

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

28 JUIN 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Prorogation du bail à
construction entre la
Caisse d'Allocations
Familiales des Yvelines et
la commune de Saint-
Germain-en-Laye sur la
parcelle AL 192 – 2 rue
du Prieuré**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 29 juin 2023
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 29 juin 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 29 juin 2023

Pour le Maire,
Par délégué,
Le Directeur Général des Services

Denis BRUNQUASSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt trois, le 28 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 21 juin deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

Avaient donné procuration :

Madame AGUINET à Monsieur HAÏAT
Madame MEUNIER à Monsieur VENUS
Madame NASRI à Monsieur JOUSSE
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Madame GRANDPIERRE à Madame HABERT-DUPUIS
Madame CASTIGLIEGO à Madame RHONE
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Monsieur BASSINE

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20230628-23-E-11-DE
Date de télétransmission : 29/06/2023
Date de réception préfecture : 29/06/2023

N° DE DOSSIER : 23 E 11

OBJET : PROROGATION DU BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES YVELINES ET LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE SUR LA PARCELLE AL 192 - 2 RUE DU PRIEURE

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La crèche halte-garderie du Prieuré, sise 2 rue du Prieuré, a été bâtie sur la parcelle AL 192 appartenant à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) des Yvelines, dans le cadre d'un bail à construction signé au profit de la Ville.

Ce bail a été consenti par les deux parties pour une durée de 31 ans à compter du 1^{er} juillet 1982, soit une échéance prévue le 30 juin 2013.

En 2004, dans le cadre du Contrat-Enfance, un projet de réorganisation de l'accueil des enfants augmentant la capacité de cette structure a été élaboré, nécessitant des travaux de restructuration et d'agrandissement de la crèche. Compte-tenu du coût de ces travaux pour la Ville, la prorogation du bail à construction a été sollicitée auprès de la CAF.

Par délibération en date du 16 décembre 2004, le Conseil Municipal a autorisé une prorogation de 10 ans du bail à Construction. L'avenant au bail signé avec la CAF prévoit une échéance le 30 juin 2023.

Afin que les parties définissent précisément les conditions dans lesquelles la Ville pourrait devenir propriétaire de cette parcelle à l'expiration du bail à construction, il convient de proroger le terme de ce dernier pour une durée de deux ans à compter du 30 juin 2023, soit jusqu'au 30 juin 2025. Les autres conditions du bail restent inchangées.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la prorogation du bail à construction avec la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines sur la parcelle AL 192 jusqu'au 30 juin 2025 ;
- D'autoriser le paiement des frais d'actes par la Ville, estimés à 1 727 euros ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents s'y rapportant.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le bail à construction initial en date du 25 octobre 1983 consenti entre la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines et la ville de Saint-Germain-en-Laye qui commença à courir rétroactivement le 1er juillet 1982 pour se terminer le 30 juin 2013,

Vu l'acte d'avenant prorogeant le bail pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 30 juin 2023,

Vu le projet de prorogation du bail à construction pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 30 juin 2025, rédigé par Maître Sébastien Jarry,

Considérant la nécessité de proroger le bail à construction pour une durée de deux ans,

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE la prorogation du bail à construction avec la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines sur la parcelle AL 192 jusqu'au 30 juin 2025 ;

AUTORISE le paiement des frais d'actes par la Ville, estimés à 1727 euros ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Projet Prorogation Bail à construction CAF DES YVELINES / COMMUNE DE
ST GERMAIN EN LAYE**
version du 02.06.2023

—
**Document de travail susceptible de modifications et dépourvu de tout
caractère contractuel n'engageant pas les parties ni leurs conseils**

1012585 [•]
MLB / SJ

1. DATE ET LIEU DE SIGNATURE - REDACTEUR DE L'ACTE

1.1. Date de signature de l'Acte

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le [•].

1.2. Lieu de signature de l'Acte

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 86 rue Léon Desoyer, au centre administratif
de la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

1.3. Rédacteur de l'Acte

Maître Sébastien JARRY, Notaire au sein de la société d'exercice libéral à forme
anonyme dénommée "ACTE 2", titulaire d'un office notarial et dont le siège social est
à PARIS 16^{ème} arrondissement (75116), 55 avenue Kléber, soussigné,

Avec la participation de Maître **Hugo VITALI**, Notaire associé à SAINT-GERMAIN-EN-
LAYE (78100), 1 rue d'Alsace, assistant le Preneur, présent à l'Acte.

