

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

80185
FORT DU CHAY : Vente
d'une parcelle de
terrain à la S.C.I.
du Fort du Chay.

DATE DE CONVOCATION

24 Novembre 1980

DATE D'AFFICHAGE

24 Novembre 1980

Nombre de conseillers
en exercice 27
Nombre de présents 18
Nombre de votants 23

CONTRE
ABSENTIONS

UNANIMITE

Extrait du Registre des Delibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt
le vingt huit novembre à 18 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de Monsieur Pierre LIS, Maire

Etaient présents : MM. LIS, FABER, BOUTET, BOUCHET, Melle FOUCHE
MM. DUFOUR, CABAL, COLLE, TETARD, NAULIN, BOISARD, GUTCHAOUA, BOULAN
BROTREAU, BERLAND, DUFEL, PELLETIER, Mme TACQUET

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LACHAUD par M. LIS - PAPEAU par M. GUICHAOUA
TAP par M. CABAL
MAURELLET par M. BOISARD
POUMAILLOUX par M. BOUTET

Absents : MM. MONTRON
VIAUD
POUGET

M PELLETIER

a été élu Secrétaire.

Aux termes d'un contrat notarié reçu par Maître BARDE
Notaire associé à ROYAN le 9 Janvier 1979, la S.C.I. du
Fort du Chay (M. PUJOS) a acquis de la Ville de ROYAN pour
la somme de 4 000 000 de FR, la propriété de 8 500 m2
de terrains situés à l'emplacement de l'ancien Fort du
Chay. Sur cette surface seuls 5 000 m2 sont constructibles.

La S.C.I. Fort du Chay bénéficie, de par ce contrat,
d'une condition suspensive tenant à la solution d'instances
judiciaires qui étaient pendantes devant le Tribunal Admi-
nistratif de POITIERS et le Conseil d'Etat, à la suite
d'actions engagées par l'Association de Défense du Fort du
Chay.

A ce jour, par arrêts du 25 Juillet 1980, le Conseil
d'Etat a rejeté deux de ces prétentions : une seule est
encore actuellement pendante devant le Tribunal Adminis-
tratif de POITIERS.

La S.C.I. du Fort du Chay, renonçant au bénéfice de cet-
te clause suspensive, désire se porter acquéreur définitif,
d'ores et déjà, d'une parcelle de terrain de 1.705 m2 sur
laquelle elle a construit deux immeubles ainsi que des
garages-box et parkings, sur une surface au sol de
882,45 m2.

La somme totale que pourrait percevoir immédiatement
la Ville pour ces 1 705 m2 serait de 802.352 F (HUIT CENT
DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Vu l'acte de vente en date du 9 Janvier 1979 consenti par la Ville à la S.C.I. du Fort du Chay,
- Vu la demande présentée par la S.C.I. du Fort du Chay en date du 6 Novembre 1980,

DECIDE :

- d'aliéner à la S.C.I. du Fort du Chay une parcelle de terrain de 1 705 m² au prix total de 302.352 F. (HUIT CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS),
- d'encaisser la recette correspondante au chapitre 922 article 2100, section investissement du B.S. 1980,
- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation à signer l'acte de vente correspondant, qui sera établi en l'étude de la S.C.P. BARDE, REUTIN, LAGRIFFOUL, LANSAC, PAGEOT, MASSE, notaires associés à ROYAN.

FAIT et délibéré à ROYAN, les mêmes jour, mois et an susdits.
Ont signé MM. les Membres présents à la Séance
Pour extrait conforme au registre,

Le Maire,



P. LIS.

Approuvé pour être annexé à la délibération du 17 Décembre 1976
approuvée le 8 Mars 1977.

ROCHEFORT, le 11 Décembre 1980

Le SOUS-PREFET,



Pierre LISÉ

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

PROTCCOLE D'ACCORD ET
PROMESSE D'ACHAT DES
TERRAINS DU PORT DU
CHAY PAR LA S.C.I DU
PORT DU CHAY

DATE DE CONVOCATION

13 décembre 1976

DATE D'AFFICHAGE

13 décembre 1976

Nombre de conseillers
en exercice 26
Nombre de présents 18
Nombre de votants 20

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante seize
le dix sept décembre à 18 heures 30
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de M de LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI, TETARD, Melle FOUCHE, MM. BUIARD
STIPAL, BUCHET, DUFOUR, NAULIN, MONTRON, DOIREAU, LACHAUD,
BERLAND, DOMEQ, BOUCHET, BARRIERE, PAPEAU, TAT, Mme FAVIERE.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LARGETEAU par M. TETARD
COLLE par M. BUCHET

Excusé : M. BOUTET

Absents : MM. BARDE, RIVIERE, BROTEAU, DELAIR, Mme BIDEAU

Monsieur MONTRON

a été élu Secrétaire.

La S.C.I du PORT DU CHAY vient de nous adresser un Protocole
d'accord et promesse d'achat des terrains du PORT DU CHAY (8.500 m2
environ) pour la réalisation d'un programme immobilier de 60 loge-
ments .

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU la promesse d'achat présentée par la S.C.I. du
PORT DU CHAY, 6 Rond Point des Champs Elysées, PARIS 7ème.

VU l'avis de la Commission des Adjointe,

DECIDE :

- d'aliéner au profit de la S.C.I du PORT DU CHAY, représentée
par son gérant la Société MARINETTAGGI, elle-même représentée par
son gérant, M. Jérôme PUJOS, une parcelle de terrain du PORT DU CHAY,
d'une contenance de 8 500 m2 environ, en vue de la réalisation d'un
programme immobilier de 60 logements, au prix de 4 000 000 de FR,
hors T.V.A. et taxe d'équipement .

- d'accepter les clauses et conditions du protocole d'accord et
promesse d'achat ci-annexée .

/...

- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation à signer l'acte de vente à intervenir .

Fait et délibéré à ROYAN, les mêmes mois, jour et an susdits
Ont signé au registre MM. les Membres Présents à la séance

Pour extrait conforme au Registre

Pour le Maire
Le Premier Adjoint,




Guy TETAED




APPROUVE

ROCHEFORT-SUR-MER, le ... 8.

MARS 1977

Le Sous-Préfet,



J. BURNOT

PROCOLE D'ACCORD et PROMESSE D'ACHAT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de ROYAN représentée par Monsieur Guy TETARD, Premier Adjoint au Maire de ROYAN, autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 1976.


Ci-après appelée "Le Bénéficiaire"

La Société Civile Immobilière du Fort du Chay, siège social 6, Rond Point des Champs Elysées, PARIS VIIIe,

représentée par son gérant, La Société ZARRETTACCI, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Jérôme PUJOS.

ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes et se réservant, entre autre, la faculté de substituer dans le délai et sous les conditions de la loi au profit de toute personne physique ou morale de son choix.

Ci-après appelée "Le Promettant".



Il est d'abord rappelé

A l'issue d'un concours lancé par la Ville de ROYAN en janvier 1974, la Société PUJOS INVESTISSEMENT a été désignée comme lauréate le 7 juin de la même année et elle a déposé conformément aux normes du concours, un premier dossier de demande de permis de construire portant sur l'édification de 220 appartements d'une superficie H.O. de 16 000 m².

