

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration et inscrire les renvois à la suite du texte.

PUBLICATION (1)

M. D. POULIN
Notaire Associé
successeur de M. A. RICARD
33150 CENON

Dominique PÉRISSÉ-FRANÇOIS GARDIÈRE
Notaires Associés
24, Avenue Jean-Jaurès
33150 CENON

27 Août 1996

Avenant au Bail-Construction

Commune de Grayan-d'Hopital

SA Euronat

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT SEIZE,
Le VINGT SEPT AOÛT

En l'hôtel de ville de GRAYAN-L'HOSPITAL,
Maître Dominique POULIN, notaire, membre de la Société Civile
Professionnelle "Dominique POULIN et Pierre GARREAU, Notaires associés",
titulaire de l'Office Notarial sis à CENON (Gironde), 24 Avenue Jean Jaurès,
soussigné.

A reçu la présent acte authentique, à la requête des parties ci-après nommées :

1°) La COMMUNE de GRAYAN-L'HOPITAL,

Représentée par Monsieur Guy LARTIGUE, Maire de ladite Commune,
agissant en sa dite qualité et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée, à l'effet
des présentes, par le Conseil Municipal de ladite Commune suivant délibération en
date du 22 Mars 1996.

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

Monsieur LARTIGUE, ès-qualité à ce présent.

D'UNE PART.

2°) Et, la Société dite "EURONAT" société anonyme au capital de trois
millions de francs, dont le siège social est à GRAYAN - L'HOPITAL lieudit
"Dépée", immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX
B 302.476.403.

Représentée par Monsieur Jean LACROIX, Président du Conseil
d'Administration de la Société "EURONAT", domicilié en cette qualité en son
siège.

Agissant en sa dite qualité de Président du Conseil d'Administration, fonction
à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration
de ladite Société en date du 25 Avril 1995, dont une copie est demeurée annexée à
un acte de dépôt reçu par le notaire soussigné le 12 Mars 1996, et spécialement
habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil
d'Administration de ladite Société en date du 19 ~~août~~ août 1996.

434


Une copie certifiée conforme de ladite délibération est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur LACROIX ès-qualité à ce, présent.

D'AUTRE PART.

LESQUELS ès-qualités, ont préalablement à l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE :

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire à CENON (Gironde) le 18 Juin 1975, la Commune de GRAYAN-L'HOPITAL, ci-dessus d'une part a consenti à la Société "EURONAT", ci-dessus d'autre part, un bail de construction, d'une parcelle de terrain d'une superficie de trois cent trente quatre hectares quatre vingt quatorze ares quinze centiares (334 ha 95a 15ca) située à GRAYAN L'HOPITAL et faisant partie du Domaine Privé de la Commune dont s'agit, cadastré : Section AA n° 2 (74a 93a 91ca), Section AB n° 3 (43a 9a 74ca), Section AC n° 1 (62a 02a 42ca), Section AD n° 1 (149a 34a 25ca);

Ledit bail a été conclu sous diverses charges et conditions que les parties dispensent expressément de relater, ici, déclarant parfaitement les connaître,

Le montant du loyer a été déterminé selon la formule ci-après littéralement retranscrite :

"...
"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 CENTS MILLE FRANCS (400 000Fr) 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.

h h d

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

"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 trimestres 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 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 stipulée, uniquement fondée sur l'indice trimestriel du coût de la construction publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sans que soit prise 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 compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt un.

"Pour le premier élément la base du montant du loyer sera de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400 000Frs) 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 indiquée au chapitre II des charges et conditions des présentes.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de LEPARRE, le 20 juin 1975, volume 2831, n° 11.

h h d

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire susnommé le 29 Juin 1981, publié à la Conservation des Hypothèques de LESPARE (Gironde) le 28 Juillet 1981, volume 3382, numéro 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 CENT MILLE FRANCS (400.000,00 F).

III - Aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire susnommé le 05 Décembre 1983, publié à la Conservation des Hypothèques de LESPARE (33) le 13 Décembre 1983, volume 3636, numéro 26, 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.

IV - Aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire susnommé le 11 Mars 1985, publié à la Conservation des Hypothèques de LESPARE (33) le 5 avril 1985, Volume 3776, numéro 12, la date d'achèvement des travaux fixée dans le paragraphe II de l'exposé ci-dessus a été reportée au 31 Décembre 1995; et il a été convenu de proportionnaliser vingt cinq pourcent (25 %) du terme fixe du loyer au nombre de bungalows construits;

Ce qui pour l'année 1984 a porté le nouveau montant du loyer à la somme de 1.102.082 Francs (redevance bungalows comprise);

Et en ce qui concerne les bungalows comportant plusieurs unités d'hébergement, il a été décidé que la redevance annuelle serait perçue dorénavant par unité d'hébergement ou logement et non plus par bungalow selon le tableau suivant, en application des définitions du Plan d'Occupation des Sols :

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

- La Société EURONAT a pris l'engagement formel, dans l'éventualité où elle envisagerait la cession de son droit au b a des tiers, d'en proposer en priorité la reprise préférentielle à la Commune de GRAYAN L'HOPITAL, ladite commune s'engageant de son côté à faire connaître à la Société sa décision trois mois au plus tard après la date de l'offre qui lui en aura été faite..