2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire soussigné a reçu en la forme authentique l'Acte qui contient Prorogation du
Bail à Construction, à la requête des Parties.

Les mots et expressions de l'Acte écrits en lettres majuscules ou commençant par une
lettre majuscule ont le sens qui leur est donné à l'article [•].

3. DEFINITIONS

Les Parties définissent les mots et expressions suivants, qui ont dans l'Acte la
signification qui est portée en regard de chacun d'eux (et ce qu'ils soient
indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel) :

"Acte" : désigne le présent acte et ses annexes, lesquels constituent un tout
indivisible.

"Bail à Construction" : désigne (i) l'acte reçu par Maître Bernard GUILLEMIN, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1983, contenant bail à construction par l'organisme de sécurité sociale dénommé "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA REGION PARISIENNE", aux droits duquel vient le Bailleur, au profit de l'ancienne commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, aux droits de laquelle vient le Preneur, le tout ainsi qu'il est dit à l'Acte, et (ii) l'acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 18 février 2009, contenant avenant de renouvellement dudit bail, le tout objet de la Prorogation et plus amplement relaté à l'article [•].

"Bailleur" : désigne l'organisme de sécurité sociale dénommée "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DEPARTEMENT DES YVELINES", dont la comparution figure à l'article [•].

"Biens Immobiliers" : désigne les biens immobiliers objet du Bail à Construction, dont la désignation figure à l'article [•] ([•]).

"Date de Signature" : désigne la dernière à intervenir des dates de signature de l'Acte par les Parties.

"Frais" : désigne toutes impositions (notamment tous droits d'enregistrement, contributions de sécurité immobilière, et taxes de publicité foncière), émoluments (et non honoraires) de notaires, débours, et plus généralement tous frais (notamment ceux afférents à toutes copies authentiques et exécutoires, inscriptions, mentions, publications, et renouvellements), entraînés par la signature de l'Acte et la réalisation des conventions qui en sont l'objet.

"Jour Calendaire" : désigne tout jour entier du calendrier utilisé pour la France.

"Jour Ouvré" : désigne tout jour (excepté les samedi, dimanche et jours fériés en France) où les établissements de crédit sont, généralement, ouverts pour la journée entière à PARIS (France), pour la réalisation d'opérations de banque et de transactions sur le marché interbancaire (notamment de virement bancaire) de la nature de celles requises pour les conventions objet de l'Acte.

"Partie" : désigne une partie et/ou un intervenant à l'Acte (quelle que soit la date à laquelle il acquiert cette qualité), selon l'objet de la clause concernée de l'Acte.

"Preneur" : désigne la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, dont la comparution figure à l'article [•].

"Prorogation" : désigne la prorogation du Bail à Construction, constatée aux termes de l'Acte.

"Réglementation" : désigne, à une date considérée, tout arrêté, autorisation administrative, décision de justice, décret, loi, ordonnance, traité, et plus généralement toute norme, le tout de droit interne ou de droit international, à caractère impératif et en vigueur, et applicable à l'une quelconque des Parties et/ou à l'Acte, selon le cas.

"TVA" : désigne la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de la Réglementation applicable à la clause concernée.

4. IDENTIFICATION DES PARTIES

4.1. Bailleur

L'organisme de sécurité sociale dénommé "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES", établissement de droit privé créé par arrêté du ministre des affaires sociales et de la solidarité en date du 10 décembre 1990, dont le

siège est à VERSAILLES (78000), 7 rue des Etangs Gobert, identifié au SIREN sous le numéro 381067784.

Représenté par Monsieur Didier GROSJEAN, en sa qualité de directeur de ladite caisse, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du directeur de la CAISSE NATIONALE DES ALLOCATIONS FAMILIALES en date du 22 mars 2022, dont une copie est ci-annexée, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article L. 122-1 du code de la sécurité sociale,

(si nécessaire) Monsieur Didier GROSJEAN lui-même représenté par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet de l'Acte aux termes d'un acte sous seing privé en date à VERSAILLES du [●], dont l'**original** est ci-annexé, contenant délégation de pouvoirs donnée par Monsieur Didier GROSJEAN.