Les conditions financières de l'acquisition étaient alors les suivantes :

Prix 9 600 000, payable : un tiers à la signature de l'acte authentique d'acquisition, le solde en deux échéances égales et annuelles, indexées.

A ce prix s'ajoutait l'obligation de construire pour le compte de la ville :

- 1 court de tennis couvert et 3 courts à l'air libre sur une partie des terrains acquis
- 1 club de bridge sur les terrains voisins du Garden.

Sur le prix stipulé de F 9 600 000, dix pour cent ont été versés à la Ville de ROYAN, soit F 960 000 en juin 1974, conformément aux conditions du concours.

La Société PUJOS INVESTISSEMENT a substitué à ses droits et obligations, le 29 juillet 1974, la Société Civile Immobilière du Fort du Chay, dont le siège est à PARIS VIII^e, 6, Rond Point des Champs Elysées.

La demande de permis de construire précitée, déposée en octobre 1974, a fait l'objet d'un sursis à statuer en mai 1975.

Pour tenir compte d'un désir de réduction du programme souhaité par les autorités administratives compétentes, la Société Civile du Fort du Chay a déposé, en juillet 1975, un nouveau projet portant sur 120 logements et une superficie de 10 180 m² H.O.

Ce nouveau dossier a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire en date du 6 octobre 1975.

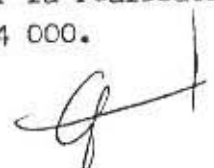
Parallèlement, les conditions financières de l'offre initiale afférentes aux 220 logements ont été modifiées, l'acquisition pour 120 logements devant se réaliser dans les conditions suivantes :

Prix 6 144 000, payable : un tiers à la signature de l'acte authentique d'acquisition (déduction faite de F 960 000 déjà versés), le solde en deux échéances égales et annuelles portant intérêt au taux de 8 % l'an.

A ce prix s'ajoutait l'obligation de construire :

- un club de bridge estimé à F 300 000
- un court de tennis couvert estimé à F 800 000
- trois courts de tennis à l'air libre estimés à F 150 000

et l'obligation de participer pour F 350 000 à la réfection de la promenade côtière et pour F 400 000 à un fonds de concours pour la réalisation de divers aménagements, soit au total un prix de F 8 144 000.



Tenant compte de l'action de l'Association pour la Défense du Chay à ROYAN (celui-ci ayant d'ailleurs déposé en janvier 1976 un recours en annulation du permis de construire délivré le 6 octobre 1975) et plus particulièrement du désir exprimé par ce Comité de Défense de voir encore réduire le programme de logements, le nouveau P.O.S. de la Ville de ROYAN, approuvé par le Conseil Municipal le 19 novembre 1976, prévoit la réalisation possible sur le site (zone MH, C.O.S. C,6) d'un programme de 60 logements et d'un hôtel de 70 chambres environ.

La Société Civile Immobilière du Fort du Chay confirme son accord de réaliser un programme, même réduit à 60 logements, sur le site du Fort du Chay dans les conditions exprimées ci-dessous.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE D'ACHAT

Le promettant s'engage à acquérir de la Ville de ROYAN qui accepte en tant que promesse, une parcelle de terrain sise à ROYAN (17200) dans la zone constructible du Fort du Chay.

La partie du terrain faisant l'objet des présentes, sera d'une superficie de huit mille cinq cents mètres carrés (8 500 m²) environ.

Elle est située à l'angle formé par le bd Carnot et la Plage du Chay et sa délimitation exacte sera déterminée par l'expert-géomètre choisi par la Ville, et suivant une esquisse jointe au présent document.

Le promettant prendra le terrain dans l'état où il se trouvera sans aucune garantie concernant le bon ou mauvais état du sol ou du sous-sol, l'existence de failles, excavations ou autres, et sans pouvoir prétendre à aucune garantie de ce chef.

Par contre, la Ville de ROYAN s'engage à amener à la limite du terrain tous les réseaux d'alimentation (eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout).

ARTICLE 2 - ANNULLATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La présente promesse d'achat et son acceptation en tant que promesse par la Ville de ROYAN, annulent définitivement toutes conventions conclues antérieurement entre elles et relatives à l'opération de construction objet des présentes ainsi qu'elles se trouvent relatées dans l'exposé préliminaire aux présentes.

ARTICLE 3 - DEPOS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le promettant s'engage à déposer dans un délai de trente jours à compter de la date d'approbation par l'autorité de tutelle, de la délibération du Conseil Municipal acceptant cette promesse d'achat, un dossier de demande de permis de construire portant

sur soixante (60) logements, pour une superficie hors oeuvre de cinq mille mètres carrés (5 000 m2) correspondant à un C.O.S. de 0,6 tel que prévu au nouveau P.O.S. de la Ville de ROYAN, conforme aux règlements administratifs en vigueur et afférent au terrain ci-dessus, selon l'implantation approximativement figurée précitée.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4 - 1 Prix

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix hors taxes de F 4 000 000 (quatre millions de francs)

Dans le prix ci-dessus ne sont comprises ni la T.V.A. au taux de 5,28 %, ni la taxe locale d'équipement, ni aucune autre taxe légale à la charge des constructeurs.

4 - 2 Modalités de paiement

Sur le prix de 4 000 000 de Francs (quatre millions), le promettant a déjà versé ce jour F 960 000 (neuf cent soixante mille). Le solde du prix, soit F 3 040 000 (trois millions quarante mille) sera payé en une seule fois, non pas au moment de la signature de l'acte authentique d'acquisition qui interviendra selon ce qui est indiqué à l'article 5, mais dans les trente jours suivant l'expiration des délais de recours légaux courant tant contre le nouveau P.O.S. de la Ville de ROYAN que contre l'arrêté de permis de construire qui aura été obtenu, si aucun recours n'a été formulé pendant ces délais.

Dans l'hypothèse où un recours serait introduit, soit contre le P.O.S., soit contre le permis de construire obtenu, le paiement du solde du prix interviendrait dans les trente jours suivant la confirmation définitive de la validité du permis de construire.

La Ville de ROYAN s'engage à ne pas prendre, ou laisser prendre de garantie hypothécaire pour assurer le paiement du solde du prix, dans la mesure où le promettant donnera au vendeur une caution d'égal montant d'un établissement financier.

4 - 3 Revalorisation

La partie du prix non payée à l'acte sera productive d'intérêts calculés prorata temporis au taux d'escompte de la Banque de France. Ils courront à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente jusqu'au jour du paiement effectif

Ces intérêts seront payables en même temps que le capital qui les aura produits.

ARTICLE 5 - REALISATION DE LA VENTE

Cette promesse d'achat est consentie jusqu'au dix janvier 1977 à minuit, la Ville de ROYAN devant faire connaître sa décision de vendre à l'intérieur de ce délai (délibération du Conseil Municipal jointe), ceci sous réserve de l'approbation de l'autorité de tutelle qui la rendra exécutoire.

Si la Ville de ROYAN fait connaître sa décision de vendre à l'intérieur de ce délai, la vente en résultant sera consentie et acceptée sous la condition suspensive suivante :

- obtention dans un délai maximum de sept mois à compter de la décision de vendre de la Ville de ROYAN, du permis de construire tel que précisé à l'article 3.

Cette condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du promettant.

