

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

70 121
Objet

Protocole d'accord pour
la création de l'Eurotel-
ROYAN

DATE DE CONVOCATION

7 décembre 1970

DATE D'AFFICHAGE

décembre 1970

Nombre de conseillers
en exercice 24

Nombre de présents 20

Nombre de votants 22

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE ROYAN

MAIRIE DE ROYAN
C. D. JANSON
C. COURTIER
NO. 4705

L'An mil neuf cent soixante dix
le onze décembre à 19 heures
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de Monsieur MATRAS

Etaient présents : MM. MATRAS, Melle FOCHE, MM. BUJARD, COLLE
VULTAGGIO, LANUSSE, BOUCHET, NAULIN, BOUDEY, BROTEAU, OSQUIGUIL,
REIX, BERLAND, TETARD, STIPAL, CAMBLONG, NARTEAU, POUGET, GACHET,
BETOUS.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. de LIPKOWSKI par M. MATRAS
le Dr DOMEQ par M. le Dr LANUSSE

Absents : MM.

Monsieur TETARD a été élu Secrétaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le projet de protocole d'accord pour la création de
l'Eurotel-Royan,

Vu l'exposé de M. le Rapporteur,

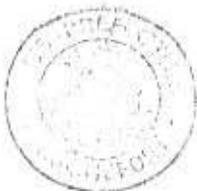
Vu les avis émis par la Commission Plénière des 9 novembre
et 4 décembre 1970,

DECIDE :

- d'approuver le protocole d'accord entre la Ville de ROYAN et la
société Immobilière de l'Eurotel-Royan (S.I.E.R.) en vue de la
construction d'un complexe hôtelier de classe internationale
"4 étoiles A" du type Eurotel, sur une parcelle de terrain de
16 000 m2 environ, dépendant du Fort du Chay.
- d'autoriser M. le Maire à signer ledit protocole annexé à
la présente délibération.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre, MM. les membres présents.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
Adjoint Délégué,



8 JAN. 1971
Le Maire
[Signature]



PROTOCOLE D'ACCORD

POUR LA CREATION DE L'EUROTEL - ROYAN

ENTRE :

1°- La VILLE de ROYAN, représentée par son Maire en exercice.

- D'UNE PART -

2°- Et la Société Civile Particulière dénommée " Société Civile Immobilière de l'EUROTEL - ROYAN ", ayant son siège social à Paris, boulevard Murat, Nos 37-39, représentée par son Administrateur-Gérant unique en exercice, Monsieur Tullio DEROMEDI.

Ladite société ci-après dénommée par abréviation " la S C I E R ".

- D'AUTRE PART -

SONT intervenues les conventions ci-après qui annulent purement et simplement celles antérieurement passées suivant protocole en date du 11 juillet 1967, approuvées par le Conseil Municipal et en outre par Monsieur le Sous-Préfet de Rochefort-sur-Mer à la date du 9 Novembre 1967, entre la VILLE de ROYAN et les Sociétés dénommées " SOCIETE NOUVELLE DE PROMOTION IMMOBILIERE ET HOTELIERE " et " SOCIETE ORGANISATION EUROTEL FRANCE " aux droits desquelles Sociétés se trouve la Société Civile Immobilière de l'EUROTEL-ROYAN, comme Société réalisatrice;

Savoir :

PREAMBULE :

La VILLE de ROYAN déclare formellement que la raison impulsive et déterminante de son engagement de céder une parcelle de terrain du Fort du Chay est la réalisation dans un délai maximum de 3 ans, par la Société acquéreur d'un complexe hôtelier de classe internationale " 4 étoiles ", de type Eurotel.

1) TERRAIN -

La VILLE de ROYAN s'engage à céder aux conditions ci-après énoncées, à la Société Civile Immobilière de l'EUROTEL ROYAN et s'il y a lieu à toutes autres Sociétés préalablement agréées par la Ville, qu'elle se réserve

de se substituer, devant procéder avec elle à la réalisation de l'EUROTEL-ROYAN, ce dont Monsieur DEROMEDI, es-qualités, retient acte,