#ANN

4.2. Preneur

La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 16 rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200086924,

Représentée par Madame Marillys MACÉ, Cinquième Adjointe au Maire, habilitée à l'effet de l'Acte par Monsieur Arnaud PERICARD aux termes d'un arrêté donnant délégation permanente en date du 28 juillet 2022 dont une copie est ci-annexée,

Ledit Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, domicilié en l'Hôtel de Ville, agissant au nom et en sa qualité de Maire de la VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE en date du 25 mai 2020, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 26 mai 2020, et publiée sous forme d'affichage effectué le 26 mai 2020, dont une copie est ci-annexée.

Ledit Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité à l'effet de l'Acte en vertu d'une délibération motivée du conseil municipal de la COMMUNE DE SAINT GERMAIN-EN-LAYE en date du [●] publiée par voie d'affichage le [●] et transmise à la sous-préfecture le [●], dont une copie est ci-annexée.

#ANN

Les Parties déclarent (i) avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales pour le contrôle de légalité du représentant de l'Etat dans le département n'est pas expiré à la Date de Signature, ni celui de deux mois prévu par l'article R. 421-1 du code de justice administrative pour le recours des tiers, de telle sorte que la délibération en date du [●] ci-dessus visée peut encore faire l'objet d'un déferé ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif, mais (ii) requérir expressément le Notaire soussigné de recevoir l'Acte et faire leur affaire personnelle de tout déferé ou recours contre ladite délibération ainsi que des éventuelles conséquences d'un tel déferé ou recours.

4.3. Déclarations sur la capacité et les pouvoirs

Les signataires de l'Acte déclarent et garantissent, tant en ce qui les concerne personnellement qu'en ce qui concerne les Parties qu'ils représentent (le cas échéant), que rien ne peut limiter leurs capacité et pouvoirs à signer et exécuter l'Acte.

5. EXPOSE POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

5.1. Bail

5.1.1. Bail à construction initial

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard GUILLEMIN, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1983, l'organisme de sécurité sociale dénommé "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA REGION PARISIENNE", aux droits duquel vient le Bailleur, a donné à bail à construction à l'ancienne commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, aux droits de laquelle vient le Preneur, les Biens Immobiliers.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 24 février 1984 volume 6389 numéro 13.

Le bail à construction d'origine a notamment été consentie aux conditions suivantes :

"MOYEN JURIDIQUE RETENU PAR LES PARTIES-

La CAISSE d'ALLOCATIONS FAMILIALES de la REGION PARISIENNE, bailleur, a proposé à la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, preneur, de lui concéder pour une période de longue durée, la jouissance exclusive de la partie de terrains cadastrée section AL numéro 192 comme il a été dit ci-dessus pour une contenance de 892 mètres carrés, à charge d'y édifier ou de faire édifier un immeuble collectif à usage de halte garderie et de Centre d'Economie Familiale.

Cette destination des lieux a été déterminante dans la décision de la C.A.F.R.P., compte-tenu de la mission particulière qui lui est conférée au sein des différentes actions à finalité sociale.

Pour réaliser cette opération, les parties ont convenu de retenir comme moyen juridique, le bail à construction [...].

CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION PROJETEE-

Le PRENEUR se propose d'édifier sur le terrain dont s'agit un bâtiment destiné à usage de halte garderie et Centre d'Economie Familial comprenant un seul niveau d'une surface hors œuvre de 315 mètres carrés 83 sur vide sanitaire :

1- Halte Garderie-

- un porche, entrée, un SAS d'accès avec stationnement de voitures d'enfants, un vestibule vestiaire avec box d'isolement, une salle de jeux avec préau non fermé, un dortoir avec salle de propreté, un Office et une salle de rangements de matériel, un bureau de monitrice avec vestiaire et sanitaires.

2- Centre d'Economie Familial-

- un vestibule, vestiaire avec sanitaires attenant, une salle de cours avec en communication directe une cuisine pédagogique, un bureau à des activités sociales.

[...]

DUREE-

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de TRENTE et UN ANS qui commencera à courir rétroactivement le 1^{er} juillet 1982 pour se terminer le 30 juin 2013.

