

RH/MX/

114070 02

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le

A ERAGNY SUR OISE (Val d'Oise), en l'Hôtel de Ville,

Maître Bertrand CHAZELLE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « ARNOULT ET ASSOCIES, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL », à CERGY, 2, rue des Chênes Emeraude, numéro CRPCEN 95038.

A REÇU le présent acte contenant :

AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE

A la requête des personnes ci-après identifiées.

PARTIES A L'ACTE

BAILLEUR

La **COMMUNE D'ERAGNY SUR OISE**, collectivité territoriale, située dans le département du Val-d'Oise, dont l'hôtel de Ville est situé à ERAGNY (95610), Place Louis Don Marino, identifiée au SIREN sous le numéro 219.502.184.

Dénommée ci-après "**LE BAILLEUR**" ou "**LA VILLE**".

Accusé de réception en préfecture
095-219502184-20240704-2024017-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

PRENEUR

L' ASSOCIATION CULTUELLE DES MUSULMANS D'ERAGNY, Association loi 1901 ou assimilé dont le siège est à ERAGNY SUR OISE (95610), chez Monsieur Mohamed AZOUG, 10 Rue du Commerce.10 Rue du Commerce

Le représentant de l'association déclare la dénomination actuelle de L'ASSOCIATION CULTUELLE DES MUSULMANS D'ERAGNY, a été prise en vertu d'une assemblée générale extraordinaire du 02 Septembre 2006.

Cette association a été déclarée à la Sous-Préfecture de PONTOISE, le 16 février 2004 sous le numéro 0953013126, ainsi qu'il résulte du récépissé.

Dénommée ci-après "**LE PRENEUR**" ou "**L'EMPHYTEOTE**".

PRESENCE REPRESENTATION

- La **COMMUNE D'ERAGNY SUR OISE** est représentée à l'acte par **Monsieur Thibault HUMBERT**, Maire de la Commune d'ERAGNY, élu à cette fonction aux termes de de la Délibération du Conseil Municipal n°20200001 du 23 mai 2020 (**Annexe n°2 : Election du Maire**) et agissant par délégation du Conseil Municipal au regard de la délibération n° du .

- **L'ASSOCIATION CULTUELLE DES MUSULMANS D'ERAGNY**, est représentée par Monsieur , agissant en qualité de ladite association et spécialement autorisé à l'effet des présentes, en vertu de l'assemblée générale en date du dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître René HUCHET, prédécesseur du notaire soussigné, le 25 juin 2007 la commune d'ERAGNY-SUR-OISE a consenti au profit de L'ASSOCIATION CULTUELLE DES MUSULMANS D'ERAGNY un BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF répondant dans les conditions suivantes :

Objet

Ce bail emphytéotique administratif a pour objet la réalisation d'une opération d'intérêt général visant l'aménagement d'un lieu de culte dont le financement sera uniquement assuré par l'emphytéote.

Désignation

Ce bail a été consenti initialement sur le BIEN dont la désignation suit :

A ERAGNY (VAL-D'OISE) 95610 82, Rue Claude Bénard,

Une parcelle de terrain sur lequel il existe un bâtiment à aménager.

Cadastré :

- Section AO, numéro 197, lieudit Les Fonds des Longues Raye, pour une superficie de deux ares quatre-vingt trois centiares (00ha 02a 83ca).

- Section AO, numéro 198, lieudit Même lieudit, pour une superficie de un are dix neuf centiares (00ha 01a 19ca).

- Section AO, numéro 199, lieudit Même lieudit, pour une superficie de un are dix neuf centiares (00ha 01a 19ca).

- Section AO, numéro 200, lieudit Même lieudit, pour une superficie de un are trente neuf centiares (00ha 01a 39ca).

- Section AO, numéro 202, lieudit Même lieudit, pour une superficie de deux ares vingt sept centiares (00ha 02a 27ca).

- Section AO, numéro 203, lieudit Même lieudit, pour une superficie de un are soixante deux centiares (00ha 01a 62ca).

- Section AO, numéro 204, lieudit Même lieudit, pour une superficie de trois ares quatre centiares (00ha 03a 04ca).

Soit une contenance totale de treize ares cinquante trois centiares (13a 53ca).

Durée du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique a été consenti et accepté pour une durée de cinquante (50) années entières et consécutives, à compter de la levée des clauses suspensives stipulées à l'acte.

