

LESPARRE

243  
4059

13 DEC. 1983

N° 3265

Vol. 3636

N° 26

SALAIRES

PUBLICATION  
(1)

TAXE

- 1 -

56190

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS

Le cinq DECEMBRE

A CENON, en son Etude, Avenue Jean Jaurès n° 24  
Maître André RICARD, Notaire à CENON, soussigné  
A reçu le présent acte en la forme authentique

A LA REQUETE des PARTIES ci-après nommées;

NOMS DES PARTIES

1°/- La COMMUNE de GRAYAN-L'HOPITAL (Gironde)

Représentée par Monsieur Guy LARTIGUE, Maire de  
ladite Commune, agissant en sadite qualité et en vertu  
d'une délibération du Trente Avril Mil Neuf Cent Quatre  
Vingt Trois, reçue à la Sous-Préfecture de LESPARRE  
(Gironde) le Onze Mai Mil Neuf Cent Quatre Vingt Trois,  
et devenu exécutoire.

Délibération du Conseil Municipal de GRAYAN-L'-  
HOPITAL dont un extrait, certifié conforme, est demeuré  
ci-annexé, après mention.

D'UNE PART

2°/- La Société «EURONAT», Société anonyme au capital  
de 200.000 francs, dont le siège social est à GRAYAN-  
L'HOPITAL, lieudit « Déppée », immatriculée au Registre  
du Commerce de BORDEAUX sous le numéro 302 476 403

Représentée par son PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL  
Monsieur Hubert LACROIX spécialement autorisé à l'effet  
des présentes aux termes d'une délibération spéciale  
du Conseil d'Administration de ladite Société en date  
du Quatorze Novembre mil neuf cent quatre vingt trois,  
dont un extrait, certifié, est demeuré ci-annexé, après  
mention.

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la prorogation de durée  
du bail-construction existant entre les requérants, es qualités,  
ont exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

I-Aux termes d'un acte reçu par M° RICARD, Notaire  
soussigné, le 18 Juin 1975, il a été établi un bail-construc-  
tion entre la Commune de GRAYAN-L'HOPITAL, ci-dessus D'une Part  
et la Société «EURONAT», ci-dessus D'autre Part,

Concernant une parcelle de terrain d'une superficie  
de trois cent trente quatre hectares quatre vingt quatorze ares  
cinze centiares ( 334 hectares 94 ares 15 centiares) située  
à GRAYAN-L'HOPITAL et faisant partie du Domaine Privé de la  
Commune dont s'agit.

Bail consenti pour une durée de soixante dix  
ans à compter du jour de sa signature ( 18 Juin 1975 ) et  
terminant le 31 Décembre précédant le terme de la soixante  
dixième année ( soit le 31 Décembre 2.044 ) .

Sous diverses charges et conditions inutiles à  
analyser ici.

u

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ le 20 Juin 1975  
Volume 2831 N° 11.

II-Aux termes d'un acte reçu par M° RICARD, Notaire soussigné, le 29 Juin 1981, il a été établi un avenant au bail-construction, analysé succinctement ci-dessus, constituant un avenant pour des délais de construction, des montants de loyers et des pénalités en cas de non paiement

Meis n'affectant, en aucun cas, la durée du bail-construction d'origine.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ le 28 Juillet 1981  
Volume 3382 N° 6.

CECI EXPOSE

Il est passé à l'objet de l'acte actuel, qui est le suivant, et qui s'appliquera à compter de ce jour :

PROROGATION DU BAIL-CONSTRUCTION  
DU 18 JUIN 1975

Les requérants, ès qualités, ont pris connaissance de la loi du 31 Décembre 1975 n° 75-1328 portant réforme de la politique foncière qui a modifié la première phrase du dernier alinéa de l'article premier de la loi du 16 Décembre 1964 n° 54-1247 instituant le bail-construction.

Modification codifiée actuellement sous l'article 251-1 de la première partie (législative) du décret n° 78-1 du 31 Mai 1978, dont le troisième alinéa est reproduit littéralement ci-après, concernant le bail-construction :

" Il est conclu pour une durée comprise entre dix huit et quatre vingt dix neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction."