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du permis de construire par devant les Notaires de la Ville de ROYAN.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE - RESILIATION

Malgré la résolution des diverses conventions antérieures concernant l'opération de construction objet des présentes, ainsi que rappelé à l'article 2, le promettant maintient, au titre de la présente convention, le dépôt de garantie antérieurement constitué.

Ce dépôt de garantie sera restitué dans le délai maximum d'un mois à compter du 10 janvier 1977, sans indemnité, dans l'hypothèse où la Ville de ROYAN n'aurait pas manifesté sa décision de vendre dans le délai précisé à l'article 5 - 1er alinéa.

Ce dépôt de garantie sera également restitué dans l'hypothèse où la Ville de ROYAN ayant manifesté sa décision de vendre dans le délai précisé à l'article 5 - 1er alinéa - la condition suspensive prévue audit article ne serait pas réalisée dans les délais sus-indiqués, ce remboursement intervenant alors dans les trente jours suivant la non réalisation de cette condition suspensive sans indemnité et sans discussion.

Ce dépôt de garantie sera enfin également restitué sans indemnité et sans discussion, dans les trente jours suivant une décision définitive d'annulation ou de retrait du permis de construire délivré.

Fait à PARIS , le 16 décembre 1976
en double exemplaire

Fait à ROYAN, le 18 Décembre 1976
Pour le Maire
Le Premier Adjoint
Guy TETARD
Guy TETARD

APPROUVE
...-s/-MER, le ... Jérôme, PUJOS
Le Sous-Préfet, 8 MARS 1977
J. Burnot

J. BURNOT



M^{rs} BARDE, REUTIN, LAGRIFFOUL,
LANSAC, PAGEOT, MASSE
Notaires Associés
1. Bd de Cordouan - 17 - ROYAN

VENTE

par la Ville de
ROYAN à la S.C.I.
du Fort du Chay

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT
Le seize décembre ./.

PARDEVANT Maître François MASSE,-----
soussigné, Notaire associé de la S.C.P. "André
Michel BARDE, Jacques REUTIN, Albert
LAGRIFFOUL, André-Jean LANSAC, Bernard
PAGEOT, François MASSE", titulaire d'un Of-
fice Notarial à la Résidence de ROYAN (17),
avec bureaux à LA TREMBLADE et à GEMOZAC (17)

A ROYAN, Boulevard de cordouan n° 1,
au siège de la S.C.P.

ONT COMPARU :

1ent - Monsieur Pierre LIS, demeurant à
ROYAN, Avenue des Tilleuls numéro 44,

Agissant en qualité de Maire de la
Commune de ROYAN, spécialement autorisé
à l'effet des présentes, en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en
date du 28 Novembre 1980,----, dont un
extrait certifié conforme est demeuré
ci-annexé après mention.

Ladite délibération approuvée par
Monsieur le Sous-Préfet de ROCHEFORT-
sur-MER (Charente-Maritime) le 11 Déce-
bre,----1980., ainsi qu'il résulte
d'une mention apposée sur l'extrait sus-
visé.

2ent - Monsieur Jérôme Marie Roland
PUJOS, Docteur en Droit, Docteur ès-Sciences
Économiques, demeurant à PARIS (16ème arron-
dissement), 98 Avenue Raymond Poincaré.

Né à ROCHEFORT-sur-MER (17) le 24
Octobre 1933.

Agissant en qualité de Président
du Conseil d'Administration de la Société
Anonyme PUJOS S.A.,

Ladite Société anonyme elle-même
Gérante de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU FORT
DU CHAY, Société Civile Particulière
régie par les articles 1832 et suivants
du Code Civil, le titre Ier de la loi
n° 71-579 du 16 Juillet 1971 et les
textes complémentaires et modificatifs.

Au capital de dix mille francs, divi-
sé en cent parts de cent francs chacune.

Ayant son siège social à PARIS (16ème) 98, Avenue Raymond Poincaré.

Constituée pour une durée de 30 années à compter du 4 Juillet 1974, aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Me DUCAMP, notaire à PARIS, le 4 Juillet 1974

La société anonyme "PUJOS S.A.", au capital de cinq millions neuf mille quatre cents francs, ayant son siège social à PARIS (16ème) 98 avenue Raymond Poincaré, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 692 024 185, nommée gérante de la S.C.I. DU FORT DU CHAY, en vertu d'une délibération des Associés en date du 8 Mars 1980

Monsieur PUJOS, spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la S.C.I. Le Fort du Chay en date du 15 Décembre 1980 dont copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci annexée après mention.

LESQUELS es-qualités, ont exposé ce qui suit :

- EXPOSE PREALABLE -

I - VENTE SOUS CONDITION SUSPENSIVE :

1° - Suivant acte reçu par Maître André-Michel BARDE, Notaire associé de la S.C.P., le 9 Janvier 1979, la commune de ROYAN a vendu, sous les conditions suspensives ci-après rappelées,

Une parcelle de terrain sise commune de ROYAN, Boulevard Carnot, figurant au cadastre rénové en section AE n° 215, pour une superficie de quatre vingt quatre ares quatre vingt dix sept centiares (84a 97ca), moyennant le prix de Quatre millions de francs, stipulé payable ainsi qu'il est dit ci-après.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de MARENNES le 15 Février 1979, volume 5824 n° 43.

Un certificat délivré sur la formalité de publicité et à sa date, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, constate qu'il n'existait sur ledit immeuble, du chef de la commune de ROYAN, aucune inscription de privilège ou hypothèque, aucune saisie, aucune transcription ou publication d'actes ou documents concernant des formalités passives et aucune mention de résolution, annulation ou rescision.

2° - Audit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

"PRIX -

"La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal et forfaitaire de QUATRE MILLIONS de FRANCS, hors taxes (4.000.000,00).

"Que l'ACQUEREUR s'oblige à payer au VENDEUR, conformément et dans les conditions du protocole précité et rapporté et du Code d'Administration communale, à la

"réalisation de la condition suspensive ci-après stipulée
"ou à la non réalisation de la condition résolutoire,
"dans l'hypothèse où cette dernière se substituera à la
"précédente, par la seule volonté exprimée et affirmée
"de l'acquéreur.

"Sur ce prix de Quatre millions de Francs (4.000.000 F)
"il a été effectué, à valoir sur le prix définitif, un
"dépôt égal à NEUF CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (960.000,00)
"à la Caisse du Receveur Municipal de la Ville de ROYAN,
"ce que reconnaît Monsieur le Maire.

"En contre partie de l'important préjudice subi par
"la Ville de ROYAN, laquelle, attendu la condition sus-
"pensive ci-après arrêtée, ne peut appréhender sans délai
"l'intégralité du prix convenu, il est stipulé, à titre
"de moindre compensation, ce qu'accepte l'ACQUEREUR,
"non sans en avoir lui aussi souligné combien cette
"charge augmentative du prix lui impose de nouvelles et
"lourdes contraintes financières, et combien les actions
"dont il va être parlé plus loin retardent avec réel
"dommage la réalisation de son projet,

"Que la partie du prix non consignée, soit TROIS
"MILLIONS QUARANTE MILLE FRANCS (3.040.000,00) produira
"à compter de ce jour et jusqu'au paiement effectif total
"en cas de réalisation, un intérêt dont le taux sera
"celui pratiqué par la Banque de France, et payables
"(ces intérêts), pour la première fois, le trente et un
"décembre mil neuf cent soixante dix neuf, pour la pério-
"de courue, et ensuite le trente et un décembre mil neuf
"cent quatre vingt, d'année en année, à moins que les
"conditions soient réalisées entre temps, auquel cas
"les intérêts, en tout état de cause, seront exigibles
"et payables en même temps que le capital qui les aura
"produits.

