

DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----

ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----

CANTON DE ROYAN

-----

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 12.148

L'An deux Mille Douze, le 9 novembre, à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 31 octobre 2012

DATE D'AFFICHAGE

Le 31 octobre 2012

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, Mme DAUZIDOU, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHERON, M. CAU, M. CHABASSE, M. COASSIN, Mme DESCHANP, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. GUIARD, M. LABIA, M. LAPOUGE, Mme LEFEBVRE, Mme MAIRE, M. MERLE, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : M. DENIS représenté par M. MERLE  
Mme DOUMECQ représentée par Mme PELTIER  
M. MEGLIO représenté par M. GIRAUD  
M. PATRUX représenté par M. FILOCHE

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : néant

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 29  
Nombre de votants : 33

Madame Marie DESCHANP a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC AUTORISANT L'OCCUPATION PRIVATIVE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL A USAGE COMMERCIAL « LA JABOTIERE » SIS ESPLANADE DE PONTAILLAC A LA SAS « FACE A NEW YORK »

RAPPORTEUR : Mme SERRE

VOTE : UNANIMITE

Au terme d'une convention signée le 1<sup>er</sup> octobre 2010, une autorisation privative d'occupation du domaine public communal de dix ans avait été conclue entre Madame Claudette AUGER et la Ville de Royan, pour l'exploitation du restaurant-bar dénommé "La Jabotière", situé esplanade de Pontailac à Royan.

Cette convention faisait suite à celle initialement conclue entre la Ville de ROYAN et Monsieur Jean AUGER, en 1985.

Madame Claudette AUGER a soumis à l'accord de la Ville de ROYAN, un dossier de reprise de son activité par les Consorts ZIMMERMANN, conformément à la convention de 2010 précitée ; un compromis de cession de fonds de commerce a ensuite été conclu entre Madame Claudette AUGER et les Consorts ZIMMERMANN, agissant au nom de la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », en cours de constitution à la date de la signature de la transaction.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », en cours de constitution, souhaite exploiter dans ces locaux un restaurant, où seront mis en avant une cuisine gastronomique et le travail de produits de qualité, visant à terme une reconnaissance auprès des guides habituels de la profession.

Par ailleurs les repreneurs souhaitent apporter des transformations sur l'ensemble du bâtiment, dans son intégralité, tant intérieurement qu'extérieurement.

Dans ces conditions, il est proposé :

- de mettre un terme à la convention conclue entre la Ville de ROYAN et Madame Claudette AUGER
- de consentir à la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », une convention d'occupation d'une durée de 20 (vingt) ans.

Les principaux termes de cette convention sont les suivants :

- L'immeuble donné en location par la ville, exploité sous l'appellation "La Jabotière", comprend un bâtiment commercial (bar restaurant) avec une véranda, d'une superficie d'environ 110 m<sup>2</sup> au sous-sol et d'environ 370 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée.

- L'autorisation d'exploiter ce bar restaurant est accordée pour une durée de vingt ans, à compter du 15 novembre 2012 et jusqu'au 14 novembre 2032.

- La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » s'engage à réaliser des travaux de rénovation intérieurs et extérieurs, d'un montant total d'au moins 1 000 000 d'euros HT, dans les dix premières années de la convention.

A défaut de réalisation de ces travaux (sur la base des factures acquittées) dans le délai précité et après mise en demeure restée sans effet au bout d'un délai de deux mois, la ville de Royan pourra demander la résiliation de la convention, sans que la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » puisse s'y opposer.

- Les redevances d'occupation s'établissent comme suit :

- A compter du 15 novembre 2012, et pendant vingt-quatre mois, soit jusqu'au 14 novembre 2014, le montant du loyer est fixé à 2 000 € HT par mois, étant précisé que cette redevance sera rapportée à 100 € HT par mois lorsque l'établissement sera fermé pour la réalisation de travaux, en raison du maintien des cinq contrats de travail existants.