Les parties déclarent que les conditions suspensives **ont été levées le XXXXX** par l'acceptation du plan de financement présenté par l'Association Cultuelle des Musulmans d'Eragny pour la réalisation du lieu de culte et l'obtention du caractère définitif du permis de construire.

En conséquence, le bail expirera le **XXXXXX**

Redevance

Le loyer total annuel du bail emphytéotique administratif est fixé à 300 Euros.

Ce loyer a été indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (indice de base 1.406 – 4ème trimestre 2006).

Le loyer stipulé payable annuellement et à terme échu le 31 décembre de chaque année entre les mains du Receveur municipal de la Ville d'ERAGNY SUR OISE.

Autres charges et conditions :

En ce qui concerne les autres charges et conditions, les déclarent s'en remettre aux dispositions contenues dans l'acte du 25 juin 2007 sans qu'il soit nécessaire de les réitérer aux présentes.

Nécessité du présent avenant :

L'Association Cultuelle des Musulmans d'Eragny s'est manifestée auprès de la commune afin de lui soumettre un projet d'agrandissement et du bâtiments existant impliquant de régulariser la situation administrative du parc de stationnement se trouvant de l'autre côté de la rue Claude Bénard, appartenant initialement à la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise et non compris à ce jour dans l'assiette du bail à construction.

Les vues du projet de construction et d'aménagement du parking sont demeurées annexées aux présentes (**annexe n°**).

Compte tenu de cette situation, la commune d'ERAGNY a, suivant acte reçu par le notaire soussigné le 15 décembre 2023, acquis de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pointoise les parcelles représentant l'emprise foncière du parking ainsi qu'une parcelle voisine de l'actuel bâtiment objet du bail.

Les parties rappellent que le parking dans son état actuel est ouvert au public et dépend ainsi du domaine public communal **mais se trouve actuellement, utilisé exclusivement par les usagers de la mosquée lors des cultes.**

Au regard de cette situation de fait, le conseil municipal de la commune a décidé de déclasser du domaine public par anticipation l'emprise foncière du parking, suivant délibération en date du **XXXX**.

La désaffectation effective est intervenue le **XXXX** ainsi constatée par Me **XXX** commissaire de justice, à **XXXX**, dont le constat est annexé aux présentes (Annexe n°)

Suivant délibération en date du **XXXX**, le conseil municipal de la commune a décidé d'approuver la régularisation du présent acte d'avenant au bail emphytéotique administratif et autorisé Monsieur le maire ou son délégué à régulariser l'acte authentique.

Cette délibération a été rendue exécutoire suivant télétransmission en préfecture intervenue le **XXXX** et a été publiée le **XXX** suivant **XXX**

Le représentant de la commune déclare que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, contentieux ou de déféré préfectoral.

Ceci exposé il est passé au présent avenant objet des présentes :

AVENANT A BAIL A CONSTRUCTION

I - Agrandissement de l'assiette du bail à construction :

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent d'adjoindre au bail emphytéotique administratif les parcelles suivantes :

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A ERAGNY (VAL-D'OISE) 95610 82 Rue Claude Bénard.

Un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	978	Les fonds de Pincevents	00 ha 17 a 96 ca
AP	982	Les fonds de Pincevents	00 ha 02 a 92 ca
AP	985	Les fonds de Pincevents	00 ha 00 a 47 ca

Total surface : 00 ha 21 a 25 ca

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A ERAGNY (VAL-D'OISE) 95610 82 rue Claude Bénard.

Un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1075	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 00 ca

A la suite de cette adjonction, la désignation des BIENS donnés à BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF est la suivante :

DÉSIGNATION DE LA NOUVELLE ASSIETTE FONCIÈRE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

A ERAGNY (VAL-D'OISE) 95610 Rue Claude Bénard.

Deux parcelles de terrain de part et d'autre de la rue Claude Bernard destinées à accueillir un bâtiment de culte et son parking.

I - Terrain d'assiette du lieu de culte :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	197	Les fonds des longues Rayes	00 ha 02 a 83 ca
AO	198	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 19 ca
AO	199	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 19 ca
AO	200	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 39 ca
AO	202	Les fonds des longues Rayes	00 ha 02 a 27 ca
AO	203	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 62 ca
AO	2045	Les fonds des longues Rayes	00 ha 03 a 04 ca
AO	1075	Les fonds des longues Rayes	00 ha 01 a 00 ca

Total surface : 00 ha 21 a 25 ca

II - Terrain d'assiette du parking privé desservant le lieu de culte

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	978	Les fonds de Pincevents	00 ha 17 a 96 ca
AP	982	Les fonds de Pincevents	00 ha 02 a 92 ca
AP	985	Les fonds de Pincevents	00 ha 00 a 47 ca

Total surface : 00 ha 21 a 25 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes et résulte d'un plan demeuré annexé aux présentes après mention.