[...]

PRIX DU BAIL-

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un prix consistant en la remise par le PRENEUR qui s'y oblige expressément au BAILLEUR de 315 mètres carrés 83 construits évalués pour ordre à la somme de DEUX MILLIONS VINGT MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF FRANCS (2 020 199,00 F.) hors taxe, auquel s'ajoute le montant de la T.V.A. au taux de 18,60 % soit TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE SEPT FRANCS UN CENTIMES (375 757,01 F.) pour former un prix toutes taxes comprises de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE SIX FRANCS UN CENTIMES (2 395 956,01 F.)

[...]

Par suite, le preneur sera entièrement libéré du prix du présent bail à construction par la remise au bailleur des biens immobiliers ci-dessus, et par le paiement à bonne date des loyers ci-après indiqués.

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixe de UN FRANC, payable par année et d'avance le 1^{er} juillet de chaque année, et pour la première fois aussitôt après l'accomplissement de la formalité de publication des présentes au bureau des hypothèques."

Les Parties dispensent le Notaire de soussigné de relater plus amplement les charges et conditions dudit bail à construction.

5.1.2. Création du Bailleur - Transfert des Biens Immobiliers

Aux termes (i) du décret numéro 90-920 du 2 octobre 1990 et (ii) de l'arrêté du 10 décembre 1990 du ministre des affaires sociales et de la solidarité, l'organisme de sécurité sociale dénommé "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA REGION PARISIENNE" a été dissoute et sept caisses d'allocations familiales départementales ont été créées en remplacement, dont le Bailleur.

En conséquence, aux termes de l'arrêté du 21 mars 1991 du ministre des affaires sociales et de la solidarité, la propriété des immeubles appartenant à l'organisme de sécurité sociale dénommé "CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA REGION PARISIENNE" a été dévolue de plein droit au Bailleur.

Le transfert des Biens Immobiliers au Bailleur en application de cette Réglementation a été constaté aux termes d'un acte administratif en date du 12 novembre 1991 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 20 novembre 1991 volume 1991P numéro 9120.

5.1.3. Avenant au bail à construction valant renouvellement

Aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 18 février 2009, le Bailleur et l'ancienne commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ont convenu de renouveler le bail à construction aux conditions ci-après relatées.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 25 mars 2009 volume 2009P numéro 1966, suivie d'une attestation rectificative établie par Maître MARTINOT, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 4 mai 2009, publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 5 mai 2009 volume 2009P numéro 2689.

"DUREE

Le renouvellement du bail à construction est consenti et accepté pour une durée de dix années (10 années) qui commencera à courir le 1^{er} juillet 2013 pour se terminer le 30 juin 2023.

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

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Le présent renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions ci-après littéralement rapportées que le précédent bail énoncé en l'exposé qui précède : [...]

[...]

PRIX DU BAIL

Le présent renouvellement de bail à construction est consenti et accepté moyennant les conditions énoncées dans l'exposé qui précède et notamment par la réalisation de divers travaux de restructuration et agrandissement effectués par la ville, PRENEUR, pour un montant de 256 954,95 euros ; lesdites constructions étant remises au BAILLEUR à l'expiration du bail."

Les Parties dispensent le Notaire de soussigné de relater plus amplement les charges et conditions dudit avenant.

5.1.4. Création du Preneur en tant que commune nouvelle - Transfert du Bail

Aux termes (i) des articles L. 2113-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, et (ii) de l'arrêté numéro 78-2018-12-19-002 en date du 19 décembre 2018 pris par le préfet des Yvelines, les communes de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et FOURQUEUX ont été réunies au sein d'une commune nouvelle qui prend le nom de "SAINT-GERMAIN-EN-LAYE". Il résulte en particulier de l'article 8 dudit arrêté préfectoral que "Les biens, droits et obligations des anciennes communes sont dévolus à la commune nouvelle. Les contrats sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties".

Le transfert du Bail à Construction au Preneur en application de cette Réglementation a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Laure BAFFOY, Notaire à PARIS, le 25 janvier 2019, suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Sébastien JARRY, Notaire à PARIS, le 26 décembre 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 29 janvier 2020 volume 2020P numéro 880.

