

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.003

L'An deux Mille Seize, le 15 janvier, à 18 h 00, 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 8 janvier 2016

DATE D’AFFICHAGE

Le 8 janvier 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Eva ROY, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON’S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry ROGISTER, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Marie-Noëlle PELTIER représentée par Mme Nelly SERRE  
M. Gérard FILOCHE représenté par M. Didier QUENTIN  
Mme Dominique BERGEROT représentée par M. Patrick MARENGO  
Mme Marie-José DOUMECQ représentée par Eliane CIRAUD-LANOUE

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : M. Pierre PAPEIX, Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 31

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : CONVENTION D’OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC AUTORISANT L’OCCUPATION PRIVATIVE DE L’IMMEUBLE COMMUNAL A USAGE DE CENTRE DE BALNEOTHERAPIE

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : 3 ABSTENTIONS  
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par une convention en date du 29 septembre 2011, la Ville de ROYAN avait conclu une convention d'occupation du domaine public pour la gestion du centre de balnéothérapie avec Monsieur Alain MELLIER, masseur kinésithérapeute, d'une durée de 15 ans.

Monsieur Alain MELLIER étant décédé au cours de l'année 2015, cette convention est devenue caduque.

Après appel à candidatures, la société « MPH ID », domiciliée 96 rue Saint Dominique à PARIS (75007), enregistrée sous le numéro SIREN 521 387 746, représentée par le Docteur Philippe MOST, son Gérant, s'est portée candidate à l'exploitation, dans ces locaux, de « L'INSTITUT DU BIEN ETRE ET DU BIEN VIEILLIR, THALASSOTHERAPIE », comportant trois volets :

- un centre d'application des kinésithérapies et de balnéothérapie,
- un centre thérapeutique du pied,
- un programme de cures de rééducation nutritionnelle contre l'obésité et le diabète et de cure anti-aging.

Par ailleurs, cette société souhaite apporter des transformations sur l'ensemble du bâtiment.

Dans ces conditions, il est proposé d'accorder à la Société « MPH ID » une convention d'occupation du domaine public d'une durée de vingt (20) ans.

Les principaux termes de cette convention sont les suivants :

- l'immeuble donné en location par la Ville, exploité sous l'appellation « centre de balnéothérapie » comprend, un espace commercial composé d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol,
- l'autorisation d'exploiter cet immeuble est accordée pour une durée de 20 ans, à compter de l'ouverture au public, avec une date prévisionnelle d'ouverture fixée au 15 mars 2016.
- la société s'engage à réaliser des travaux de rénovation, d'un montant total d'au moins 200.000 € H.T. (deux cent mille euros Hors Taxes), avant l'ouverture au public.

Les redevances d'occupation s'établissent comme suit :

#### 1) Redevance Fixe :

- **18.760 € T.T.C.** (dix-huit mille sept cent soixante euros Toutes Taxes Comprises) par an, pendant les quinze premières années du contrat.
- **26.760 € T.T.C.** (vingt-six mille sept cent soixante euros Toutes Taxes Comprises) par an à partir de la 16<sup>ème</sup> année, et ce, jusqu'au terme de la convention.
- La première et la dernière redevance seront calculées au prorata temporis.

Ces redevances seront révisées annuellement au 1<sup>er</sup> décembre 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 quatrième trimestre 2015 des loyers commerciaux (ILC).

## 2) Redevance Proportionnelle :

Cette redevance sera complétée par un élément proportionnel, calculé sur le chiffre d'affaires hors taxe de l'activité commerciale des douze derniers mois. Cette redevance complémentaire sera calculée comme suit :

- 1 % sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé au delà de 730.000 € (sept cent trente mille euros).

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet de convention annexé à la présente,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'approuver la convention d'occupation du domaine public autorisant l'occupation privative de l'immeuble communal à usage de centre de balnéothérapie, sis 1 place Foch à ROYAN, d'une durée de 20 ans, avec la Société « MPH ID » jointe en annexe.
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention et tout document s'y rapportant.
- d'autoriser la société « MPH ID » à effectuer tous travaux d'aménagement dans les locaux qui lui seront mis à disposition et à effectuer toute démarche afin d'obtenir toute autorisation qui serait nécessaire à la réalisation du projet.