"Ces versements seraient également restitués dans
"les mêmes conditions que le dépôt de garantie dont il
"est parlé dans la convention du 18 Décembre 1976.

"CONDITION SUSPENSIVE

"Les présentes sont suspendues à l'arrivée des
"conditions ci-après conformément au protocole d'accord
"des 16 et 18 Décembre 1976 sus-relaté et dont une copie
"est demeurée ci-jointe et annexée après mention :

"Deux actions sont actuellement pendantes devant
"les Tribunaux tendant à annuler l'obtention du permis
"de construire délivré le 3 Février 1978, ce sont :

"- Une action devant le Conseil d'Etat formulée
"par une association privée sur le rejet décidé par le
"Tribunal administratif de Poitiers, de la demande en
"annulation du Plan d'Occupation des Sols de la Ville
"de ROYAN.

"- Le recours formulé par une Association contre
"le permis de construire du 3 Février 1978, action pen-
"dante devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

"La présente vente se trouvera donc confortée et
"réitérée sans avoir besoin d'aucun autre document :

"- à partir du rejet confirmé par le Conseil d'Etat
"de la demande en annulation du P.O.S. de la ville
"de Royan,

"- par le rejet définitif de la demande d'annula-
"tion formulée par l'Association du permis de construire
"du 3 Février 1978.

"Ces actions sont à la date de ce jour les deux
"seules qui ont été formulées et portées à la connais-
"sance de la Ville de ROYAN, en sorte qu'en dehors de
"ces deux actions aucune autre n'est à prendre en consi-
"dération.

"Le rejet définitif de chacune de ces deux actions
"confirmera les présentes et à ce sujet, tous pouvoirs
"sont donnés au porteur des documents constatant ces
"rejets, pour en effectuer le dépôt en suite des pré-
"sentes et constater la réalisation de la condition, le
"tout dans le cadre du protocole d'accord.

"En cas d'annulation du permis pour quelque raison
"ou motifs que ce soit, la Ville de ROYAN, ce à quoi
"l'oblige son Maire, fera tout ce qui est en son pouvoir,
"pour appuyer la nouvelle demande de permis de construire
"que l'ACQUEREUR serait alors appelé à solliciter dans
"le but d'obtenir une possibilité égale de construction,
"et dont l'obtention constituerait la réalisation des
"présentes. Cet engagement par la Ville de ROYAN, s'arti-
"cule comme une obligation de faire vis-à-vis de l'AC-
"QUEREUR.

"A ce propos, il est stipulé et accepté de part et
"d'autre que les conditions suspensives ci-dessus arrê-
"tées ayant été fixées dans le seul intérêt de l'acquê-
"reur, celui-ci aura à tous moments la faculté d'y
"renoncer et de rendre les présentes définitives.

"De même, il pourra demander et obtenir, à fortiori,
"que la condition suspensive soit transformée en une
"condition résolutoire sans qu'il puisse être tiré
"conséquence d'une quelconque novation.

"PROPRIETE - JOUISSANCE -

"L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu
"et il en aura la jouissance par la prise de possession
"réelle à compter du jour, soit de la réalisation de la
"condition suspensive ci-dessus exprimée, soit de la
"renonciation à cette condition par l'ACQUEREUR.

"L'ACQUEREUR précise, en cet endroit, qu'il souhaite, "sans attendre l'arrivée de la condition suspensive, mais "aussi sans y renoncer, engager dès Janvier 1979, la "réalisation des constructions sur la base du permis qui "lui a été octroyé le 3 Février 1978.

"La Ville de ROYAN, par son Maire, lui fait savoir "qu'elle ne saurait s'y opposer et même l'y incite tout "en prenant acte du fait que cette demande ne saurait "être interprétée par elle, comme un abandon de la condi- "tion suspensive, mais comme une chose qui tend à réduire "les délais."

II - PERMIS DE CONSTRUIRE - CONSTRUCTIONS EDIFIEES

Sans attendre la réalisation des conditions suspen- sives stipulées en l'acte de vente du 9 Janvier 1979. ci-dessus rappelées,

La S.C.I. DU FORT DU CHAY a entrepris sur le terrain ci-dessus désigné, l'édification de la première tranche du programme de construction, consistant en un bâtiment de neuf logements, trois boxs en sous-sol et six aires de stationnement, ainsi que l'y autorisaient :

- le permis de construire délivré sous le numéro 17.306.8.36.312, le 3 Février 1978, par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
- et les stipulations de l'acte de vente du 9 Janvier 1979, ("propriété et jouissance"), ci-dessus littéralement rapportées.

III - ARRETS du CONSEIL d'ETAT du 30 Juin 1980 :

Le 30 Juin 1980, le Conseil d'Etat statuant au Contentieux, a rendu deux décisions dont les copies sont demeurées ci-annexées après mention.

La première de ces décisions statue sur la requête présentée par l'Association pour la Défense du Quartier du Chay à ROYAN, tendant à ce que le Conseil d'Etat :

1/ - Annule le jugement du 2 Juin 1978 par lequel le Tribunal Administratif de POITIERS a rejeté sa demande dirigée contre l'arrêté du 8 Décembre 1976 par lequel le Préfet de la Charente-Maritime a approuvé la modification du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de ROYAN.

2/ - Annule pour excès de pouvoirs cette décision.

Du dispositif de l'arrêt du Conseil d'Etat, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"D E C I D E :

"Article 1er - La requête de l'Association pour la "Défense du Quartier du Chay est rejetée. .

"Article 2 - La présente décision sera notifiée à l'Association pour la Défense du Quartier du Chay à Royan et au Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie."

La seconde de ces décisions rendue à la même date, statuait sur la requête présentée par l'Association pour la Défense du Quartier du Chay, tendant à ce que le Conseil d'Etat :

1/ - Annule le jugement du 6 Juillet 1979 par lequel le Tribunal Administratif de POITIERS a rejeté sa demande tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'arrêté du Préfet de la Charente-Maritime du 3 Février 1978, accordant à la Société Civile Immobilière du FORT DU CHAY un permis de construire sur un ensemble de soixante logements répartis en deux immeubles, sur la pointe du Chay.

2/ - Décide qu'il sera sursis à l'exécution de cet arrêté.

Du dispositif de cet arrêt, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"D E C I D E :

"Article 1er - La requête de l'Association pour la défense du Quartier du Chay est rejetée.

"Article 2 - La présente décision sera notifiée à l'Association pour la défense du quartier du Chay, à Royan, à la Société civile immobilière du Fort du Chay et au Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie."

Les parties déclarent que l'action dirigée par l'Association pour la Défense du Quartier du Chay à l'encontre du permis de construire du 3 Février 1978 demeure pendante devant la juridiction administrative.

IV - CONVENTIONS des PARTIES -

Les parties constatent que les conditions suspensives sous lesquelles avait eu lieu la vente consentie le 9 Janvier 1979 ci-dessus rappelée, ne sont pas à ce jour entièrement réalisées.

