 250 000 € HT, ce dernier prévoyant un amortissement de l'équipement sur 25 ans.

Pour la bonne réalisation du projet sous Maîtrise d'Ouvrage de la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION et, considérant la domanialité du site (domaine privé de la commune de Luzech), il est proposé de contractualiser par un bail emphytéotique administratif, d'une durée de 25 ans, sur le parcellaire cadastré AZ 350.

- Les éléments constitutifs essentiels du bail emphytéotique administratif seraient la construction par le preneur, la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION, de deux cours de Padel pour un budget de 250 000 € HT et l'exploitation des équipements construits par le preneur pour une durée de 25 ans ;
- La mise à disposition par la commune d'un terrain nu cadastré AZ 350 ;
- Les cinq premières années, le présent bail sera consenti moyennant une redevance annuelle de 1 400 €,
- A compter de la cinquième année, la redevance sera composée d'une part fixe et d'une part variable selon les modalités suivantes :
  - Une part fixe annuelle d'un montant de 1 400 € ;
  - Une part variable annuelle correspondant à 10 % de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) ;
- Au terme du bail emphytéotique administratif, la commune de Luzech bénéficiera des constructions réalisées sans indemnités pour le preneur.

Les frais de notaire, géomètre et annexes d'études liés au projet sont pris en charge par le preneur.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

- D'approuver l'opportunité de développer à Luzech l'activité sportive de padel via la construction de deux courts sur la parcelle AZ 350 (domaine privé communal) ;
- D'approuver le bail emphytéotique administratif à conclure au bénéfice de la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION, pour une durée de 25 ans sur la parcelle cadastrée AZ 350 ;
- D'approuver la mise à disposition par la commune d'un terrain nu cadastré AZ 350 ;
- D'approuver le montant de la redevance annuelle de 1 400,00 € les cinq premières années ;
- D'approuver à compter de la cinquième année, la redevance qui sera composée d'une part fixe et d'une part variable selon les modalités suivantes :
  - Une part fixe annuelle d'un montant de 1 400 € ;
  - Une part variable annuelle correspondant à 10 % de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) ;

- D'approuver qu'au terme du bail emphytéotique administratif, la commune de Luzech bénéficiera des constructions réalisées sans indemnités pour le preneur la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION ;
- D'indiquer que l'emphytéote acquittera tous les frais, droits et taxes afférents à ce bail et à ses suites et conséquences, dont : les frais d'acte de dépôt de pièce, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire de l'acte ainsi que les frais d'état des lieux.

Le Conseil municipal, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** l'opportunité de développer à Luzech l'activité sportive de padel via la construction de deux courts sur la parcelle AZ 350 (domaine privé communal) ;
- **D'approuver** le bail emphytéotique administratif à conclure au bénéfice de la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION, pour une durée de 25 ans sur la parcelle cadastrée AZ 350 ;
- **D'approuver** la mise à disposition par la commune d'un terrain nu cadastré AZ 350 ;
- **D'approuver** le montant de la redevance annuelle de 1 400,00 € les cinq premières années ;
- **D'approuver** à compter de la cinquième année, la redevance qui sera composée d'une part fixe et d'une part variable selon les modalités suivantes :
  - Une part fixe annuelle d'un montant de 1 400 € ;
  - Une part variable annuelle correspondant à 10 % de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) ;
- **D'approuver** qu'au terme du bail emphytéotique administratif, la commune de Luzech bénéficiera des constructions réalisées sans indemnités pour le preneur la SAS YESYES PADEL EXPLOITATION ;
- **D'indiquer** que l'emphytéote acquittera tous les frais, droits et taxes afférents à ce bail et à ses suites et conséquences, dont : les frais d'acte de dépôt de pièce, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire de l'acte ainsi que les frais d'état des lieux ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, en tant que personne responsable, à signer ladite bail à construction et toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

| En exercice | Votants                           | Nombre de suffrages exprimés               |
|-------------|-----------------------------------|--|
| 15          | Présents : 14<br>Procurations : 0 | Pour : 13<br>Contre : 0<br>Abstentions : 1 |

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

|  |   |
|--|---|
| REÇU EN PREFECTURE LE :<br>05/12/2025<br><br>DATE DE MISE EN LIGNE :<br>05/12/2025 | Pour expédition conforme,<br><br>Le Maire,<br><br>Monsieur Bernard PIASER |
|--|---|