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 19 janvier 2016

Pour le Député-Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint  
Patrick MARENGO

VILLE DE ROYAN



COMMANDE PUBLIQUE  
AFFAIRES JURIDIQUES

DCM 16.003

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC  
AUTORISANT L'OCCUPATION PRIVATIVE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL  
A USAGE DE CENTRE DE BALNEOTHERAPIE

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2016, exécutoire le 19 janvier 2016,

ci-après désignée « *La Ville* »,

D'UNE PART,

ET

La société « MPH ID », domiciliée 96 rue Saint Dominique à PARIS (75007), enregistrée sous le numéro SIREN 521 387 746, représentée par le Docteur Philippe MOST, son Gérant en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « *La Société* »,

D'AUTRE PART,

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

Par une convention en date du 29 septembre 2011, la Ville de ROYAN avait conclu une convention d'occupation du domaine public pour la gestion du centre de balnéothérapie avec Monsieur Alain MELLIER, masseur kinésithérapeute, d'une durée de 15 ans.

Monsieur Alain MELLIER étant décédé au cours de l'année 2015, cette convention est devenue caduque.

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

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et 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, situé 1 place Foch à ROYAN, comprend un espace commercial (centre de balnéothérapie) composé d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol.

La proposition consiste en la création de « L'INSTITUT DU BIEN ETRE ET DU BIEN VIEILLIR, THALASSOTHERAPIE », comportant trois volets :

- un centre d'application des kinésithérapies et de balnéothérapie,
- un centre thérapeutique du pied,
- un programme de cures de rééducation nutritionnelle contre l'obésité et le diabète et de cure anti-aging.

**CECI EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1- DESIGNATION DES LOCAUX

L'immeuble donné en location par **la Ville** est situé 1 place Foch à ROYAN. Il comprend un espace commercial (centre de balnéothérapie), plans joints en annexes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, les parties déclarant les connaître parfaitement.

**La Société** est autorisée à poursuivre l'activité commerciale précédemment définie. Elle s'engage à respecter à minima le fonctionnement de l'établissement en centre de balnéothérapie et de kinésithérapie.

## ARTICLE 2- DUREE DU CONTRAT

**La Société** est autorisée à exploiter le centre de balnéothérapie pour une durée de **20 ans**, à compter de la date d'ouverture de l'établissement, prévisionnellement fixée au 15 mars 2016.

## ARTICLE 3- TRAVAUX - AMELIORATION - ENTRETIEN

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations de décors, ne pourront être réalisés par **la Société** qu'après autorisation écrite et préalable de **la Ville**.

Toutes installations et améliorations à demeure faites par **la Société** 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 indemnités 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 **la Société** et celle-ci ne pourra supprimer les travaux et améliorations régulièrement exécutés, sans le consentement écrit et préalable de la **Ville**.

**La Société** 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, aux frais du titulaire, des travaux qu'elle estimerait nécessaire, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours, ramené à un (1) jour en cas de nuisance ou de risque pour le public.

Dans la mesure du possible, et sauf cas d'urgence motivé, **la Ville** ne réalisera aucuns travaux entre le 15 mars et le 15 octobre.

## ARTICLE 4- ETAT DE LIEUX

**La Société** prend les locaux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent à l'ouverture de l'établissement, 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 tout autre cause quelconque.

**La Société** se déclare prête à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en l'état nécessaires, mêmes celles dues à la vétusté ou l'usure.

Un état des lieux sera contradictoirement dressé, avant l'ouverture au public et sera annexé aux présentes.

## ARTICLE 5- ASSURANCES

Dans un délai de quinze (15) 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 et 1384 du Code Civil, ainsi qu'au titre de sa « responsabilité professionnelle », en cas de dommages occasionnés par l'exécution de la présente convention.

Il lui appartient, en conséquence, de contracter toutes polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques encourus dont il a apprécié la portée du fait de son 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 d'assurance contient toutes les garanties en rapport avec l'objet de la présente convention.

Il devra contracter, avant de commencer l'exploitation du centre de balnéothérapie, 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 (15) jours à compter de la réception de la demande.

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

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

## ARTICLE 6- REDEVANCES

La redevance est composée d'une part fixe et d'une part proportionnelle :

### 1) Redevance Fixe :

- **18.760 € T.T.C.** (dix-huit mille sept cent soixante euros Toutes Taxes Comprises) par an, pendant les quinze premières années du contrat.
- **26.760 € T.T.C.** (vingt-six mille sept cent soixante euros Toutes Taxes Comprises) par an à partir de la 16<sup>ème</sup> année, et ce, jusqu'au terme de la convention.

Ces redevances seront révisées annuellement au 1<sup>er</sup> décembre 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 quatrième trimestre 2015 des loyers commerciaux (ILC).

La redevance sera payée annuellement le 20 décembre, entre les mains de Monsieur le Receveur Municipal, par virement bancaire.

Les redevances, de la première année et la vingtième année de la convention, seront calculées pro rata temporis du temps d'exercice, calculé sur la base de 360 jours.

### 2) Redevance Proportionnelle :

Cette redevance complémentaire sera calculée comme suit :

- 1 % sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé au delà de 730.000 € (sept cent trente mille euros).