Et après avoir analysé la situation concernant les conséquences de la possibilité nouvelle de réaliser un bail-construction pour une durée de 99 ans

Ils ont décidé de réaliser le présent avenant au Etat duquel le bail-construction du 18 Juin 1975 ne se terminera pas le 31 Décembre 2044

MAIS LE TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE  
SOIXANTE TREIZE (31 DECEMBRE 2073)

Toutes les autres conditions et clauses, ainsi que obligations diverses étant strictement maintenues, le présent avenant ne créant pas novation au contrat d'origine.

Cependant, pour adapter le texte d'origine aux conditions actuelles en raison des indexations prévues, et permettre les diverses perceptions concernant la publication des présentes à la Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ, un paragraphe spécial est ci-après établi :

sc *JA*

.../...

3

PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS

Le représentant de la Société "EURONAT"

-Confirme, en tant que de besoin, son option pour l'imposition du bail-construction à la T.V.A. qui s'appliquera également à la présente prorogation du bail construction, sans taxe : important crédit de TVA de la Société.

-Et il précise les actualisations actuelles permettant les taxes sur les 29 années supplémentaires courir, sous réserve des actualisations qui apparaîtront au fur et à mesure des années à venir et qui nécessiteront une adaptation en fin de contrat.

SAVOIR, en se référant au chapitre "LOYER" du construction d'origine :

1°- 1er élément de la fixation du loyer, par année : SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE FRANCS par an ( 692.000 Frs )

Base actuelle, avec révision à supporter.

2°- 2ème élément à ajouter au chiffre ci-dessus : redevance supplémentaire, par année, pour les bungalows et logements fixes :

-nombre actuel prévisible : mille deux cents ( 1.200 ).

-redevance fixée à MILLE TRENTE HUIT FRANCS ( 1.038 Frs ) par an et par bungalow.

Base actuelle, avec révision à supporter.

3°- Base de la valeur résiduelle des constructions : salaire déjà supportée sur une valeur résiduelle fixée à dix millions huit cent mille francs ( 10.800.000 Frs ) en fin du bail d'origine ( 2.044 ) et ne pouvant que décroître pour arriver en fin de bail prorogé ( 2.075 ) ce qui conduit à ne pas faire de déclaration spéciale.

SPECIALEMENT, pour les frais, il doit être fait application de l'article 10-1 du décret n° 78-262 modifié par le décret n° 81.352 du 14 Avril 1981 (Journal Officiel du 26 Mai 1978 pour le premier et du 16 Avril 1981 pour le deuxième), c'est-à-dire que la taxe ne doit s'appliquer que pour un quart de la valeur totale pour la période comprise entre la 61 ème année et l'expiration du bail. A taxer, par suite, sur un chiffre de 14.097.600 Frs.

Tous les frais étant à la charge de la Société "EURONAT"

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties ès qualités font élection de domicile, savoir :

-Le BAILLEUR en l'Hôtel de Ville de GRAYAN

L'HOPITAL

-Et le PRENEUR au siège social de la Société

"EURONAT"

la lot

DONT ACTE

Fait et Passé aux lieu et date sus-indiqués  
Et, après lecture du présent acte aux requérants :  
le Notaire soussigné

Cet acte a été signé le vingt trois - cinq décembre mil neuf cent  
vingt trois -  
ces signatures recueillies, le Notaire soussigné  
a lui-même signé

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS

Le Cinq DECEMBRE

tenant :

Le Soussigné, Maître André RICARD,  
Notaire à CENON, certifie la présente copie  
réalisée par tireuse xérographique agréée, éta-  
blie sur cinq ----- pages, conforme à  
l'original.

En outre, il certifie que l'identité  
complète des parties dénommées dans le présent  
document, telle qu'elle est indiquée en tête, à  
la suite de leur nom ou dénomination lui a été  
régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la So-  
ciété "EURONAT" sur le vu des pièces constitutives  
et modificatives de ses statuts.



