



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ,
Le ONZE MARS
A CENON (Gironde), en son Etude, Avenue Jean Jaurès, numéro 24,
Maître André RICARD, Notaire à CENON (Gironde),
soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique,
A LA REQUETE des PARTIES ci-après nommées :

NOM des PARTIES :

1°/ La COMMUNE de GRAYAN-L'HOPITAL.

Représentée par Monsieur Guy LARTIGUE, Maire de ladite Commune, agissant en sadite qualité et en vertu de l'autorisation qui lui a été doignée, à l'effet des présentes, par le Conseil Municipal de ladite commune suivant délibération en date du 23 février 1985.

André RICARD
NOTAIRE
22 avenue Jean Jaurès
33150 CENON

Une ampliation de ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur LARTIGUE es-qualités à ce, présent.
D'UNE PART.-

2°/ Et, la Société EURONAT, Société anonyme, au capital de 900 000 francs, dont le siège social est à GRAYAN L'HOPITAL, lieu-dit " Dépée ", immatriculée au Registre du Commerce de BORDEAUX, sous le numéro 302 476 403.

Représentée, par Monsieur Hubert LACROIX, Président Directeur Général de ladite Société, domicilié en cette qualité au siège social de ladite Société.

Et, spécialement habilité à l'effet des présentes, suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 19 novembre 1984, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur LACROIX es-qualités à ce, présente.

D'AUTRE PART.-

Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.

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

- E X P O S E -

I-Aux termes d'un acte reçu par M^oRICARD, Notaire soussigné, le 18 Juin 1975, il a été établi un bail-construction entre la Commune de GRAYAN-L'HOPITAL, ci-dessus D'une Part et la Société "EURONAT", cidessus D'autre Part,

Concernant une parcelle de terrain d'une superficie de trois cent trente quatre hectares quatre vingt quatorze ares quinze 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 se terminant le 31 Décembre précédant le terme de la soixante dixième année (soit le 31 Décembre 2044).

Sous diverses charges et conditions dont la formule utilisée pour déterminer le montant du loyer est reproduite ci-après in extenso :

1er élément :

Le loyer proprement dit fixé, savoir :

- Pour chacune des années mil neuf cent soixante quinze à mil neuf cent soixante dix sept inclus, à CINQUANTE MILLE FRANCS (50.000 Frs) par an.
- Pour l'année mil neuf cent soixante dix huit à CENT MILLE FRANCS (100.000 Frs)
- Pour l'année mil neuf cent soixante dix neuf à DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000 Frs)
- Pour l'année mil neuf cent quatre vingt à TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000 Frs).
- Pour chaque année, à partir du premier janvier mil neuf cent quatre vingt un, à QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 Frs) par an.

Loyer supportant la révision comme indiqué ci-après.

2ème élément :

Une redevance supplémentaire payable le premier octobre de chaque année pour tous les bungalows et logements fixes construits à la date du premier juillet de chaque année et toutes les résidences de séjour nécessitant un permis de construire.

Redevance fixée à SIX CENTS FRANCS (600 Frs) par bungalow, ou logement construit, par application des arrêtés préfectoraux visés supra en page quatre.

64 LH

Il est expressément convenu que les bungalows et logements sont exonérés de cette redevance supplémentaire lors de la première année de leur construction.

Elle ne sera donc applicable qu'un an après l'achèvement de la construction des bungalows et logements en cause.

MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DE SA
REVISION

Le premier élément du montant du loyer ci-dessus fixé sera payé par le "PRENEUR" au Percepteur de SAINT VIVIEN DE MEDOC en résidence à SOULAC SUR MER faisant office de Receveur Municipal du "BAILLEUR", par trimestre payables d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, par fractions égales.

Le deuxième élément du montant du loyer ci-dessus fixé sera également payé par le "PRENEUR" sur quittance du même Percepteur, ès-qualité, mais le premier octobre de chaque année et dans les conditions précisées ci-dessus (chapitre 2ème élément du LOYER).

Ces deux éléments de loyer seront révisibles dans les conditions et sur les bases prévues par l'article 5 de la loi numéro 64-1247 du seize décembre mil neuf cent soixante quatre, dont les parties reconnaissent avoir pris connaissance tant par elles-mêmes que par la lecture que leur en a donnée le Notaire soussigné.

La variation du loyer de base ci-dessus stipulé, uniquement fondée sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sans que soit prise en considération la variation du revenu brut des immeubles construits.