Toutefois, afin de permettre à la S.C.I. DU FORT DU CHAY de :

1° - Procéder à la commercialisation de la première tranche des constructions réalisées par elle,

2° - Poursuivre et mener à bien la réalisation du programme de construction, tel qu'il est défini par l'arrêté de permis de construire rendu le 3 Février 1978,

Les parties, sans attendre la réalisation définitive des conditions suspensives sous lesquelles a été conclue

la vente du 9 Janvier 1979, sont convenues de procéder à la réalisation partielle de cette vente.

Elles sont convenues de faire porter cette réalisation définitive sur la partie du terrain, objet de la vente du 9 Janvier 1979, servant d'assiette à la première tranche de construction.

A cette fin, elles ont requis Monsieur TETARD, Géomètre Expert à ROYAN, d'établir un document d'arpentage qui sera ci-après relaté.

EN CONSEQUENCE, les comparants se sont présentés devant le Notaire associé soussigné, pour constater :

1° - La vente définitive et le paiement du prix du terrain, assiette de la première tranche de construction du programme en cours de réalisation par la S.C.I. DU FORT DU CHAY.

2° - Une convention de passage pour piétons et véhicules automobiles sur la partie de terrain dont la vente reste assortie de la condition suspensive ci-dessus relatée, afin de permettre l'accès aux futurs propriétaires de la première tranche du programme.

REALISATION PARTIELLE de la VENTE du 9 Janvier 1979
=====

Les comparants constatent et reconnaissent que la vente du 9 Janvier 1979 est définitive et produira, à compter de ce jour, tous ses effets, en ce qu'elle porte sur la partie de terrain figurant au cadastre en section AE n° 219 pour une superficie de dix sept ares cinq centiares (17a 05ca).

Observation faite que cette parcelle cadastrée en section AE n° 219, provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée en section AE n° 215, pour une superficie de quatre vingt quatre ares quatre vingt dix sept centiares (84a 97ca), dont le surplus porte, après division, le n° 220 de la section AE pour une superficie de soixante sept ares quatre vingt douze centiares (67a 92ca) et reste la propriété de la Ville de ROYAN.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur TETARD, Géomètre Expert à ROYAN le 18 Septembre 1980, sous le numéro d'ordre 1659 et qui sera déposé à la Conservation des Hypothèques de MARENNES à l'appui de la formalité de publicité foncière concernant le présent acte.

EN CONSEQUENCE,

1° - La S.C.I. DU FORT DU CHAY sera propriétaire du terrain sis commune de ROYAN, Boulevard Carnot, figurant au cadastre en section AE n° 219 pour une superficie de dix sept ares cinq centiares (17a 05ca) à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance également à compter de ce jour.

2° - Monsieur PUJOS, au nom de la S.C.I. DU FORT DU CHAY, réitère ici en tant que de besoin, les clauses et conditions de la vente du 9 Janvier 1979 auxquelles il s'était obligé sous le titre "Charges et Conditions" mais seulement en ce qu'elles portent sur la parcelle de terrain cadastrée en section AE n° 219.

Ces charges et conditions sont ci-après littéralement rapportées :

"CHARGES et CONDITIONS -

"La présente vente est faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre, sous celles suivantes, à l'exécution desquelles l'ACQUEREUR s'oblige expressément :

"Prendre l'immeuble vendu dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours possible ni répétition contre le VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés, passages, erreur de désignation ou de contenance. Toute différence de contenance en plus ou en moins, si elle existe, excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

"L'ACQUEREUR déclare bien connaître cet immeuble qu'il a visité plusieurs fois et en détail avant ce jour, et pour lequel il reconnaît posséder tous renseignements utiles.

"Il déclare n'avoir pas d'observation ni de réserve à formuler sur la désignation de l'immeuble figurant au présent contrat, qui a été établi par le Notaire rédacteur, d'après les indications et titres de propriété qui lui ont été fournis par les parties.

"Souffrir les servitudes passives quelles qu'elles soient, qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la loi.

"Acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature,

"auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti.
 "-Payer tous les frais, droits, taxes et émoluments
 "des présentes et de leurs suites."

- DECLARATIONS sur les CONSTRUCTIONS EXISTANT
sur le TERRAIN, OBJET de la PRESENTE VENTE -

Les comparants précisent que les constructions existant sur la parcelle ci-dessus désignée, sise commune de ROYAN, Boulevard Carnot, figurant au cadastre en section AE n° 219, ne font pas partie de la vente objet des présentes, pour avoir été édifiées par l'acquéreur lui-même, ainsi qu'il en avait manifesté son intention dans l'acte du 9 Janvier 1979 et en avait été autorisé audit acte, par Monsieur le Maire de la Ville de ROYAN.

- PAIEMENT DU PRIX -

La réalisation partielle de la vente du 9 Janvier 1979, objet des présentes, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de HUIT CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS (802.352,00).

Lequel prix a été intégralement payé comptant par l'ACQUEREUR, ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la S.C.P., à Monsieur DEMOURET, demeurant à ROYAN, 37 rue Font de Cherves, intervenant en sa qualité de Trésorier Principal de la commune de ROYAN, qui le reconnaît et en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque remis en paiement.

DONT QUITTANCE TOTALE.-

Du consentement de toutes les parties, la somme payée demeurera en dépôt à l'étude, au compte du VENDEUR, qui l'affecte à la purge de toutes charges et inscriptions, toutes délégations et indication de paiement, étant faites à cet effet.

Comme conséquence de ce paiement, Monsieur Pierre LIS, au nom de la Ville de ROYAN,

Désistant la ville de ROYAN de tous droits de privilège et d'action résolutoire,

Fait mainlevée pure et simple et consent à la radiation de l'inscription de privilège de vendeur prise au profit de la Ville de ROYAN, contre la Société Civile Immobilière du FORT DU CHAY, au bureau des hypothèques de MARENNES le 15 Février 1979, volume 1043 n° 91.

Pour sûreté de :

1 - la somme de Trois millions quarante mille francs, formant la partie du prix non consignée de la vente sous condition suspensive par la Ville de ROYAN, à la S.C.I. du FORT du CHAY sus-nommée, aux termes de l'acte reçu par Me BARDE, Notaire associé de la S.C.P. le 9 Janvier 1979,
 ci 3.040.000,00.

A reporter : 3.040.000,00

	Report :	3.040.000,00
- Et celle de Quatre cent cinquante six mille francs, pour frais et accessoires évalués, ci		456.000,00
Soit ensemble : Trois millions quatre cent quatre vingt seize mille francs, ci ..		3.496.000,00

Mais seulement en ce que ces droits et inscription grèvent la parcelle de terrain sise Ville de ROYAN, Boulevard Carnot, figurant au cadastre en section AE n° 219, pour une contenance de 17a 05ca.

Cette parcelle a fait l'objet de la vente définitive de ce jour et provient de la division de la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre en section AE n° 215 pour une superficie de 84a 97ca, vendue sous diverses conditions suspensives aux termes de l'acte ci-dessus énoncé du 9 Janvier 1979,

Et jusqu'à concurrence de la somme principale de Huit cent deux mille trois cent cinquante deux francs (802.352,00), en ce que les mêmes droits et inscription grèvent le surplus de l'immeuble acquis originairement et cadastré, d'après la division sus-énoncée, commune de ROYAN, section AE n° 220, pour une superficie de soixante sept ares quatre vingt douze centiares (67a 92ca).