- A compter du 15 novembre 2014, cette redevance de 2 000 € HT par mois sera révisée annuellement au 15 novembre selon l'évolution de l'indice publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de référence est celui correspondant au second trimestre 2012 du coût de la construction.
- A compter du 15 novembre 2015, la redevance sera constituée d'une redevance fixe, d'un montant de 2 000 € HT par mois, révisable selon les modalités mentionnées ci-dessus, et d'une redevance proportionnelle, de 1,5 % sur le chiffre d'affaires hors taxes de l'activité commerciale, au-delà de 1 200 000 €, réalisé au cours des douze derniers mois.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du rapporteur,
- Vu les projets de convention annexés à la présente
- Après en avoir délibéré,

#### DÉCIDE

- de mettre un terme à la convention n° 10.070 qui avait été conclue entre Madame Claudette AUGER et la Ville de ROYAN
- de consentir à la SAS « Face à New York », en cours de constitution, dont les actionnaires sont les Consorts ZIMMERMANN, une convention d'occupation du domaine public autorisant l'occupation privative de l'immeuble communal à usage commercial « LA JABOTIERE » sis Esplanade de Pontailac, d'une durée de 20 (vingt) ans.
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention à intervenir.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,  
Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 13 novembre 2012

Pour le Député-Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint  
Bernard GIRAUD



**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**  
*autorisant l'occupation privative de l'immeuble communal*  
*sis Esplanade de Pontaillac - à usage commercial*  
**"LA JABOTIERE"**  
**A la SAS « FACE A NEW YORK »**

DCM 12.148

**ENTRE**

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire, en exercice et dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2012, rendue exécutoire le 13 novembre 2012 compte-tenu de l'accomplissement des formalités légales,

D'une part,

ET

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », au capital de 258.000 €uros, en cours de constitution, dont le siège social est sis Zone de Technobruques – 2 rue de l'Hermitte – à BRUGES (33520), représentée par ses gérants Madame Susan ZIMMERMANN, Monsieur Jean-Marie ZIMMERMANN et Monsieur Scott ZIMMERMANN, dûment habilités à l'effet des présentes,

D'autre part,

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

Conformément aux dispositions du bail conclu le 13 février 1930 entre Monsieur ROSENBERG et la ville de ROYAN, notamment les dispositions de l'article 8, la ville de ROYAN est devenue propriétaire des constructions édifiées sur l'esplanade de Pontaillac par les titulaires successifs des avenants conclus avec la ville.

La présente convention a pour objet l'occupation d'un bâtiment construit sur le domaine public communal et s'analyse donc en une autorisation contractuelle d'occupation privative du domaine public communal.

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et que par conséquent, compte tenu de cette domanialité et des conséquences juridiques qui s'y attachent, à savoir le caractère précaire et révocable de l'occupation, l'attribution de l'immeuble communal, en vue de l'exploitation commerciale ne peut, en aucun cas, constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au titulaire notamment un droit au maintien dans les lieux ou un droit au renouvellement.

L'immeuble donné en location par la ville, situé sur l'esplanade de Pontaillac, comprend un bâtiment commercial (bar - restaurant), ainsi qu'une terrasse en surplomb de la plage de Pontaillac, exploité sous l'appellation "LA JABOTIERE", dont la construction a été autorisée par arrêté municipal en date du 21 février 1965.

Aux termes d'une convention signée le 1<sup>er</sup> octobre 2010, une autorisation privative d'occupation du domaine public communal de dix ans avait été conclue entre Madame Claudette AUGER et la Ville de Royan.

... / ...

Conformément à l'article 9 de la décision n° 10.070, Madame Claudette AUGER a informé la Ville, par un courrier en date du 21 décembre 2011 de son souhait de cesser son activité et de céder son fonds.

Elle a, ensuite, transmis à la Ville, l'intégralité du dossier quant à une reprise d'activité.

Par un courrier en date du 3 janvier 2012, la Ville a, par ailleurs, donné son accord préalable.

Le 24 mars 2012, un compromis de cession de fonds de commerce a été signé entre Madame Claudette AUGER et Madame et Messieurs ZIMMERMANN, agissant au nom de la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », en cours de constitution à la date de la signature de la transaction, qui souhaitent devenir les nouveaux exploitants.

Le projet des repreneurs consistant à apporter des transformations sur l'ensemble du bâtiment, dans son intégralité, intérieurement et extérieurement, une durée d'exploitation plus importante que celle précédemment concédée à Madame Claudette AUGER, a donc été requise, faisant l'objet de la présente convention.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » souhaite exploiter dans ces locaux un restaurant où seront mis en avant une cuisine gastronomique et le travail de produits de qualité. Elle vise à terme une reconnaissance auprès des guides habituels de la profession.