*Ricard*



224

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an mil neuf cent quatre-vingt trois , le trente du mois d'Avril  
le Conseil municipal de la Commune de GRAYAN ET L'HOPITAL  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous  
la présidence de M.onsieur LARTIGUE Guy Maire.

OBJET : Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

BAIL A CONSTRUCTION AVEC LA Date de convocation du Conseil municipal :

SOCIETE EURONAT

PRÉSENTS : MM. LARTIGUE, M. MAU, Mme MARTIN, MM. LAPORTE,  
TRIPOTA, VOLUZAN, HAMON, BERNARD, SAYO, BOURGEAUD, PIVOTEAU,  
BERTON, HENIN, TIPPON.

ABSENTS : MM. CLUZEAU

M. onsiieur PIVOTEAU Richard a été élu secrétaire.

Le Maire,

- rappelle au Conseil Municipal que la Commune a consenti un bail à construction à la Société Euronat le 18 Juin 1975,
- déclare au Conseil Municipal, qu'il est saisi d'une demande de la dite société, afin que la durée du bail soit portée à 99 ans, sans modifications des charges et conditions acceptées par les parties,
- informe le Conseil Municipal que la loi du 31.12.1975 n° 75-1328, portant réforme de la politique foncière, a modifié la première phrase du dernier alinéa de l'article 1er de la loi du 16 Décembre 1964 n° 64-1247 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation, comme suit :

"Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre vingt dix neuf ans."

Le Conseil Municipal délibère, et :

- accepte que la durée du bail à construction signé avec la Société Euronat soit portée à quatre vingt dix neuf ans,
- précise qu'un avenant au bail devra être signé par le preneur et le bailleur par devant Maître Ricard, Notaire à Cenon, rédacteur du bail initial, aux frais de la Société Euronat,
- autorise le Maire à signer l'acte à intervenir

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé les membres présents.

Le Maire,

*M. Lartigue*



Département  
DE LA GIRONDE

Arrondissement  
DE L'ESPARRE

Canton  
de SAINT-VIVIEN-DE-MÉDOC

Tél. (56) 41.43.01

# MAIRIE DE GRAYAN ET L'HOPITAL

Le

19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an mil neuf cent quatre vingt trois, le vingt huit du mois de Décembre, le Conseil Municipal de la commune de Grayan et l'Hopital s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Lartigue Guy, Maire

PRESENTS : MM. LARTIGUE. MAU. Mme MARTIN. MM. LAPORTE. TRIPOTA. VOLUZAN. BERNARD. SAYO. PIVOTEAU. CLUZEAU. BERTON. TIFFON

ABSENTS : HAMON et HENIN

SECRETARE DE SEANCE : Monsieur PIVOTEAU Richard

O B J E T : MODIFICATION DU LOYER DE LA SOCIETE EURONAT

Monsieur le Maire,

Rappelle au Conseil Municipal les délibérations des 5 Avril et 1 Juin 1981 ainsi que les conditions de révision du loyer concernant le bail consenti par la commune à la Société Euronat,

Communique à l'assemblée le rapport de l'I.N.S.E.E. indiquant les valeurs à prendre en considération,

Indique que la précédente révision a eu lieu le 1 Janvier 1981 avec l'indice de référence du 16 Octobre 1980, soit 587,

Précise que la présente révision s'applique au 1 Janvier 1984 et que le dernier indice connu est celui du 6 Octobre 1983, soit 760.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'appliquer l'augmentation de 29% sur le loyer de base de 692 000 F, ce qui portera le montant de la redevance 1984 à 892 680 FRANCS. En outre la dite augmentation s'appliquera également au deuxième élément du loyer sur la redevance supplémentaire pour tous les bungalows, soit 1339 Francs.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé les membres présents.