5.2. Désignation des Biens Immobiliers

Sur le territoire de la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE (78100), 2 et 2 bis, rue du Prieuré, 5, rue de Fouqueux et rue Bonnemain sans numéro, un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AL	192	RUE DU PRIEURE	0 ha 08a 92ca

5.3. Effet relatif

5.3.1. En ce qui concerne le Bailleur

Acte administratif contenant constatation du transfert de propriété en date du 12 novembre 1991, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3ème Bureau, le 20 novembre 1991 volume 1991P numéro 9120.

5.3.2. En ce qui concerne le Preneur

Acte contenant constatation du transfert du bail à construction reçu par Maître Marie-Laure BAFFOY, Notaire à PARIS, le 25 janvier 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 19 janvier 2020 volume 2020P numéro 880,

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Sébastien JARRY, Notaire à PARIS, le 26 décembre 2019, dont une copie authentique a été publiée en même temps que l'acte initial au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 19 janvier 2020 volume 2020P numéro 880.

6. PROROGATION DU BAIL A CONSTRUCTION

Les Parties prorogent le terme du Bail à Construction pour une durée de deux (2) ans à compter du 30 juin 2023, soit jusqu'au 30 juin 2025.

En aucun cas, le Bail à Construction ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction ou d'une tacite prolongation une fois son terme survenu.

7. CONDITIONS DU BAIL A CONSTRUCTION

Sauf ce qui concerne la Prorogation, aucune modification n'est apportée aux autres stipulations du Bail à Construction.

8. SERVITUDES

a) Aux termes de l'acte reçu par Maître Bernard GUILLEMIN, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1983, plus amplement relaté à l'Acte, il a également été procédé à la constitution d'une servitude de passage piétons, ainsi qu'il est littéralement rapporté en italique :

"CONSTITUTION de SERVITUDES

Comme il a été dit ci-dessus, afin de permettre au PRENEUR d'accéder à l'immeuble édifié par lui, la C.A.F.R.P., lui concède, ce qu'il accepte à titre de servitudes, pour une durée allant jusqu'à l'expiration du bail objet des présentes, soit le 30 juin 2013, le droit de passer sur les parcelles cadastrées section AL numéro 190 pour une contenance de 5535 mètres carrés et AL numéro 191 pour 5165 mètres carrés (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée section AL numéro 192 pour une contenance de 892 mètres carrés, objet du présent bail à construction (fonds dominant).

*Ce passage s'exercera sur une bande de terrain de 2 mètres de large.
Tel que ce passage résulte du plan qui demeurera joint et annexé après mention après avoir été certifié exact par les parties.*

Le PRENEUR aura droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pied, uniquement pour les besoins de desserte de l'immeuble construit par ses soins.

Cette servitude s'exercera au profit des utilisateurs du bâtiment édifié par le PRENEUR, les travaux d'établissement du passage étant à la charge exclusive du PRENEUR ainsi que les travaux qui, dans l'avenir se révéleraient nécessaires à son entretien.

INDEMNITE

La servitude est constituée compte-tenu des accords objet des présentes, sans indemnité."

Ladite servitude de passage a été modifiée aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien JARRY, Notaire à PARIS, le 28 septembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 19 octobre 2020 volume 2020P numéro 8051, dans les termes suivants :

"MODIFICATION DE L'EMPRISE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

D'un commun accord, les parties conviennent de modifier l'emprise de la servitude de passage, constituée aux termes de l'acte reçu par Maître Bernard GUILLEMIN, notaire à PARIS, en date du 25 octobre 1983, ci-dessus évoqué dans l'exposé, comme suit.

Cette servitude de passage s'exercera dorénavant uniquement sur une emprise d'environ trente-trois (33) mètres carrés dépendant uniquement de la parcelle sise à SAINT-GERMAINE-EN-LAYE, cadastrée section AL numéro 191, telle qu'elle figure sous teinte rose au plan dénommé "Plan de Servitude – Modification de l'assiette de la servitude de passage" établi par le cabinet dénommé "BONNIER-VERNET-FLOCH", géomètres-experts, situé à DEUIL-LA BARRE (95170) 51 bis rue Charles de Gaulle, en date du 4 septembre 2020 sous la référence 200094 A, ci-annexé.