Réserve expresse est donc faite de l'effet des droits et inscriptions sur tous immeubles autre que la parcelle cadastrée section AE n° 219 pour une contenance de 17a 05ca, pour les deux millions deux cent trente sept mille six cent quarante huit francs (2.237.648,00), ainsi que tous frais et accessoires conservés par l'inscription.

Décharge est donnée à Monsieur le Conservateur des hypothèques qui opérera cette réduction.

Pour l'application de l'article 2158, deuxième alinéa du Code Civil, le Notaire associé soussigné certifie exactes les énonciations contenues dans le présent acte, relatives à la capacité et à la qualité des parties.

- MAINTIEN de CONDITION SUSPENSIVE -

Il est bien précisé par les parties que si l'ACQUE-REUR renonce par les présentes à la condition suspensive incluse dans l'acte du 9 Janvier 1979, en ce qu'elle porte sur la vente de la parcelle cadastrée en section AE sous le numéro 219, cette condition suspensive n'en demeure pas moins en vigueur, en ce qu'elle porte sur le surplus du terrain, objet de l'acte du 9 Janvier 1979, c'est-à-dire la parcelle figurant au cadastre en section AE sous le numéro 220.

Par contre, l'ACQUEREUR déclare - de façon expresse - renoncer à se prévaloir de la faculté qui lui avait été consentie dans l'acte du 9 Janvier 1979, (page 12 dernier paragraphe) de pouvoir, si le permis de construire qui lui a été délivré le 3 Février 1978, était annulé de façon définitive par la plus haute Juridiction Administrative, faire jouer une condition résolutoire de la vente.

- CONSTITUTION d'une SERVITUDE de PASSAGE -

La disposition des constructions telle qu'elle est prévue aux plans annexés au permis de construire du 3 Février 1978 sus-relaté, pour l'édification de l'immeuble formant la première tranche sur la parcelle cadastrée en section AE sous le numéro 219, n'offre aucune possibilité d'accès à la voie publique.

En raison de cet état d'enclave, la Ville de ROYAN et la S.C.I. DU FORT DU CHAY ont fixé d'un commun accord, les conditions d'assiette et d'exercice d'un droit de passage, pour piétons et véhicules automobiles, afin que ceux-ci puissent accéder tant aux parkings extérieurs à l'immeuble construit, qu'à ceux situés au niveau le plus bas dudit immeuble, au profit des futurs propriétaires de la première tranche de la RESIDENCE DU FORT DU CHAY et au profit de la S.C.I. DU FORT DU CHAY.

Pour permettre à l'acquéreur aux présentes, à ses préposés, aux entreprises chargées de l'édification des constructions, ainsi qu'aux futurs propriétaires de la première tranche de la Résidence du FORT DU CHAY d'accéder à la parcelle cadastrée commune de ROYAN, section AE n° 219, d'une contenance de 17a 05ca, dont la S.C.I. DU FORT DU CHAY est propriétaire en vertu des présentes,

Monsieur Pierre LIS, Maire de la Ville de ROYAN concède, ès-qualités, à la S.C.I. DU FORT DU CHAY, pour qu'il en soit usé, tant par les préposés de ladite S.C.I. que par les entreprises chargées de l'édification des constructions de la première tranche, que par les futurs acquéreurs des lots constituant l'ensemble immobilier compris dans la première tranche de la Résidence du FORT DU CHAY, ce qui est accepté par Monsieur PUJOS ès-qualités,

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur le fonds cadastré en section AE n° 220 pour une contenance de 67a 92ca, afin de permettre l'accès à la première tranche de la Résidence du FORT DU CHAY, ainsi que précisé ci-dessus, et de rejoindre le Boulevard Carnot, seule voie publique existant à proximité.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds cadastré en section AE sous le n° 220.

L'assiette pourra en être déterminée ultérieurement d'une manière plus précise, d'un commun accord entre la S.C.I. DU FORT DU CHAY et le propriétaire de la parcelle cadastrée section AE sous le n° 220.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure.

Tous les frais concernant la mise en place de ce passage, seront à la charge de la S.C.I. DU FORT DU CHAY, ainsi que l'y oblige expressément Monsieur PUJOS.

L'entretien en sera assuré par les titulaires successifs du droit de propriété du fonds dominant, à leurs frais exclusifs.

La présente concession de servitude est consentie et acceptée sans indemnité, l'état d'enclave dont il est question étant motivé par le caractère conditionnel de la vente de la partie du terrain sur laquelle est créée la servitude.

Toutefois, et pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques et uniquement dans ce but, les parties évaluent cette concession de servitude à cinq cents francs (500,00)

- ORIGINE de PROPRIETE - Rappel -

Les parties rappellent que les parcelles cadastrées Ville de ROYAN, section AE sous les numéros 219 et 220 appartiennent à la Ville de ROYAN,

Pour les avoir acquises du Domaine Public,

Aux termes d'un acte dressé par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, en date du 4 Décembre 1968, publié au bureau des hypothèques de MARENNES le 13 Décembre 1968, volume 3921 numéro 5.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de un million quatre cent cinquante cinq mille francs, dont la Ville de ROYAN devait se libérer de la manière suivante :

a) Un million deux cent soixante quinze mille francs stipulé payable en trois fractions, savoir :

- Cinq cent soixante douze mille francs dans le mois de la vente.

- Trois cent cinquante trois mille francs le 1er Avril 1969.

- Trois cent cinquante mille francs le 1er Avril 1970.

Etant précisé que passé le délai d'un mois suivant la date de la délivrance à la Ville de ROYAN, d'une expédition dudit acte, revêtu de la mention de publicité, les sommes non réglées produiraient intérêts au profit du Trésor au taux de six francs pour cent l'an (6 %).

b) Assumer les charges suivantes évaluées forfaitairement à la somme de Cent quatre vingt mille francs :

- De faire son affaire personnelle des dépenses d'aménagement des sols de l'emprise du Fort.

- De construire sur la parcelle conservée par la Marine Nationale, suivant le projet établi par le Service des Travaux Maritimes de Rochefort, un poste de guet à vue et un casernement militaire, en aménagera les abords et la viabilité d'accès et construira une clôture.

Lequel prix a été payé, savoir :

- Cinq cent soixante douze mille francs le 12 Mars 1969.

- Trois cent cinquante trois mille francs le 1er Avril 1969.

- Trois cent cinquante mille francs le 16 Mars 1970.

En outre, des termes de l'acte du 9 Janvier 1979, sus-relaté, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"- En ce qui concerne les travaux, Monsieur TETARD "ès-qualités déclare qu'ils ne sont pas exécutés à ce "jour mais la Ville de ROYAN, sous sa responsabilité "propre, en fait son affaire personnelle."

- DECLARATIONS FISCALES -

Les parties rappellent qu'il résulte de l'acte ci-dessus relaté contenant vente sous condition suspensive reçu par Me BARDE, Notaire associé de la S.C.P. le 9 Janvier 1979, ce qui suit littéralement rapporté :

"La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

"En effet, l'ACQUEREUR déclare :

"Que le terrain acquis est destiné par lui à la "construction de deux bâtiments collectifs, de 22 et 38 "logements dont les trois / quarts au moins de la superficie totale de chaque d'eux seront affectés à l'habitation et qui couvriront avec leurs cours et jardins "la totalité dudit terrain.

