

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

VILLARCEAUX - INTÉGRATION D'UNE PARCELLE MANQUANTE AU BAIL EXISTANT

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
PROJET DE DÉLIBÉRATION	5
ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION	7
Annexe 1 - Plan cadastral C 26	8
Annexe 2 - Avenant au bail	10

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le domaine de Villarceaux est un monument historique classé, situé au cœur du Parc Naturel régional du Vexin Français, sur le territoire de la commune de Chaussy (95710). Il reçoit entre 25 000 et 30 000 visiteurs par an. Une saison culturelle est proposée chaque année aux visiteurs.

Situé à 25 km des agglomérations de Cergy et de Mantes, le domaine, d'une superficie de 70 ha, est certifié « Espace Végétal Ecologique » par Ecocert depuis 2012. Sa richesse environnementale a permis son intégration dans le périmètre de protection « Natura 2000 » des boucles de la Seine. Il bénéficie du label « Jardin remarquable » délivré par la Ministère de la Culture depuis 2004.

La Région Île-de-France en assure la gestion et l'entretien depuis décembre 1989, à l'initiative de M. Adolphe Chauvin, Président du Conseil général du Val d'Oise, Vice-Président du CR, chargé de la Culture et de M. Michel Giraud, Président du Conseil régional.

La Région Île-de-France est emphytéote de la Fondation suisse Charles-Léopold Mayer à la suite de la conclusion de deux baux emphytéotiques en date du 15 novembre 1989.

Dans le cadre de la mise en valeur des actifs immobiliers régionaux, il apparaît essentiel de pouvoir répertorier précisément les territoires régionaux. Afin de faciliter l'accès au public et en concertation avec la fondation, la construction d'un parking au Sud-Est du domaine a été réalisé et financé par la Région.

Toutefois, en raison des découpages fonciers existant, cette infrastructure est à cheval sur deux parcelles distinctes. L'une des parcelles figurant sous la référence cadastrale suivante : **Section C numéro 26**, n'est pas comprise au sein des baux emphytéotiques conclus en 1989.

La régularisation de l'un des deux baux emphytéotiques semble nécessaire. Il s'agit du bail emphytéotique conclu le 15 novembre 1989 par l'ancienne S.C.E.A Les résidences de Ninon au profit de la Région Île-de-France et portant sur la partie Sud du domaine.

L'article L. 1311-9 du code général des collectivités territoriales précise que les projets d'opérations immobilières mentionnées à l'article L. 1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics. La valeur locative du bien n'excédant pas le seuil des 24 000 € fixé par arrêté du 5 décembre 2016, cet avenant modifiant les conditions du bail initial ne nécessite pas d'avis domanial.

En conclusion, et conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales, je vous propose d'approuver les conditions essentielles de l'avenant au bail emphytéotique prochainement conclu avec la SCEA Ferme de la Bergerie et de m'autoriser à signer ce futur avenant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valérie Pécresse', written in a cursive style.

VALÉRIE PÉCRESSE

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 20 NOVEMBRE 2025

VILLARCEAUX - INTÉGRATION D'UNE PARCELLE MANQUANTE AU BAIL EXISTANT

La commission permanente du conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L1311-2 qui fixe les règles relatives à la gestion des biens des collectivités territoriales ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1311-9 et L 1311-10 qui fixe les règles relatives à la gestion des biens des collectivités territoriales ;

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 451-1 à L 451-13 ;

VU l'arrêté du secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;

VU la délibération n° CR 2021-008 du 4 février 2021 relatif à une politique immobilière dynamique ;

VU la délibération n° CR 2021-039 du 19 juillet 2021 modifiée par CR 2022-025 du 19 mai 2022 portant délégations d'attribution du conseil régional à sa commission permanente ;

VU la délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022 portant révision du règlement budgétaire et financier et règlement relatif aux méthodes comptables et durée d'amortissement ;

VU le bail principal en date du 15 novembre 1989 portant sur la partie sud du domaine de Villarceaux conclu entre la Région Île-de-France et la SCEA Les Résidences de Ninon en cours d'exécution ;

VU la nécessité de régulariser l'occupation effective d'une parcelle non incluse initialement dans le périmètre du bail, pour des raisons techniques ou cadastrales, et dont l'intégration s'avère indispensable à la cohérence foncière et à la bonne gestion du site ;

VU le budget de la région Ile-de-France pour l'année 2025 ;

VU l'avis de la commission de l'administration générale ;

VU l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

VU le rapport n°CP 2025-336 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Approuve les modifications au bail initial, jointes en annexe 1 à la présente délibération, visant à intégrer la parcelle C 26 manquante au bail principal.