Afin que cette convention puisse être consentie à la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », un avenant doit être conclu avec la Ville de ROYAN, autorisant la cession du droit d'occupation au profit de ladite société.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

##### ARTICLE 1<sup>er</sup> – DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble donné en location par la ville, est situé à ROYAN (17200) Esplanade de Pontailac, comprenant un bâtiment commercial (Bar – Restaurant) avec véranda (« La Petite Jab »), soit au sous-sol 110 m<sup>2</sup> environ, et au rez-de-chaussée 370 m<sup>2</sup> environ, exploité sous l'appellation « La Jabotière », selon un plan ci-joint.

Ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, les Parties déclarant les parfaitement connaître.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », est autorisée à poursuivre l'activité commerciale précédemment définie, à l'exclusion de toute autre et en particulier, elle s'engage à respecter le fonctionnement de l'établissement en restauration traditionnelle.

Toute transformation de l'établissement en cafétéria, self-service, fast-food et tout autre système de restauration rapide signifierait automatiquement la rupture de la présente convention.

L'esplanade de Pontailac étant aménagée aux fins de parkings de stationnement, aucun droit exclusif d'utilisation de ces installations n'est attribué à l'établissement donné en location par la ville.

... / ...

## ARTICLE 2 – EXPLOITATION DE LA TERRASSE

Dans l'hypothèse où la Ville de Royan serait attributaire de la concession de plage pour la plage de « PONTAILLAC », elle s'engage, pendant la durée de la présente convention, à faire bénéficier la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » d'un droit d'exploitation sur :

- ü La terrasse existante de 116 m<sup>2</sup> surplombant la plage ;
- ü une terrasse nouvelle de 136,50 m<sup>2</sup> sur la plage.

Ce droit d'exploitation (sous-traité) sera concédé conformément aux dispositions légales en vigueur.

Toutes redevances ou autres éventuellement perçues au titre de l'exploitation de ces terrasses seront déduites de la redevance définie à l'Article 8 « Redevances. »

## ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », est autorisée à exploiter le restaurant "LA JABOTIERE" pour une durée de vingt ans, à compter du 15 novembre 2012 et jusqu'au 14 novembre 2032.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » est tenue d'exercer obligatoirement son activité pendant une période continue de Pâques au 30 septembre, au minimum.

## ARTICLE 4 – PACTE DE PREFERENCE

Pendant la durée de la présente convention et dans les CINQ (5) années qui suivront son terme, la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » bénéficiera d'un droit de préférence dans l'hypothèse où le bien désigné ci-dessus, qui appartient au domaine public, ferait l'objet d'une procédure de déclassement dans le domaine privé de la commune et serait cédé par la Ville de ROYAN.

A ce titre, la Ville de ROYAN, s'oblige à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », tout projet de vente amiable ou volontaire, même partielle, de l'ensemble immobilier présentement loué.

Cette notification comportera le prix offert par l'acquéreur éventuel et accepté par la Ville de ROYAN, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

Si la lettre recommandée dont il est parlé ci-dessus ne parvient pas à son destinataire, il sera procédé à la notification du projet de vente par exploit d'huissier signifié au bénéficiaire du droit de préférence.

Dans les DEUX (2) mois qui suivront la date de la réception de cette lettre constatée par l'accusé de réception, ou sa notification par acte extra-judiciaire, la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » bénéficiera d'un droit de préférence et aura à faire connaître à la Ville de ROYAN, soit sa décision de renoncer à ce droit, soit son offre d'acquiescer aux prix et conditions énoncés dans la notification.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » pourra, en cas d'acceptation de cette offre, substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira.

En cas d'exercice du droit de préférence, la signature du contrat de vente et le paiement du prix ou de la partie stipulée payable comptant devront avoir lieu dans les deux mois qui suivront la réception de l'offre d'acquiescer.

... / ...

L'exercice du droit de préemption et le transfert de propriété qui en résulte sont subordonnés à la condition suspensive de la signature de l'acte notarié et de la consignation, entre les mains du notaire, du prix ou de la fraction du prix payable comptant et de la provision sur frais, le tout dans le délai sus-indiqué.

Le présent droit de préférence ne fera pas obstacle au jeu de l'Article 13 « Réparation du préjudice » de la présente convention.