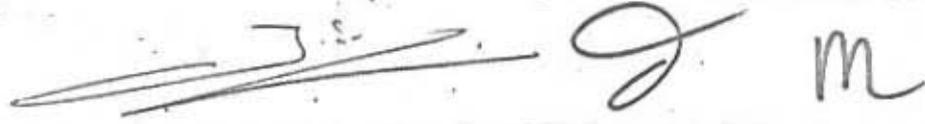
La parcelle de terrain sise sur la Commune de Royan, prélevée sur la partie Sud de l'ancien Fort du Chay, sise en bordure de mer, représentant une superficie de 16.000 m2 environ, sebn plan de géomètre à établir pour être annexé à l'acte authentique de vente, sur laquelle parcelle a été établi le plan de masse et le projet hôtelier Eurotel qui a fait l'objet d'un permis de construire numéro 17.306.7.62.336 en date du 22 Décembre 1967 suivi d'une demande de modification et d'une dérogation dont il n'est pas nécessaire de faire plus ample détail en raison d'un permis de construire modificatif devant être déposé ainsi qu'il sera dit plus loin.

2) ACTE AUTHENTIQUE -

L'acte authentique de cession du terrain à la Société Civile Immobilière de l'EUROTEL-ROYAN et éventuellement à toutes autres Sociétés que celle-ci avec l'agrément de la Ville, pourra se substituer en tout ou en partie ainsi qu'il est prévu plus haut - ledit acte assorti des conditions suspensives et des clauses particulières énoncées plus loin - interviendra après approbation du présent protocole par une délibération du Conseil municipal qui devra elle-même être approuvée par Monsieur le Sous-Préfet de Rochefort-sur-Mer, dès que la VILLE de ROYAN aura fourni à Maître DUFOUR, notaire à Royan, chargé, comme Notaire de la Ville de la préparation de l'acte de vente, en concours avec Me LAME notaire à PARIS, représentant la ou les Sociétés acquéreurs, les pièces nécessaires à la préparation de l'acte de vente dont s'agit, notamment titres de propriété, extrait de cadastre, autorisation de division s'il y a lieu et document d'arpentage concernant la parcelle de 16.000 m2 vendue et en tout état de cause dans un délai de 15 jours après l'approbation du protocole par l'Autorité de Tutelle.

Cet acte et les pièces demandées seront établis aux frais de la ou des Sociétés acquéreurs.

Il est stipulé que la S C I E R, ou ayant cause, pourra prendre possession du terrain objet de la cession pour procéder aux études et travaux préliminaires que bon lui semblera; les travaux ne devant cependant être entrepris qu'après

The block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a long, horizontal signature. To its right, there are two more distinct signatures: one that looks like a stylized 'J' or 'G' and another that looks like the letter 'M'.

l'obtention du permis de construire rectificatif, c'est-à-dire après réalisation de la première des conditions suspensives ci-après stipulées.

3) PRIX -

Il est convenu que le prix de cession par la VILLE de ROYAN est forfaitaire. Celui-ci, qui était porté au protocole préalable pour la somme de cinq cent soixante douze mille francs, passe à UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000.-) hors taxe, en raison :

a) du fait que la S C I E R (ou ayant cause) est autorisée à répercuter sur la densité de construction des Unités-Chambres l'augmentation notable du prix de revient foncier,

b) du fait que la VILLE de ROYAN s'oblige à respecter le caractère du Site et à n'autoriser aucune construction sur les terrains du Fort du Chay autres que celui affecté à l'hôtel et ce, pour une durée de sept années à partir de la date de signature du protocole.

4) CONDITIONS DE PAIEMENT -

Le prix ci-dessus stipulé de un million cinq cent mille francs hors taxes, sera payable :

a) à concurrence de deux cent mille francs à la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain, confirmant les présentes,

b) à concurrence de trois cent mille francs dans le mois de l'obtention du permis de construire modificatif dont il va être ci-après parlé, c'est-à-dire après réalisation de la première condition suspensive,

c) et le solde, soit un million de francs dans le mois de la réalisation de la deuxième condition suspensive ci-après stipulée, étant entendu qu'au cas de renonciation au bénéfice de ladite deuxième condition suspensive, selon ce qui sera stipulé ci-après, le solde dont s'agit deviendrait immédiatement exigible.

Au cas de non réalisation des deux conditions suspensives qui seront stipulées plus loin ou de l'une d'elles, la vente devenant alors nulle et non avenue, la VILLE de ROYAN devrait procéder dans le délai d'un mois à la restitution de la somme par elle reçue.

The bottom of the page features several handwritten marks. On the left, there is a long, horizontal signature that appears to be 'J. J.' followed by a flourish. To its right, there are two more distinct signatures: one that looks like a stylized 'G' and another that looks like 'M'.