Par suite, la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE renonce expressément à la servitude de passage en ce qu'elle grevait la parcelle cadastrée section AL numéro 190 et l'assiette de la servitude de passage est modifiée, au fichier immobilier, comme suit.

FONDS SERVANT MODIFIE

Désignation du fonds servant modifié

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 2 et 2 bis rue du Prieuré, un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AL	191	2 RUE DU PRIEURE	0 ha 51 a 65 ca

Effet relatif du fonds servant modifié

Transfert opéré en application du décret du 2 octobre 1990 aux termes d'un acte administratif en date du 12 novembre 1991, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3ème Bureau, le 20 novembre 1991 volume 1991P numéro 9120.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

Le propriétaire du fonds dominant accepte de renoncer à une partie de la servitude de passage et de consentir cette modification d'emprise sans indemnité ni contrepartie de la part de la CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES YVELINES.

CHARGES ET CONDITIONS

Les parties n'apportent aucune autre modification à la servitude de passage que celles stipulées aux présentes.

Par suite de cette modification, le propriétaire du fonds servant s'engage à supporter les coûts inhérents à la création de la nouvelle rampe PMR et au déplacement du système de vidéosurveillance sur cette nouvelle emprise foncière."

b) Aux termes de l'acte reçu par Maître Marie-Laure BAFFOY, Notaire à PARIS, le 25 janvier 2019, plus amplement relaté à l'Acte, il a été constitué entre le Bailleur, aux droits duquel est venue la société dénommée "SCI SAINT GERMAIN PRIEURE" et le Preneur, une servitude de cour commune dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE - NON AEDIFICANDI"

FONDS SERVANT

DESIGNATION

Sur la ville de SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES), 2 et 2bis, rue du Prieuré, 5, rue de Fou[r]queux et rue Bonnemain sans numéro, un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AL	192	RUE DU PRIEURE	0 ha 08a 92ca

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la propriété du fonds servant :

Transfert opéré en application du décret du 2 octobre 1990 aux termes d'un acte administratif en date du 12 novembre 1991, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3ème Bureau, le 20 novembre 1991 volume 1991P numéro 9120.

En ce qui concerne le droit au bail à construction :

Acte contenant renouvellement de bail à construction reçu par Maître Raynald DUJARDIN, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 18 février 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le (formalité en attente) 25 mars 2009 volume 2009P numéro 1966,
Suivie d'une attestation rectificative établie par Maître MARTINOT, notaire associé à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 4 mai 2009, publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 5 mai 2009 volume 2009P numéro 2689.

FONDS DOMINANT

DESIGNATION

Sur la ville de SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES), 2 et 2bis, rue du Prieuré, 5, rue de Fouqueux et rue Bonnemain sans numéro, un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AL	191	2 RUE DU PRIEURE	0 ha 51 a 65 ca
AL	190	RUE DU PRIEURE	0 ha 55 a 35 ca

EFFET RELATIF

Transfert opéré en application du décret du 2 octobre 1990 aux termes d'un acte administratif en date du 12 novembre 1991, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3ème Bureau, le 20 novembre 1991 volume 1991P numéro 9120.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE - NON AEDIFICANDI

A titre de servitude réelle et perpétuelle Madame Eloïse LORE, ès-qualité, d'une part et Madame Marillys MACE ,es-qualité d'autre part, grèvent d'une servitude de cour commune valant servitude non aedificandi en superstructure, la partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 192 au profit des parcelles cadastrées section AL numéros 190 et 191 sus-visées.

L'emprise de cette servitude figure sous quadrillage rouge et fond jaune clair (zone b) et représente une superficie d'environ 26m² au plan établi par le Cabinet Bonnier-VERNET, géomètres-expert à DEUIL-LA-BARRE (95170) 51 bis, Rue Charles de Gaulle, le 9 juin 2017 ci- annexé.

En conséquence, la CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES et la ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE s'interdisent et interdiront formellement à leurs ayants-droit, le droit d'édifier sur l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en superstructure, à l'exception de, savoir :

- le muret et la grille séparative des deux emprises de cour commune.
- les terrasses sur plots,
- les haies vives séparatives entre jardins privés ou en limite séparative de propriété,
- et les arbres et arbustes.