Article 2 :

Autorise la Présidente de la Région Île-de-France à signer l'avenant au bail emphytéotique entre la Région Ile-de-France et la SCEA Ferme de la Bergerie, joint en annexe 2 à la présente délibération.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION

Annexe 1 - Plan cadastral C 26

Département :
VAL D OISE

Commune :
CHAUSSY

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 30/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

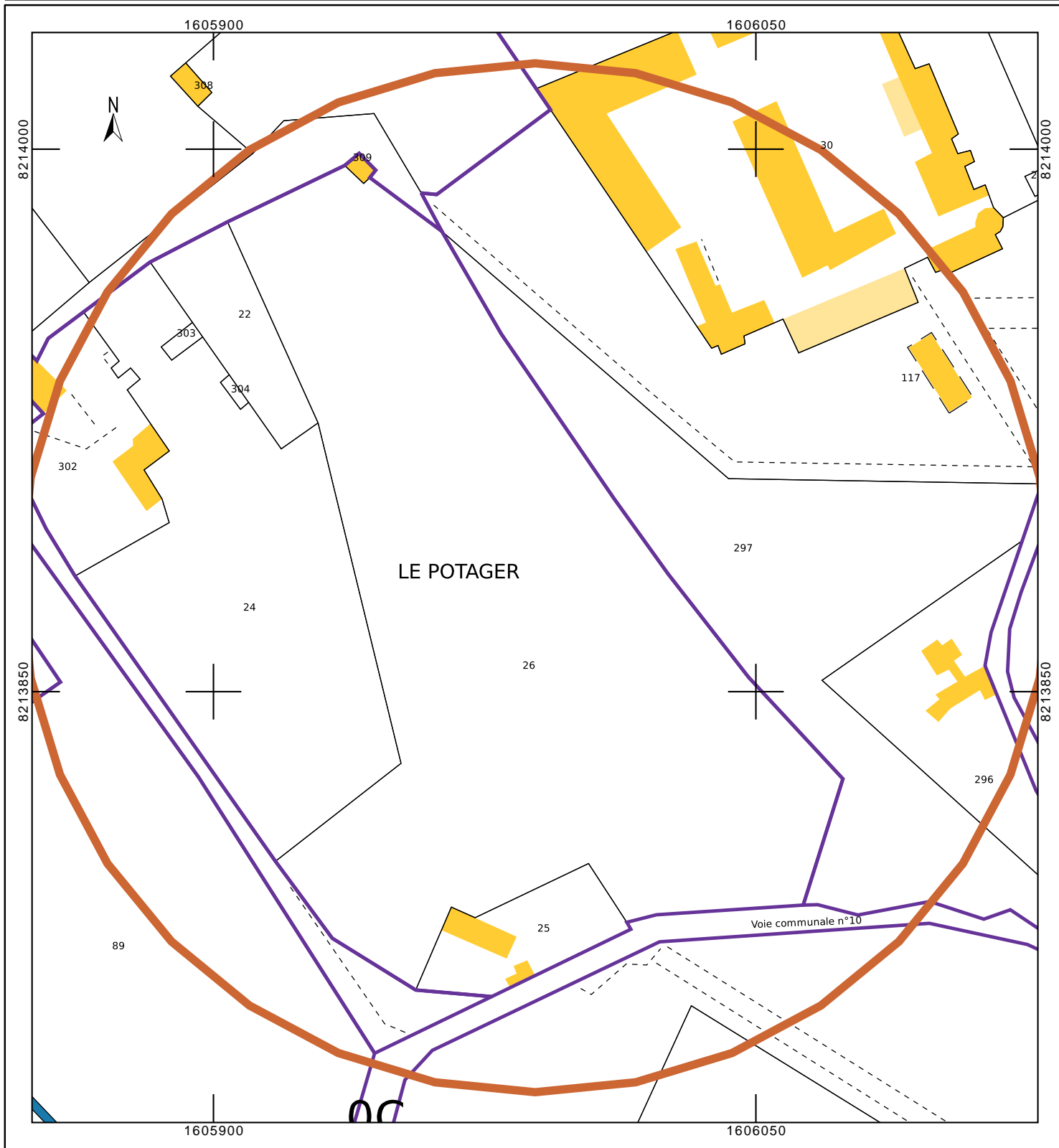
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe 2 - Avenant au bail

LE [●]

A PARIS (14^{ème} arrondissement) 30, place Denfert-Rochereau, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Guillaume LEMBO, Notaire Associé de la Selarl Lembo & Associés, titulaire d'un office notarial à PARIS (14^{ème} arrondissement) 30, place Denfert-Rochereau, identifié sous le numéro CRPCEN 75041,

A reçu le présent acte contenant Avenant à Bail Emphytéotique.