5) AFFECTATION, PAR LES CASINOS, d'UNE PARTIE DU PRODUIT DES JEUX.

pour qu'ils participent aux dépenses d'investissement de l'hôtel dans les conditions prévues au décret n° 63-595 du 20 juin 1963.

Il est convenu que la VILLE de ROYAN interviendra auprès des Casinos de Royan afin que ceux-ci réservent à la S C I E R (ou ayant cause) l'abattement sur la taxe des jeux obtenu du Ministère des Finances en application de la loi du 21 décembre 1961 N° 396 article 72, concernant l'aide hôtelière.

Un engagement dans ce sens sera pris par chacun des Casinos lors de la signature de l'acte d'achat du terrain.

6) TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT -

Contrairement à ce qui avait été prévu au protocole préalable du 11 juillet 1967, la S C I E R (ou ayant cause) paiera la taxe locale d'équipement à l'exclusion de toutes autres taxes, les réseaux d'alimentation et d'assainissement, nécessaires à la réalisation de l'oeuvre, devront être aménagés par la Ville à la limite du terrain d'EUROTEL.

7) CONDITIONS SUSPENSIVES -

La présente convention est assortie des conditions suspensives suivantes qui figureront à l'acte authentique de vente prévu au paragraphe 2 ci-dessus, à savoir :

a) obtention d'un permis de construire rectificatif ou d'un nouveau permis de construire autorisant l'édification d'un complexe hôtelier sur le terrain devant être vendu ainsi qu'il est dit ci-dessus par la VILLE de ROYAN, pouvant comprendre trois cents unités chambres, outre les locaux d'exploitation et du restaurant et toutes dépendances nécessaires.

Monsieur DEROMEDI, ès-qualités, oblige la S C I E R (ou ayant cause) à déposer le dossier nécessaire pour l'obtention de ce permis de construire dans un délai maximum de quatre mois à compter de l'acte authentique de vente sous conditions suspensives, sauf motifs légitimes de retard dûment justifiés.

Monsieur le Maire de ROYAN s'oblige de son côté à faire apporter toutes les diligences nécessaires tout d'abord pour l'approbation du présent protocole et ensuite pour l'instruction et la délivrance du permis de construire sus-visé.

maximum

Approuvé le renvoi ci-dessus ainsi que les rectifications.

b) Obtention dans un délai maximum de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire dont il est ci-dessus parlé, d'un accord de principe de la Caisse Centrale de Crédit Hôtelier et Industriel ou du Crédit National, pour un prêt spécial au taux particulier des opérations bénéficiant du fonds de développement économique et social (F D E S) et ce pour un quantum correspondant aux maxima habituellement autorisés pour des hôtels de la catégorie.

Stipulation expresse étant faite que la S C I E R (ou ayant cause), dans l'intérêt exclusif de laquelle est stipulée la deuxième condition suspensive qui précède, aura la faculté - mais seulement si bon lui semble, après avoir jugé ainsi qu'elle l'avisera qu'elle a obtenu tous apaisements nécessaires pour l'obtention des prêts ou le financement de toute autre manière de l'édification projetée - de renoncer au bénéfice de la deuxième condition suspensive, lorsque la première condition aura été réalisée.

Cette renonciation devra être faite au plus tard dans les dix jours de l'expiration du délai de quatre mois ci-dessus stipulé et résultera de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à Monsieur le Maire de la VILLE de ROYAN.

Cette renonciation produira à tous égards les mêmes effets que la réalisation de la deuxième condition suspensive dont il s'agit et en conséquence, l'acte de vente deviendra alors définitif, ce qui sera constaté par l'établissement d'un acte authentique complémentaire à la requête de la partie la plus diligente.

8) CLAUSES PARTICULIERES -

La S C I E R s'engage (et engage ses ayants cause)

- à maintenir à destination hôtelière les locaux qui auront fait l'objet des prêts spéciaux (F.D.E.S.) du Crédit Hôtelier ou du Crédit National en tout état de cause pendant un minimum de vingt années,

* et/

Approuvé le renvoi ci-dessus

The block contains a handwritten signature on the left, followed by the initials 'J M' in a large, stylized cursive script.