"Que ledit immeuble est constructible, ainsi qu'il "résulte du permis de construire délivré par Monsieur "le Préfet de la Charente-Maritime le 3 Février 1978, "sous le numéro 17.306.8.36.312 sus-énoncé,

"Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre "ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement "obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de "ces constructions.

"Et qu'il s'oblige à justifier au plus tard dans "les trois mois suivant l'expiration dudit délai de "quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il "aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et "de la destination des locaux construits."

En outre, le redevable de la taxe à la valeur ajoutée précise que :

- L'immeuble objet des présentes, est destiné par lui à supporter les constructions de la première tranche de la Résidence du Fort du Chay, qui seront composées de :
 . Un bâtiment collectif dont les 3/4 au moins seront à usage d'habitation comprenant : neuf logements, trois boîtes pour automobiles et six aires de stationnement.

Il déclare que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimés CA-3 - CA-4 à la Recette des Impôts de ROYAN.

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué, est : 30 388 92 32 000 29

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de MARENNES aux frais de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR réitère ici son engagement, s'il est révélé des inscriptions, transcriptions ou mentions, d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, ou le rejet, dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Monsieur Jean-Paul RAFFARD, Clerc de Notaire, demeurant à ROYAN, Boulevard de Cordouan n° 1, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents cadastraux, hypothécaires ou d'état-civil.

- DECLARATIONS GENERALES -

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR, chacun en ce qui le concerne, affirment l'exactitude des énonciations d'état-civil contenues au présent acte et les concernant.

Chacun d'eux affirme avoir pleine capacité pour consentir et accepter la présente vente, sans aucune restriction.

- DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et spécialement s'il y a lieu pour la validité de toutes inscriptions à prendre, les parties font élection de domicile à ROYAN, au siège de la S.C.P.

- AFFIRMATION DE SINCERITE -

Les parties affirment, sous les sanctions édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

De son côté, le Notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE, rédigé sur quinze pages.

Fait et passé au lieu sus-indiqué,
Les jour, mois et an susdits,

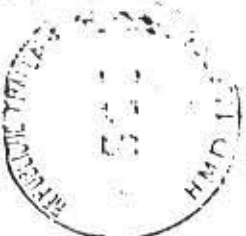
Et après lecture faite, les comparants ès-qualités ont signé le présent acte avec le Notaire associé.
et Monsieur Jean Pierre FABER, premier adjoint au Maire de ROYAN

Suivent les signatures

Mr LIS, Mr _____ PUJOS, Mr FABER, et celle de Maître MASSE, ce dernier notaire.

ANNEXES

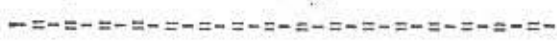




S.C.I. LE FORT DU CHAY

Société Civile Immobilière au Capital de 10.000 Frs

Siège social : 98, avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

EN DATE DU 15 DECEMBRE 1980

Annexé à la minute d'un acte
dressé par le notaire associé
soussigné de la S.C.P. dont le siège
est à ROYAN (77) le 6 DEC. 1980

46716
S.C.P. BAATUE
Notaires A. 3009
ROYAN

9 JAN 1979

L'an mil neuf cent quatre vingt,
Le quinze décembre,
A neuf heures.

Les associés de la S.C.I. LE FORT DU CHAY se sont réunis en Assemblée Générale
Extraordinaire sur convocation verbale de la Société PUJOS S.A., gérante.

Sont présents : - Monsieur Jérôme PUJOS.
- La Société PUJOS S.A.

Monsieur Jérôme PUJOS, Président Directeur Général de la Société PUJOS S.A., préside
la séance.

Monsieur Gérard COURTOIS, représentant la Société PUJOS S.A., accepte les fonctions
de scrutateur.

Monsieur BERTINI est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Bureau ainsi formé constate que d'après la feuille de présence, tous les associés
sont présents ou représentés et, qu'en conséquence, l'Assemblée peut valablement
délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Autoriser la S.C.I. LE FORT DU CHAY, par son gérant, à acquérir à la Mairie de ROYAN,
un terrain sis Commune de ROYAN, Boulevard Carnot, cadastré AE 219.

En tant que de besoin, les associés acceptent la convocation verbale à la présente
Assmblée et la considère comme valable.

Monsieur PUJOS rappelle aux associés que par une Assemblée Générale Ordinaire en date
du 8 Mars 1978, il avait été décidé à l'unanimité de ne pas procéder à l'acquisition
du terrain de la S.C.I. LE FORT DU CHAY, et que cette décision était reportée à une
date ultérieure.

Le 9 Janvier 1979, il a été procédé à la vente sous conditions suspensives par la
Mairie de ROYAN à la S.C.I. LE FORT DU CHAY, d'une parcelle de terrain sise Boulevard
Carnot, figurant au cadastre Section AE 215, pour une superficie de 84 à 97 ca environ,
pour un prix de 4.000.000 Francs H.T.

[Handwritten signatures and initials]

Monsieur PUJOS demande aux associés de l'autoriser à réaliser partiellement cette acquisition.

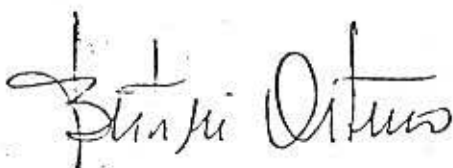
19 12 1980

En effet, Monsieur PUJOS précise que la S.C.I. veut se porter uniquement acquéreur de la parcelle cadastrée AE 219, d'une superficie de 17 a 05 ca, ladite parcelle provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée AE 215, dont le surplus porte le numéro 220.

Cette acquisition s'effectuera moyennant le prix de 802.352,00 Francs.

Après échanges de vues, cette décision est approuvée à l'unanimité, et les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur PUJOS, afin que ce dernier signe tous actes et documents, et fasse le nécessaire afin de mener à bien cette opération.

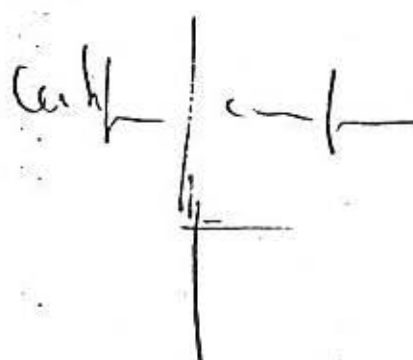
Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10 heures.

 Jean-Louis Oituro





Fait à PARIS, le 15 Décembre 1980.



Extrait du Régistre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

Arrondissement
ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

Objet : Vente
d'une parcelle de
terrain à la S.C.I.
Fort du Chay.

L'An mil neuf cent quatre vingt
le vingt huit novembre

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie
présidence de Monsieur Pierre LIS, Maire

Etai^{ent} présents : MM. LIS, FABER, BOUTET, BOUCHET, M^{me} FUCHE,
MM. DUFUR, CABAL, COLLE, TETARD, NAULIN, BOISARD, GUICHAOUA, BOLLAN,
BROTREAU, BERLAND, DUFEIL, PELLETIER, M^{me} TACQUET

Annexé à la minute d'un acte
dressé par le notaire associé
souligné de la S.C.I. dont le siège
est à Royan.
6 DEC. 1980

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LACHAUD par M. LIS - PAPEAU par M. GUICHAOUA
TAP par M. CABAL
MAURELLET par M. BOISARD
POUMATILLOUX par M. BOUTET

Absents : MM. MONTRON
VIAUD
POUGET

M PELLETIER

a été élu Secrétaire.

