



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 26 MARS 2009

PRESENTS : M. GRENET, Président ; MM. BOROTRA, ESPILONDO, LABAYLE, Michel VEUNAC, Christian MILLET-BARBÉ, GRENADE, Vice-Présidents ; MM. VOISIN, PAUL-DEJEAN, POMMIEZ, DAUBAGNA, Mmes JARRAUD-VERGNOLLE, BISAUTA, MM. ABEBERRY, ROUX, Jacques VEUNAC, LOZANO, LAFITE, Mme GIBAUD-GENTILI, Conseillers Titulaires ; Mme CASTEL, M. LACASSAGNE, Mme DURRUTY, MM. DOMÈGE, CAUSSE, Conseillers Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : M. MONDORGE, Vice-Président ; MM. ETCHEGARAY, BRISSON, GOUFFRANT, Mme CONTRAIRES, Conseillers Suppléants ; Mmes PRADIER, GETTEN-PORCHÉ, M. POUEYTS, Mmes LANNEVERE, DESTRUHAUT, MM. CAZAUX, CÉLAN, Conseillers Suppléants.

PROCURATIONS : M. MONDORGE à M. VOISIN ; M. ETCHEGARAY à Mme BISAUTA ; M. BRISSON à M. DOMÈGE ; M. GOUFFRANT à M. MILLET-BARBÉ ; Mme CONTRAIRES à M. BOROTRA.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme GIBAUD-GENTILI.

O/J N° 26 - URBANISME - ANGLET ET BAYONNE.  
SCI CENTRES COMMERCIAUX BAB 2 - AVENANT N° 1 DU BAIL A CONSTRUCTION.

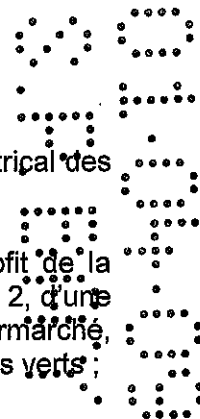
Monsieur VOISIN présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Vu l'arrêté Préfectoral en date du 07 avril 1981, portant création du lotissement districial des Pontots sur les communes d'Anglet et de Bayonne ;

Vu le bail à construction intervenu les 29 octobre et 02 décembre 1982, au profit de la Société Civile Immobilière du CENTRE COMMERCIAL DES PONTOTS sur le lot n° 2, d'une superficie de 102 436 m<sup>2</sup>, pour une durée de 80 ans, pour la construction d'un hypermarché, d'une galerie marchande, de bureaux, de salles de cinéma, d'un parking et d'espaces verts ;

Vu l'avenant au bail à construction du 24 novembre 1986 intégrant le lot n° 7 pour une superficie de 6 010 m<sup>2</sup> au profit de la société des CENTRES COMMERCIAUX agissant au nom du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL DE BAB2, désigné preneur à l'acte ;



Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire.

Transmis à la Sous-Préfecture

de Bayonne le ..... 0.1. AVR. 2009 .....

Affiché le ..... 0.1. AVR. 2009 .....



P/Le Président,

Le Vice-Président Délégué,

Vu la redevance annuelle fixée pour la durée du bail à 0,55 ‰ HT du chiffre d'affaire TTC de l'hypermarché et à 0,20 ‰ HT du chiffre d'affaire TTC de la galerie marchande et de la jardinerie ;

Vu la cession partielle en date du 30 décembre 1983 du droit au bail par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL DES PONTOTS au profit de la S.A. SO.GA.RA. pour l'exploitation de l'enseigne Carrefour ;

Vu la délivrance de divers permis de construire intervenus depuis la création du centre commercial, notamment pour augmenter les surfaces de vente de l'hypermarché au détriment des réserves et laboratoires, créer des sas ou locaux d'entretien, aménager des mezzanines dans la galerie marchande, couvrir la jardinerie à l'origine à ciel ouvert ;

Vu la réalisation du giratoire dit de la Peña avenue Jean Léon Laporte, par la Mairie d'Anglet en 2007 sur une partie de l'assiette du bail ;

Vu l'arrêté en date du 15 février 2008, modifié le 11 février 2009, de Monsieur le Maire d'Anglet délivrant à la société SCI DU CENTRE COMMERCIAL DES PONTOTS le permis de construire 3 842 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire, permettant l'extension de la galerie marchande et la venue de l'enseigne H & M, après accord de la Communauté ;

Vu l'accord intervenu entre les parties de modifier le montant de la redevance pour la galerie marchande par un montant forfaitaire indexable de 240 000 € HT, assorti de l'obligation d'obtenir l'autorisation de la Communauté d'Agglomération pour tout changement de secteur d'activité de la moyenne surface occupée par H & M (mode/textile) ;

Considérant que les modifications susvisées nécessitent la signature d'un avenant au bail à construction avec les bénéficiaires ;

Le Conseil de la Communauté est invité à autoriser Monsieur le Président à signer avec la SCI DU CENTRE COMMERCIAL DES PONTOTS, « comparant » et le SYNDICAT DES COPROPIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL DE BAB2 « intervenant », **un avenant au bail à construction** signé les 29 octobre et 02 décembre 1982, modifié le 24 novembre 2006, ayant pour objet :

- d'actualiser l'article 1 relatif à la désignation des terrains compris dans le bail d'origine, pour tenir compte du remaniement cadastral intervenu, et de la création du giratoire de la Peña,
- d'actualiser l'article 5 relatif à la désignation des constructions, afin de tenir compte de l'ensemble des permis de construire et autorisations d'urbanisme accordées depuis 1981 jusqu'au 11 février 2009, dont la liste sera annexée à l'avenant,
- de reprendre les stipulations des articles 6-1, 6-2, 6-3 du bail d'origine relatif à la détermination de la redevance annuelle du bail, afin notamment de forfaitiser la part relevant de la galerie marchande, et de préciser les modalités de paiement de chaque redevance. La SCI du Centre Commercial des Pontots, propriétaire des lots de la galerie marchande, versera à la Communauté une redevance annuelle fixe de 240 000 € hors taxe, indexée sur l'indice du coût de la construction.

Un avenant complémentaire à intervenir avec la SA SOGARA aura pour objet :

- de confirmer le mode de calcul de la redevance versée par la SA SOGARA pour les lots lui appartenant, à savoir 0,55 ‰ du chiffre d'affaire TTC de l'hypermarché, et 0,20 ‰ du chiffre d'affaire TTC de la jardinerie ;
- de fixer l'indemnité forfaitaire pour compenser la perte financière de la suppression des postes de distribution de carburants dans l'assiette du bail.

Par ailleurs, le projet de mise en œuvre d'axes lourds de transports collectifs concerne la périphérie du site du centre commercial et nécessitera un réajustement du périmètre du bail à construction. Les études correspondantes sont engagées ainsi que les premières discussions avec les représentants du centre commercial.

Le Conseil est enfin invité à autoriser Monsieur le Président à poursuivre avec le Syndicat du Centre Commercial de BAB2 les négociations liées à la création d'un axe lourd de transports collectifs, avec le souci de les conclure dans les meilleurs délais.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

