



**Convention d'occupation du domaine public
de l'immeuble sis à l'angle du boulevard du Colonel BAILLET
et de l'avenue Charles REGAZZONI à ROYAN,
au profit de la Société par Actions Simplifiée IMMOBAT**

D. 18.188

ENTRE

La **Ville de ROYAN** représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2017, intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 4 octobre 2017 compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par Monsieur Jean-Paul CLECH, Premier Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté ASG n° 17.2647 en date du 5 octobre 2017, lui portant délégation de fonctions et de signature, rendu exécutoire le 6 octobre 2017, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

D'une part,

ET

La **Société par Actions Simplifiée (SAS) IMMOBAT**, dont le siège social est situé, 26 boulevard Baillet à ROYAN (17200), régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES, sous le numéro 407 481 704, représentée par son gérant Monsieur Jamy ROBERT, dûment habilité à l'effet des présentes,

D'autre part,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Selon la décision en date du 30 Janvier 2004, la Commune de ROYAN a exercé son droit de préemption en vue de l'acquisition d'un l'immeuble, sis à l'angle du Boulevard du Colonel BAILLET et de l'avenue Charles REGAZZONI à ROYAN, dans la perspective de l'aménagement du carrefour du Rond-Point du Commandant THIBAudeau.

Le délai d'exécution des travaux d'aménagement n'étant pour le moment pas établi, rien n'interdit d'utiliser ledit bien à usage locatif, étant précisé que ce contrat dérogatoire au droit commun pourra être résilié annuellement moyennant un préavis de six mois, afin de permettre la réalisation des travaux d'intérêt général.

Dans cette situation, les parties déclarent expressément que la présente convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code du commerce. La SAS IMMOBAT reconnaît qu'en conséquence, elle ne pourra pas bénéficier du droit au renouvellement à son terme, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de renouvellement.

IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Location des locaux

La Ville de ROYAN met à la disposition de la SAS IMMOBAT, des locaux, à usage exclusif de bureaux, dans une partie d'un immeuble 26 avenue Charles REGAZZONI à ROYAN, d'une superficie totale de 59,20 m², en rez-de-chaussée, tels qu'ils figurent en vert sur le plan joint.

ARTICLE 2 : Durée et renouvellement

Ladite location est consentie pour une durée de cinq ans, à compter de la date de signature de la présente.

ARTICLE 3 : caractère de l'occupation

Cette convention étant conclu intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de la Ville.

En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution sont entachées de nullité absolue et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

La présente convention d'occupation ne confère aucun droit réel à l'Occupant.

ARTICLE 4 : Etat et entretien des locaux

Les locaux sont pris en l'état. La SAS IMMOBAT déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre en l'état, sans aucun recours possible contre la Ville et sans que cette dernière ne puisse être astreinte durant l'exécution de la convention à nuls travaux de quelque nature que se soit.

La SAS IMMOBAT est autorisée à améliorer la construction existante par des travaux éventuels de peinture, moquette et mise en place de radiateurs électriques.

Toutes les améliorations deviendront propriété de la Ville.

Les peintures seront refaites ou rafraîchies aussi souvent qu'il sera nécessaire, les abords seront tenus dans un parfait état de propreté.

Les travaux d'entretien du bâtiment sont à la charge du locataire.

Dans le cas où le locataire n'exécuterait pas les travaux précités, la Ville pourra le mettre en demeure de les exécuter. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans un délai de un mois, la Ville pourra faire exécuter d'office les travaux par un entrepreneur de son choix aux frais et risques exclusifs du locataire.

L'ensemble de l'équipement intérieur est à la seule charge de la SAS IMMOBAT, le local étant mis à disposition nu.

La SAS IMMOBAT prendra à sa charge les frais de téléphone, d'eau et de gaz.

Elle remboursera à la Ville le coût des dépenses d'électricité supportées par la Ville.

ARTICLE 5 : Destination des locaux

La SAS IMMOBAT ne pourra changer la destination de la construction et il lui est formellement interdit d'utiliser, même partiellement, le bâtiment à usage d'habitation.

Elle occupe les locaux sous son entière responsabilité et s'engage à assurer en permanence une qualité d'accueil et de service conforme à l'image de la Ville.

L'occupation des espaces devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique.