**La Société** transmettra à la Ville de ROYAN, annuellement, son chiffre d'affaires réalisé, et ce dans les trois mois suivant la clôture de son exercice comptable. A réception, la Ville de Royan procédera au calcul de la part variable que la Société devra régler sous 2 mois entre les mains du receveur principal, par virement bancaire.

Toute somme non versée à l'échéance portera de plein droits 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 7- CONTRIBUTIONS - IMPOTS ET TAXES

**La Société** fera son affaire du paiement des contributions personnelles mobilières, la Contribution Economique Territoriale et, plus généralement, de tous autres impôts et taxes dont elle sera redevable du fait de son activité.

**La Société** devra rembourser à la Ville de ROYAN tous les impôts que celle-ci aura eu à payer au titre de locaux concernés par le présent contrat, et plus particulièrement, d'impôt foncier si celui-ci est dû.

**La Société** pourra, avec l'accord express de la Ville de ROYAN, céder son droit d'occupation pour la durée restante de celui-ci, et ce, exclusivement à son successeur dans le fond de commerce, ce successeur étant alors tenu de maintenir la même activité.

En cas de présentation d'un repreneur, l'entier dossier de reprise d'activité sera adressé à la Ville de ROYAN, qui disposera d'un délai d'un (1) mois pour donner son accord.

En cas de refus du candidat présenté par **la Société**, la Ville de ROYAN s'engage à se substituer au repreneur ou à présenter à **la Société** un autre successeur intervenant aux mêmes conditions de reprise et notamment aux mêmes conditions de prix.

#### ARTICLE 8- MANQUEMENTS

En cas de manquement à une des obligations de la présente convention d'occupation, celle-ci sera résiliée de plein droit et sans indemnités dues 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 resteront acquises à **la Ville**, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

#### ARTICLE 9- SOUS-TRAITANCE

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

#### ARTICLE 10- MODIFICATION AFFECTANT LE BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire du présent contrat sera tenu d'informer préalablement la Ville de ROYAN en cas de modification l'affectant, de changement de 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 11- REPARATION DU PREJUDICE

La résiliation anticipée ou le retrait par la Ville de ROYAN 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 **la Société**, donnera lieu à indemnisation de l'entier préjudice subi par **la Société**.

**ARTICLE 12- CONTENTIEUX**

Toutes contestations qui naitraient à propos des présentes seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Poitiers :

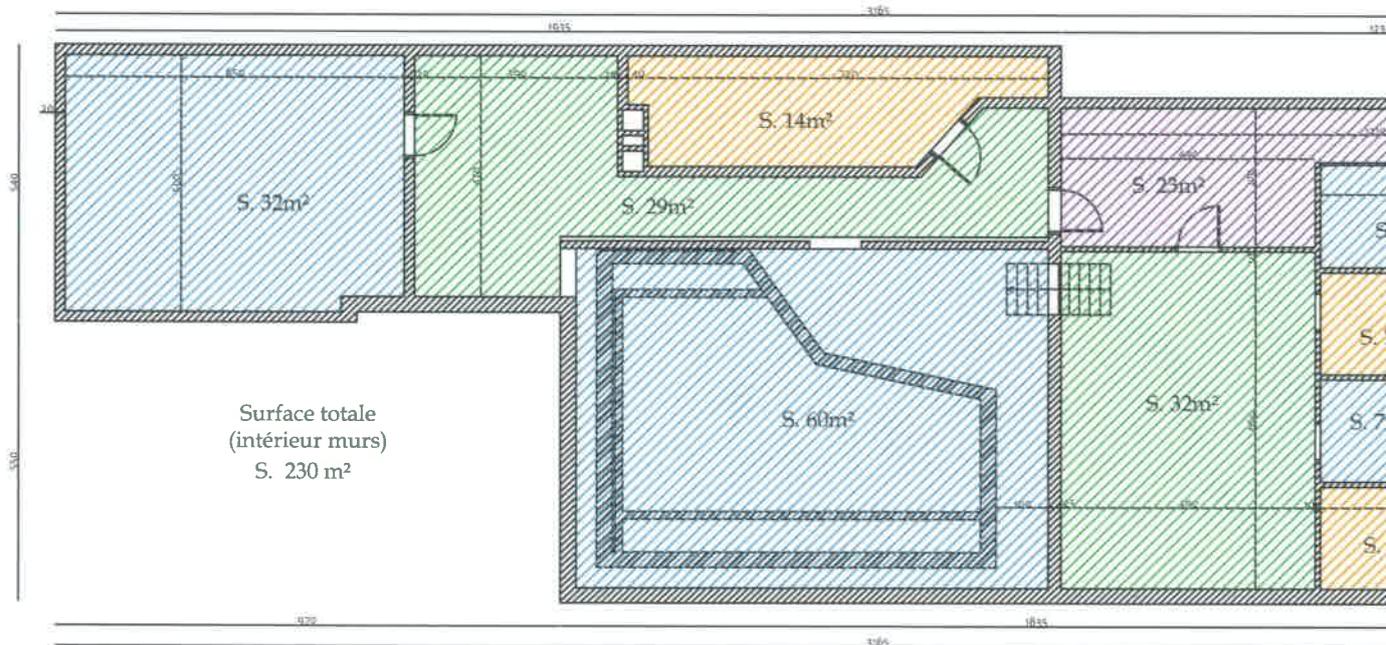
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS  
Hôtel Gilbert  
15 rue de Blossac  
Boîte Postale 541  
86020 POITIERS Cedex  
Tél : 05. 49. 60. 79. 19.  
Courriel : [greffe.ta-poitiers@juradm.fr](mailto:greffe.ta-poitiers@juradm.fr)