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

MODIFICATION DU MONTANT DU LOYER, DES MODALITES DE CALCUL ET DU MONTANT DE LA REDEVANCE - PROROGATION DE LA DUREE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

fc h d

Le Conseil Municipal de GRAYAN-L'HOPITAL, s'est réuni à la date du 22/03/1996 et a accepté de modifier le bail à construction analysé sous le paragraphe I de l'exposé ci-dessus.

1°) - Le montant du loyer, régulièrement déterminé dans l'exposé ci-dessus, doit être modifié de la manière suivante :

La Commune de GRAYAN-L'HOPITAL, propriétaire du sol, accepte de ne plus proportionnaliser le terme fixe du loyer au nombre de bungalows construits.

En conséquence et compte tenu de la valeur de l'indice du coût de la construction (valeur 3^{ème} trimestre 1995 : 1024), le montant du loyer du terrain au 1^{er} Janvier 1996 ressort à 1.201.150 Francs, soit 119.866 Francs d'augmentation.

2°) - En vue de simplifier les modalités de calculs de la redevance par unité d'hébergement fixées aux termes de l'acte du 11/03/1985 sus-visé, de prendre en compte, à compter du 01/01/1996, une redevance uniforme pour tous les bungalows construits et toutes les résidences nécessitant un permis de construire.

3°) Compte tenu de l'augmentation du loyer de base et des difficultés économiques actuelles tant en France qu'à l'étranger de réduire la redevance bungalow de 420 Francs (valeur 1975) et de la fixer à 315 Francs (valeur 1975), ce qui, eu égard aux indexations intervenues depuis lors, détermine un montant au 01 Octobre 1996 de 945.00 Francs uniformisé à chaque bungalow construit au 01 Juillet de l'année précédente.

4°) La date d'achèvement des travaux fixé dans le paragraphe IV de l'exposé qui précède au 31 Décembre 1995 doit être reportée au 31 Décembre 2010.

ACCORD DE LA SOCIETE EURONAT

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

1° - Le calcul différent du montant du loyer dû à ladite Commune par la Société EURONAT;

2° - La modification des modalités de calcul de la redevance par bungalows construits et toutes les résidences de séjour nécessitant un permis de construire;

3° - La réduction du montant de ladite redevance;

4° - La prorogation de la durée d'exécution des travaux.

Ces quatre points sont explicités dans le précédent chapitre mais toutes les autres clauses, charges et conditions du bail à construction et de ses avenants visés en l'exposé ci-dessus sont, en tant que de besoin, confirmées purement et simplement, aucune innovation ne résultant du présent acte.

le h d

FORMALITES :

Les présentes seront publiées à la Conservation des Hypothèques de LESPARRE.

Pour la perception du salaire de M. le Conservateur audit Bureau des Hypothèques, il est ici précisé que celui-ci est calculé sur le montant cumulé de tous les loyers, des charges et de la valeur résiduelle des constructions.

En conséquence le représentant de la Société "EURONAT" confirme en tant que de besoin :

- que le supplément annuel de loyer à compter du 01 janvier 1996 est de 119.866 Francs et trouvera à s'appliquer du 01 janvier 1996 au 31 décembre 2073, soit pendant 78 ans.

Base à retenir : $119.866 \times 78 = 9.349.548 \text{ F.}$

- que le nombre actuel prévisible des bungalows et logements fixes était de 1.200 en 1983 ainsi qu'il ressort d'un acte reçu par Me RICARD, notaire à CENON (33) le 05/12/1983, publié à la conservation des hypothèques de LESPARE (33) le 13/12/1983, Volume 3636, n° 26 et que la nombre prévisible à ce jour des bungalows et logements fixes reste à 1.200, ainsi que déclaré expressément par le représentant de la Société EURONAT.

- qu'au titre des loyers, il n'y a pas lieu de comprendre le montant de la TVA, en raison de l'option exercée pour l'imposition du bail aux termes de l'acte reçu par Me RICARD le 05/12/1983, susvisé, ladite option s'appliquant également au présent avenant.

- qu'en ce qui concerne la valeur résiduelle des constructions, il ya lieu de se rapporter à la déclaration précédemment énoncée dans l'acte reçu par Me RICARD en date du 05/12/1983, susvisé, savoir :

"salaire déjà supporté sur une valeur résiduelle fixée à dix millions huit cent mille francs (10.800.000 Frs) en fin de 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."

le h d

BASE :

en frais du présent acte seront à la charge de la Société BIRCHAK, ce
par Monsieur LACROIX, le qualifié.

LECTION DE DOMICILE :

par l'attribution des présentes, l'élection de domicile est faite en l'étude de
notaire.

Le présent acte rédigé sur sept pages,
a été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
en leur et date indiqués en tête des présentes.