L'indice de référence sera l'indice du trimestre au cours duquel le présent bail à construction aura été signé par le "BAILLEUR" et le "PRENEUR", et l'indice de révision sera celui connu lors du dernier trimestre précédent chaque période triennale. Il est formellement convenu entre les parties que les deux premières périodes triennales ne seront pas soumises à révision, laquelle s'appliquera à la troisième période c'est-à-dire à compte du premier janvier mil neuf cent quatre vingt un.

ca JA

Pour le premier élément, la base du montant du loyer sera de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 Frs) à cette date.

Pour le deuxième élément, la base de révision s'appliquera à mille deux cents bungalows ou logements, à la date d'achèvement des travaux indiqués au chapitre II des charges et conditions des présentes.

||
Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de LESPARRÉ, le 20 Juin 1975, volume 2831, numéro 11.

II - Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 29 Juin 1981, publié à la Recette-Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ, le 28 Juillet 1981, volume 3382 n°6, la date d'achèvement des infrastructures et des constructions du programme a été reportée au 31 Décembre 1987.

En conséquence le loyer des années 1981 et 1982, a été fixé à TROIS CENT MILLE FRANCS par an et celui de l'année 1983 à QUATRE CENTS MILLE FRANCS (400.000,00 Frs).

III - Le bail à construction qui venait à expiration le 31 décembre 2044 a été prorogé entre la Commune de GRAYAN-L'HOPITAL et la SOCIETE EURONAT jusqu'au 31 Décembre 2073, aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire à CENON, le 5 Décembre 1983, publié à la Recette-Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ le 13 décembre 1983, volume 3636, numéro 26.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte modificatif, objet des présentes.

MODIFICATION AU BAIL CONSTRUCTION SUR LA
DUREE DES TRAVAUX ET LE MONTANT DU
LOYER

Le Conseil Municipal de GRAYAN-L'HOPITAL s'est réuni à la date du 23 février 1985 ---- et a accepté de modifier le bail construction analysé sous le paragraphe I de l'exposé ci-dessus.

1°/- La date d'achèvement des travaux ~~est~~ fixée dans le paragraphe II de l'exposé ci-dessus à l'année 1987 doit être reportée au 31 décembre 1995.

2°/- Le montant du loyer, régulièrement déterminé dans l'exposé ci-dessus, doit être modifié de la manière suivante :

CC / AH

La Commune de GRAYAN-L'HOPITAL, propriétaire du sol, accepte de proportionnaliser vingt cinq pour cent (25 %) du terme fixe du loyer au nombre de bungalows construits, ce qui détermine, soit pour 1984 la recette suivante :

- Nouveau terme fixe $\frac{892.680 \times 75}{100} = 669.510$

- Terme proportionnel au nombre de bungalows construits

$\frac{892.680 \times 25}{100} \times \frac{310}{1.200} = 57.652$

- Redevance bungalows (construits en 1983)

$280 \times 1339 = 374.920$

1.102.082 Nouveau montant du Loyer

Recette compatible avec les prévisions budgétaires, Et les années suivantes cette formule sera appliquée jusqu'à la fin du bail.

Bungalows comportant plusieurs unités d'hébergement

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- Décide en application aux définitions du Plan d'Occupation des Sols que, pour l'ensemble des villages, à l'exception des villages EUROPE et ASIE, la redevance annuelle sera perçue par unité d'hébergement ou logement et non plus par bungalow selon le tableau suivant :

Surface hors oeuvre nette des unités d'hébergement	Montant du 2ème élément du loyer	Base incendiaire à prendre en compte pour l'actualisation de ce 2ème élément
jusqu'à 25 m ²	400 Frs.	2ème trimestre 1975
de 25m ² à 35 m ²	440 Frs	2ème trimestre 1975
de 35m ² à 45 m ²	600 Frs	2ème trimestre 1975
de 45m ² à 80 m ²	680 Frs	2ème trimestre 1975

SL H

En tout état de cause la surface hors d'oeuvre nette (SHON) de l'ensemble des unités d'hébergement devra être conforme au schéma de secteur d'EURONAT indiqué au P.O.S. de la Commune.

Quelle que soit la répartition en SHON des différentes unités d'hébergement, le montant du deuxième élément du loyer dont la société EURONAT sera débitrice envers la Commune, en fin d'opération, ne pourra être inférieur à celui qui a été prévu au bail à construction signé le 18 Juin 1975, à savoir :

1200 bungalows x 600 F = 720 000 F (base indice du coût de la construction du 2ème trimestre 1975).