#### ARTICLE 5 – TRAVAUX – AMELIORATION - ENTRETIEN

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations de décors, ne pourront être faits par La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », qu'après autorisation écrite et préalable de la ville.

Toutes installations et améliorations à demeure faites par l'occupante resteront, à l'expiration de la convention d'occupation, à quelque époque ou de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de la ville, sans indemnité quelconque de sa part.

La ville aura toujours le droit, sauf si les travaux ont été autorisés, d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'occupante et celle-ci ne pourra supprimer les travaux et améliorations régulièrement exécutés, sans le consentement écrit et préalable de la ville.

La liste des travaux d'ores et déjà autorisés qui seront réalisés et les copies des devis seront annexées à la présente convention.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » s'engage dans le cadre de la présente convention à réaliser des travaux de rénovation sur le bâtiment (intérieur, extérieur...).

Ainsi, la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » devra réaliser, dans les dix premières années de la convention, des travaux d'un montant total d'au moins UN MILLION (1 000 000) d'euros HT.

A défaut de réalisation de ces travaux (sur la base des factures acquittées) dans le délai précité, et après mise en demeure restée sans effet au bout d'un délai de deux mois, la Ville de Royan pourra demander la résiliation de la présente convention, sans que la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » puisse s'y opposer.

Le choix du maître d'œuvre et des entreprises demeurera de la seule compétence de la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK ».

Aucun manquement au présent engagement ne pourra être reproché à la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », si ce niveau d'investissement n'est pas rempli du fait :

- ü d'un rejet du projet de travaux de la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » par la Ville de Royan ou de toute autre instance administrative (et notamment rejet de la demande de permis de construire,...),
- ü ou si la terrasse existante de 116 m<sup>2</sup> surplombant la plage et la terrasse nouvelle de 136,50 m<sup>2</sup> sur la plage ne pouvaient pas être exploitées par la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK ».

Pendant toute la durée de l'occupation, la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », souffrira que la ville fasse les travaux de structure nécessaires et/ou ceux qui pourraient le devenir dans les locaux mis à disposition, quelles qu'en soient l'importance et la durée et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité d'interruption ou diminution de la redevance.

... / ...

Il est précisé, sauf cas d'urgence motivé, qu'il ne sera autorisé la réalisation de travaux entre la période du 15 mars au 15 octobre.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » est tenue d'assurer à ses frais et en temps voulu tous les travaux d'entretien des lieux qu'elle occupe.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

En cas de carence du titulaire dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, la Ville de Royan se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, au frais du titulaire, des travaux qu'elle estimerait nécessaire, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramené à un jour en cas de risque pour le public ou de nuisance.

#### ARTICLE 6 – ETAT DES LIEUX

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », prend les locaux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouveront au 15 novembre 2012, sans pouvoir exiger de la ville aucune remise en état ni réparation et sans pouvoir exercer aucun recours contre la ville, pour vice de construction, dégradations, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure ou toute autre cause quelconque intéressant l'état des lieux.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », se déclare prête à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état nécessaires, même celles dues à la vétusté ou l'usure. Un état des lieux sera contradictoirement dressé.

#### ARTICLE 7 – ASSURANCES

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du contrat, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage occasionné par l'exécution de la présente convention.

Il lui appartient, en conséquence, de contracter toutes polices d'assurance nécessaires à la couverture des risques encourus dont il a apprécié la portée du fait du contrat, et d'obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours contre la Ville de ROYAN.

Il devra donc fournir, à la demande de la Ville de ROYAN, une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient toutes les garanties en rapport avec l'objet de la présente convention.

Il devra contracter, avant de commencer l'exploitation du restaurant, une assurance « *Perte d'Exploitation* » couvrant, entre autres, les redevances dues à la Ville de ROYAN sur les bases des mois courants et les pertes d'exploitation du bénéficiaire avec clause de non recours contre la Ville de ROYAN.

A tout moment durant l'exécution du contrat, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande de la Ville de ROYAN et dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

Les risques assurés pourront être réévalués au moins tous les trois ans en fonction d'indice INSEE annuel du coût de la construction.

... / ...

La responsabilité de la Ville de ROYAN ne pourra pas être recherchée pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisants.

