

## 2.7 DECISIONS

---

### **2.7.6 Avenant en soustraction de parcelles d'un bail emphytéotique**

signé entre le syndicat mixte de la base de LERY-POSES et l'EPF de  
Normandie Bassin Bignan

AVENANT EN SOUSTRACTION DE PARCELLES D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE  
signé entre le Syndicat Mixte de la Base de LÉRY-POSES et l'EPF de Normandie  
Bassin Bignan

---

Le 16 mars 1979, l'Etablissement Public de la Basse-Seine – devenu EPF de Normandie - a conclu avec le Syndicat Mixte de la Base de Léry-Poses, un bail emphytéotique intitulé « Bassin Bignan », d'une durée de 75 ans (du 1<sup>er</sup> janvier 1978 au 31 décembre 2053) portant sur un ensemble immobilier de 65 hectares 33 ares et 10 centiares situé sur le territoire des communes de VAL-DE-REUIL et POSES.

Depuis, 8 avenants sont venus modifier le contenu du bail par extension ou soustraction de parcelles.

Le Syndicat Mixte de la Base de Léry-Poses souhaite, dans le cadre de la maîtrise d'emprises foncières indispensables à un futur projet, acquérir six (6) parcelles cadastrées section ZC, n° 416, 417, 418, 419, 420 et 421 pour une surface totale de 4 045 m<sup>2</sup> (0 ha 40 a 45 ca) faisant partie du bail emphytéotique « bassin Bignan ».

Afin que l'EPF de Normandie puisse céder ces parcelles au Syndicat Mixte de la Base de Léry-Pose, celles-ci doivent être soustraites du bail emphytéotique auquel elles appartiennent. Cette soustraction va engendrer une baisse de la redevance annuelle de 22,31 € en prix de base (valeur 4<sup>ème</sup> trimestre 1977).

Ensuite, ces parcelles pourront être cédées au prix fixé par le Pôle d'Evaluation des Domaines de la DRFIP de Seine-Maritime.

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver le contenu du projet d'avenant n°9 et d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n° 9, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.**

Acte N° 7919  
Dossier N° 2023000301

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE**

**A VAL DE REUIL (27100), 14, rue du Pas des Heures, au siège de  
l'Office Notarial,**

**Maître Thomas BRICNET** soussigné, Notaire à VAL-DE-REUIL,  
Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Yann  
LEGROS et Thomas BRICNET, Notaires Associés », titulaire d'offices  
notariaux situés à LOUVIERS (Eure), 1 Square Albert Premier, et à VAL-  
DE-REUIL (Eure) Hôtel d'Entreprises des 4 Soleils, Angle Chaussée du  
Parc et 14 rue du Pas des Heures, et dont le siège social de ladite S.C.P est  
situé à LOUVIERS (Eure), 1 Square Albert Premier.

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte  
authentique sur support électronique, contenant :

<p style="text-align: center;"><b>AVENANT n°9 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 16 mars 1979 (« Bassin Bignan »)</b></p>
---

**BAILLEUR**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE**, par  
abréviation « EPF Normandie » précédemment dénommé « Etablissement  
Public de la Basse Seine » par abréviation « E.P.B.S »,

Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège  
social à ROUEN (76000), 5, rue Montaigne, identifiée au SIREN sous le  
numéro 720500206 et immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de ROUEN.

Ayant son siège à ROUEN (76000), 5, rue Montaigne,

**Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».**

**PRENEUR OU EMPHYTEOTE**

Le syndicat dénommé **SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE LERY-POSES**, ayant son siège social à POSES (27740), rue du Souvenir français, non immatriculée.

**Ci-après dénommée le « PRENEUR ou EMPHYTEOTE ».****PRESENCE - REPRESENTATION**

L'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE** est représenté par **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, aux termes d'une procuration en date du **XXXXXX** demeurée ci-jointe et annexée aux présentes

**AGISSANT** aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gilles GAL, Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, nommé à cette fonction à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2016 par arrêté de Madame la Ministre du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, en date du 10 décembre 2015, renouvelé à cette fonction au 1<sup>er</sup> Janvier 2021, par arrêté en date du 18 Décembre 2020 de Madame La Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement.