3°/ - Prend acte de l'engagement formel de la Société EURONAT dans l'éventualité où cette dernière envisagerait la cession de son droit au bail à des tiers, d'en proposer en priorité la reprise préférentielle à la Commune de Grayan-L'Hopital.

De son côté la commune de Grayan et l'Hopital s'engage à faire connaître à ladite Société sa décision trois mois au plus après la date de l'offre qui lui aura été faite.

Le délai de trois mois indiqué ci-dessus ne pourra être prolongé sans l'accord de la société EURONAT.

- Autorise Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir et portant les modifications précitées qui s'appliqueront à partir du 1er janvier 1984.

ACCORD DE LA SOCIETE EURONAT

Mr LACROIX --- ès-qualités, engage expressément la Société EURONAT qu'il représente à l'exécution formelle des trois modifications du bail-construction d'origine existant entre la Commune de GRAYAN-L'HOPITAL et ladite Société EURONAT, savoir :

1°- la durée d'exécution des travaux.

2°- le calcul différent du montant du loyer dû à ladite Commune par la Société EURONAT.

3°- la clause nouvelle faisant obligation à la société EURONAT de consulter la commune de Grayan et l'Hopital en priorité et de façon préférentielle, en cas de cession éventuelle à des tiers du bail à construction consenti par la Commune.

Ces trois points sont explicités dans le chapitre ci-dessus commençant page 4 (in fine) mais toutes les autres clauses, charges et conditions du bail construction et de ses avenants visés dans l'exposé ci-dessus sont, en tant que de besoin, confirmées purement et simplement, aucune innovation ne résultant du présent acte.

FORMALITES

Les présentes seront publiées à la Conservation des Hypothèques de LESPARRÉ, mais seul le droit fixe devra être perçu, cette convention ne modifiant pas en augmentation de valeur la méthode de calcul exprimée dans le premier acte.

sc LH

FRAIS

Les frais du présent acte seront à la charge de la Société EURONAT, ce accepté par Monsieur LACROIX es-qualités.

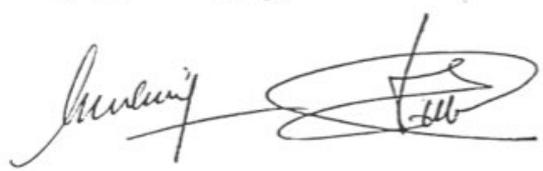
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est fait en l'Etude du Notaire soussigné.

DONT ACTE.-

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués,
Et, après lecture du présent acte aux requérants par le notaire soussigné, cet acte a été signé, le onze mars mil neuf cent quatre vingt cinq

Et, Maître RICARD, Notaire soussigné, a signé,
Le ONZE MARS



Acte établi sur sept pages, contenant :
Renvoi :
Met rayé nul :
Ligne nulle :
Chiffre nul :
Ligne bâtonnée :

52
LH

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 cinq, le vingt trois du mois de Février, 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 Monsieur LARTIGUE Guy, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

PRESENTS : M. LARTIGUE. MM. MAU. LAPORTE. MME MARTIN. MM. TRIPOTA. VOLUZAN. SAYO-Y-BLANC. BOURGEAUD. PIVOTEAU. CLUZEAU-BON. BERTON. TIFFON.

EXCUSES : MM. BERNARD. HAMON. HENIN.

Monsieur PIVOTEAU Richard a été élu secrétaire.

OBJET : AVENANT AU BAIL EURONAT

Le Maire,

- Rappelle au Conseil Municipal que la commune a consenti un bail à construction à la Société EURONAT le 18 Juin 1975,

- Que le bail fixait dans son article II, "Délai d'Exécution des travaux", le terme de la réalisation au 31 Décembre 1985,

- Que par délibération en date du 5 Avril 1981, le délai précité a été porté au 31 Décembre 1987 (Avenant au bail initial en date du 29 Juin 1981),

- Que par lettre en date du 15 Juillet 1984, la Société EURONAT a fait part des difficultés qu'elle rencontre compte-tenu de la crise économique qui sévit tant en France qu'à l'étranger. Cette crise a pour effet de ralentir la commercialisation de bungalows et par voie de conséquence l'ensemble des travaux d'équipement.