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La société dénommée **SCEA FERME DE LA BERGERIE**, société civile d'exploitation agricole au capital de 10.400.042,52 euros, dont le siège est à CHAUSSY (95710) Ferme de la Bergerie, Hameau de Villarceaux, identifiée au SIREN sous le numéro 784 645 624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

1.2. PRENEUR

La **REGION ILE DE FRANCE**, collectivité territoriale régie par les articles L.4111-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, dont le siège est à SAINT-OUEN (93400) 2 rue Simone Veil identifiée au SIREN sous le numéro 237 500 079 et sous le numéro SIRET 237 500 079 00312, non immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 2. POUVOIRS - REPRESENTATION DES PARTIES

2.1. BAILLEUR

Le Bailleur est représenté à l'acte par [_____]

*Lembo & Associés
Domaine de Villarceaux
Projet avenant Bail Emphytéotique du 15/11/1989 (parking)*

2.2. PRENEUR

La Région est représentée à l'acte par Madame Valérie PECRESSE agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Régional d'ILE-DE-FRANCE, domiciliée es qualité au siège de ladite région.

Fonction à laquelle elle a été élue aux termes d'une délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France, numéro 2021-038 en date du 2 juillet 2021. Ladite délibération ayant été rendue exécutoire par sa transmission au Contrôle de la Légalité le 2 juillet 2021

Et spécialement autorisée à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération n° 2025-336 motivée du Conseil régional en date du [____], dont une copie est annexée.

Annexe – Délibération CP Région / Avis des Domaines

Cette délibération est à ce jour :

(i) exécutoire par suite :

- de sa transmission, par voie électronique, au représentant de l'Etat dans la Région le [____], qui en a accusé réception le même jour ;
- et de sa publication sous forme électronique, conformément aux dispositions de l'article L 4141-1, L 4132-12 et R 4141-2 du Code général des collectivités territoriales, en date du [____] sous la référence technique [____].

(ii) et définitive, comme n'ayant pas fait l'objet :

- ni d'un déferé préfectoral dans les deux mois de sa transmission au représentant de l'Etat dans la Région,
- ni de recours de tiers dans les deux mois à compter de la date à laquelle ladite délibération est devenue exécutoire,
- ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par le Greffier en chef du Tribunal administratif de [____].
- ni d'un retrait dans les quatre mois à compter de son approbation, ainsi qu'il résulte d'une attestation de [____] en date du [____].

Madame Valérie PECRESSE à ce non présente, mais représentée par :

Monsieur Amaël PILVEN domicilié professionnellement à SAINT-OUEN (93400), 2 rue Simone Veil, agissant en sa qualité de Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Affaires Financières, Juridiques et Patrimoniales de la Région, en vertu de l'arrêté n° 2025-202 portant délégations de signature en date du 1^{er} octobre 2025.

Une copie certifiée conforme dudit arrêté demeure annexée aux présentes.

Annexe – Délégation Région

ARTICLE 3. DECLARATIONS - DEFINITIONS

3.1. DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le représentant du Bailleur déclare les informations suivantes, sans lesquelles le Preneur n'aurait pas contracté :

- qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour,
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du livre VI du Code de commerce relatives aux difficultés des entreprises et portant sur la prévention des difficultés des entreprises, la sauvegarde, le redressement judiciaire et la liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions susvisées, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- que son représentant légal n'a pas fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L. 653-8 du Code de commerce,
- n'être concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir, ainsi que son représentant, la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte, et que ces autorisations ne sont concernées par aucune demande en nullité,
- que la signature et l'exécution de l'Acte ne contreviennent ni à ses statuts ou délibérations de ses associés ou décisions de ses mandataires sociaux ni à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution de ses engagements nés de l'Acte,
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des Présentes,
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la Vente ou à en remettre en cause la validité.

De son côté, le représentant ès-qualité du Preneur déclare :

- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des présentes,
- que la signature et l'exécution des présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des Parties sur leur capacité :

- Statuts,
- Extrait K bis,
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des présentes.