Le Maire,

*Richard Pivoteau*

ANDRÉ RICARD

NOTAIRE

24, AVENUE JEAN-JAURÈS  
CENON  
33150 (GIRONDE)

TÉL. BORDEAUX { 86.15-00  
                  86.16-23  
56              86.16-53  
                  86.21-29

CHÈQUES POST. BORDEAUX 79117

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI

Le 13 Mars 1982

Monsieur LARTIGUE

MAIRE

-Hôtel de Ville-  
GRAYAN L'HOPITAL

33590-SAINT-VIVIEN-DU-MEDOC

Bail à construction EURONAT

Monsieur le MAIRE,

J'ai été interrogé par EURONAT pour savoir si les textes postérieurs à la loi organique du 16 Décembre 1964, et qui permettent - actuellement - de consentir un bail-construction d'une durée globale de 99 ans ~~peuvent s'appliquer~~ pouvaient s'appliquer à un bail souscrit, à l'origine, pour 70 ans.

A un certain moment, le doute subsistait.

Mais il est presque certain que ce doute est levé par diverses analyses parues dans les revues spécialisées et par des indications reçues de nos organismes de contrôle.

En fait, l'interdiction porte sur un renouvellement APRES 70 ans, par tacite reconduction (dernier alinéa de l'Article L 251-1 du Code de l'Urbanisme)

Par contre, la prorogation dudit bail par accord express des volontés des parties subsiste, et le législateur l'avait même expressement prévu dans le Rapport annexé au Procès-Verbal de l'ASSEMBLEE NATIONALE dans sa séance du 27 Juin 1964.

Si tel est votre désir, une simple délibération "autorisant la prorogation du bail en cause de 70 ans à 99 ans, sans novation aux clauses du contrat d'origine (acte en mon Etude du 18 Juin 1975)" est tout à fait suffisante.

Je reste à votre disposition, et je transmets copie de cette lettre à Monsieur Jacques FORT, Directeur d'EURONAT.

Veillez agréer, Monsieur le MAIRE, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

*amitiés*

-André RICARD-

P.S. Si Monsieur le Sous-Préfet ou Monsieur le T.P.G. hésitait sur l'accord à donner, je les rencontrerai avec plaisir et je pense que tous les techniciens n'ont pas tort...mais, selon la formule, sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux //..!



ANDRÉ RICARD  
NOTAIRE  
24, AVENUE JEAN-JAURÈS  
CENON  
33150 (GIRONDE)

TÉL. BORDEAUX { 86.15-00  
                  { 86.16-23  
                  { 86.16-53  
                  { 86.21-29

CHEQUES POST. BORDEAUX 79117

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI

Le 27 Avril 1982

Monsieur Jacques FORT  
EURONAT  
9-Rue de la Benatte  
33000-BORDEAUX

Mon cher Ami,

Vous trouverez sous ce pli le chèque demandé  
ET le reçu à me retourner.

Pour le bail-construction, le texte est constitué  
par le décret n° 78-621 du 31 Mai 1978 qui est devenu  
l'article L.251-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

" Constitue un bail à construction le bail par  
" lequel le preneur s'engage, à titre principal, à  
" édifier des constructions sur le terrain du bailleur  
" et à les conserver en bon état d'entretien pendant  
" toute la durée du bail.

" Le bail à construction est consenti par ceux qui  
" ont le droit d'aliéner dans les mêmes conditions et  
" formes.

" Il est conclu pour une durée comprise entre  
" dix huit et quatre vingt dix neuf ans. Il ne peut se  
" prolonger par tacite reconduction. "

Je reste à votre disposition, et je vous assure,  
mon cher Ami, de mes sentiments très cordiaux.



- André RICARD -

-Chèque et reçu/

Département  
DE LA GIRONDE

Arrondissement  
DE LESPARRÉ

Canton  
DE SAINT-VIVIEN-DE-MÉDOC

Tél (56) 41.43.01

# MAIRIE DE GRAYAN-L'HOPITAL

Le 30 Avril 1982

OBJET : Bail à construction

Monsieur FORT Jacques  
9, rue de la Benatte  
33000 - BORDEAUX -

Monsieur le Directeur et cher ami,

Vous avez bien voulu me faire parvenir une lettre de Maître RICARD contenant les références au sujet de la prolongation des baux à construction.