#### ARTICLE 8 – REDEVANCES

A compter du 15 novembre 2012, le loyer est fixé mensuellement, comme suit :

- 2.000 euros H.T. par mois, à compter du 15 novembre 2012 et ce pendant 24 mois, soit jusqu'au 14 novembre 2014, étant précisé que cette redevance sera ramenée à 100 euros HT mensuels lors des fermetures de l'établissement pour travaux et en raison du maintien des 5 contrats de travail existants ;
- 2.000 €uros H.T., à compter du 15 novembre 2014. Cette redevance sera révisée annuellement, au 1<sup>er</sup> novembre selon l'évolution de l'indice publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), l'indice de référence étant celui correspondant au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 (1 666) du coût de la construction ;
- à compter du 15 novembre 2015, la redevance sera constituée de deux éléments dont :
  - o un élément fixe à caractère économique d'un montant de 2.000 €uros H.T., révisé selon les modalités susmentionnées
  - o un deuxième élément proportionnel, calculé sur le chiffre d'affaires hors taxes de l'activité commerciale des douze derniers mois, se décomposant comme suit :
    - § 1,5 % sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé au-delà de 1 200 000 € ;

Le titulaire transmettra chaque mois au service comptabilité de la Ville de ROYAN le chiffre d'affaires réalisé.

La redevance sera payée mensuellement entre les mains de Monsieur le Receveur Municipal, par prélèvement automatique.

Toute somme non versée à son échéance portera de plein droit intérêts au profit de la ville, le taux d'intérêt étant égal au taux d'escompte de la Banque de France, sans nécessité de mise en demeure et sans que le paiement des intérêts vaille report des délais.

#### ARTICLE 9 – CONTRIBUTIONS – IMPOTS ET TAXES

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », fera son affaire du paiement des contributions personnelles mobilières, de la taxe professionnelle et, plus généralement, de tous autres impôts et taxes dont il sera redevable du fait de son activité.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » devra rembourser à la Ville de ROYAN tous les impôts que celle-ci aurait eu à payer au titre des locaux concernés par le présent contrat, et plus particulièrement, d'impôt foncier si celui-ci est dû.

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK s'engage à exercer son activité dans les lieux mis à disposition.

Toutefois, elle pourra, avec l'accord express de la commune, céder son droit d'occupation pour la durée restante de celui-ci, et ce, exclusivement à son successeur dans le fonds de commerce, ce successeur étant alors tenu de maintenir la même activité de restauration.

... / ...

En cas de présentation d'un repreneur, l'entier dossier de reprise d'activité sera adressé à la commune qui disposera d'un délai (d'un mois) pour donner son accord.

En cas de refus du candidat présenté par La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », la commune s'engage à se substituer au repreneur ou à présenter à La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » un autre successeur intervenant aux mêmes conditions de reprise et notamment aux mêmes conditions de prix.

Aucune sous-location des lieux ne peut être envisagée.

#### ARTICLE 10 – RESILIATION DE L'AUTORISATION DE L'OCCUPATION

En cas de manquement à une des obligations de la présente convention d'occupation, celle-ci sera résiliée de plein droit et sans indemnité due par la ville, un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée sans effet.

En cas de résiliation pour infraction, les éventuelles redevances payées d'avance par La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », resteront acquises à la ville, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

#### Article 11 : SOUS-TRAITANCE

Le bénéficiaire n'est pas autorisé à sous-traiter l'exécution de la présente convention.

#### Article 12 : MODIFICATION AFFECTANT LE BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire du présent contrat sera tenu d'informer préalablement la Ville de ROYAN en cas de modifications l'affectant, de changement de la forme juridique notamment en une fusion-absorption ou scission.

Dans les cas susvisés, la Ville de ROYAN se réserve le droit de résilier le contrat si elle estime que les changements affectant le titulaire sont de nature à compromettre la bonne exécution du contrat. De même, tout défaut d'information est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat.

#### ARTICLE 13 – REPARATION DU PREJUDICE

La résiliation anticipée ou le retrait par la Commune de la présente convention d'occupation avant le terme convenu, pour cause d'utilité publique ainsi que pour des motifs autres que le non-respect des clauses et conditions par le bénéficiaire, donnera lieu à indemnisation de l'entier préjudice subi par La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK ».

L'indemnité due à ce titre comprendra notamment :

- La valeur des éléments incorporels du fonds de commerce perdu, déterminée sur la base de 100% du Chiffre d'Affaires Annuel H.T. et TTC, calculé sur la moyenne des trois derniers exercices, sans que cette valeur puisse être inférieure au prix d'acquisition ;
- Une indemnité de emploi, correspondant aux frais nécessaires à une réinstallation, évaluée sur la base de 10% de la valeur des éléments incorporels du fonds de commerce, telle que précédemment évaluée ;
- Les frais de déménagement ;

... / ...

- Le trouble commercial évalué à six mois de résultat d'exploitation (hors amortissement), calculé sur la moyenne des trois derniers exercices ;
- La partie non amortie des travaux de construction, d'aménagement, de mise aux normes, d'équipement pris en charge par le BÉNÉFICIAIRE (en ce compris les terrasses) ;
- La partie non amortie des matériels acquis par le bénéficiaire pour les besoins de l'exploitation ;
- Le prix des stocks ;
- Les frais liés à la rupture des contrats de travail du fait de la résiliation ;
- L'impôt sur les plus-values du fait du versement de l'indemnité.

#### ARTICLE 14 – Licence de débit de boissons

La Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK » fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'établissement, ainsi que de tous les droits de brevets, marques, licences restaurant et de débit de boissons, dont elle restera personnellement propriétaire et responsable.

#### ARTICLE 15 : Contentieux

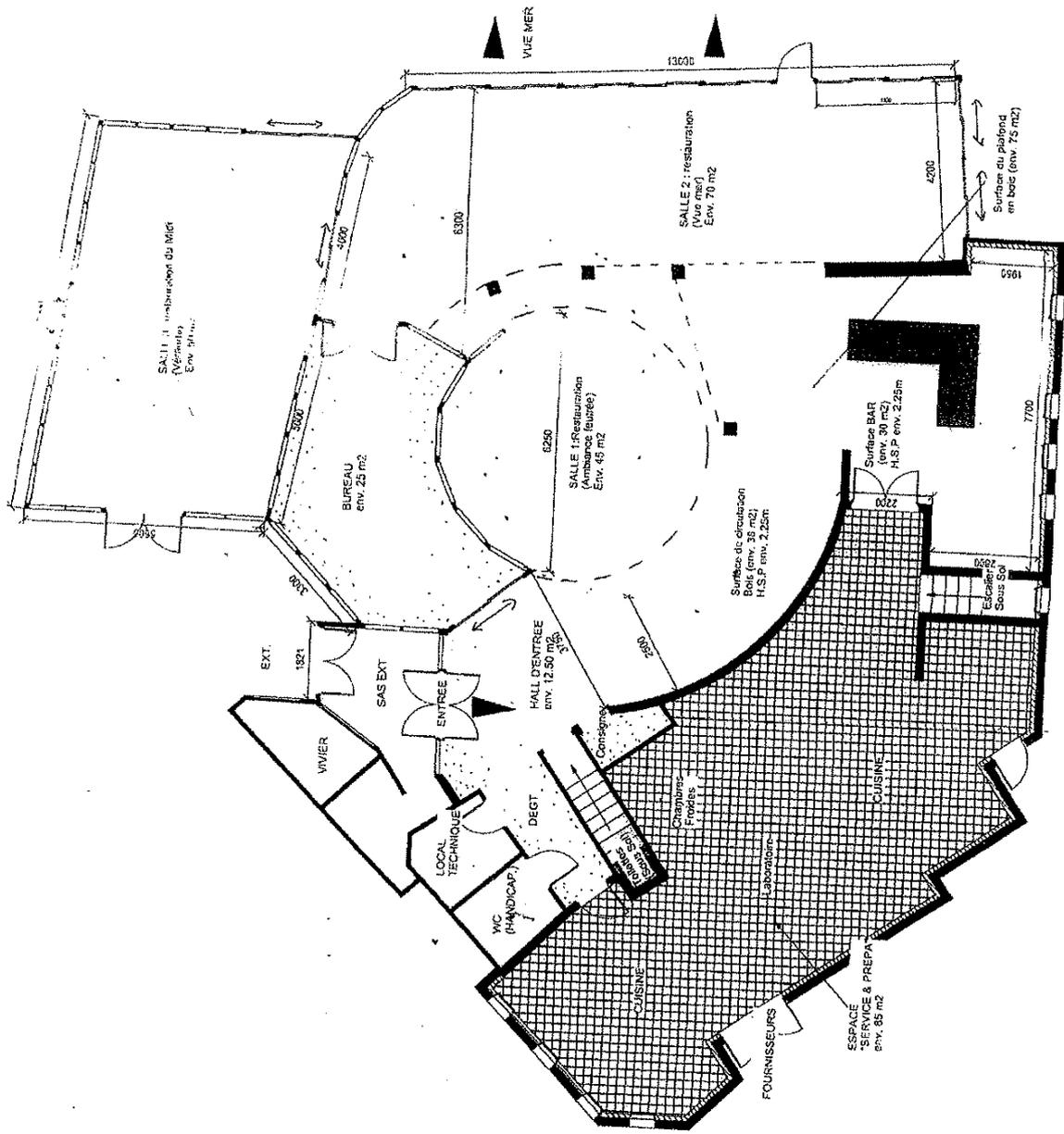
Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Poitiers sis Hôtel Gilbert – 15 rue de Blossac – BP 541 – 86020 POITIERS CEDEX (Tél. : 05 49 60 79 19 – Courriel : [greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr](mailto:greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr)).