Cette interdiction expressément acceptée à titre de servitude réelle, gratuite et perpétuelle, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs et leurs ayants-droit de l'emplacement de cette servitude.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant."

9. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

[•]

#ANN

10. SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un renseignement hors formalité délivré le [•], dont une copie est ci-annexée, que les Biens Immobiliers ne sont concernés par aucune charge (et notamment aucun commandement de saisie) ni aucune inscription (et notamment aucune inscription hypothécaire) de nature à mettre obstacle à la signature de l'Acte et/ou l'exécution de la Prorogation.

#ANN

11. PUBLICITE FONCIERE

La Prorogation sera publiée au service de la publicité foncière compétent au moyen de la formalité fusionnée, en application des articles 647 et 657 du code général des impôts.

12. DECLARATIONS NECESSAIRES A LA LIQUIDATION ET A L'ASSIETTE DE TOUS IMPOTS, DROITS ET TAXES

12.1. TVA

Le Bailleur déclare ne pas être une entreprise assujettie à la TVA au sens des articles 256 et suivants du code général des impôts.

En conséquence, la Prorogation n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, en application des articles 256-0 et suivants du code général des impôts.

12.2. Taxe de publicité foncière

La Prorogation est exonérée de la taxe de publicité foncière en application de l'article 743 du code général des impôts.

12.3. Contribution de sécurité immobilière

La publication de la Prorogation au service de la publicité foncière compétent sera soumise à la contribution de sécurité immobilière de zéro virgule dix pour cent (0,10 %) prévue par l'article 881 K du code général des impôts, dont la base de calcul est constituée du montant cumulé des loyers pour les années restant à courir augmenté de la valeur résiduelle des constructions édifiées par le Preneur, soit la somme de [●].

Le montant de cette contribution est de [●].

13. AUTRES DECLARATIONS ET STIPULATIONS

13.1. Frais

[●]

13.2. Election de domicile

Pour l'exécution de l'Acte et ses suites et conséquences, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête de l'Acte.

13.3. Droit applicable

L'Acte est soumis au droit français.

13.4. Pouvoirs

Exclusivement pour l'accomplissement des formalités afférentes à l'Acte, et notamment afférentes à la publicité foncière ou à la publicité au registre du commerce et des sociétés (le cas échéant), et plus généralement afférentes à l'opposabilité aux tiers ou à tous débiteurs ou créanciers (le cas échéant) des conventions stipulées à l'Acte, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout collaborateur du Notaire soussigné à l'effet notamment :

- de faire dresser ou établir et signer (i) tous actes de dépôt de documents, (ii) tous actes complémentaires, modificatifs et rectificatifs, (iii) toutes attestations et mentions rectificatives notamment pour la mise en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil, (iv) tous correctifs de formalités, bordereaux rectificatifs et inscriptions rectificatives, et (v) toutes inscriptions, mentions, notifications, oppositions, prorogations, significations et tous renouvellements ;
- de (i) faire toutes déclarations, (ii) produire, remettre et retirer tous documents, et (iii) effectuer toutes démarches et formalités et notamment toutes notifications, significations, et oppositions ; et
- plus généralement, de faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

13.5. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par les articles 1202 du code civil et 1837 du code général des impôts, que l'Acte exprime l'intégralité de leurs conventions financières, et qu'il n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre.

13.6. Certification d'identité

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, telle qu'indiquée en leur comparution qui figure à l'article [●], lui a été régulièrement justifiée.

13.7. Protection des données personnelles

Le Notaire soussigné informe les Parties qu'il dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cet effet, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment les administrations ou partenaires habilités par la Réglementation, fichiers centraux et organismes du notariat, les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales, les établissements financiers, les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification (personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, 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)).

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et/ou de publier l'Acte sont conservés trente (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'Acte est conservé soixante-quinze (75) ans, ou cent (100) ans lorsqu'il concerne des personnes physiques mineures ou majeures protégées.

Ces données sont susceptibles de constituer des données personnelles au sens du Règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016. Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'office notarial dont dépend le Notaire soussigné, ou du correspondant informatique et libertés désigné par ledit office (à l'adresse suivante : cil@notaires.fr), ou (le cas échéant) obtenir la rectification ou l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la Réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

(dont acte)