Je vous joins en annexe :

- une photocopie de l'article 251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- une photocopie de l'article 251-9 (se rapportant à la loi 75-1328 du 31 Décembre 1975,
- une photocopie de la dite loi, indiquant dans son article 49 que les dispositions des articles 47 et 48 ne sont pas applicables aux baux à construction conclus avant la publication au journal officiel de la présente loi (3 janvier 1976)

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur et cher ami, à mes meilleurs sentiments amicaux.

Le Maire,



G. LARTIGUE

ANDRÉ RICARD

NOTAIRE

24, AVENUE JEAN-JAURÈS  
CENON  
33150 (GIRONDE)

TÉL. BORDEAUX { 86.15-00  
86.16-23  
56 { 86.16-53  
86.21-29

CHÈQUES POST. BORDEAUX 791-17

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI

Le 13 Mars 1982

Monsieur LARTIGUE  
MAIRE  
-Hôtel de Ville-  
GRAYAN L'HOPITAL

33590-SAINT-VIVIEN-DU-MEDOC

Bail à construction EURONAT

Monsieur le MAIRE,

J'ai été interrogé par EURONAT pour savoir si les textes postérieurs à la loi organique du 16 Décembre 1964, et qui permettent - actuellement - de consentir un bail-construction d'une durée globale de 99 ans ~~peuvent s'appliquer~~ pouvaient s'appliquer à un bail souscrit, à l'origine, pour 70 ans.

A un certain moment, le doute subsistait.

Mais il est presque certain que ce doute est levé par diverses analyses parues dans les revues spécialisées et par des indications reçues de nos organismes de contrôle.

En fait, l'interdiction porte sur un renouvellement APRES 70 ans, par tacite reconduction (dernier alinéa de l'Article L 251-1 du Code de l'Urbanisme)

Par contre, la prorogation dudit bail par accord express des volontés des parties subsiste, et le législateur l'avait même expressément prévu dans le Rapport annexé au Procès-Verbal de l'ASSEMBLÉE NATIONALE dans sa séance du 27 Juin 1964.

Si tel est votre désir, une simple délibération "autorisant la prorogation du bail en cause de 70 ans à 99 ans, sans novation aux clauses du contrat d'origine (acte en mon Etude du 18 Juin 1975)" est tout à fait suffisante.

Je reste à votre disposition, et je transmets copie de cette lettre à Monsieur Jacques FORT, Directeur d'EURONAT.

Veillez agréer, Monsieur le MAIRE, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

*amitiés*

-André RICARD-

P.S. Si Monsieur le Sous-Préfet ou Monsieur le T.P.G. hésitait sur l'accord à donner, je les rencontrerai avec plaisir et je pense que tous les techniciens n'ont pas tort...mais, selon la formule, sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux //..!

ANDRÉ RICARD

NOTAIRE

24, AVENUE JEAN-JAURÈS  
CENON  
33150 (GIRONDE)

TÉL. BORDEAUX (86.15.00  
56 (86.16.23  
86.16.53  
86.21.29

CHEQUES POST BORDEAUX 79117

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI

Le 27 Avril 1982

Monsieur Jacques FORT  
EURONAT  
9-Rue de la Benatte  
33000-BORDEAUX

Mon cher Ami,

Vous trouverez sous ce pli le chèque demandé  
ET le reçu à me retourner.

Pour le bail-construction, le texte est constitué  
par le décret n° 78-621 du 31 Mai 1978 qui est devenu  
l'article L.251-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

" Constitue un bail <sup>à</sup>/construction le bail par  
" lequel le preneur s'engage, à titre principal, à  
" édifier des constructions sur le terrain du bailleur  
" et à les conserver en bon état d'entretien pendant  
" toute la durée du bail.

" Le bail à construction est consenti par ceux qui  
" ont le droit d'aliéner dans les mêmes conditions et  
" formes.

" Il est conclu pour une durée comprise entre  
" dix huit et quatre vingt dix neuf ans. Il ne peut se  
" prolonger par tacite reconduction. "

Je reste à votre disposition, et je vous assure,  
mon cher Ami, de mes sentiments très cordiaux.



- André RICARD -

-Chèque et reçu/