3.2. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Avenant à Bail Emphytéotique et constitution de servitude sous condition suspensive, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

« Acte » ou « Avenant à Bail Emphytéotique » ou « Avenant » désigne le présent acte authentique contenant avenant au Bail Emphytéotique et ayant pour objet d'en modifier l'assiette.

« Bail Emphytéotique » ou « Bail » désigne le bail emphytéotique reçu par Maître Jean-Pierre GUEROULT, notaire à PARIS, le 15 novembre 1989.

« Article(s) » désigne tout article du présent Avenant à Bail Emphytéotique.

« Annexe(s) » désigne l'ensemble des documents annexés au présent Acte qui font intégralement partie de celui-ci, étant précisé qu'en cas de contradiction entre une stipulation du corps du présent Acte et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps du présent Acte prévaudront.

« Bailleur » désigne la SCEA FERME DE LA BERGERIE identifiée ci-dessus à l'article 1.1.

« Biens » ou « Biens Loués » ou encore « Immeuble » désigne le terrain sur lequel porte le présent Avenant à Bail Emphytéotique et désignés à l'article 6.

« Partie(s) » désigne, au pluriel, ensemble le Bailleur et le Preneur.

« Preneur » désigne la REGION ILE DE FRANCE, identifiée ci-dessus à l'article 1.2.

3.3. INTERPRÉTATIONS

L'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

Il est expressément convenu entre les Parties que les stipulations du présent Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers et/ou de courriels antérieurs à ce jour et notamment des projets échangés jusqu'à ce jour entre les Parties.

De plus, dans l'Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Acte ou une annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse ;
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;

- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs ;
- pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 et 641 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé.

En outre, les engagements souscrits, les garanties conférées et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Enfin, sauf disposition légale contraire, il est convenu entre les Parties que la nullité d'une stipulation de l'Acte ne saurait porter atteinte aux autres stipulations ni en affecter sa validité ou ses effets juridiques, sauf si la nullité d'une ou plusieurs stipulations de l'Acte portait atteinte de façon exagérée à l'équilibre de celui-ci.

3.4. FORME DES DÉCLARATIONS

Les dénominations Bailleur et Preneur (i) définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, (ii) emportent, sauf stipulation expresse en sens contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition et (iii) comprennent solidairement et indivisément leurs ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Il est enfin fait observer que pour se conformer à l'article 76-1 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, la dénomination des sociétés et organismes comparissant aux présentes figure à l'Acte en lettres majuscules, même si la dénomination indiquée dans l'extrait Kbis de la société dont s'agit comporte des lettres minuscules.

ARTICLE 4. EXPOSE

4.1. INTENTION DES PARTIES

Les Parties déclarent que les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi.

En ce qui concerne l'obligation précontractuelle d'information, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. »

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».

Enfin, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Le Preneur s'engage pour sa part à tenir le Bailleur informé de ses démarches pour l'accomplissement du Projet, et plus généralement concernant ses obligations découlant du présent Acte.

4.2. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

4.2.1. Bail Emphytéotique du 15 novembre 1989

Les Parties déclarent qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre GUEROULT, notaire à PARIS, le 15 novembre 1989, le Bailleur, alors dénommé « SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE LES RESIDENCES DE NINON », a donné à bail emphytéotique, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années et pour finir le 15 novembre 2088, divers biens immobiliers situés sur la Commune de CHAUSSY, dont les parcelles répondant à la désignation suivante :

A CHAUSSY (Val d'Oise), lieudit Villarceaux,

Les batiments dits du Potager avec leur terrain,

Le tout figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	22	Le Potager	00 ha 11 a 24 ca
C	23	Le Potager	00 ha 20 a 09 ca
C	24	Le Potager	00 ha 75 a 68 ca

Tel que les Biens existent avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que la parcelle C 23 a depuis été divisée en trois parcelles cadastrées section C numéros 302, 303 et 304.

Ledit acte publié au 1^{er} bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE, devenu depuis le service de publicité foncière du VAL D'OISE, le 12 janvier 1990, volume 1990P numro 252.

Une copie dudit Bail demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe – Copie du Bail Emphytéotique

Audit acte, était notamment prévues les charges et conditions suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« Volonté des Parties de conclure un bail emphytéotique :

Le Bailleur souhaite préserver l'identité du Domaine loué et l'affecter en priorité à un usage, dans l'intérêt du public, de la propriété prenant en compte les objectifs de la FONDATION POUR LE PROGRES DE L'HOMME.

Le Preneur accepte d'accéder à ce souhait.

Par ailleurs les parties déclarent que les pacs et boisement nécessitent également des travaux importants pour être utilisés comme dépendances des batiments loués par le preneur. Elles ont en conséquence la volonté de conclure un bail emphytéotique.[...]