- à assurer le mouvement des terres nécessaires pour le nivellement de l'ensemble des terrains du Fort du Chay, et à entretenir ceux affectés à l'hôtel,

- à étudier les projets d'utilisation de la partie des terrains restée disponible en vue de donner à l'hôtel l'environnement touristique, marin et climatique susceptible d'en augmenter la fréquentation et l'attrait.

- à commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois à compter de la réalisation des deux conditions suspensives,

- à confier à la Société Hôtelière et Touristique du P.L.M. la gestion de l'hôtel qui sera un hôtel 4 étoiles ouvert la majeure partie de l'année,

- à entretenir la partie de terrain restée propriété de la Marine à usage d'espace vert et parkings, hormis le poste de guet.

La VILLE de ROYAN s'engage :

- à transformer en espaces verts les terrains restés propriété de la Ville dès que l'état du chantier le permettra.

- à supporter la servitude de vue imposée par les Armées qui désirent, sur la partie de terrain restée propriété de la Marine, créer un champ de vue s'étendant du gisement 100² au gisement 310² au bénéfice du poste de guet.

- à construire ledit poste de guet,

- à maintenir le garden tennis dans sa destination actuelle dans le cas où la Ville en deviendrait propriétaire,

- à aménager en temps opportun les réseaux d'alimentation et d'assainissement nécessaires,

- à s'opposer, tant que l'immeuble édifié par la S C I E R (ou ayant cause) sera à destination hôtelière - avec durée minimum de vingt ans - à l'édification d'hôtels sur d'autres terrains municipaux à Royan sans l'accord de la S C I E R (ou ayant cause).

9) DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL.

Le Conseil Municipal de la Ville de ROYAN devra dans l'une de ses plus prochaines réunions, donner son

Handwritten signature and initials, possibly 'J M', written in black ink at the bottom of the page.

approbation sur la présente convention et les conditions auxquelles l'une et l'autre des parties se trouvent subordonnées, de manière à permettre à la S C I E R (ou ayant cause) de poursuivre ses diligences aussi bien sur le plan technique de l'étude hôtelière que pour préparer le dossier de l'étude financière qui doit être soumise tant au Crédit Hôtelier qu'aux organismes financiers qui assureront les crédits relais complémentaires.

10) AGREMENT DE LA SOCIETE ORGANISATION EUROTEL-FRANCE.

A l'instant, Monsieur Tullio DEROMEDI, agissant en sa qualité de Gérant unique de la Société à responsabilité limitée dite " ORGANISATION EUROTEL-FRANCE " au capital de 50.000 francs, ayant son siège social à PARIS, boulevard Murat, Nos 37-39, immatriculée au Registre du Commerce de Paris, sous le numéro 69 B 3909.

Ladite société prise en sa qualité de concessionnaire pour la France du sigle EUROTEL.

DECLARE présentement donner l'agrément de ladite Société pour l'édification du complexe EUROTEL faisant l'objet de la présente convention.

11) INTERVENTION du P.L.M.

Aux présentes intervient :
Monsieur Victor MOSCA, domicilié à PARIS, rue Saint-Lazare, N° 86.

Agissant en sa qualité d'Administrateur Directeur Général de la COMPAGNIE DES CHEMINS DE FER DE PARIS A LYON et à la MEDITERRANEE (P.L.M.) société anonyme au capital de 39.000.000 de francs, dont le siège social est à Paris, rue Saint-Lazare, N° 86, immatriculée au Registre du Commerce de Paris, sous le numéro 55 B 7822.

LEQUEL, connaissance prise de tout ce qui précède, déclare présentement donner son accord :

- Pour la prise de participation du P.L.M. à concurrence d'un montant minimum de 20 % dans la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L' EUROTEL ROYAN et s'il y a lieu dans toutes autres Sociétés réalisatrices agréées par la Ville.

de l'EUROTEL ROYAN, devant acquérir le terrain faisant l'objet des présentes et procéder à l'édification du complexe hôtelier dont il s'agit.

- et accepter que le P.L.M. par son opérateur hôtelier traditionnel, la S.H.T.P.L.M. assure la gestion de l'EUROTEL dont il s'agit.

Fait triple :

A ROYAN, le 12 décembre 1970

Et à PARIS, le 14 décembre 1970

Lu et approuvé *Lu et approuvé*

Jusson

Mina

Lu et approuvé

J. J. J.



APPROUVÉ
CHERBOURG-MER, le _____
Le Sous-Préfet,

[Handwritten signature]