LA SAS IMMOBAT s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de *la Ville*, modifier en tout ou partie cette destination, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue par la présente convention.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppressions d'installations fixes et équipements mobiliers, un état des lieux contradictoire devra être établi et *la Ville* devra être informée des nouvelles réalisations envisagées.

ARTICLE 6 : Redevance

En contrepartie de la convention d'utilisation des espaces, la SAS IMMOBAT versera à la Ville une redevance mensuelle de 500,00 euros (cinq cents euros).

Le paiement sera effectué par virement auprès de Madame le chef du service comptable du Centre des Finances Publiques de Royan.

La redevance sera actualisée au 1^{er} janvier de chaque année par application du pourcentage d'évolution de l'indice INSEE du Coût de la Construction du quatrième trimestre de l'année 2017 (indice 1667).

ARTICLE 7 : Obligations fiscales

La SAS IMMOBAT acquittera directement les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels elle pourra être assujettie du fait de son activité et de l'utilisation donnée pendant toute la durée de l'occupation.

La SAS IMMOBAT devra en outre rembourser à la Ville tous les impôts auxquels il est ou viendrait à être assujetti par suite d'aménagements et installations qui pourraient y être effectués.

La Ville conserve la charge de la taxe foncière dans sa totalité.

ARTICLE 8 : Responsabilité et Assurances

La SAS IMMOBAT est seule responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont elle a la garde.

La Ville est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou de détérioration de matériels ou marchandises dans les bureaux mis à disposition, ainsi qu'en cas d'accident survenu aux usagers desdits locaux, ou aux personnels employés par la SAS IMMOBAT.

La SAS IMMOBAT s'oblige à informer la Ville de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

La Ville est seule responsable, pendant toute la durée d'exécution, du bon achèvement, de la solidité, et de l'étanchéité des ouvrages existants à la prise d'effet de la convention.

LA SAS IMMOBAT doit contracter auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, une assurance responsabilité civile la garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, et du fait de l'activité exercée.

LA SAS IMMOBAT doit adresser à la Ville les polices qui lui seront proposées dans les 8 jours suivant leurs souscriptions.

Elle acquittera les primes d'assurances exclusivement à ses frais et devra justifier de leurs paiements sur demande de la Ville.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de la Ville pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

ARTICLE 9 – Clause résolutoire - Résiliation

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale toute somme d'argent due au titre de la présente convention ou en cas d'inobservation de l'une des quelconques clauses des présentes, et un mois après simple commandement de payer ou mise en demeure adressée et restée sans effet, et exprimant la volonté de la Ville de se prévaloir de la présente clause, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

La présente convention pourra être résiliée annuellement moyennant un préavis de 6 mois, par la SAS IMMOBAT.

De même, cette convention pourra être résiliée annuellement moyennant un préavis de 6 mois par la Ville de ROYAN, afin de permettre la réalisation de travaux d'intérêt général, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 10 – Restitution des locaux

Avant de déménager, la SAS IMMOBAT devra justifier à la Ville du paiement des contributions à charge et de tous les termes de la redevance et de ses accessoires.

Elle devra rendre les locaux occupés en parfait état ou, à défaut, régler à la Ville le coût des travaux de remise en état sur devis. Il sera procédé, en la présence de la SAS IMMOBAT, dûment convoquée, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration de la convention. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à la SAS IMMOBAT.

La SAS IMMOBAT sera tenue d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par la SAS IMMOBAT aura lieu à la première demande de la Ville.

ARTICLE 11 - Election de Domicile

Pour l'exécution de la présente convention, la SAS IMMOBAT fait élection de domicile en son siège social et la Ville en l'Hôtel de Ville, 80 avenue de Pontailiac -17205 ROYAN Cedex

ARTICLE 12 - Règlement des Litiges

Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes, à défaut de conciliation amiable préalable, sont de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de POITIERS, sis Hôtel Gilbert - 15 rue de Blossac – Boîte Postale 541 - 86020 POITIERS Cedex (Tél. : 05 49 60 79 19 - Courriel : greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr).