Fait à Royan, le 23 novembre 2012

L'occupante,  
Pour la S.A.S. « FACE A NEW YORK »

Le Député-Maire  
Didier QUENTIN

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 29 novembre 2012





CONVENTION POUR LA LOCATION DE  
L'IMMEUBLE COMMUNAL A USAGE COMMERCIAL  
« LA JABOTIERE »

DCM 12.148

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire, en exercice et dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2012, rendue exécutoire le 13 novembre 2012 compte-tenu de l'accomplissement des formalités légales,

D'une part,

ET

Madame Claudette AUGER, demeurant 8 rue des violettes à VAUX-SUR-MER

D'autre part,

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

Conformément aux dispositions du bail conclu le 13 février 1930 entre Monsieur ROSENBERG et la ville de ROYAN, notamment les dispositions de l'article 8, la ville de ROYAN est devenue propriétaire des constructions édifiées sur l'esplanade de Pontailac par les titulaires successifs des avenants conclus avec la ville.

La présente convention a pour objet l'occupation d'un bâtiment construit sur le domaine public communal et s'analyse donc en une autorisation contractuelle d'occupation privative du domaine public communal.

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et que par conséquent, compte tenu de cette domanialité et des conséquences juridiques qui s'y attachent, à savoir le caractère précaire et révocable de l'occupation, l'attribution de l'immeuble communal, en vue de l'exploitation commerciale ne peut, en aucun cas, constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au titulaire notamment un droit au maintien dans les lieux ou un droit au renouvellement.

L'immeuble donné en location par la ville, situé sur l'esplanade de Pontailac, comprend un bâtiment commercial (bar - restaurant), ainsi qu'une terrasse en surplomb de la plage de Pontailac, exploité sous l'appellation "LA JABOTIERE", dont la construction a été autorisée par arrêté municipal en date du 21 février 1965.

Aux termes d'une convention signée le 1<sup>er</sup> octobre 2010, une autorisation privative d'occupation du domaine public communal de dix ans avait été conclue entre Madame Claudette AUGER et la Ville de Royan.

... / ...

Conformément à l'article 9 de la décision n° 10.070, Madame Claudette AUGER a informé la Ville, par un courrier en date du 21 décembre 2011 de son souhait de cesser son activité et de céder son fonds.

Elle a, ensuite, transmis à la Ville, l'intégralité du dossier quant à une reprise d'activité.

Par un courrier en date du 3 janvier 2012, la Ville a, par ailleurs, donné son accord préalable.

Le 24 mars 2012, un compromis de cession de fonds de commerce a été signé entre Madame Claudette AUGER et Madame et Messieurs ZIMMERMANN, agissant au nom de la Société par Actions Simplifiée « FACE A NEW YORK », en cours de constitution à la date de la signature de la transaction, qui souhaitent devenir les nouveaux exploitants. La date de levée de l'option était fixée au 30 octobre 2012.

*IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :*

Article 1 : Fin d'activité

Il est mis fin d'un commun accord à la convention DSG n° 10.070 du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

Fait à ROYAN, le 20 novembre 2012

Claudette AUGER

Le Député-Maire,  
Didier QUENTIN

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 12 décembre 2012