- Le **SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE LERY-POSES** est ici représenté par Monsieur Bernard LEROY, Président du Syndicat mixte de la base de plein air et de loisirs de Léry-Poses, nommé à cette fonction par délibération en date du 11 février 2020, et agissant en vertu des pouvoirs qui sont conférés à la fonction de Président aux termes de l'article 8.1 des statuts.

**AGISSANT également** aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu de la délibération rendue par LE SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE PLEIN-AIR ET DE LOISIRS DE LERY-POSES en date du 4 octobre 2023 une copie est annexée (**ANNEXE**).

Le BAILLEUR et le PRENEUR, préalablement aux conventions suivantes contenant l'avenant du bail emphytéotique, ont exposé ce qui suit :

1°/ Le PRENEUR, sus-nommé, assume la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la Base de Plein Air et de Loisirs de LERY-POSES. En vertu d'une convention passée le 25 juin 1973 entre l'E.P.B.S et le SYNDICAT, il a été notamment convenu que les terrains acquis par l'Etablissement Public de Basse-Seine dans le cadre de cette opération, pourraient être cédés au Syndicat ou bien lui être donnés à bail à long terme. Suivant une délibération en date du 11 septembre 1978, le bureau du Conseil d'Administration de l'E.P.B.S a défini les conditions suivant lesquelles ces terrains devraient être donnés à bail au Syndicat.

Un bail emphytéotique d'une durée de 75 ans (du 1<sup>er</sup> janvier 1978 au 31

décembre 2053) a été conclu le 16 mars 1979 entre l'Etablissement Public de la Basse Seine et le Syndicat Mixte du VAUDREUIL, portant sur un ensemble immobilier de 65 hectares 33 ares et 10 centiares, situé sur le territoire des Communes de VAL DE REUIL et POSES. Le contrat a été publié à la Conservation des Hypothèques de LOUVIERS, le 25 juin 1979, volume 3027, numéro 4.

2°/ huit avenants à ce bail sont intervenus entre l'E.P.B.S devenu EPFN et le Syndicat Mixte, savoir :

Avenant numéro 1 :

Le 7 juin 1983, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS, les 6 juillet 1983 et 4 octobre 1983, volume 3676, numéro 3.

Avenant numéro 2 :

Le 23 mai 1986, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS, le 6 juin 1986, volume 4101 numéro 4.

Avenant numéro 3 :

Le 13 avril 1988, concernant l'adjonction de 2 hectares 72 ares et 90 centiares, publié à LOUVIERS, le 5 mai 1988, volume 4372, numéro 19.

Avenant numéro 4 :

Le 18 décembre 1995, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS, le 3 août 2001 volume 2001P, numéro 2700, suivi d'une attestation rectificative du 24 octobre 2001, publiée le 29 octobre 2001, volume 2001P, numéro 3864.

Avenant numéro 5 :

Le 12 juillet 2001 portant exclusion de 14 ares et 72 centiares, publié à LOUVIERS, le 21 décembre 2001, volume 2001P, numéro 4484.

Avenant numéro 6 :

Suivant acte reçu par Maître Laurent PRIEUR, Notaire à PONT-DE-L'ARCHE, le 12 juin 2015, portant exclusion de 04 hectares 97 ares et 41 centiares publié au service de publicité foncière de LOUVIERS 1, le 19 juin 2015, volume 2015P, numéro 1481.

Avenant numéro 7 :

Suivant acte reçu par Maître Thomas BRICNET, Notaire à VAL-DE-REUIL, les 15 et 16 décembre 2021, portant exclusion de 0 hectares 06 ares et 79 centiares publié au service de publicité foncière d'EVREUX, le XXXXX, volume XXXXX, numéro XXXXX.

Avenant numéro 8 :

Suivant acte reçu par Maître Thomas BRICNET, Notaire à VAL-DE-REUIL, le 7 janvier 2022, portant exclusion de 2 hectares 71 ares et 23 centiares publié au service de publicité foncière d'EVREUX, le XXXXX, volume XXXXX, numéro XXXXX.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'avenant à bail emphytéotique objet des présentes.

AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les parties conviennent d'exclure les parcelles ci-dessous désignées, du bail emphytéotique du 16 mars 1979 relaté ci-dessus et publié au bureau des hypothèques de LOUVIERS, le 25 juin 1979, volume 3027, numéro 4, à compter de ce jour :

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Sur la commune de POSES (27740), rue des sablons  
Un terrain

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
ZC	416	LA VIGNE	0	10	60
ZC	417	LA VIGNE	0	05	64
ZC	418	LA VIGNE	0	08	43
ZC	419	LA VIGNE	0	04	42
ZC	420	LA VIGNE	0	07	72
ZC	421	LA VIGNE	0	03	64
<b><u>Contenance Totale :</u></b>			<b>0ha 40a 45ca</b>		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et sans aucune garantie de la contenance ci-dessus indiquée, toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Tout droits de construire et tous autres droits immobiliers qui peuvent être rattachés audit bien ; tous ouvrages, améliorations ou constructions qui pourront être réalisés à partir de ce jour.

**Ci-après dénommé le « BIEN ».**

Plan

Une copie du plan cadastral du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexée (ANNEXE).

### **EFFET RELATIF**

1°) Concernant les parcelles cadastrées section ZC numéro 416, 419 à 421  
Ordonnance d'expropriation rendue par le Juge de l'expropriation du département de l'Eure le 28 août 1974 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1, le 17 janvier 1975, volume 2287 numéro 4.

2°) Concernant la parcelle cadastrée section ZC numéro 417

Acquisition suivant acte reçu par Maître SOUSSAN, alors Notaire à LERY, le 27 novembre 1974, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1, le 20 décembre 1974, volume 2276 numéro 7.

3°) Concernant la parcelle cadastrée section ZC numéro 418

Ordonnance d'expropriation rendue par le Juge de l'expropriation du département de l'Eure le 7 avril 1975 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1, le 29 mai 1975, volume 2349 numéro 13.

### **DUREE**

Le bail emphytéotique a été consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE QUINZE ANNEES à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 1978, soit jusqu'au 31 décembre 2053.

Cette durée reste inchangée.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire hors formalité délivré par le service de la publicité foncière d'EVREUX ne révèle aucune inscription. Une copie de cet état est annexée. Le BAILLEUR déclare que la situation hypothécaire du bien objet des présentes n'a pas été modifiée depuis et le PRENEUR dispense le notaire soussigné de produire un état hypothécaire plus récent, déclarant faire son affaire personnelle de l'évolution de la situation hypothécaire du bien.

### **REDEVANCE**

Le montant initial de la redevance s'élève sur la base du bail initial à 2.712.454 francs soit 413.510,95 € \*1.5% actualisé au vu du 4<sup>ème</sup> tri 1977 et 4<sup>ème</sup> tri de N-1 pour une superficie totale de 112ha 15a 50ca.

Le retrait de la cession au SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE LERY-POSES de 4045m<sup>2</sup> correspond à un retrait en prix de base de 413 510,95\*4035/1 121 550 soit 1.487,69 € en prix de base correspondant à un loyer annuel de 22,31 € en prix de base.

Une régularisation au prorata temporis de la date de régularisation effective du présent avenant sera appliquée lors du prochain appel de la redevance annuelle (2024).

### **Déclaration pour l'enregistrement**

En application de l'article 1042-A du Code Général des Impôts, le présent acte est exonéré de toute perception au profit du Trésor Public.

Pour le calcul de la rémunération du service de la publicité foncière d'EVREUX, les parties déclarent que le montant de la redevance correspondante aux terrains exclus du bail emphytéotique pour la durée du bail restant à courir est de 669,30 € (30 années \* 22,31 €) en prix de base.

### **Charges et conditions générales et particulières**

Les autres charges et conditions du bail emphytéotique restent inchangées et demeurant applicables aux présentes.

### **Publicité foncière**

Le présent avenant à bail emphytéotique sera publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **Frais**

Tous les frais et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge du PRENEUR qui s'y engage expressément.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

### **DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

Il résulte 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. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),
- 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 délégué, 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties 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.

### **DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.