La Société EURONAT demande :

1° - que soit prorogé le délai d'achèvement défini supra

2° - que la perception d'une partie du terme fixe du loyer soit proportionnalisée au nombre de bungalows construits. En effet, la dite société qui a réparti le montant du loyer sur les différents habitats et n'ayant pas construit le nombre escompté doit faire face à un montant de loyer important.

Pour 1984 et les années suivantes, le montant révisé du loyer s'élève à 892 680 F (1er élément) auquel il y a lieu d'ajouter la redevance bungalows (2ème élément), soit au total : 1 100 000 Frs.

Monsieur le Maire indique que pour faire suite à la définition de la S.H.O.N. des villages figurant au schéma de secteur d'Euronat du P.O.S. la redevance annuelle sera perçue par unité d'hébergement ou logement et non par bungalow, cette disposition ne s'appliquant pas aux lots 4 (Village EUROPE construit) et 5 (Village ASIE autorisé).

3° - De plus, le Conseil Municipal prend acte de la lettre de la Société EURONAT qui s'engage à prendre l'attache de la commune, en cas de difficultés éventuelles, pour négocier une reprise de son opération, avant de céder le bail que la commune lui a consenti, à une société privée.

Le Maire donne lecture au Conseil Municipal de l'avenant modificatif au bail rédigé par Maître RICARD, Notaire à Cenon (Gde), portant les modifications précitées qui s'appliqueront rétroactivement à partir du 1er Janvier 1984 et l'assemblée délibérante l'autorise à le signer.

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

Le Maire,



la lettre de la
en cas de
avant de
prie

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE

LE 19 NOVEMBRE A 18 HEURES

à BORDEAUX, 9 rue de la Benatte

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme EURONAT au capital de 200.000 Francs, immatriculée au Registre du Commerce de Bordeaux sous le No. B 302.476.403 s'est réuni sur convocation de son président.

Sont présents et ont signé le registre des présences prévu par l'article 84 du décret 67 236 du 23 mars 1967:

Monsieur LACROIX	- Président Directeur Général
Monsieur LAGARDERE	- Administrateur
Monsieur CRUCHON	- Administrateur
Madame MANCEAU épouse FORT	- Administrateur

Monsieur SABY s'est fait excuser.

Le quorum étant atteint, la séance est présidée par Monsieur LACROIX, Président Directeur Général, assisté de Madame FORT, secrétaire.

Monsieur le Président rappelle qu'il a convoqué le Conseil d'Administration afin de délibérer sur la question suivante:

MODIFICATION DU BAIL CONSTRUCTION

SUR LA DUREE DES TRAVAUX ET LE MONTANT DU LOYER

Le Président fait part au Conseil d'Administration de la lettre adressée à la Commune le 15 juillet, lui faisant part de la disproportion de l'augmentation du loyer par rapport au nombre de bungalows réalisés, et lui demandant de vouloir bien envisager:

- La prorogation du délai d'achèvement des travaux dont le terme avait été fixé par l'avenant du 29 juin 1981 au 31 décembre 1987.

- La modification du loyer en proportionnalisant 50 % du terme fixe du loyer au nombre de bungalows construits.

Les différents entretiens avec Monsieur le Maire de Grayan ont amené la Commune à présenter un projet d'avenant qui propose:

1) De proroger le délai d'achèvement des travaux au 31 décembre 1995.

2) De proportionnaliser vingt cinq pour cent (25 %) des termes du loyer au nombre de bungalows construits selon la formule suivante:

$$\text{Montant du loyer} = \frac{\text{T.F.} \times 75}{100} + \left(\frac{\text{T.F.} \times 25}{100} \times \frac{\text{NB 1}}{1200} \right) + \text{NB2} \times \text{RB}$$

ou T.F. : Terme fixe du loyer défini pour l'année considéré.

NB 1 : Nombre de bungalows réalisés pour l'année considéré.

NB 2 : Nombre de bungalows réalisés l'année précédente et donnant lieu au paiement, conformément aux termes du bail, de la redevance annuelle.

3) Fixer les redevances non plus par bungalow mais par unité d'hébergement selon le tableau suivant:

Surface hors oeuvre nette des unités d'hébergement	Montant du 2ème élément du loyer	Base incendiaire à prendre en compte pour l'actualisation de ce 2ème élément
jusqu'à 25 m ²	400 Frs.	2ème trimestre 1975
de 25m ² à 35 m ²	440 Frs.	2ème trimestre 1975
de 35m ² à 45 m ²	600 Frs.	2ème trimestre 1975
au dessus de 45 m ²	680 Frs.	2ème trimestre 1975

4) Prend acte de l'engagement formel de la Sté. Euronat, dans l'éventualité d'une cession du bail à des tiers, d'en proposer en priorité la reprise préférentielle à la Commune, cette dernière s'engageant à faire connaître à la dite Société sa décision trois mois au plus après la date de l'offre qui a été faite, délai qui ne pourra être prorogé sans l'accord de la Société Euronat.

Le Conseil d'Administration après en avoir délibéré: *

- Approuve les termes de l'avenant proposé.

- Précise que l'avenant au bail devra être signé par le Preneur et le Bailleur devant Maître RICARD, notaire à Cenon, rédacteur du bail initial, aux frais de la Société Euronat.

- De donner pouvoir à Monsieur LACROIX, Président Directeur de la Société Euronat pour:

- Passer à Monsieur le
- Faire tout
notamment.

- passer au nom de la Société Euronat le dit avenant au bail avec Monsieur le Maire de la Commune de Grayan L'Hôpital.

- Faire toutes déclarations d'état civil et autres et déclarer notamment:

- que l'identification de la Société EURONAT est conforme à celle indiquée sur le papier à lettre;

- que ladite Société n'est pas en faillite, en règlement judiciaire ni frappée de mesures de séquestre;

- Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, substituer, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

pour copie certifiée conforme

Le Directeur

EURONAT S.A.

CENTRE NATURISTE

33590 GRAYAN-L'HOPITAL

Téléphone (56) 41.33.33



J. FORT

Grayan, le 12 février 1985

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

* L'an mil neuf cent quatre vingt cinq, le vingt trois du mois de Février, 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 Monsieur LARTIGUE Guy, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

PRESENTS : M. LARTIGUE. MM. MAU. LAPORTE. MME MARTIN. MM. TRIPOTA. VOLUZAN. SAYO-Y-BLANC. BOURGEAUD. PIVOTEAU. CLUZEAU-BON. BERTON. TIFFON.

EXCUSES : MM. BERNARD. HAMON. HENIN.

Monsieur PIVOTEAU Richard a été élu secrétaire.

OBJET : AVENANT AU BAIL EURONAT

Le Maire,

- Rappelle au Conseil Municipal que la commune a consenti un bail à construction à la Société EURONAT le 18 Juin 1975,

- Que le bail fixait dans son article II, "Délai d'Exécution des travaux", le terme de la réalisation au 31 Décembre 1985,

- Que par délibération en date du 5 Avril 1981, le délai précité a été porté au 31 Décembre 1987 (Avenant au bail initial en date du 29 Juin 1981),

- Que par lettre en date du 15 Juillet 1984, la Société EURONAT a fait part des difficultés qu'elle rencontre compte-tenu de la crise économique qui sévit tant en France qu'à l'étranger. Cette crise a pour effet de ralentir la commercialisation de bungalows et par voie de conséquence l'ensemble des travaux d'équipement.

La Société EURONAT demande :

1° - que soit prorogé le délai d'achèvement défini supra

2° - que la perception d'une partie du terme fixe du loyer soit proportionnalisée au nombre de bungalows construits. En effet, la dite société qui a réparti le montant du loyer sur les différents habitats et n'ayant pas construit le nombre escompté doit faire face à un montant de loyer important.

Pour 1984 et les années suivantes, le montant révisé du loyer s'élève à 892 680 F (1er élément) auquel il y a lieu d'ajouter la redevance bungalows (2ème élément), soit au total : 1 100 000 Frs.

Monsieur le Maire indique que pour faire suite à la définition de la S.H.O.N. des villages figurant au schéma de secteur d'Euronat du P.O.S. la redevance annuelle sera perçue par unité d'hébergement ou logement et non par bungalow, cette disposition ne s'appliquant pas aux lots 4 (Village EUROPE construit) et 5 (Village ASIE autorisé).

3° - De plus, le Conseil Municipal prend acte de la lettre de la Société EURONAT qui s'engage à prendre l'attache de la commune, en cas de difficultés éventuelles, pour négocier une reprise de son opération, avant de céder le bail que la commune lui a consenti, à une société privée.

Le Maire donne lecture au Conseil Municipal de l'avenant modificatif au bail rédigé par Maître RICARD, Notaire à Cenon (Gde), portant les modifications précitées qui s'appliqueront rétroactivement à partir du 1er Janvier 1984 et l'assemblée délibérante l'autorise à le signer.

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

Le Maire,