Aux termes d'un contrat notarié reçu par Maître BARDE
Notaire associé à ROYAN le 9 Janvier 1979, la S.C.I. du
Fort du Chay (M. PUJOS) a acquis de la Ville de ROYAN pour
la somme de 4 000 000 de FR, la propriété de 8 500 m²
de terrains situés à l'emplacement de l'ancien Fort du
Chay. Sur cette surface seuls 5 000 m² sont constructibles.

La S.C.I. Fort du Chay bénéficie, de par ce contrat,
d'une condition suspensive tenant à la solution d'instances
judiciaires qui étaient pendantes devant le Tribunal Admi-
nistratif de POITIERS et le Conseil d'Etat, à la suite
d'actions engagées par l'Association de Défense du Fort du
Chay.

A ce jour, par arrêts du 25 Juillet 1980, le Conseil
d'Etat a rejeté deux de ces prétentions ; une seule est
encore actuellement pendante devant le Tribunal Adminis-
tratif de POITIERS.

La S.C.I. du Fort du Chay, renonçant au bénéfice de ce
te clause suspensive, désire se porter acquéreur définitif,
d'ores et déjà, d'une parcelle de terrain de 1.705 m² sur
laquelle elle a construit deux immeubles ainsi que des
garages-box et parkings, sur une surface au sol de
882,45 m².

La somme totale que pourrait percevoir immédiatement
la Ville pour ces 1 705 m² serait de 802.352 F (HUIT CENT
DEUX HILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS).

DATE DE CONVOCATION

24 Novembre 1980

DATE D'AFFICHAGE

24 Novembre 1980

Nombre de conseillers
en exercice 27

Nombre de présents 18

Nombre de votants 23

POUR

CONTRE

ABSENCES

UNANIMITE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Vu l'acte de vente en date du 9 Janvier 1979 consenti par la Ville à la S.C.I. du Fort du Chay,
- Vu la demande présentée par la S.C.I. du Fort du Chay en date du 6 Novembre 1980,

DECIDE :

- d'aliéner à la S.C.I. du Fort du Chay une parcelle de terrain de 1 705 m² au prix total de 802.352 F. (HUIT CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX FRANCS),
- d'encaisser la recette correspondante au chapitre 922 article 2100, section investissement du B.S. 1980,
- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation à signer l'acte de vente correspondant, qui sera établi en l'étude de la S.C.P. BARDE, REUTIN, LAGRIFFOUL, LANSAC, PAGEOT, MASSE, notaires associés à ROYAN.

FAIT et délibéré à ROYAN, les mêmes jour, mois et an susdits.
Ont signé MM. les Membres présents à la Séance
Pour extrait conforme au registre,



Approuvé pour être annexé à la délibération du 17 Décembre 1976
approuvée le 1^{er} Mars 1977.

R. CH. FORT, 11 Décembre 1980

Le Maire

Pierre LEST

COMMUNE de Royan
 Section AF
 Feuille
 Echelle : 1/1000

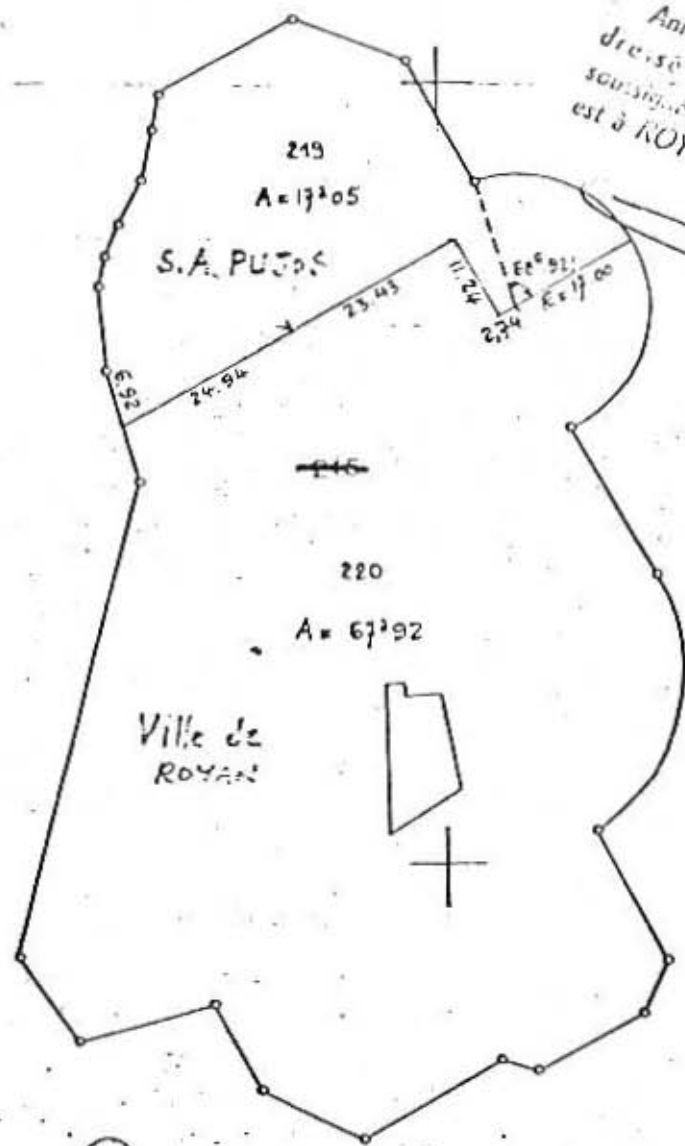
4 6 7 1 6

one Mod 30 Cod. (Sept 1970)

S.C.P. Refaction
 ROYAN

N° d'ordre du document d'arpentage	1659
Tableau d'assemblage	à modifier (1) sans chang' (2)

4 6 7 1 6
 S.C.P. E.A.S.E.
 Notaires A
 ROYAN



Annexé à la minute d'un acte dressé par le notaire associé soussigné de la S.C.P. dont le siège est à ROYAN (17) le 16 DEC. 1980

Muler

Tetard

LE CHAY

Certification

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (1), a été établi
 - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau (2)
 - en conformité d'un plan d'étage qu'ils ont effectué sur le terrain (1)
 - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé les 19-9-78 et 18-9-80

Extrait du plan minute établi
 - par le Bureau du Cadastre (1),
 - par la personne agréée dans les bureaux du Cadastre (1).
 N° d'ordre du registre de constatation des droits : 520
 Fichier du Service d'origine :

Document d'arpentage établi par M^r TETARD Ing - Géomètre à ROYAN
 Date : 16 Septembre 1980
 Signature :

SERVICE DU CADASTRE
 5^{ème} CIRCONSCRIPTION
 3, Rue Gamborne
 17320 BARDENNES
 Téléphone : (49) 85-15-71

A PARIS le 20 Septembre 1980



Le Maire *[Signature]*

(1) Royer les mentions Insulées.
 (2) Duntité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, ingénieur, arpenteur ou technicien (straité du Cadastre, etc.).