Pris :
en... : euros
en... : euros
en... : euros
en... : euros
en... : euros
en... : euros
en... : euros

Signature

Signature

FRAIS :

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

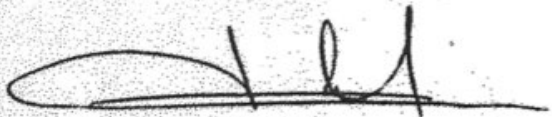
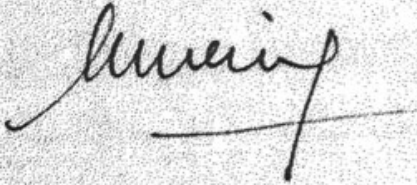
ELECTION DE DOMICILE :

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

LE PRESENT ACTE rédigé sur sept pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

- Renvois.....: *no*
- Mots rayés.....: *no*
- Chiffres rayés...: *no*
- Lignes rayées...: *no*
- Barres tirées
dans les blancs.: *no*



LE SOUSSIGNE Maître Dominique **POULIN** Notaire membre de la Société "Dominique **POULIN** & Pierre **GARREAU**" Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à **CENON** (Gironde) 24 Avenue Jean Jaurès, certifie la présente copie réalisée par reproduction photocopique agréée établie sur huit pages ; conforme à l'original sur lequel est une mention reproduite indiquant le nombre de renvoi ; de mot ; de ligne ; de chiffre rayés nuis et de lignes bâtonnée;

En outre, il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée Et en ce qui concerne la Société "EURONAT" sur le vu des pièces constitutives et modificatives de ses statuts.



RECETTE-CONSERVATION
DES HYPOTHEQUES

--oOo--
PL. du Dr
Fouchou-Lapeyrade
33340 LESPARRÉ-MEDOC

Acte définitif fait le
25/09/96 (acte du 27/08)

COPIE

LE RECEVEUR CONSERVATEUR
à Maître Dominique POULIN
Notaire
BP 33
33151 CENON CEDEX

Lesparre le 25 juin 1996

Maître,

Par courrier du 21 juin dernier vous avez bien voulu me transmettre un dossier (ref : DP / DN, EURONAT suivi par M. NICOLAS) concernant la régularisation d'un avenant au bail à construction conclu entre la commune de GRAYAN L'HOPITAL et la Société EURONAT

S'agissant du salaire proportionnel du conservateur (cf: Memento LACROIX § 119), celui ci est calculé sur le montant cumulé de tous les loyers, des charges et de la valeur résiduelle des constructions.

Il convient de préciser dans l'acte ces divers éléments.

1er élément

Le supplément annuel de loyer à compter du 1er janvier 1996 est de 119.866 F. Il trouvera à s'appliquer du 1er janvier 1996 au 31 décembre 2073, soit pendant 78 ans.

Base à retenir $119.866 \times 78 = 9.349.548$ F.

2ème élément

Il faut ajouter au chiffre ci dessus la redevance supplémentaire annuelle pour les bungalows et logements fixes.

Il convient donc de préciser le nombre actuel prévisible de ces constructions. (En 1983, cf acte de Me RICARD du 5 décembre 1983 publié à Lesparre le 13 décembre 1983, volume 3636 n°26, ce nombre était de 1200). Le nombre de bungalows et logements fixes supplémentaires sera multiplié par la redevance unitaire et annuelle (945 F) et par le nombre d'années (78).

3ème élément

Il convient de préciser qu'au titre des loyers, il n'y a pas lieu de comprendre le montant de la tva, en raison de l'option exercée pour l'imposition du bail (cf acte précité) qui s'applique à l'avenant. Il n'y a donc rien à retenir au titre de cet élément.

copie
de l'acte

de l'acte
1983
et 1996

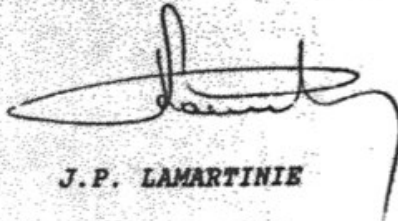
copie

4^{ème} élément

S'agissant de la base de la valeur résiduelle, le paragraphe 3^e de la page 3 de l'acte précité qui motive l'absence de déclaration spéciale à ce titre devrait être reproduit.

Vous voudrez bien trouver ci-joint le projet d'acte communiqué.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.



J.P. LAMARTINIE





Dominique POULIN - Pierre GARREAU
NOTAIRES ASSOCIES
33150 CENON (CUB BORDEAUX)

Mairie de GRAYAN L'HOPITAL
Hôtel de Ville
33590 GRAYAN L'HOPITAL

Dominique POULIN
NOTAIRE

CENON, le 9 décembre 1996

N/Réf.: DP/DN
Avenant à bail à construction Commune de GRAYAN L'HOPITAL/
Ste EURONAT
Suivi par Mr NICOLAS

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli copie exécutoire et copie sur libre de l'acte sus visé, régularisé en mon Etude à la date du 27 août 1996.

Vous en souhaitant une parfaite réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués et dévoués.