Fait à Royan, le 1^{er} avril 2018
en trois exemplaires originaux

Pour la SAS IMMOBAT,
Le Gérant,

Pour la Ville de Royan
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Adjoint,

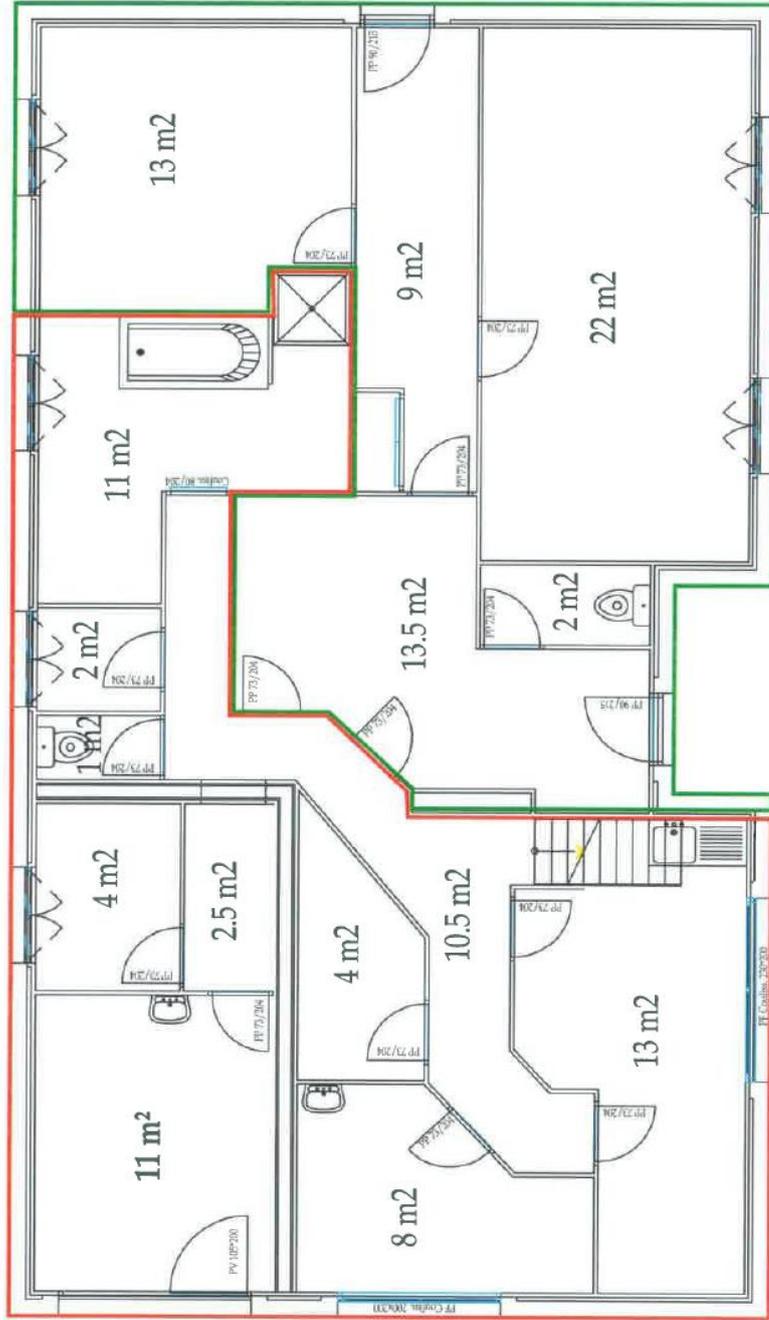
Jamy ROBERT

Jean-Paul CLECH

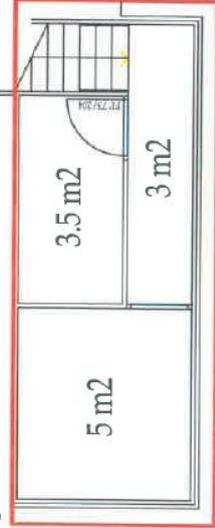
Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 22 mai 2018
Certifié Conforme

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS





Niveau R+1



Surfaces "Diag habitat" —

Surfaces "Immobat" —



Niveaux 0 & R+1	Plan des surfaces	Vue en Plan
LOCAUX BAILLET		Echelle : 1/50 ème
1, Boulevard Colonel Baillet		Format A3
17 200 ROYAN		Date : 04/04/2016
Ville de ROYAN Services Techniques de l'avenue de Pontalliac CS n° 80216 ROYAN CEDEX		Dessiné par : Service Patrimoine