

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

SG 88/97

Objet

Bail à construction à intervenir entre MM. les Docteurs MONTRON et LECLERC et la Ville de ROYAN pour la construction d'un hôtel incluant un Centre de Réhabilitation au Fort du Chay

DATE DE CONVOCATION

29 AOUT 1988

DATE D'AFFICHAGE

29 AOUT 1988

Nombre de conseillers  
en exercice 33

Nombre de présents 24

Nombre de votants 31

UNANIMITE

# Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
ROCHEFORT, LE

17. OCT. 1988

APPLICATION LOI N° 82213  
du 23 1982

## COMMUNE DE ROYAN

Le HUIT SEPTEMBRE

à 19 heures 15

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Jean de LIPKOWSKI, Député-Maire

Étaient présents : MM. de LIPKOWSKI - TAP - BOUTET - BENOIT - Mme BUCHET, Adjoints  
M. BARBAT - Mme BARRAUD-DUCHERON - MM. BASSOU - BIROLLEAU - CANDAU - Mme CENAC - M. COUNIL - Mmes de GAYE - DEVIGNE - FONTAN - GAUDIN - MM. LACOTTE - LAPERCHE - LE GUEUT - MARCONI - MONNARD - PAPEAU - POTENNEC - RIVES - ROUDOT.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BUSSEREAU par M. BENOIT  
DAUZIDOU par M. BOUTET  
Mme LAFAYE par Mme BUCHET  
GEOFFROY par M. CANDAU  
REVOLAT par M. MARCONI  
THOMAS par Me TAP

Absents : M. MOST - Mme JEAN

Mlle DEVIGNE a été élue Secrétaire

M. ROUDOT quitte la séance en donnant pouvoir à M. RIVES.

Lors de la réunion de la Commission Plénière du 27 Juillet 1987, il a été examiné le projet d'un bail emphytéotique à intervenir entre la VILLE de ROYAN et les Docteurs MONTRON et LECLERC.

Le projet a été adressé au notaire des Docteurs MONTRON et LECLERC pour signature au mois d'août 1987. Récemment les Docteurs MONTRON et LECLERC nous ont indiqué prendre l'attache de la Société STIMO.

Après des négociations entre la VILLE de ROYAN et la Société STIMO, un projet de bail à construction a été établi que nous vous présentons ce jour.

Ce document prévoit un bail à construction pour une durée de 50 ans qui commencera à courir le jour de la réitération par acte authentique.

Il est consenti moyennant un loyer annuel de 70.000 F. pendant les quinze premières années à compter de la réitération par acte authentique et

.../...

de 200.000 F. à partir de la seizième année. A ce moment-là, il sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, l'indice de base sera celui publié à la date du seizième anniversaire de la réitération par acte authentique du présent contrat et la première révision interviendra à la date du dix-septième anniversaire de la date de la réitération par acte authentique du présent contrat. Ce loyer sera payable d'avance en une seule fois, lors de la réitération par acte authentique du présent contrat. A titre de garantie, le preneur versera à la VILLE de ROYAN deux loyers, de telle sorte que la VILLE ait toujours en sa possession un an de loyer d'avance.

Les charges et conditions essentielles de ce bail prévoient :

- la construction sur une parcelle de 6.000 m<sup>2</sup> environ d'un hôtel de 3 ou 4 étoiles, incluant un centre de thalasso-thérapie et revitalisation ;

- les Docteurs MONTRON et LECLERC s'engagent à prendre à leur charge les réseaux de voirie et réseaux divers, ainsi que l'aménagement des espaces verts sur les terrains restant la propriété de la VILLE (montant estimé à 770.000 F. par les Services Techniques).

- Ils acceptent de participer financièrement à la construction du Poste de Guet mis à la charge de la VILLE par l'ETAT dans l'acte administratif du 4 Décembre 1968 précité pour un montant forfaitaire de 918.000 F.

- Ils s'engagent à remettre à la VILLE, le jour du démarrage des travaux de terrassement, une garantie de bonne fin des travaux.

- Ils s'engagent également à ne pas modifier, sans l'accord de la VILLE de ROYAN, l'affectation et la destination des locaux à édifier par les présentes, et ce pendant une durée minimum de 20 années à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

- Ils reconnaissent avoir pris connaissance des clauses et conditions imposées à la VILLE par l'acte administratif du 4 Décembre 1968.

- Enfin, ils s'obligent à mener les travaux de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard en 15 mois après la signature de l'acte authentique de réitération du bail.

La signature du bail reste subordonnée à la réalisation de trois conditions suspensives :

- Obtention par le preneur d'un désistement d'instance et d'action d'un recours pendant devant le Tribunal Administratif de POITIERS et obtention d'un permis de construire modificatif définitif,

- Obtention par le preneur du montage financier complet de l'opération incluant notamment l'obtention de garanties bancaires garantissant la bonne fin des travaux de l'ensemble touristique et hôtelier sur le site du Fort du CHAY.

- Signature par le preneur d'un contrat de promotion immobilière avec la STIMO SNC pour garantir la bonne fin des travaux.

Le preneur a la faculté de renoncer à la réalisation des conditions suspensives et les travaux pourront commencer même si les trois conditions suspensives ne sont pas remplies.

La Commission juridique, réunie le 7 Septembre 1988, a émis un avis favorable à ce projet.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ouf l'exposé de M. le Rapporteur,
- Vu l'avis de la Commission plénière du 27 Juillet 1987,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 1987,
- Vu le bail à construction annexé à la présente,
- Vu l'avis favorable de la Commission juridique du 7 Septembre 1988,
- Après en avoir délibéré,

#### D E C I D E

- d'accepter le bail à construction pour la réalisation d'un hôtel incluant un centre de thalasso-thérapie et de revitalisation,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier-Adjoint agissant par délégation à signer ledit bail qui est annexé à la présente délibération, ainsi que toutes pièces nécessaires à la réalisation de la transaction.

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits,  
Ont signé au Registre MM. les Membres présents,

Pour extrait conforme,  
Pour le Député-Maire,  
Le Maire-Adjoint,



Y. TAP