-----  
Fait à ROYAN, le 25 janvier 2016  
*en trois exemplaires originaux*

Pour **La Société**  
Le Gérant,  
Philippe MOST

Pour la Ville de ROYAN,  
Le Député-Maire,  
Didier QUENTIN

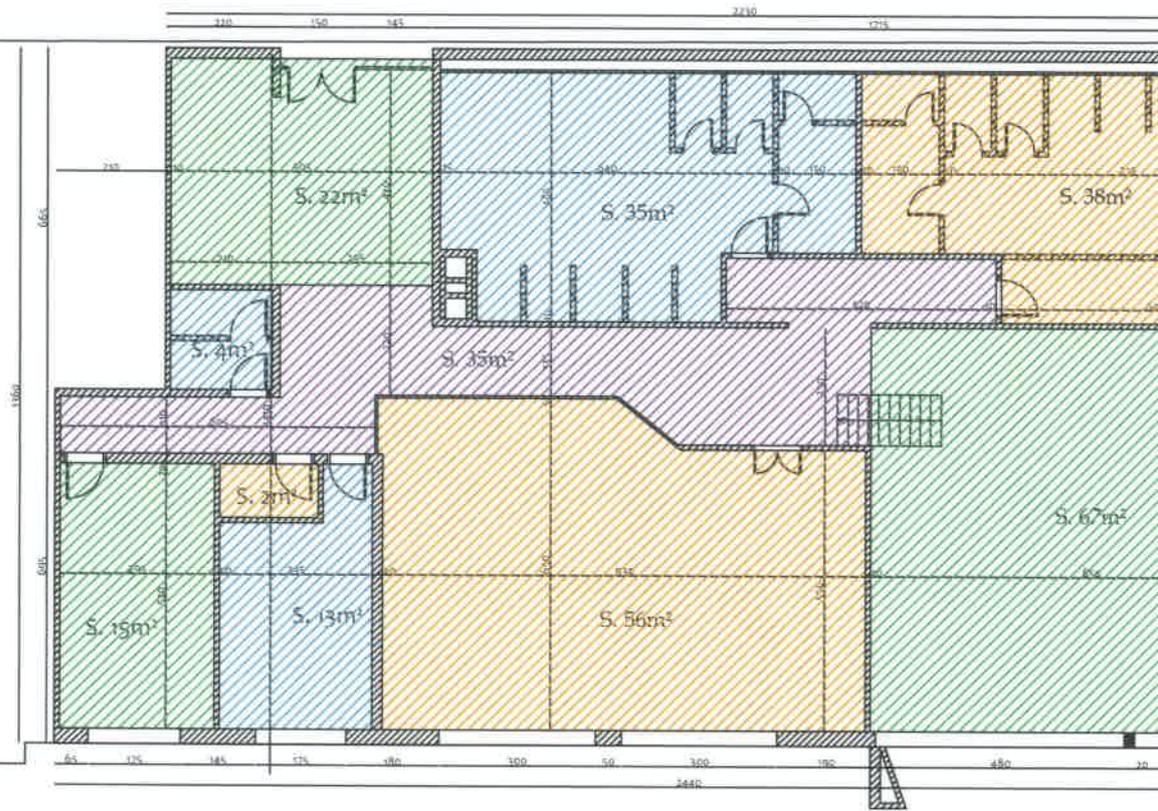
Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 26 janvier 2016



Niveau -1

BAI

Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontail...  
CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX



Surface totale  
(intérieur murs)  
S. 302 m<sup>2</sup>



Niveau 0

BAL

Ville de ROYAN Services Techniques 80 avenue de Pontaillasson  
CS n° 80218 17205 ROYAN CEDEX