Durée

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de 99 ans.

Il commence à courir le QUINZE NOVEMBRE 1989.

Pour finir à pareille date de l'année 2088.

En aucun cas la durée du bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Toutefois, après une première période de 18 ans, le preneur pourra unilatéralement résilier le présent bail à condition d'en avoir avisé le bailleur douze mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Après cette première période de 18 ans, la résiliation unilatérale pourra intervenir tous les 9 ans à la requête du preneur, sous réserve pour le preneur d'en aviser le bailleur dans les conditions précitées. [...]

Prix du bail

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN FRANC pendant toute la durée du bail, et non susceptible de variation, payable à terme échu, le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois le 31 décembre 1989 pour la fraction afférente à l'année 1989. »

Les Parties déclarent que le parking aménagé par le Preneur situé en partie sur la parcelle section C numéro 26 et permettant au public d'accéder au Domaine de Villarceaux, n'avait pas été inclus dans les parcelles objets du Bail Emphytéotique.

Les Parties entendent désormais l'y inclure.

4.3. CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare qu'aux termes d'une assemblée générale des associés en date du [●] il a été procédé au changement de dénomination de la « SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE LES RESIDENCES DE NINON » en « SCEA FERME DE LA BERGERIE ».

Une copie dudit procès verbal est demeurée annexée et sera publiée par le notaire soussigné concomitamment aux présentes.

Annexe - PV d'AG

En conséquence de quoi, les Parties conviennent par les présentes de porter avenant au Bail Emphytéotique et d'étendre l'assiette du Bail Emphytéotique aux Biens.

ARTICLE 5. AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le Bailleur et le Preneur conviennent d'étendre l'assiette du Bail Emphytéotique conclu le 15 novembre 1989 aux Biens suivants :

5.1. DÉSIGNATION

A CHAUSSY (Val d'Oise), lieudit Villarceaux, le Potager,

Un terrain,

Figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	26	Le Potager	01 ha 84 a 55 ca

Tel que les Biens existent avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Annexe – Plan cadastral

5.2. EFFET RELATIF

Adjudication acquisition sur saisie suivant cahier des charges du 16 février 1973 et déclaration d'adjudicataire du 27 octobre 1975 publiée au service de publicité foncière du Val d'Oise le 20 septembre 1977 volume 2069, numéro 1.

5.3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les Biens appartiennent au Bailleur par suite des faits et actes suivants :

[●] à compléter par nos soins

ARTICLE 6. MAINTIEN DES CONDITIONS DU BAIL - DISPENSE

Les Parties conviennent de ne pas modifier le reste des stipulations dudit Bail, lesquelles demeureront inchangées, notamment en ce qui concerne la durée et le loyer, ainsi que pour les autres charges pesant sur le Preneur.

Le Bailleur et le Preneur dispensent expressément le Notaire soussigné d'avoir à rappeler aux présentes l'ensemble des charges et conditions du Bail dont ils déclarent avoir parfaite connaissance, notamment en ce qui concerne l'affectation et l'usage des biens.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS DIVERSES

7.1. ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du [●] est annexé.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le Bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Annexe - ERP

7.2. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les Biens sont libres de toute inscription de privilège et d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Un état hypothécaire délivré le [●] est demeuré joint et annexé.

Annexe - RUHF

7.3. PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'Acte sera publié au service de la publicité foncière du VAL D'OISE.

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des Loyers complémentaires hors taxes.

Les présentes ne modifiant pas les conditions financières du Bail initial, il sera dû un droit fixe de 125,00 euros.

7.4. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges respectifs visés ci-dessus.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

7.5. COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

7.6. FRAIS

Les frais du présent acte seront supportés par le Preneur.

7.7. POUVOIRS-PUBLICITÉ FONCIÈRE

*Lembo & Associés
Domaine de Villarceaux
Projet avenant Bail Emphytéotique du 15/11/1989 (parking)*

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les Parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

7.8. ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

7.9. DIVISIBILITÉ - MODIFICATIONS - CLAUSE DE SAUVEGARDE

Si une ou plusieurs des stipulations des présentes devait être tenues pour inefficaces, non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeurent pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir l'équilibre économique des présentes.

7.10. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les Parties agissant dans un intérêt commun

donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

7.11. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales. Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office

notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

7.12. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné 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.

7.13. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute. Lorsque l'Acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'Acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'Acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le notaire soussigné a ensuite apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.