Le tout bien connu de l'emphytéote pour l'avoir déjà visité préalablement à la signature des présentes.

II - Redevance

Les parties rappellent que le loyer total annuel du bail emphytéotique administratif avait été fixé à 300 Euros indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (indice de base 1.406 – 4ème trimestre 2006).

Accusé de réception en préfecture
095-219502184-20240704-2024017-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Compte tenu de l'adjonction de surface opérée par le présent bail à construction, les parties conviennent de majorer la redevance d'un euro (1,00 €) symbolique à compter de ce jour.

A titre de mesure pratique compte tenu de la modicité de cette majoration, il est convenu que l'indexation de la redevance de trois cent un euros (301,00 €) sera effectuée en totalité sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction (indice de base 1.406 – 4ème trimestre 2006).

III - Engagement du PRENEUR de réaliser les constructions :

Le PRENEUR s'oblige envers le BAILLEUR à réaliser les travaux d'édification de l'agrandissement du lieu de culte et d'aménagement du parking conformément aux autorisations qui lui seront été délivrées.

A ce titre le PRENEUR s'oblige à respecter scrupuleusement les prescriptions qui seront édictées dans ces autorisations ainsi que l'ensemble des règles relatives aux établissements recevant du public, à la sécurité des personnes et à la prévention des mouvements de panique.

Il est expressément convenu que l'adjonction de l'assiette foncière du parking serait résolue de plein droit en cas de non-obtention du permis d'aménager dans un délai de XXX mois à compter des présentes et du certificat de conformité dudit permis d'aménager et du permis de construire portant sur l'extension dans le délai de XXX mois à compter des présentes.

IV - Réitération des engagements souscrits dans le Bail à Construction d'origine

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent que les autres charges et conditions du bail à construction d'origine restent inchangées. Les parties réitèrent expressément leurs engagements à ce titre.

Le PRENEUR rappelle également que le financement de l'extension sera soumis aux conditions d'origine ici rappelées :

« Aucun fonds public ne sera mobilisé pour financer les travaux d'aménagement du local mis à disposition.

Indépendamment du dépôt du permis de construire, l'Association Culturelle des Musulmans d'Eragny présentera au bailleur un plan de financement pour la réalisation du lieu de culte (à hauteur de 80 % du coût de l'opération).

Les ressources mises en œuvre devront être identifiées et l'association ne fera pas appel à des financements d'origine étrangère.

Pour l'aménagement et le fonctionnement du lieu de culte, l'Association Cultuelle des Musulmans d'Eragny tiendra au sein de sa comptabilité un compte d'emploi distinct et transparent, en permanence disponible à la Ville qui se réserve le droit de le contrôler ou de le faire contrôler.

Un état du compte d'emploi et des garanties bancaires sera examiné tous les trois mois jusqu'à l'achèvement des travaux.

Toute méconnaissance de cette stipulation entraînera la résiliation du bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article 3.14. »

VI - Publicité foncière

Le présent acte sera publié service de la publicité foncière

A ce titre, les parties rappellent ici les référence de publicité foncière :

En ce qui concerne la publication du bail d'origine :

Bail emphytéotique reçu par Maître René HUCHET, notaire à CERGY, le 25 juin 2007, publié au 1er bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 1^{er} août 2007, volume 2007P, numéro 5844.

En ce qui concerne les effets relatifs :

Pour l'assiette du bail d'origine :

Convention générale de transfert de propriété en date du 13 mars 1998 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 28 avril 1998 volume 98P, numéro 3144.

Pour l'assiette du bail d'origine :

Acquisition reçue par Maître Bertrand CHAZELLE, notaire à CERGY, le 15 décembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 14 février 2024, volume 2024 P, numéro 196.

VII - Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités foncières, le comparant donne tous pouvoirs à tous clerks de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes conventions pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et avec les documents cadastraux et ceux de l'état civil du comparant.

VIII - Frais

L'empythéote acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leur suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte pour le bailleur, ainsi que les frais d'état des lieux.

DONT ACTE sans renvoi

Généré sur support électronique aux lieux, jours, mois et au tableau de signature ci-après.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET