République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION ET DE PUBLICATION DE LA CONVOCATION
30/10/2026

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
09/11/26

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 21

NOMBRE DE VOTANTS : 21

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 5 novembre 2026 à 19h00, le Bureau Communautaire légalement convoqué, et par délégation du Conseil Communautaire en date du 9 avril 2026, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Lorrain MERCKAERT

Étaient présents :
Madame Catherine BASTONI, Madame Chloé BOITIER, Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Monsieur José CACHIN, Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Madame Laurence DUFLOS, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Edwige ROUSSEAU.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Secrétaire de séance : Madame Myriam DEBUCQUOIS

Pouvoirs :
Monsieur Ali RABEH à Monsieur Didier FISCHER.

Optimisation du Patrimoine
OBJET : 2 - *(2026-344)* - Elancourt - France Miniature - Bail à construction

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 2 - *(2026-344)* - Elancourt - France Miniature - Bail à construction

Le Bureau Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 instituant l'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2024-10-24-00017 en date du 24 octobre 2025 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU la délibération n°2026-80 du Conseil Communautaire du 9 avril 2026 portant délégation d'attributions du Conseil Communautaire au Bureau,

VU la délibération n°2026-77 du Conseil Communautaire du 17 avril 2026 fixant la composition du Bureau Communautaire,

VU l'avis des domaines DS : 32215040/OSE : 2026-78208-43754 en date du 30 septembre 2026.

CONSIDERANT que le 25 février 1991, SQY a conclu un bail à construction avec la société France Miniature pour un terrain d'une superficie totale de 86 717 m², situé à Elancourt et appartenant à son domaine privé, dans le but de créer un parc de loisirs nommé « France Miniature ».

CONSIDERANT que SQY a également accordé à la société France Miniature, à travers une convention d'occupation précaire signée le 16 février 2006, l'utilisation d'une partie du terrain, cadastré AD n° 30, adjacente, pour servir de parking au parc de loisirs. Ces contrats prendront fin le 30 juin 2027.

CONSIDERANT que récemment, la société France Miniature a été reprise par de nouveaux porteurs de projet souhaitant redynamiser le site en y développant un concept mettant en valeur les richesses de la France : ses monuments, sa gastronomie, ses arts vivants, sa littérature, ses figures historiques et ses spécificités régionales.

CONSIDERANT que le preneur envisage ainsi d'y intégrer une offre de spectacles vivants.

CONSIDERANT que dans ce cadre, il propose de réaliser des investissements immobiliers et mobiliers d'un montant d'environ 23 millions d'euros (Capex) sur la durée du bail à construction. Ces investissements concerneraient notamment la construction de bâtiments, la restauration, l'aménagement d'espaces intérieurs, la création de spectacles et d'attractions, l'embellissement paysager, la mise en place d'infrastructures et d'équipements techniques, l'ouverture de boutiques ainsi que la scénographie, ou tout autre élément déterminant pour la réalisation du projet.

CONSIDERANT que ce projet permet de maintenir les emplois et de favoriser le développement économique, touristique ainsi que l'attractivité du territoire.

CONSIDERANT que compte tenu de ce projet ambitieux, et étant donné l'échéance imminente du bail à construction actuel et de la convention d'occupation précaire mentionnés précédemment, la société France Miniature a sollicité SQY pour procéder à la conclusion d'un nouveau bail.

CONSIDERANT que compte tenu de l'intérêt de ce projet pour SQY, il est proposé de conclure un nouveau bail à construction à compter du 1er janvier 2027 et de résilier de manière anticipée les contrats actuellement en vigueur et qui prenaient fin le 30 juin 2027.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que les conditions essentielles du nouveau bail proposé sont les suivantes :

Périmètre et durée du bail :

L'emprise foncière concernée est identique à l'emprise initiale du bail de 1991 et de la convention d'occupation temporaire du 16 février 2006 : Parcelles cadastrées Section AD n° 16-17-18-31-33 (pour le parc de loisirs) et Parcelle cadastrée AD0050 issue de la division de la parcelle AD30 (pour le parking).
En outre, SQY a engagé les démarches auprès du SIRYAE (syndicat intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'adduction de l'eau) afin d'acquérir la parcelle AD24 qui est située au milieu du site France Miniature (parcelle enclavée) et qui appartient actuellement à ce syndicat.

La durée du bail est de 50 ans avec prise d'effet au 1er janvier 2027 soit jusqu'au 31 décembre 2076.

Les obligations du Preneur :

Le Preneur s'engage à construire un minimum de 7 045 m² de surfaces de planchers (SDP) dans les 12,5 premières années du bail, soit avant le 1er juillet 2040. Cet engagement équivaut à un investissement indicatif de près de 14 millions d'euros.

Des conditions et modalités de prorogation de ce délai sont prévues dans le bail notamment en cas de force majeure, de pandémies ou en cas de cadre réglementaire, notamment d'urbanisme, ne permettant pas au preneur de réaliser son programme de construction.

En outre, le preneur s'engage à déposer une première demande d'autorisation administrative permettant la construction de nouveaux bâtiments ou l'extension de bâtiments existants dans un délai maximum de 6 ans à compter de la prise d'effet du bail, soit avant le 1er janvier 2033.

Enfin, le preneur devra, pendant toute la durée du bail, maintenir l'usage du site en Parc récréatif et de loisirs.

Pour garantir l'exécution des obligations du preneur, un dispositif de contrôle et de sanction est instauré : il prévoit une majoration automatique de 30 % de la part fixe du loyer en cas de non-respect de ces obligations, puis, en l'absence de régularisation dans un délai de deux ans, la possibilité pour Saint-Quentin-en-Yvelines de résilier le bail, sans indemnité de part ni d'autre.

Les conditions financières :

Il a été fixé un loyer annuel HT comprenant :
- une part fixe de 200 K€
- une part variable déterminée année par année, à 1% du montant du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pour l'exploitation du Site France Miniature.

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, SQY a sollicité l'avis des domaines qui a été délivré à la date du 30 septembre 2026. Celui-ci a estimé le montant de la redevance annuelle à 337 K€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de redevance à 286 450 €.

Toutefois, compte tenu de l'intérêt du projet pour le développement de l'emploi sur le territoire, des investissements que le repreneur va devoir engager pour la réalisation de spectacles vivants (scénographie, décors, costumes …), de la difficulté pour SQY à trouver un repreneur en mesure d'assurer la continuité de cette offre de loisirs stratégique sur le territoire et de la situation économique actuelle, il est proposé de déroger à cet avis.

En outre, SQY a fait le choix d'intégrer à ce bail une part de loyer variable basée sur le chiffre d'affaires permettant à SQY d'augmenter son montant de loyer, tout en l'adaptant à la conjoncture et à la rentabilité de ce parc. L'introduction de ce mécanisme qui repose sur un principe de partenariat et de partage des risques permet de justifier une part fixe à un niveau inférieur à l'estimation des domaines et d'envisager un loyer à terme conséquent en cas de chiffre d'affaires supérieurs à 15 M€.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Il a par ailleurs été convenu que la part fixe du loyer sera par la suite réajustée à la hausse en cas d'augmentation de la SDP du programme de construction au-delà de 10 000 m² de SDP selon le barème suivant :

À partir de 10 001 m² SDP : 25 €/m² de SDP.
À partir de 15 001 m² : 23 €/m².
À partir de 20 001 m² : 20 €/m².
À partir de 25 001 m² : 18 €/m².
À partir de 30 000 m² : 15 €/m².

Chaque tarif supplémentaire par mètre carré ne s'applique qu'à la tranche marginale concernée, et non à l'ensemble de la SDP. Le Preneur ne paie que pour les m² utilisés dans la tranche, sans être facturé pour toute la tranche entière

Enfin, le bail prévoit une franchise de loyers de 3 ans afin de permettre au Preneur de réussir la phase de transition et de commencer à engager les investissements.

Instauration d'un comité de suivi annuel:

Pendant toute la durée du bail, SQY et le preneur se sont engagés à se réunir chaque année au sein d'un comité de suivi destiné notamment à :

- S'assurer de la bonne exécution du bail à construction et notamment des engagements du Preneur ;
- Présenter le calendrier de réalisation du programme de construction des biens ;
- Constater les investissements réalisés ;
- Prendre acte des modifications du programme de construction des biens dans le cadre de l'exécution des Présentes ;

Les conditions de fin de bail :

À l'expiration du Bail, SQY reste libre d'affecter le site à un autre usage que celui de Parc récréatif et de loisirs et deviendra propriétaire de toutes les constructions édifiées.

Il est cependant prévu un mécanisme de droit de préférence pour le preneur si et seulement si SQY décide de maintenir l'usage du site en Parc récréatif et de loisir.

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Environnement et travaux du 13 octobre 2026

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Prononce la résiliation du bail à construction du 25 février 1991, ainsi que le cahier des charges y annexé et ses deux avenants en date des 16 février 2006 et 3 juillet 2012, sans indemnité de part ni d'autre, à compter du 1er janvier 2027.

Article 2 : Approuve la décision de résiliation de la convention d'occupation précaire et de ses deux avenants en date des 12 avril 2012 et 10 juillet 2018, sans indemnité de part ni d'autre, à compter du 1er janvier 2027.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Article 3 : Approuve le bail à construction prenant effet à compter du 1er janvier 2027.

Article 4 : Autorise le Président à signer le bail à construction et tous les documents relatifs à son exécution.

Article 5 : Dit que les recettes seront inscrites au budget Gestion immobilière, au chapitre 75, nature 752.

Publié sur le site de la communauté d'agglomération https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Adopté à l'unanimité par 21 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Lorrain MERCKAERT

«signé électroniquement le **09/11/26**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

BAIL A CONSTRUCTION FRANCE MINIATURE
Projet du 06.10.2026
Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

102922107
SCH/FH/

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE

A TRAPPES (Yvelines) 1, rue Eugène Hénaff, dans les locaux de l'Hôtel d'Agglomération,

Maître , Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT - Communauté d'Agglomération Saint Quentin en Yvelines (78990), 5 Place du Général De Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 78140,

Avec la participation de Maître Pierre-Yves LEQUERRE, notaire à PARIS, conseil du Preneur,

À RECU, **à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :**

- **Résiliation amiable du bail à construction du 25 février 1991 ;**
- **Bail à Construction.**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. IDENTIFICATION DU BAILLEUR

SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, créé par l'arrêté préfectoral numéro 2015 358 -0007 en date du 24 décembre 2015 ayant prononcé la fusion de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES avec la Communauté des Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Coignières et de Maurepas en SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, avec effet au 1er janvier 2016, dont le siège est à

TRAPPES (78190), 1 rue Eugène Henaff, identifiée au SIREN sous le numéro 200058782 et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lequel établissement est régi par les dispositions des articles L5216-4 à L5216-10 du code général des collectivités territoriales, par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et par les dispositions de ses statuts établis suivant arrêté préfectoral numéro 2015 358-007en date du 24 décembre 2015 modifiés suivant :

- Arrêté préfectoral numéro 2016170-0001, en date du 18 juin 2016 ;
- Arrêté préfectoral numéro 78-2019-04-24-002, en date du 24 avril 2019 ;
- Arrêté préfectoral numéro 78-2019-11-15-011, en date du 15 novembre 2019 ;
- Arrêté préfectoral numéro 78-2021-09-10-00005 du 10 septembre 2021 ;
- Arrêté préfectoral numéro 78-2024-08-08-00001 du 8 août 2024.

<u>Précisions sont ici faites que</u> :

- Le Bailleur était anciennement dénommé COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement public de coopération intercommunale créé pour une durée illimitée par arrêté préfectoral numéro 2003/49/DAD, en date du 16 décembre 2003, ayant prononcé la transformation du SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES en COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, avec effet au 28 décembre 2003, ayant son siège à TRAPPES (78190) 1 rue Eugène Hénaff.
  Régie par les dispositions des articles L 5216-4 à L 5216-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et par les dispositions de ses statuts établis suivant acte administratif en date du 5 mars 2004, publié au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES le 17 mars 2004 volume 2004 P n° 1644 et au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET le 15 mars 2004 volume 2004 P n° 1657, identifiée sous le numéro SIREN 247 800 451 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

- L'arrêté numéro 2015 358-0007 du 24 décembre 2015, sus-mentionné, s'inscrit dans le cadre de la fusion au 31 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux Communes de Maurepas et de Coignières, opérée par le Schéma Régional de Coopération Intercommunale de la Région Ile de France du 04 mars 2015, complétée par l'arrêté numéro 2015138-0001 du 21 mai 2015, et de l'article 17 de la loi du 27 janvier 2014.
  A toutes fins utiles, et pour la bonne compréhension des Présentes, il est littéralement rapporté les termes de l'article 7 dudit arrêté :
  « A compter du 1er janvier 2016, SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES se substituera à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et à la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien fusionnées dans tous leurs droits et obligations, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes».

Ci-après dénommé sous le vocable le « Bailleur ».

1.2. IDENTIFICATION DU PRENEUR

La Société dénommée **FRANCE MINIATURE**, Société par actions simplifiée au capital de 1.809.300 €, dont le siège est à ELANCOURT (78990), 25 route du Mesnil, 42 Rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro 348 677 196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après dénommée sous le vocable le « Preneur ».

2. PRESENCE - REPRESENTATION

2.1. DU BAILLEUR

Le Bailleur est représenté à l'Acte par :

Monsieur **Lorrain MERCKAERT**, agissant en sa qualité de Président de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, fonction à laquelle il a été élu et qu'il a acceptée lors de la délibération du conseil communautaire de celle-ci en date du 09 avril 2026, dont un extrait a été transmis en Préfecture des Yvelines le 10 avril 2026.

Le Président de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, spécialement habilité à l'effet des Présentes aux termes de la séance des Bureaux et Conseils Communautaires en date du 05 novembre 2026, dont un extrait a été transmis en Préfecture des Yvelines le [•].

Monsieur Lorrain MERCKAERT déclare et garantit que :

Concernant la délibération du conseil communautaire du 09 avril 2026, ayant pour objet l'installation du nouveau conseil,

- Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, ainsi que l'article L 3131-4 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;
- Le délai de deux mois prévus par l'alinéa 2 dudit article s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité ;
- Ladite délibération est définitive.

Concernant la délibération n° 2026-344 du bureau communautaire du 5 novembre 2026, autorisant les Présentes

- Ladite délibération du bureau communautaire du 5 novembre 2026 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, ainsi que l'article L 3131-4 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;
- Ladite délibération est exécutoire ;
- Le délai de deux mois prévus par l'alinéa 2 dudit article n'est pas écoulé à ce jour.

Demeurent annexées aux Présentes les copies :

- De la délibération du bureau communautaire en date du 05 novembre 2026 ;
- De la délibération du conseil communautaire nommant Monsieur Lorrain MERCKAERT Président de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES en date du 09 avril 2026.

(ANNEXE N°1. POUVOIRS DU BAILLEUR)

2.2. DU PRENEUR

Le Preneur est représenté à l'Acte par :

M[•]

[•]

- [•] ;
- [•] ;
- [•].

(ANNEXE N°2. POUVOIRS DU PRENEUR)

3. DEFINITIONS

Dans le corps du présent Bail à Construction, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

- "Acte" ou "Acte Authentique" : vise le présent acte ;

- "Annexe" : vise tous documents annexés au Bail à Construction ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte lui-même ;

- "Assiette Foncière" : désigne le terrain situé à ELANCOURT qui supporte le Site France Miniature, plus amplement désigné à l'article 7.3.1, et sur l'emprise de laquelle doit être réalisée l'Opération Projetée par le Preneur, avec ses dépendances et accessoires ainsi que tous les droits réels attachés à ces biens en ce compris tous immeubles par destination, sans exception ni réserve ;

- "Bail à Construction du 25 février 1991" : désigne le bail à construction reçu par Maître BELAIRE, notaire à ELANCOURT, le 25 février 1991 et ses deux avenant établis (i) Aux termes d'un acte sous seing privé du 16 février 2006, déposé au rang des minutes de Maître BELAIRE, notaire sus-nommé, le 7 novembre 2006 et (ii) aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT (Yvelines), le 3 juillet 2012, sur une partie de l'Assiette Foncière. Lequel bail à construction sera résilié amiablement dans les conditions prévues à l'article 6 ;

- "Bail à Construction " ou "Bail" ou par abréviation "BAC" : désigne le bail à construction qui sera consenti sur l'Assiette Foncière par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues à l'article 7 à la suite de la résiliation du Bail à Construction du 25 février 1991 ;

- "Bailleur" : désigne SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, ci-dessus plus amplement désigné sous l'article 1.1 ;

- "Bien(s)" : désigne indistinctement les constructions et les aménagements existants ou qui seront réalisées par le Preneur sur l'Assiette Foncière en exécution du Bail à Construction et pendant toute sa durée ;

- "Convention d'Occupation Temporaire " ou par abréviation "COT" : désigne la convention d'occupation temporaire consentie le 16 février 2006, par le Bailleur au Preneur à l'effet de réaliser le parking de

l'Opération Projetée et ses deux avenants en date des 12 avril 2012 et 10 juillet 2018 ;

- "Constructions Existantes" : désigne les constructions réalisées antérieurement à ce jour dans le cadre du Bail à Construction du 25 février 1991 et ci-après décrites à l'article 6.7.2 ;

- "Jours" ou "Jours Calendaires" : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

- "Jour Ouvré" : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal ;

- "Opération Projetée" ou "Opération" ou "Projet du Preneur" ou encore "Programme de Construction des Biens" : désigne l'opération envisagée par le Preneur sur l'Assiette Foncière, telle que décrite à l'article 7.4.1 sur la durée du Bail ;

- "Parties" : désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;

- "Preneur" : désigne la société FRANCE MINIATURE, ci-dessus plus amplement désignée sous l'article 1.2 ;

- "Présentes" : désigne le présent Acte Authentique ;

- "Site France Miniature" : désigne le parc récréatif et de loisirs exploité sur l'Assiette Foncière dans sa configuration à la date de ce jour ;

- Surface de Plancher ou SDP : désignent la surface à construire telle que définie à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

  *"*Art. R 111-22 *: La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*
  1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

4. ETAT ET CAPACITE DES PARTIES

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent en vertu des Présentes et elles déclarent notamment ce qui suit :

4.1. DECLARATIONS ET GARANTIES DU BAILLEUR

Le représentant ès-qualités du Bailleur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Preneur n'aurait pas contracté :

- Le Bailleur est un établissement public, dont les caractéristiques figurant au présent Bail sont exactes et à jour ;

- Le Bailleur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de Commerce portant sur le redressement judiciaire et la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des articles visés ci-dessus ;

- Le Bailleur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution judiciaire ;

- Le Bailleur et son représentant ont la capacité légale et ont 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 Bail ;

- La signature et l'exécution du Bail par le Bailleur 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 du Bail.

4.2. DECLARATIONS ET GARANTIES DU PRENEUR

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté :

- Le Preneur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Bail sont exactes et à jour ;

- Le Preneur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;

- Le Preneur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- Le Preneur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du Bail ;

- La signature et l'exécution du Bail par le Preneur 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 du Bail.

5. EXPOSE

Préalablement à la conclusion du Bail à Construction faisant l'objet des Présentes, pour une meilleure compréhension, les Parties exposent ce qui suit :

5.1. PRESENTATION DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Située à 20 km à l'ouest de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines s'étend sur un territoire de 7.000 hectares dont plus de 60% sont consacrés aux espaces verts (3.000 hectares de forêts) et aux plans d'eau.

L'agglomération est constituée de douze communes rassemblant plus de 227.000 habitants.

Depuis le 1er janvier 2004, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est transformé en communauté d'agglomération. C'est un établissement de coopération intercommunale, aux services des communes et des habitants.

Les compétences d'intérêt communautaire s'articulent autour de plusieurs axes :

- Le développement économique et l'aménagement de l'espace communautaire ;
- L'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville, la santé et la prévention, l'action sociale ;
- La création et la gestion d'espaces publics, de réseaux et d'équipements : voirie, parkings, éclairage et feux tricolores, assainissement et eau potable, espaces verts, transports en commun ;
- Les déplacements, les transports en commun et la circulation à l'intérieur de l'agglomération ;
- Les actions et initiatives en faveur du sport, de la culture, de l'éducation et de la vie associative.

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES entend bien aujourd'hui maintenir et développer son rayonnement régional et asseoir son positionnement national en offrant un cadre de vie de qualité, allié à des services efficaces dans un tissu d'activités développé.

Pour cela, l'agglomération doit affirmer son identité territoriale et économique tout en poursuivant son développement : création de nouveaux équipements publics, construction de logements, réalisation d'infrastructures, aménagement urbain, développement économique.

5.2. RAPPEL HISTORIQUE

5.2.1. Bail à construction du 25 février 1991

Aux termes d'un acte reçu par Maître André BELAIRE, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 25 février 1991, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 4 avril 1991 volume 91P numéro 2005 ;

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, aux droits duquel vient le Bailleur,

A consenti un bail à construction dans les termes des articles L 215-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation au Preneur, portant sur les biens et droits immobiliers ci-après désigné, savoir :

A ELANCOURT (Yvelines), diverses parcelles de terre d'une surface de 08 ha 67a 17 ca figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	16	Le Berceau	00 ha 95 a 33 ca
AD	17	Le Berceau	00 ha 57 a 60 ca
AD	18	Le Berceau	00 ha 09 a 72 ca
AD	31	25 Route du Mesnil	06 ha 66 a 70 ca
AD	33	CD 58	00 ha 37 a 82 ca

Ledit bail à construction a été consenti et accepté pour la réalisation du Site France Miniature :

- A usage d'espace de loisirs récréatif et culturel constitué par des constructions à échelle réduite, un réseau de desserte piétonnier, des infrastructures d'accès, éventuellement une voie ferrée interne ;
- A usage de bureaux, ateliers, locaux techniques, restaurants, boutiques, salle d'expositions et constituant des annexes du parc nécessaires à son exploitation.

La durée de ce bail à construction a été fixée à VINGT DEUX (22) ANNEES**,** se décomposant en :

- Deux années ayant commencé à courir à compter du 12 avril 1990 correspondant à la phase d'aménagement ;
- Et vingt années correspondant à la phase d'exploitation, pour expirer le 12 avril 2012.

Le loyer a été fixé au regard d'une part d'un prix au m² du terrain d'assiette du bail et d'autre part au regard de la SHON construite.

Une copie de cet acte figure dans le Dossier d'Informations.

La réalisation de l'ensemble immobilier objet de ce bail à construction a fait l'objet :

- D'un permis de construire délivré par la Préfecture des Yvelines le 17 août 1990 ;
- D'une déclaration d'achèvement des travaux déposée le 10 septembre 1991 ;
- D'un certificat de conformité délivré le 20 octobre 1992.

Une copie de ce permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES CONSTRUCTION 1990)

5.2.2. Premier avenant au bail à construction

Devant des difficultés financières dans l'exploitation de ce parc de loisirs, en raison notamment d'un nombre insuffisant de visiteurs, le Preneur a sollicité l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, aux droits duquel vient le Bailleur, une révision à la baisse du montant du loyer.

Aux termes d'un avenant numéro UN (1) au bail à construction signé, le 16 février 2006, il a été décidé de redéfinir les conditions financières de la location de manière à permettre au parc de loisirs de se trouver en situation d'équilibre financier par rapport au montant du loyer alors en vigueur et à ses charges.

Cet avenant a été déposé au rang des minutes de Maître BELAIRE, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 7 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de VERSAILLES 2, le 5 décembre 2006 volume 2006P n° 7346

Une copie de cet avenant figure dans le Dossier d'Informations

5.2.3. Second avenant au bail à construction

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 3 juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 3 août 2012, volume 2012P numéro 4570 ;

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, aux droits duquel vient le Bailleur et le Preneur ont convenu des termes d'un second avenant au bail du 25 février 1991.

Aux termes dudit acte :

- La durée du bail a été prorogée de QUINZE (15) ans, soit jusqu'au 30 juin 2027 ;
- Le Preneur s'est engagé à réaliser un minimum de SEPT MILLIONS D'EUROS (7.000.000,00 €) d'investissements étalé sur 3 périodes de CINQ (5) ans sur la durée de la prorogation du bail ;
- Le montant du loyer a été adapté en conséquence.

Une copie de cet avenant figure dans le Dossier d'Informations

5.2.4. Convention d'Occupation Temporaire

Une partie de la parcelle cadastrée anciennement section AD numéro 30 pour une superficie de 39.664 m² a fait l'objet d'une Convention d'Occupation Temporaire signée entre le Bailleur et le Preneur suivant acte sous seing privé du 16 février 2006 pour un usage de parc de stationnement dans le cadre de l'exploitation du Site France Miniature objet du Bail à Construction du 25 février 1991.

Cette Convention d'Occupation Temporaire a fait l'objet de deux avenants établis sous seing privé en date des 12 avril 2012 et 10 juillet 2018. Aux termes du dernier avenant le périmètre de cette Convention d'Occupation Temporaire a été réduit à 24.202 m².

Une copie de cette Convention d'Occupation Temporaire figure dans le Dossier d'Informations

5.3. PRESENTATION DU PROJET DU PRENEUR

La société FRANCE MINIATURE a été reprise par de nouveaux entrepreneurs dont la gouvernance entend donner au Site France Miniature une nouvelle dynamique en y développant un concept qui célèbre les grandeurs, les originalités et les particularités de la France autour de ses monuments, mais également :

- Par la mise en scène de sa gastronomie ;
- De ses arts vivants ;
- De sa littérature ;
- De ses héros et grands personnages ;
- De ses traits régionaux.

Le Projet du Preneur poursuit l'ambition de développer à l'intérieur du Site France Miniature, une petite France, une fête française.

Ce qui suppose un ambitieux programme d'investissements progressifs à réaliser dès les premières années du bail et pendant toute la durée de celui-ci.

Concrètement, le Preneur a un objectif d'investissement d'un minimum de VINGT-TROIS MILLIONS EUROS (23.000.000,00 euros) immobiliers et mobiliers (Capex) sur le Site France Miniature étalés sur toute la durée du Bail à Construction. Ce montant n'a qu'un caractère indicatif.

Lesdits investissements pourront prendre librement la forme de : bâtiments ; restauration ; espaces indoor ; spectacles ; attractions ; aménagements paysagers ; infrastructures ; équipements techniques ; boutiques ; scénographie ; ou toute autre composante utile au Projet du Preneur.

En tout état de cause, ils devront correspondre à la construction d'un minimum de 7.045 m2 SDP – sur une période de douze ans et six mois (12,5 ans).

Un document de présentation du Projet du Preneur est demeuré ci-annexé, qui constitue un document d'orientation stratégique indicatif et non engageant et ne crée pas obligation de réaliser chaque investissement ou de respecter chaque étape de manière conforme.

De manière générale, le Preneur pourra décider de faire évoluer le Projet, dont la description n'a qu'un caractère indicatif, la seule obligation contraignante pour le Preneur étant de réaliser au minimum la SDP du Projet de Construction des Biens dans les conditions de l'article 7.4.2 ci-après.

Le choix des Parties a porté sur un bail à construction car la revitalisation du Site France Miniature, et la mise en place des infrastructures nécessaires au Projet du Preneur, passe par la construction d'équipements et bâtiments supplémentaires, pour une surface minimale correspondant à la SDP du Projet de Construction des Biens dans les conditions de l'article 7.4.2 ci-après.

(ANNEXE N°4. PRESENTATION DU PROJET DU PRENEUR)

CECI EXPOSE, les Parties conviennent aux termes des Présentes de résilier amiablement le Bail à Construction du 25 février 1991 et régulariser un nouveau Bail à Construction sur l'Assiette Foncière.

6. RESILIATION AMIABLE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 25 FEVRIER 1991 ET DE SES DEUX AVENANTS

6.1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

La mise en œuvre du Projet du Preneur nécessite en premier lieu de procéder à la résiliation amiable du Bail à Construction du 25 février 1991, ainsi que celle du cahier des charges en date du 21 novembre 1989 annexé.

En conséquence, les Parties conviennent :

- A la requête du Bailleur, ci-dessus dénommé à l'article 1.1, représenté par Monsieur Lorrain MERCKAERT ;
- Et à la requête du Preneur, ci-dessus dénommé à l'article 1.2, représenté par M[•] ;

De procéder à la résiliation amiable du Bail à Construction du 25 février 1991, dans les conditions ci-après.

6.2. BAIL A CONSTRUCTION DU 25 FEVRIER 1991 ET AVENANTS

Aux termes d'un acte reçu par Maître André BELAIRE, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 25 février 1991, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le 4 avril 1991 volume 91P numéro 2005, le Bailleur a donné au Preneur, les terrains ci-après désignés à l'article 6.3.

Il figurait en annexe de cet acte, un cahier des charges dit d'aménagement établi sous seing privé le 21 novembre 1989.

Ce bail à construction a été suivi de DEUX (2) avenants :

- Aux termes d'un acte sous seing privé du 16 février 2006, déposé au rang des minutes de Maître BELAIRE, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 7 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de VERSAILLES 2, le 5 décembre 2006 volume 2006P n° 7346 ;

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire associé à ELANCOURT (Yvelines), le 3 juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 3 août 2012, volume 2012P numéro 4570.

6.3. DESIGNATION DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION

A ELANCOURT (Yvelines), diverses parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	16	Le Berceau	00 ha 95 a 33 ca
AD	17	Le Berceau	00 ha 57 a 60 ca
AD	18	Le Berceau	00 ha 09 a 72 ca
AD	31	25 Route du Mesnil	06 ha 66 a 70 ca
AD	33	CD 58	00 ha 37 a 82 ca

6.4. EFFET RELATIF

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent au Bailleur par suite des actes et faits ci-après :

6.4.1. Acquisition par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines (CASQY)

Ces parcelles ont été acquises, avec d'autres, de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n°78-794 en date du 21 octobre 1970, modifié par décret n°85-796 du 26 juillet 1985 (publié au Journal Officiel du 30 juillet 1985) dont le siège social est 2 rue Pierre Nicole - BULOYER – Commune de MAGNU LES HAMEAUX (Yvelines), identifié sous le SIREN 729 800 102 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Suivant acte reçu par Maître CHENAILLER Notaire à Le MESNIL SAINT DENIS, le 18 octobre 2004.
Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 22 octobre 2004, volume 2004P, numéro 6650.

6.4.2. Autre disposition à publier

1°) Originairement, les parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17, 18, 31 et 33, appartenaient à la CASQY créée par arrêté préfectoral n°2003-49-DAD en date du 16 décembre 2003.

2°) L'arrêté numéro 2015 358-0007 du 24 décembre 2015, sus-mentionné, s'inscrit dans le cadre de la fusion au 31 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-En-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux Communes de Maurepas et de Coignières, opérée par le Schéma Régional de Coopération Intercommunale de la Région Ile de France du 04 mars 2015, complétée par l'arrêté numéro 2015138-0001 du 21 mai 2015, et de l'article 17 de la loi du 27 janvier 2014.

A toutes fins utiles, et pour la bonne compréhension des Présentes, il est littéralement rapporté les termes de l'article 7 dudit arrêté :

"A compter du 1er janvier 2016, SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES se substituera à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et à la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien fusionnées dans tous leurs droits et obligations, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes".

Pour les besoins de la publicité foncière, le Bailleur requiert expressément le notaire soussigné de constater préalablement aux Présentes le transfert de propriété des parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17, 18, 31 et 33, de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-En-Yvelines à son profit.

Les présentes dispositions sont dispensées de :

- Toute perception au profit du Trésor Public, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts dont le Bailleur requiert l'application ;
- Contribution de sécurité immobilière en vertu de l'article L 2113-5 du Code général des collectivités territoriales dont le Bailleur requiert l'application.

6.5. EXECUTION DU BAIL A CONSTRUCTION

6.5.1. Construction

Le Preneur a, conformément aux dispositions contenues dans le Bail à Construction du 25 février 1991, fait édifier les Constructions Existantes ci-après décrites au 6.7.2.

6.5.2. Loyers et charges

Le Preneur déclare être à jour du paiement de ses loyers et des charges, et de l'ensemble de ses obligations au titre du Bail à Construction du 25 février 1991 ce que le Bailleur reconnaît.

6.5.3. Déclarations des Parties sur l'exécution du bail à construction

Le Bailleur et le Preneur déclarent :

- Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention avec des clauses et conditions du bail ;

- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au Bail à Construction du 25 février 1991 n'a été délivrée par le Bailleur avec lequel il n'existe aucun différend ;

- Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au Bailleur d'invoquer une résiliation judiciaire.

6.5.4. Etat des lieux

Les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux.

Ceci rappelé, les Parties ont convenu entre elles de procéder ainsi qu'il suit à la résiliation amiable du Bail à Construction du 25 février 1991 dont il s'agit.

6.6. RESILIATION AMIABLE DE BAIL A CONSTRUCTION

6.6.1. Principe

Les Parties conviennent de résilier le Bail à Construction du 25 février 1991, ainsi que le cahier des charges y annexé sus-énoncé à l'article 6.2. et la Convention d'Occupation Temporaire du 16 février 2006.

6.6.2. Date d'effet

La présente résiliation prendra effet à la date du **1er janvier 2027**.

A compter de cette date, le Bail à Construction du 25 février 1991 et, le cahier des charges y annexé sus-énoncé à l'article 6.2 sont définitivement éteints et ne produit plus aucun effet entre les Parties.

6.6.3. Indemnité de résiliation

Compte tenu du contexte opérationnel, les Parties conviennent que la présente résiliation est consentie et acceptée sans indemnité de part et d'autre.

6.7. SORT DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES ET AMENAGEMENTS

6.7.1. Rappel des dispositions prévues aux termes du Bail à Construction du 25 février 1991

Il résulte des termes du Bail à Construction du 25 février 1991 ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

"Propriété des constructions édifiées par le Preneur - Dévolution

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire préalable, toutes les constructions et tous les aménagements, quels qu'ils soient, réalisés par le preneur ou ses ayants-cause, sur le terrain loué ainsi que toutes améliorations de toute nature que ce soit, devront être enlevés ou démolis. Cet enlèvement ou cette démolition restera à la charge du preneur.

Néanmoins, cette obligation pourra à la demande du bailleur être levée pour tout ou partie des constructions réalisées. Dans ce cas, la liste des locaux à maintenir sera arrêté d'un commun accord entre les parties."

6.7.2. Convention des Parties sur le sort des Constructions Existantes

Le Bailleur renonce à demander la démolition des Constructions Existantes et la remise en état du Site France Miniature.

Par suite de la résiliation du Bail à Construction du 25 février 1991, et de la conclusion concomitante du Bail à Construction, le Preneur reste propriétaire des constructions édifiées sur l'emprise foncière de ce bail telles que décrites ci-après (le Bailleur renonçant en tant que de besoin à l'accession des Constructions Existantes) à savoir :

Les Constructions Existantes édifiées sur l'emprise du Site France Miniature sont constituées par un ensemble immobilier comprenant :

- A usage d'espace de loisirs récréatif et culturel constitué par des constructions à échelle réduite, un réseau de desserte piétonnier, des infrastructures d'accès, éventuellement une voie ferrée interne.

- A usage de bureaux, atelier, locaux technique, restaurants, boutiques, salle d'expositions et constituant des annexes du parc nécessaires à son exploitation.

D'une surface approximative de 3 509 m² SDP.

Un état des Constructions Existantes de leurs SDP est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°5. ETAT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET SDP)

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur de l'état et de la vétusté des Constructions Existantes à ses frais exclusifs.

6.8. PUBLICITE FONCIERE

La résiliation amiable du Bail à Construction du 25 février 1991 sera publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

6.9. CONSEQUENCES FISCALES EN MATIERE E DROITS D'ENREGISTREMENT

Compte tenu de la personnalité du Bailleur, la résiliation Bail à Construction du 25 février 1991 est dispensée de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière au profit du Trésor Public, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Les dispositions de l'Acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

7. BAIL A CONSTRUCTION

7.1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

A la suite de la résiliation amiable du Bail à Construction du 25 février 1991, les Parties conviennent :

- A la requête du Bailleur, ci-dessus dénommé à l'article 1.1, représenté par Monsieur Lorrain MERCKAERT ;
- Et à la requête du Preneur, ci-dessus dénommé à l'article 1.2, représenté par M[•] ;

De dresser le présent Bail à Construction.

7.2. ECONOMIE DE L'OPERATION

7.2.1. Devoir d'information

Le Bailleur a mis à la disposition du Preneur et ses conseils un dossier d'informations via une plateforme électronique hébergée par le Site Internet www.espacenotarial.com (Ci-après "le Dossier d'Informations").

Le sommaire dudit Dossier d'Informations est joint et annexé aux Présentes.
(ANNEXE N°6. SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS)

Le Bailleur déclare que :

- Le Dossier d'Informations communiqué au Preneur et ses conseils a été constitué de bonne foi par ses soins ;
- Le Dossier d'Informations regroupe les informations et documents en sa possession relatifs à l'Assiette Foncière et permettant au Preneur d'apprécier ainsi la situation tant juridique, que technique, environnementale et administrative de l'Assiette Foncière ;
- Il n'a pas connaissance d'éléments ou d'informations de nature à contredire, infirmer ou modifier les informations contenues au Dossier d'Informations.

Le Preneur reconnaît qu'il a été en mesure de prendre connaissance de l'ensemble du Dossier d'Informations et déclare s'en satisfaire.

Les Parties déclarent que les Présentes contiennent, en application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

Les Parties déclarent en outre chacune en ce qui la concerne avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes pour le consentement de l'autre Partie, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

7.2.2. Contexte contractuel du Bail à Construction

Les Parties déclarent et reconnaissent que le Bail à Construction a été librement négocié et formé de bonne foi entre elles, sous réserve du respect de l'intérêt général. Par suite, elles confirment que le Bail à Construction constitue un contrat de gré à gré, au sens de l'article 1110 du Code civil et s'engagent à ce qu'il soit exécuté de bonne foi, le tout conformément à l'article 1104 du code civil.

Aussi, les Parties affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, et qu'aucune clause ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

7.2.3. Dispositions légales expressément exclues

Les Parties déclarent expressément exclure l'application des dispositions issues de l'article 1195 du Code civil relatives à l'imprévision.

Les Parties déclarent vouloir limiter les conséquences de l'inexécution du présent contrat par l'une d'elle, tant aux conséquences prévues aux Présentes qu'aux autres sanctions énoncées à l'article 1217 du Code civil, mais à l'exclusion de celle consistant en la faculté de requérir la résolution du contrat, excluant par la même l'application des articles 1224 à 1230 du Code civil, sauf la résolution judiciaire qui pourra toujours être demandée conformément à l'article 1227 du Code civil.

7.2.4. Interprétation

Les Parties déclarent que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante du Bail à Construction comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Les Parties déclarent expressément que l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte lui-même.

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

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.

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 le suit.

Ceci exposé, il est passé au Bail à Construction, objet des Présentes :

7.3. INFORMATIONS SUR L'ASSIETTE FONCIERE OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION

7.3.1. Désignation de l'Assiette Foncière

A ELANCOURT (Yvelines), une emprise foncière constituée par diverses parcelles d'une surface cadastrale de 118.522 m² figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	16	Le Berceau	00 ha 95 a 33 ca
AD	17	Le Berceau	00 ha 57 a 60 ca
AD	18	Le Berceau	00 ha 09 a 72 ca
AD	50	Le Berceau	03 ha 18 a 05 ca
AD	31	25 Route du Mesnil	06 ha 66 a 70 ca
AD	33	CD 58	00 ha 37 a 82 ca

Un plan établi par les géomètres de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, le 15 septembre 2026, matérialisant l'Assiette Foncière est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°7. PLAN DE L'ASSIETTE FONCIERE)

7.3.2. Historique parcellaire

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est précisé que :

- La parcelle cadastrée section AD numéro 50, constituant partie de l'Immeuble, provient de la division en deux (2) unités foncières de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section AD numéro 30,
  Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n°[•] en date du [•] juillet 2026, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le [•] juillet 2026, volume 2026P numéro [•].

  Ladite division n'entre dans le champ d'application de la réglementation prescrite par les articles L 422-1 et suivants et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette dernière n'ayant pas vocation à créer de terrain à bâtir.

- Les parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17 et 18, constituant partie de l'Immeuble, proviennent de la division en trois (3) unités foncières de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section AD numéro 4,
  Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n°2247 en date du 12 mars 1984, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 12 mars 1984, volume 2191 numéro 7.

- La parcelle cadastrée section AD numéro 31, constituant partie de l'Immeuble, provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section AD numéro 27,
  Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n°3155 en date du 24 avril 1990, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 24 avril 1990, volume 1990P numéro 2556.

- La parcelle cadastrée section AD numéro 33, constituant partie de l'Immeuble, provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section AD numéro 28,
  Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre n°873 en date 23 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 23 octobre 1990, volume 1990P numéro 6425.

- Aux termes du procès-verbal du cadastre n°2880 publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 24 décembre 1988, volume 88P numéro 7221,
  Les parcelles anciennement cadastrées section AD numéros 5, 12 et 20 ont été réunies en une parcelle cadastrée section AD numéro 25,
  La parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 25 a été divisée en deux unités foncières cadastrées section AD numéros 26 et 27.

7.3.3. Effet relatif

7.3.3.1. En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17, 18, 31 et 33 :

Acquisition par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En Yvelines (CASQY)

Ces parcelles ont été acquises, avec d'autres, de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n°78-794 en date du 21 octobre 1970, modifié par décret n°85-796 du 26 juillet 1985 (publié au Journal Officiel du 30 juillet 1985) dont le siège social est 2 rue Pierre Nicole - BULOYER – Commune de MAGNU LES HAMEAUX (Yvelines), identifié sous le SIREN 729 800 102 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Suivant acte reçu par Maître CHENAILLER Notaire à Le MESNIL SAINT DENIS, le 18 octobre 2004.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 22 octobre 2004, volume 2004P, numéro 6650.

Autre disposition à publier

1°) Originairement, les parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17, 18, 31 et 33, appartenaient à la CASQY créée par arrêté préfectoral n°2003-49-DAD en date du 16 décembre 2003.

2°) L'arrêté numéro 2015 358-0007 du 24 décembre 2015, sus-mentionné, s'inscrit dans le cadre de la fusion au 31 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-En-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux Communes de Maurepas et de Coignières, opérée par le Schéma Régional de Coopération Intercommunale de la Région Ile de France du 04 mars 2015, complétée par l'arrêté numéro 2015138-0001 du 21 mai 2015, et de l'article 17 de la loi du 27 janvier 2014.

A toutes fins utiles, et pour la bonne compréhension des Présentes, il est littéralement rapporté les termes de l'article 7 dudit arrêté :

"A compter du 1er janvier 2016, SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES se substituera à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et à la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien fusionnées dans tous leurs droits et obligations, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes".

Pour les besoins de la publicité foncière, le Bailleur requiert expressément le notaire soussigné de constater préalablement aux Présentes le transfert de propriété des parcelles cadastrées section AD numéros 16, 17, 18, 31 et 33, de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-En-Yvelines à son profit.

Les présentes dispositions sont dispensées de :

- Toute perception au profit du Trésor Public, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts dont le Bailleur requiert l'application ;
- Contribution de sécurité immobilière en vertu de l'article L 2113-5 du Code général des collectivités territoriales dont le Bailleur requiert l'application.

7.3.3.2. <u>En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 50 (Provenant de la division de la parcelle cadastrée section AD numéro 30)</u>

Cette parcelle a été acquise, avec d'autres, de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n°78-794 en date du 21 octobre 1970, modifié par décret n°85-796 du 26 juillet 1985 (publié au Journal Officiel du 30 juillet 1985) dont le siège social est 2 rue Pierre Nicole - BULOYER – Commune de MAGNU LES HAMEAUX (Yvelines), identifié sous le SIREN 729 800 102 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Suivant acte reçu par Maître André BELAIRE Notaire à ELANCOURT, le 22 mars 2005.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES 2, le 12 avril 2025, volume 2005P, numéro 2188, suivie d'une attestation rectificative dressée par Maître Eric DECOENE, notaire à ELANCOURT, le 11 mai 2005, volume 2005P numéro 2868.

<u>Autre disposition à publier</u>

1°) Originairement, la parcelle cadastrée section AD numéro 30 dont provient la parcelle cadastrée section AD numéro 50, appartenait à la CASQY créée par arrêté préfectoral n°2003-49-DAD en date du 16 décembre 2003.

2°) L'arrêté numéro 2015 358-0007 du 24 décembre 2015, sus-mentionné, s'inscrit dans le cadre de la fusion au 31 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux Communes de Maurepas et de Coignières, opérée par le Schéma Régional de Coopération Intercommunale de la Région Ile de France du 04 mars 2015, complétée par l'arrêté numéro 2015138-0001 du 21 mai 2015, et de l'article 17 de la loi du 27 janvier 2014.

A toutes fins utiles, et pour la bonne compréhension des Présentes, il est littéralement rapporté les termes de l'article 7 dudit arrêté :

"A compter du 1er janvier 2016, SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES se substituera à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et à la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien fusionnées dans tous leurs droits et obligations, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes".

Pour les besoins de la publicité foncière, le Bailleur requiert expressément le notaire soussigné de constater préalablement aux Présentes le transfert de propriété des parcelles cadastrées section AD numéros 49 et 50, de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines à son profit.

Les présentes dispositions sont dispensées de :

- Toute perception au profit du Trésor Public, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts dont le Bailleur requiert l'application ;
- Contribution de sécurité immobilière en vertu de l'article L 2113-5 du Code général des collectivités territoriales dont le Bailleur requiert l'application.

7.3.4. Origine de propriété

L'origine de propriété de l'Assiette Foncière est établie en une note annexée aux Présentes.

(ANNEXE N°8. ORIGINE DE PROPRIETE)

7.3.5. Obligations résultant de la propriété de l'Assiette Foncière – Servitudes - Réseaux

L'Assiette Foncière objet des Présentes :

- N'est grevée d'aucune servitude de droit privé ;

- Est traversée par différents réseaux d'eau pluviale et d'eau usée.

Un plan en date du 7 juillet 2026 matérialisant les réseaux traversant l'Assiette Foncière et le récépissé de DT et DICT est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°9. PLAN DES RESEAUX TRAVERSANT L'ASSIETTE FONCIERE)

Les canalisations devront demeurer accessibles sans aucune contrainte au profit du Bailleur afin de lui permettre d'en assurer un entretien commun et annuel pour des raisons de bon fonctionnement et afin d'éviter tout problème de saturation et autres nuisances.

Toutes les interventions techniques et entretien sur ces réseaux ne pourront être effectuées que par les services compétents autorisés en la matière.

En cas de détérioration apporté aux différentes canalisations du fait du Preneur, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

La présence de ces réseaux implique la création d'une zone non aedificandi destinée à rendre inconstructible en élévation, l'emprise traversée par les canalisations, emportant l'interdiction pour le Preneur :

- D'édifier toutes sortes de constructions en élévation, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non ;
- D'implanter des arbres ou végétations diverses ;
- D'implanter un quelconque génie civil ou stationnement.

7.3.6. Urbanisme

Demeurent annexés aux Présentes :

- Le certificat d'urbanisme d'information numéro [•] en date du [•] sur l'Assiette Foncière ;
- Le règlement de la zone [•] et les orientations d'aménagement, dans le périmètre de laquelle se situe l'Assiette Foncière ;
- Un document de synthèse de la réglementation applicable à l'Assiette Foncière en date du 8 juillet 2026.

(ANNEXE N°10. DOSSIER URBANISME)

Le Preneur déclare avoir pu prendre connaissance de ces documents préalablement à ce jour.

7.3.7. Situation hypothécaire

Un état délivré hors formalité par le service de la publicité foncière compétent, notamment du chef du Bailleur, à la date du [•] a révélé outre la publication de divers actes énoncés au présent Acte, n'a révélé aucune inscription.

(ANNEXE N°11. ETAT HYPOTHECAIRE LEVE SUR L'ASSIETTE FONCIERE)

7.3.8. Situation locative

L'Assiette Foncière qui n'a fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à son occupation, est libre de toute location, ainsi qu'il résulte, savoir :

- Pour partie par suite de la résiliation du Bail à Construction du 25 février 1991 ci-dessus intervenue à l'article 6 ;

- Pour partie correspondant à la parcelle cadastrée AD numéro 30 qui faisait l'objet de la Convention d'Occupation Temporaire en date du 16 février 2006 :

Les Parties conviennent de résilier purement et simplement la Convention d'Occupation Temporaire du 16 février 2006 sans indemnité de part ni d'autre à compter de la prise d'effet du Bail.

7.3.9. Parcelle cadastrée section AD numéro 24

La parcelle cadastrée section AD numéro 24 d'une contenance de 15 ares 65 centiares fait partie de l'emprise du Projet du Preneur.

Cette parcelle appartient actuellement au Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau (SIRYAE).

La signature du Bail à Construction du 25 février 1991, la réalisation des Constructions Existantes et leur exploitation a fait l'objet d'un courrier établi par le Président du SIRYAE en date du 31 juillet 1990 dont une copie est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°12. COURRIER DU 31 JUILLET 1990)

La parcelle cadastrée section AD numéro 24 dépend du domaine public du SIRYAE mais n'est plus affectée et n'a pas fait l'objet d'aménagements indispensables à l'usage direct ou indirect du service public du syndicat des eaux.

Aux termes d'un courrier en date du 18 septembre 2026, le Président du SIRYAE a donné son accord pour la vente de cette parcelle au Bailleur.

Une copie de ce courrier est demeurée annexée.

(ANNEXE N°13. COURRIER DU SIRYAE EN DATE DU 18 SEPTEMBRE 2026)

Les Parties conviennent que l'Assiette Foncière du Bail à Construction sera étendue à la parcelle cadastrée section AD numéro 24, sans modification du loyer, aux termes d'un avenant à établir par le notaire soussigné qui sera signé entre les Parties dans les trente-six (36) mois de l'acquisition par le Bailleur de cette parcelle et de son déclassement du domaine public.

Le Bailleur fera toutes diligences pour procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AD numéro 24.

Dans l'intervalle de la signature de l'avenant au Bail, le Bailleur garantit le Preneur du maintien des conditions actuelles de jouissance de la parcelle cadastrée section AD numéro 24 (à savoir le maintien de sa désaffectation) permettant la mise en œuvre du Projet du Preneur.

Le Bailleur tiendra le Preneur indemne de toute initiative ou réutilisation de la parcelle AD numéro 24 par son propriétaire, qui aurait pour effet de perturber l'exploitation du Site France Miniature ou la mise en œuvre et l'exploitation du Projet du Preneur.

7.4. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DES BIENS

7.4.1. Présentation prévisionnelle du Programme de Construction des Biens

Dans le cadre de l'exécution du Bail à Construction, le Preneur se propose de réaliser sur une période de douze ans et six mois (12,5 ans) à compter de la prise d'effet des Présentes, le Programme de Construction des Biens qui consistera à titre prévisionnel et indicatif en :

La construction de nouveaux bâtiments, savoir :

- Halle alimentaire,
- Ferme normande,
- Bâtiment d'exploitation ferme,
- Théâtre de Guignol,
- Théâtre de magicien,
- Bâtiment pour un diner spectacle,
- Spectacle immersif indoor,
- Tribune d'un grand spectacle outdoor.

- L'extension des Constructions Existantes, savoir :
  - Village d'Entrées (Paris années 20),
  - Refonte et extension de la boutique

- La réhabilitation des Constructions Existantes, savoir :
  - Restaurant du Mesnil,
  - Logement étage supérieur,
  - Village des années 20,
  - Théâtre indoor 400 places,
  - Buffets des géants,
  - Dinner show (Les provinces).

Le Preneur pourra, sous réserve des dispositions ci-après prévues aux articles 7.4.2, 7.4.3 et 7.4.4, procéder à tous aménagements, transformations, changements de destination des Constructions Existantes ou du Programme de Construction des Biens.

La conception du Programme de Construction des Biens et de tous futurs développements sur l'Assiette Foncière relève de la liberté du Preneur, sans possibilité pour le Bailleur d'imposer des contraintes ou obligations particulières, si ce n'est le respect des Lois et Règlements et des obligations imposées au Preneur aux termes du Bail.

Après réalisation du Programme de Construction des Biens, le Preneur pourra réaliser toutes constructions supplémentaires, réaménagement de constructions existantes, changements de destination sous réserve que l'Assiette Foncière reste un parc récréatif et de loisirs.

Le Preneur est autorisé à déposer toute demande d'autorisation administrative à cet effet.

Le Programme de Construction des Biens s'inscrit dans le cadre du montant de l'investissement du Preneur pour la reprise du Site France Miniature ci-dessus exposé l'article 5.3.

A ce titre, le Preneur déclare qu'il sera affecté sur une période de douze ans et six mois (12,5 ans) à la réalisation du Programme de Construction des Biens (construction de nouveaux bâtiments et extension de constructions existantes) un investissement prévisionnel de TREIZE MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (13 855 000 €). Ce montant est fourni à titre indicatif.

L'Assiette Foncière est située en zone UE1e13 du PLUi. Le développement complet du Programme de Construction des Bien nécessite la mise en œuvre de la modification du PLUi (programmée fin 2027), et de l'établissement du futur PLUiH (envisagé fin 2028).

Le Bailleur travaillera de concert avec le Preneur pour :

- Dans un premier temps, permettre les modifications du PLUi et l'établissement d'un PLUIH permettant la mise en place du Programme de Construction des Biens qui sera conçu et développé par le Preneur ;
- Puis dans un second temps accompagner le Preneur dans l'élaboration des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

7.4.2. <u>Surface de Plancher du Programme de Construction des Biens - Délai de réalisation / causes de suspension et prolongation du Délai</u>

Le Preneur s'oblige expressément à ce que le Programme de Construction des Biens soit d'une Surface de Plancher minimum de 7.045 m².

(Ci-après dénommé " la SDP du Programme de Construction des Biens")

Ce seuil minimum de 7.045 m² pourra être dépassé, pendant toute la durée du Bail.

Au-delà de cette surface de 10.000 m² SDP, les conditions financières du Bail seront modifiées dans les conditions ci-après prévues à l'article 7.21.1.

Sont incluses dans la SDP du Programme de Construction des Biens, les surfaces construites et relevant :

- Des bâtiments neufs ;
- Des extensions de bâtiments existants.
- En cas d'une opération de démolition-reconstruction, ne sera prise en compte pour le calcul de la SDP du Programme de Construction des Biens, que la SDP nette de toute démolition.

Ces surfaces concernent :

- L'ensemble des restaurants, commerces, salles de spectacle, hôtels, équipements culturels ou pédagogiques, ou autres bâtiments, qu'ils concernent des ouvrages techniques ou des locaux d'exploitation ;
- Ainsi que, de convention expresse, les surfaces d'emprise au sol des tribunes non amovibles.

La SDP du Programme de Construction des Biens devra être atteinte dans un délai de douze ans et six mois (12,5 ans) à compter de la prise d'effet des Présentes, soit le 1er juillet 2040.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai, limitativement ci-après énoncée, le délai de douze ans et six mois (12,5 ans) serait différé d'un temps égal à celui, calculé en Jours Ouvrés, pour lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à l'atteinte du seuil minimum de SDP (7.045 m²).

Les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le Preneur de son obligation de réaliser la SDP du Programme de Construction des Biens pour autant (i) qu'ils échappent au contrôle du Preneur, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion des Présentes (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ; la survenance d'un cas de force majeure doit avoir pour effet d'empêcher temporairement le Preneur de poursuivre la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens.

Pour l'application des stipulations ci-dessus, seront considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de douze ans et six mois (12,5 ans), les événements suivants :

- Les retards résultant d'épidémies ou de pandémies ou des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives en conséquence de cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner ou ralentir la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens ;

- Le retard dans la mise en œuvre de la modification du cadre réglementaire, notamment d'urbanisme, empêchant ou différant l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens ;

Si au 1er janvier 2029, le cadre règlementaire, notamment d'urbanisme, n'a pas évolué pour permettre au Preneur de réaliser la SDP du Programme de Construction des Biens, le délai ci-dessus convenu serait prorogé automatiquement d'une (1) année.

Ce délai sera automatiquement prorogé d'année en année tant que le cadre réglementaire ne permet pas au Preneur d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens.

- Les refus de permis de construire, demandes de retrait ou recours contentieux contre les autorisations administratives délivrées au Preneur pour la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens.

7.4.3. <u>Autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de Construction des Biens</u>

L'exécution du Programme de Construction des Biens sera séquencée dans le temps pour permettre sa réalisation et son achèvement dans les conditions ci-dessus convenues.

Le Preneur déposera les demandes d'autorisations administratives librement, de manière successive dans le cadre de son programme d'investissement et sous réserve d'un cadre réglementaire n'empêchant pas l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de Construction des Biens.

Le Preneur s'oblige expressément à ce que soit déposé une première demande d'autorisation administrative permettant la construction de nouveaux bâtiments ou l'extension de bâtiments existants tels que prévus dans le Programme de Construction des Biens, dans un délai maximum de (six) 6 ans à compter de la prise d'effet des présentes, soit avant le 1er janvier 2033.

7.4.4. Usage du Programme de Construction des Biens sur l'emprise de l'Assiette Foncière

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, pendant toute la durée du Bail à Construction, l'usage du Programme de Construction des Biens, et de ses développements futurs, devra être un parc récréatif et de loisirs.

Les Parties entendent définir le terme parc récréatif et de loisirs de la manière suivante :

Un espace aménagé, correspondant à l'Assiette Foncière, clôturé, conçu et exploité pour offrir au public des activités de divertissement, de détente, de découverte, de spectacles, de sports, de nature, de sociabilité, d'activités culturelles et des prestations de musique ou encore de restauration. Il combine des installations et des animations pensées pour un public familial ou touristique pour une expérience immersive.

Etant entendu que le parc pourra intégrer des activités connexes commerciales, d'hôtellerie et « M.I.C.E ». Le Preneur n'est pas obligé d'exploiter la totalité des activités mentionnées supra.

7.5. CONVENTION

7.5.1. Bail à Construction

Le Bailleur donne à Bail à Construction dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, au Preneur qui accepte,

L'Assiette Foncière ci-dessus désigné à l'article 7.3.1.

Ainsi qu'il existe avec toutes ses composantes et dépendances sans exception ni réserve.

7.5.2. Durée

Ce Bail à Construction est consenti et accepté pour une durée de **50 ans**.

Il commencera à courir le **1er janvier 2027**.

Pour finir à pareille date de l'année le **31 décembre 2076**.

En aucun cas la durée de ce Bail à Construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

7.6. CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le Preneur devra notamment :

Prendre l'Assiette Foncière louée dans son état actuel, sans garantie de la part du Bailleur, et sans pouvoir exercer contre celui-ci aucune répétition en raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état ou de la situation des Constructions Existantes.

Supporter la conséquence :

- D'erreur dans la désignation ou la contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus-indiquée excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte du "Preneur", des mitoyennetés, du défaut d'alignement sur voie publique du ou des bâtiments ou des clôtures ;

- De fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, des éboulements qui pourraient en résulter ;
- Ou autres causes analogues pouvant affecter l'Assiette Foncière.

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur des servitudes de toute nature pouvant grever l'Assiette Foncière louée, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

A cet égard, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui ont été éventuellement rapportées ci-dessus à l'article 7.3.5.

Faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur des vices affectant l'Assiette Foncière donné à bail.

- Soit apparents et dont le Preneur a pu se convaincre lui-même ;
- Soit cachés dès lors qu'ils étaient inconnus du Bailleur.

Le Bailleur est à l'égard de ces vices dispensé de toute garantie.

7.7. COMITE DE SUIVI

Les Parties conviennent de l'organisation d'un comité de suivi (Ci-après "Comité de Suivi") dont l'objet sera d'assurer entre le Bailleur et le Preneur, le suivi de l'exécution du Bail, et la mise en œuvre du Programme de Construction des Biens et ses développements ultérieurs.

Le Comité de Suivi sera composé par :

- Pour le Bailleur : du Président de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES et/ou ses représentants ;
- Pour le Preneur : le Président de la société France Miniature et/ou ses représentants ;

Les membres du Comité de Suivi pourront, d'un commun accord, inviter toute personne dont l'expertise pourra présenter un intérêt à la tenue de ces réunions.

Il appartiendra à la partie la plus diligente de mettre en place le Comité de Suivi, d'organiser, d'animer les réunions, d'établir et de diffuser les comptes-rendus de ces réunions.

Le Comité de Suivi se réunira de manière périodique pendant toute la durée du Bail, au minimum une fois par an.

Le Comité de Suivi pourra notamment :

- S'assurer de la bonne exécution du Bail à Construction et notamment des engagements du Preneur ;
- Présenter le calendrier de réalisation du Programme de Construction des Biens ;
- Constater les investissements réalisés ;
- Suivre la réalisation du Programme de Construction des Biens dans les conditions arrêtées à l'article 7.4.2 et 7.4.3 **;**
- Prendre acte des modifications du Programme de Construction des Biens dans le cadre de l'exécution des Présentes ;
- Mener les échanges et négociations viser à l'article 7.8.

Le Comité de Suivi pourra également se réunir à première demande de l'une ou l'autre des Parties dans un délai de trente (30) Jours de la demande qui aura été formulée par une partie à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les réunions pourront avoir lieu au siège du Bailleur, dans les locaux situés sur l'Assiette Foncière, ou par en visioconférence.

Le Preneur devra produire des comptes-rendus après chaque réunion dans un délai de quinze (15) Jours.

7.8. ACCORDS EN VUE DE LA FIN DE BAIL

7.8.1. Convention des Parties

Les Parties conviennent de ce qui suit :

- Pendant toute la durée du bail, faculté est offerte au Preneur de présenter au Bailleur tout projet de développement ou d'investissement complémentaire qui serait susceptible d'entraîner, à l'échéance du Bail soit une prolongation du Bail pour amortir les investissements réalisés, soit la négociation d'un bail commercial sans obligation pour le bailleur de donner suite à cette demande. Le Bailleur sera libre de donner la suite qu'il souhaite aux propositions formulées par le Preneur.

- Trois ans avant l'expiration du Bail, le Bailleur devra indiquer au Preneur :

  - S'il souhaite changer l'usage défini à l'article 7.4.4 du Terrain d'Assiette, ou s'il souhaite poursuivre le même usage.

  - Dans la seconde hypothèse, les Parties discuteront, selon la préférence du Bailleur, soit d'un nouveau bail à construction du fait d'un développement ou d'investissement complémentaire, soit d'une prolongation du Bail, soit d'un bail commercial, et mettront au point la solution retenue.

Les Parties conviennent que ces échanges et communications pourront intervenir dans le cadre du Comité de Suivi et faire l'objet de comptes-rendus.

Le résultat de ces échanges sur les termes d'un accord en vue de la fin du Bail devra faire l'objet d'une approbation par une délibération du bureau ou du conseil communautaire du nouveau bail ou avenant constituant l'engagement contractuel entre les Parties.

7.8.2. Droit de préférence du Preneur en cas de relocation de tout ou partie de l'Assiette Foncière par le Bailleur

- Principe

A compter de l'expiration du Bail et pendant un délai maximum de vingt-quatre (24) mois suivant cette expiration ;

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de consentir à un tiers un nouveau titre d'occupation portant sur tout ou partie de l'Assiette Foncière aux fins d'exercice d'une ou plusieurs d'activités similaires à celle exercée par le Preneur pendant la durée du présent Bail, le Preneur bénéficiera d'un droit de préférence lui permettant de se substituer audit tiers dans les mêmes conditions.

Les Parties entendent par l'exercice d'activités similaires, l'exercice similaires des activités définies à l'article 7.4.4.

➢ Modalités d'exercices

Préalablement à la signature d'un nouveau titre d'occupation avec un tiers portant sur tout ou partie de l'Assiette Foncière, le Bailleur devra notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception les conditions du projet envisagé, comprenant notamment :

- L'objet de la convention,
- Sa durée,
- Le montant le loyer,
- Les travaux et l'activité projetés,
- Le montant des investissements projetés.

Le Preneur disposera alors d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la lettre destinée à purger ce droit de préférence afin de faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'huissier, au Bailleur, son intention d'user de son droit de préférence aux conditions du projet envisagé.

Passé ce délai, le défaut de notification par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'huissier, de l'exercice par le Preneur de son droit de préférence, vaudra décision tacite de non-exercice de son droit de préférence, et celle-ci sera alors définitivement et irrévocablement déchue dudit droit.

En cas d'exercice de ce droit de préférence dans les conditions et délais ci-dessus par le Preneur, les Parties signeront le titre d'occupation envisagée aux charges et conditions figurant dans la notification dans un délai maximum de six (6) mois à dater de la notification par le Preneur de l'exercice de ce droit de préférence.

Passé ce délai de six (6) mois, en cas de refus exprès ou tacite du Preneur de conclure le titre d'occupation aux conditions notifiées par le Bailleur, le Preneur sera définitivement et irrévocablement déchu de ce droit.

Toutefois, dans l'hypothèse où dans le délai de vingt-quatre (24) mois ci-dessus, le titre d'occupation que le Bailleur envisageait de conclure faisait l'objet de charges et conditions différentes de celles initialement notifiées au Preneur, le Bailleur devra de nouveau purger le droit de préférence dans les conditions ci-dessus indiquées.

Il est expressément convenu que le droit de préférence ainsi conféré au Preneur est personnel, il pourra en user pour son compte ou pour le compte d'une société filiale ou sous filiale de son groupe, mais ne pourra être cédé à un tiers.

Etant ici toutefois précisé que ce droit de préférence ne trouvera pas à s'appliquer en cas mise en œuvre de l'action résolutoire par le Bailleur.

➢ Dispositions diverses

- Indemnité

Ce droit de préférence est consenti et accepté sans indemnité.

- Publicité foncière

Ce droit de préférence sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

- Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le présent droit de préférence est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 Euros).

7.9. SANCTION DU DEFAUT DE REALISER LA SDP DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DES BIENS ET AUTRES OBLIGATIONS

A défaut pour le Preneur d'avoir :

- Justifié au Preneur, dans un délai de six (6) ans à compter de la prise d'effet du bail, soit avant le 1er janvier 2033, du dépôt d'une demande d'autorisation administrative concourant à la réalisation du Programme de Construction des Biens tel que prévu à l'article 7.4.3 ;

- Réalisé la SDP du Programme de Construction des Biens dans le délai de douze ans et six mois (12,5 ans) à compter de la prise d'effet du BAC, soit avant le 1er juillet 2040, sauf prorogation du délai dans les hypothèses de force majeure et causes légitimes de suspension prévues ci-dessus à l'article 7.4.2 ;

- Transmis, après mise en demeure du bailleur restée sans effet pendant 1 mois, le relevé de la SDP établi par un géomètre selon les conditions et modalités prévues à l'article 7.12.1 et 7.21.1 .

Le Bailleur appliquera automatiquement une majoration de la partie fixe du loyer de 30%.

Le Bailleur s'engage à accorder au Preneur, à première demande de ce dernier, un délai de deux (2) ans pour régulariser sa situation pendant laquelle la majoration de Loyer sera applicable de plein droit.

Cette majoration deviendra automatiquement sans objet sur présentation des justificatifs de la réalisation des engagements du Preneur.

A l'expiration de ce délai de deux (2) ans, si le Preneur n'a pas respecté ses engagements, le Bailleur pourra invoquer la résiliation du Bail sans indemnité de part ni d'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception.

7.10. JUSTIFICATION DE LA DATE D'ACHEVEMENT DE L'OBLIGATION DE REALISER LA SDP DU PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS DES BIENS

Afin de justifier au Bailleur de la réalisation de la SDP du Programme de Constructions des Biens dans les conditions arrêtées aux Présentes, le Preneur établira et déposera en Mairie les déclarations d'achèvement des travaux pour chacune des autorisations administratives obtenues.

Il s'oblige à notifier une copie de chacune des déclarations d'achèvement des travaux au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception dans les QUINZE (15) Jours de leur dépôt.

7.11. DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le Preneur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour obtenir de l'administration pour chacune des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens et d'une manière générale pour toutes constructions, une attestation certifiant la conformité des travaux de chacune de ces autorisations administratives ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Le Preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des travaux Programme de Construction des Biens.

7.12. CONTROLE DES ENGAGEMENTS DU PRENEUR

7.12.1. Contrôle du dépôt d'une demande d'autorisation administrative permettant la réalisation du Programme de Construction des Biens (Nouvelles constructions et extension de bâtiments)

Le Preneur devra, au moins 1 mois avant l'achèvement de la période de six ans (6 ans) prévue à l'article 7.4.3, soit avant le 1er janvier 2033 transmettre au Bailleur par courrier ou courriel ou encore courrier recommandé avec accusé de réception, une copie du récépissé de dépôt de l'autorisation administrative justifiant un début d'exécution du Programme de Constructions des Biens (nouvelles constructions ou extension de bâtiments existants).

Passé ce délai, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur d'avoir lui produire ces documents.

A défaut de production de ces documents dans un délai de trente (30) Jours Calendaires faisant suite à la mise en demeure, le Bailleur pourra faire application des dispositions prévus à l'article 7.9 et notamment majorer le montant de la partie fixe du Loyer de 30% à compter du 1er janvier 2033 et ce jusqu'au dépôt de l'autorisation administrative en question.

7.12.2. Contrôle de l'achèvement de la SDP du Programme de Construction des Biens

Le Preneur devra, au moins un (1) mois avant l'achèvement de la période de douze ans et six mois (12,5 ans) prévue pour avoir achevé la SDP du Programme de Construction des Biens, remettre au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et sur demande émanant du Bailleur par courrier ou courriel ou encore courrier recommandé avec accusé de réception:

- Un relevé de la Surface de Plancher des Biens édifiés en exécution du présent Bail (constructions neuves et extensions). Lequel relevé des surfaces devra être établi par géomètre expert ;
- L'ensemble des DAACT concernant les constructions ou extensions ;
- Et, le cas échéant, les attestations certifiant que la DAACT n'a pas été contestée.

A défaut, le Bailleur pourra faire application des dispositions prévus à l'article 7.9 et notamment majorer le montant de la partie fixe du Loyer de 30% à compter du 1er juillet 2040 et ce jusqu'à la remise des justificatifs en question.

7.13. CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le Preneur pourra grever d'hypothèques son droit au Bail à Construction et les constructions qu'il aura édifiées sur l'Assiette Foncière qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues aux Présentes ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au Bail à Construction. Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation certifiant la conformité des travaux de la dernière phase de construction des Biens.

À l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation l'Opération Projetée prévues et celles à la constitution desquelles le Bailleur aurait consenti, ainsi que hypothèques conférées par le Preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail à Construction prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail à Construction.

7.14. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le Preneur devra pendant tout la durée du Bail à Construction conserver en bon état d'entretien les Biens présents sur l'Assiette Foncière et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le Preneur a la charge de la gestion et entretien des clôtures, haies, talus nécessaires à la délimitation de l'Assiette Foncière situées dans l'assiette du présent bail.

Le Preneur répondra de l'incendie des Biens édifiés et des Constructions Existantes quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction des Biens et des Constructions Existantes ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est précisé ci-après à l'article 7.18.

Si les Biens ou une partie est détruit par cas fortuit, ou force majeure empêchant la poursuite de l'exploitation du Projet du Preneur, celui-ci ne sera pas obligé de reconstruire le(s) bâtiment(s) détruit, et la résiliation du Bail à Construction pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7.15. CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du Bail à Construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le Preneur, vis-à-vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur, et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement de la SDP du Programme de Construction des Biens, que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes des Présentes.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du Bail à Construction. Le Bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du Preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux, jusqu'à l'achèvement de la SDP du Programme de Construction des Biens.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du cessionnaire.

7.16. LOCATIONS

Le Preneur pourra louer librement tout ou partie de l'Assiette Foncière ou les constructions édifiées par lui, pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail à Construction.

En conséquence, à l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

7.17. CONTRIBUTIONS

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail à Construction, en sus du prix du Bail ci-après stipulé à l'article 7.21, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'Assiette Foncière, les Constructions Existantes et les Biens peuvent et pourront être assujetties.

7.18. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique des Constructions Existantes et des Biens ou leur remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du Bailleur.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu sur Constructions Existantes et des Biens édifiés pendant la durée du Bail à Construction, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le Bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de Constructions Existantes et des Biens ou à leur remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des Parties ou sauf hypothèse prévue à l'article 7.14, dernier alinéa.

Pour la reconstruction et remise en état, le Preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le Bail à Construction se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du Preneur comme l'accession du Bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions des Biens non détruites par le sinistre ; la redevance due par le Preneur au Bailleur sera réduite proportionnellement ;

- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des Biens, le Bail à Construction prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le Bailleur reprendrait l'Assiette Foncière résultant de la destruction des Constructions Existantes et des Biens.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (Bailleur et Preneur) dans les proportions suivantes :

- Le preneur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du Bail à Construction ;

- Le Bailleur aura droit au reliquat correspondant au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du Bail à Construction.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

7.19. RESILIATION

Le Bail à Construction pourra être résilié :

- De plein droit pour défaut de paiement du loyer, des impôts et charges, de défaut d'assurance à l'expiration d'un délai de six (6) mois après mise en demeure adressée au Preneur mentionnant expressément cette clause résolutoire ;

- Dans les conditions de l'article 7.9, en cas de non-respect du dépôt des demandes administratives, de la SDP du Programme de Construction des Biens ;

- En cas de non-respect de l'usage du Programme de Construction des Biens sur l'emprise de l'Assiette Foncière défini à l'article 7.4.4 à l'expiration d'un délai de six (6) mois après mise en demeure adressée au Preneur mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail à Construction, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les six (6) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

7.20. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

7.20.1. Au cours du Bail à Construction :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail à Construction.

7.20.2. À l'expiration du Bail :

A l'expiration du Bail à Construction, par arrivée du terme ou par caducité ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur l'Assiette Foncière, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient et les Constructions Existantes, deviendront propriété du Bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le Preneur pourra disposer des équipements mobiles ou démontables, la scénographie, les décors, les costumes, les mobiliers, les attractions démontables, les effets spéciaux, les dispositifs sonores ou lumineux, les équipements audiovisuels et, plus généralement, tous les éléments relevant de l'exploitation ou de l'animation du Projet.

7.21. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

7.21.1. Montant du Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer se composant d'une partie fixe et d'une partie variable (Ci-après "le Loyer"), savoir :

- Partie fixe du loyer

La partie fixe du loyer annuel est fixée à la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 Euros) hors taxes hors charges pendant toute la durée du Bail à Construction.

Le montant de la part fixe du loyer pourra être majoré de 30 % :

- À défaut de dépôt d'autorisation administrative avant le 1er janvier 2033, ainsi qu'il est précisé ci-dessus à l'article 7.9 ;
- À défaut de réalisation de la SDP du Programme de Construction des Biens dans les conditions ci-dessus énoncées à l'article 7.9.
- A défaut de transmission, après mise en demeure du bailleur restée sans effet pendant 1 mois, du relevé de la SDP établi par un géomètre selon les conditions et modalités exposées ci-dessous.

En cas d'augmentation de la SDP du Programme de Construction au-delà de 10.000 m² SDP, les Parties conviennent ce qui suit :

- À partir de 10 001 m² SDP, tout dépassement de la SDP du Programme de Construction (ou de tout nouveau développement après réalisation du Programme de Construction), donnera lieu à une augmentation de loyer de 25 €/m² HT SDP.
- À partir de 15 001 m² : 23 €/m² HT.
- À partir de 20 001 m² : 20 €/m² HT.
- À partir de 25 001 m² : 18 €/m² HT.
- À partir de 30 000 m² : 15 €/m² HT.

A titre d'exemple en cas de réalisation d'une SDP du Programme de Construction de 24.000 m², le montant du loyer s'établirait hors indexation de la manière suivante :

- Pour 10.000 m² : 200.000 €
- Pour la part entre 10.001 m² et 15.000 m² : 5.000 x 25 € soit 125.000 € ;
- Pour la part entre 15.001 m² et 20.000 m² : 5.000 x 23 € soit 115.000 € ;
- Pour la part entre 20.001 m² et 24.000 m² : 4.000 x 20 € soit 80.000 € ;
- Soit un loyer de 520.000 €.

Pour le calcul de la majoration de Loyer, il ne sera pris en compte que la SDP nette de toute démolition de SDP existante.

La SDP prise en compte pour le calcul sera celle de tout bâtiment et extension de bâtiment achevé, au jour du dépôt de la DAACT.

Pour l'application des présentes, et à compter de la date à laquelle le Preneur aura satisfait à son obligation de construction d'une SDP minimum de 7045m², le Preneur devra chaque année 1 mois avant la date d'anniversaire des Présentes, et pour autant qu'une nouvelle extension/construction ayant fait l'objet d'une DAACT soit intervenue, adresser au Bailleur, par courrier, courriel ou LAR, un relevé de la SDP établi par un géomètre aux frais du Preneur et qui sera également produit au Bailleur lors du Comité de Suivi.

Chaque augmentation de SDP donnant lieu à augmentation de Loyer.

Les montants ci-dessus seront indexés de la même manière que le Loyer.

- Partie variable du loyer

Au loyer fixe, déterminé comme prévu ci-dessus, s'ajoutera un loyer variable, déterminé année par année, à 1% du montant du chiffre d'affaires HT de l'exercice N^{-1}, réalisé par le Preneur pour l'exploitation du Site France Miniature.

Le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le Preneur est défini ci-dessous.

L'ensemble des recettes payées comptant ou à crédit résultant de la billetterie, restauration (restaurants, snacks, boissons, confiserie), boutiques et produits dérivés, l'hébergement, l'hôtellerie, le stationnement, les évènements et prestations privatives, ou toute autre recette correspondant à des prestations fournies sur l'Assiette Foncière.

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus et l'application de la part variable du loyer, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur dans un délai maximal de six (6) mois suivant la fin de l'exercice comptable, une déclaration du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur au cours de l'année écoulée, certifiée par un Expert-comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions, de la déclaration adressée par le Preneur aux Services de l'Administration Fiscale.

Le Preneur s'engage à tenir une comptabilité distincte permettant d'isoler le chiffre d'affaires réalisé sur l'emprise de l'Assiette Foncière de toute autre activité du Preneur.

Il est précisé qu'à défaut de transmission du chiffre d'affaires de l'année N-1 dans les conditions définies ci-dessus et dans un délai de quinze (15) Jours après relance du bailleur établie par courrier ou courriel, une part variable sera automatiquement appliquée d'un montant annuel de 60 000 € HT et HC au titre de l'année N.

La part variable du Loyer est réglée en un versement annuel unique, à compter de la date de transmission par le Preneur au Bailleur de la déclaration de chiffre d'affaires visée ci-dessus.

- Avis des Domaines

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les Présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 30 septembre 2026 sous les références 32215040.

7.21.2. Modalités de paiement - Franchise

- Modalités de paiement

Le montant de la partie fixe du Loyer du par le preneur au Bailleur sera payé annuellement à réception de l'avis des sommes à payer à terme échu.

- Franchise

Le Bailleur accorde au Preneur une franchise de Loyer de trois (3) ans à compter de la prise d'effet des Présentes.

Le premier Loyer annuel sera donc dû à compter du 1er janvier 2030 et sera appelé selon les modalités précisées ci-dessus.

Cette franchise de loyer n'est concédée qu'au profit du Preneur aux Présentes.

➢ Lieu de paiement du Loyer

Tous paiements en principal et accessoires auront lieu [●].

7.21.3. Révision de la partie fixe du Loyer

La partie fixe du loyer du Bail à Construction sera révisable automatiquement un fois par an, en fonction de la variation de l'indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, à chaque date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, les Parties conviennent que l'indice de base sera celui du 3ème trimestre 2028, et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, l'indice de référence du même trimestre de l'année suivante.

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien en cas de hausse qu'en cas de baisse de l'indice.
Toutefois, la partie fixe du loyer ne pourra être inférieure au montant indiqué ci-dessus, même en cas de baisse de l'indice.

La première révision interviendra lors de l'appel du loyer de la troisième année du présent bail (à compter du 1er janvier 2030).

7.21.4. Disparition de l'indice

En cas de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail à Construction, et si l'INSEE publie un nouvel indice du [●] destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, la partie fixe du loyer se trouvera de plein droit révisé en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux Parties de se rapprocher et de s'accorder sur le choix d'un nouvel indice.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisi d'un commun accord ou désignés par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Assiette Foncière.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président du Tribunal Judiciaire sur simple requête de la partie la plus diligente.

7.21.5. Force Majeure ou impossibilité d'exploiter

En cas de privation de la jouissance des Biens, ou une impossibilité de les exploiter normalement en cas de force majeure, savoir, en cas de survenance d'événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exploitation des Biens pour autant (i) qu'ils échappent au contrôle du Preneur, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être

raisonnablement prévus lors de la conclusion des Présentes (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées,

Ou en cas de crise majeure sanitaire ou sociale,

Le Preneur devra solliciter le Bailleur pour le cas échéant obtenir une exonération totale ou partielle du Loyer dûment justifiée par une perte significative du chiffre d'affaires.

7.22. DEPOT DE GARANTIE

7.22.1. Montant du dépôt de garantie

En garantie de l'exécution par le Preneur de ses obligations, ce dernier verse au Bailleur, à la date de ce jour et à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à trois (3) mois du montant du loyer principal fixe hors taxes et hors charges, soit un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 euros).

Ce dépôt de garantie, remis à titre de garantie dans les termes des articles 2374 et suivants du Code civil :

- Ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur ;
- Sera réajusté de plein droit tous les dix (10) ans en fonction de la variation de l'indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, dans les conditions prévues ci-dessus ;
- Sera restitué au Preneur à l'expiration du Bail ;
- Ne sera pas compensable par le Preneur avec tout ou partie de ses obligations au titre du Bail et notamment avec le dernier terme du loyer ;
- Restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, en cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause de résiliation du Bail.

En cas de procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur par compensation de toute créance antérieure au jugement en exécution du présent Bail, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu. En cas de poursuite du Bail lors d'une procédure collective, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause de résiliation du Bail.

7.22.2. Paiement du dépôt de garantie

Aux Présentes et à l'instant même est intervenu :

Monsieur **Pierre COLLIOT**, Inspecteur Divisionnaire Hors Classe, comptable public responsable de la Trésorerie de SAINT-QUENTIN, collectivités locales, domicilié professionnellement à GUYANCOURT (78280) 2, avenue du Centre,

A ce non présent mais régulièrement représenté par Madame [•], collaboratrice du notaire soussigné, agissant en vertu d'un mandat qui lui a été conféré suivant acte sous seing privé, en date à GUYANCOURT, du [•] 2026, dont une copie numérisée demeure ci-annexée.

(ANNEXE N°14. POUVOIRS MONSIEUR COLLIOT – [•] 2026)

Laquelle [•] reconnaît avoir reçu de Preneur le montant du dépôt de garantier ci-dessus mentionné, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné et lui en donne bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

7.23. FISCALITE - FORMALITES

7.23.1. Fiscalité - Application du régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée

Le loyer et tous les accessoires du bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus Loyer et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce que le Preneur accepte expressément.

7.23.2. Fiscalité au regard de la taxe de publicité foncière

Le Bail à Construction est exonéré de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

7.23.3. Publicité foncière

Le Bail à Construction sera publié au service de la publicité foncière de VERAILLES 2.

Pour permettre de calculer l'assiette du salaire de Monsieur le Conservateur, les Parties déclarent :

- Que les constructions que le Preneur se propose d'édifier sur l'Assiette Foncière sus-désigné, seront totalement amorties en fin de Bail à Construction.

- Que le montant cumulé des loyers est de :

[•]

7.24. POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, 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 dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des Présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

7.25. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des Présentes sera remise au Bailleur.

7.26. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des Présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

7.27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège respectifs.

7.28. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

ANNEXES

[•]

DONT ACTE sur [•] pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : sans
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : sans
- mot rayé : sans

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les Parties ont signé le présent Acte avec le notaire.

Monsieur Lorrain MERCKAERT **Pour le Bailleur**	

M[•] **Pour le Preneur**	

M[•] **Pour le Comptable Public**	

Notaire	

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 57 41

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine RIVOLET
Courriel : catherine-dominique.rivolet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 79 88 69 84

Réf. DS : 32215040
Réf. OSE : 2026-78208-43754

Le 30 septembre 2026

Le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines

à

Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines
(CA SQY)

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE REDEVANCE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site ww.amf.asso.fr

Avis modificatif (Correction date de consultation)



Nature du bien :	Parc de loisirs composé de parcelles nues, de bâtis et d'un espace de stationnement
Adresse du bien :	25 Route du Mesnil, Élancourt (78990)
Valeur redevance annuelle :	**337 000 €** dans le cadre d'un bail à construction sur une période de 50 ans, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Affaire suivie par : LEILA BESBES

2 - DATES

de consultation :	26 juin 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visites de l'immeuble :	1er septembre 2026
du dossier complet :	04 septembre 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail à construction

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La société France Miniature occupe depuis 1991, en vertu d'un bail à construction expirant le 30 juin 2027 un tènement foncier appartenant à la CA SQY, sur lequel elle a édifié les constructions et aménagements prévus au bail.
Suite à son rachat par la société « Holding Perennia » le 31/07/2026, France Miniature souhaite procéder à la réhabilitation des constructions existantes et envisage la construction de nouveaux bâtiments, dans le cadre d'un nouveau bail à construction, sur la base d'un périmètre révisé avec de nouveaux droits de construction et de réhabilitation pour le parc de loisirs.

Après résiliation du bail en cours, la CA SQY envisage donc de conclure ce nouveau bail à construction d'une durée 50 ans portant sur le parc de loisirs et son parc de stationnement, avec une prise d'effet prévue en octobre 2026.

La CA SQY sollicite le Pôle d'Évaluation Domaniale pour déterminer le montant de la redevance annuelle à verser par le preneur.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

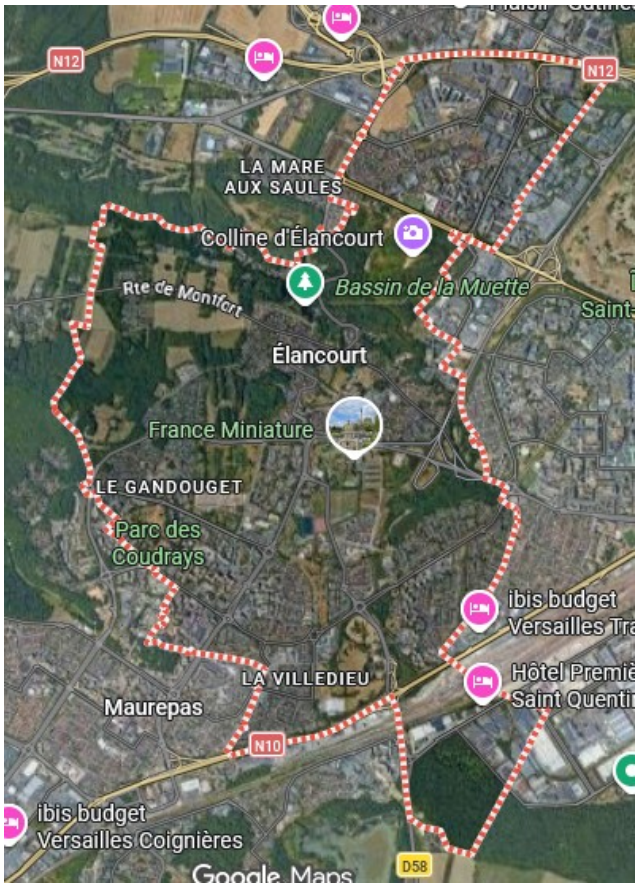
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Élancourt est une commune urbaine de 26 365 habitants en 2023. Elle est située en grande couronne de région parisienne dans le département des Yvelines, à environ 16 km à l'ouest de Versailles et fait partie de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (CASQY).
Elle est limitrophe de Plaisir au nord, Trappes à l'est, Le Mesnil-Saint-Denis à l'extrême sud-est, La Verrière au sud, Maurepas au sud-ouest et Jouars-Pontchartrain à l'ouest-nord-ouest.
La commune détient le point culminant « artificiel » du relief de l'Île-de-France avec 231 m d'altitude, la colline d'Élancourt, totalement artificielle puisque édifiée à partir des déblais de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Le village ancien est situé au début d'une dépression qui continue en vallée entre les hauts de Sainte-Apolline à Plaisir au nord et les hauts d'Élancourt puis Maurepas au sud, à proximité du hameau de Jouars à Jouars-Pontchartrain.
La ville est traversée par de nombreuses voies routières : la RN 12 et la RD 912 au nord de la ville, la RN 10 au sud. Le village est traversé par la RD 43 (route de Montfort) la RD 23 (route de Trappes) et la RD 58 (route du Mesnil).
La commune est également traversée par la route départementale 12, qui rejoint la RN 12.
La ville est également desservie par la gare de Trappes et la gare de la Verrière (Ligne N en provenance de Paris-Montparnasse / Ligne U en provenance de la Défense), ainsi que par de nombreuses lignes de bus.
Les quartiers d'Élancourt sont : les Petits Prés, les Réaux, la Villedieu, la Commanderie des Templiers, la Nouvelle Amsterdam, les Nouveaux Horizons, une partie de la Villeparc, les Coudrays, le Gandouget, les 4 Arbres, le Pré Yvelines, les Mousseaux, le hameau de Launay, la Muette, le Berceau, les Cotes et la Clef de Saint-Pierre, ainsi que du village.

Un nouveau quartier, Le quartier de la Sente des Réaux 20, est en cours de construction près des Réaux

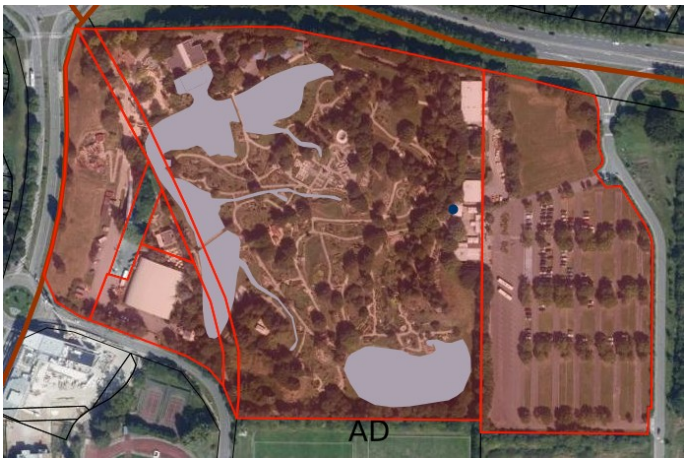
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le bien est situé dans la partie centrale de la commune, proche de quartiers résidentiels, desservi par plusieurs axes routiers importants.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie en m²	Nature réelle
AD 16	Le Berceau	9 533	
AD 17		5 760	
AD 18		972	
AD 31	25 route du Mesnil	66 670	
AD 33	CD 58	3 782	
AD 50	Le Berceau	31 805	
TOTAL Site		**118 522 m²**	

La parcelle AD 24 de 1 565 m², située dans la partie gauche du site, est actuellement hors périmètre du bail n'étant pas la propriété de SQY. Une régularisation d'acquisition est en cours et fera l'objet d'un avenant ultérieurement.

4.4. Descriptif

France Miniature est un parc de miniatures, ouvert en mai 1991, qui regroupe 117 monuments et sites français, reproduits à l'échelle 1/30e, sur un espace de cinq hectares aménagé en forme de carte de France avec des bassins aux emplacements des mers et océans qui bordent l'Hexagone ainsi que l'île de la Corse.

Le domaine est sillonné par de nombreuses voies ferrées miniatures sur lesquelles circulent des trains composés de maquettes reproduisant des matériels SNCF (TGV, trains Corail, etc.).

Depuis 2004, une zone d'attractions en libre-service est réservée aux jeunes enfants.

Le site comporte différents bâtis destinés à l'accueil du public, à la gestion et à l'entretien du site, ainsi qu'un vaste terrain à usage partiel de stationnement.

Compte-rendu exhaustif de la visite :

La visite a été effectuée le 1er septembre 2026 en présence de la consultante et de la directrice d'exploitation de France Miniature.

Seuls les locaux conservés dans le cadre du nouveau bail ont été visités.

- 1 et 1 Bis – Aire de jeux et restaurant :

Il s'agit d'un immense bâtiment correspondant à l'origine à d'anciens courts de tennis couverts. La structure est de type atelier en bardage métallique et toit légèrement arrondi. Il est situé au sud du site, proche de l'entrée des fournisseurs.





Il est scindé en 2 espaces :

* Aire de jeu « Le cirque des Zinzins » sur 1 niveau

Il s'agit essentiellement de structures amovibles.





* Partie restaurant sur 2 niveaux avec salle de réunion

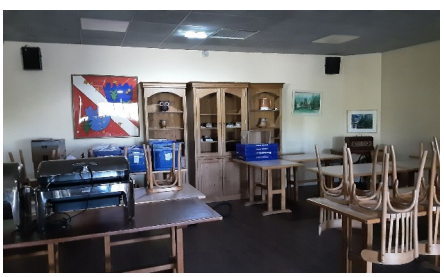
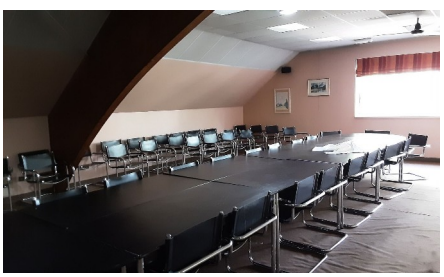
Au RDC se situe une grande salle de restaurant et une seconde plus petite, ainsi que la partie cuisine (plonge, réserves, sanitaires, vestiaires) et un bureau.





À l'étage se trouve une très grande salle de restauration ainsi qu'une grande salle de réunion au fond du plateau.

Actuellement l'étage n'est pas exploitable, car il ne dispose pas de monte personne (en attente d'autorisations).

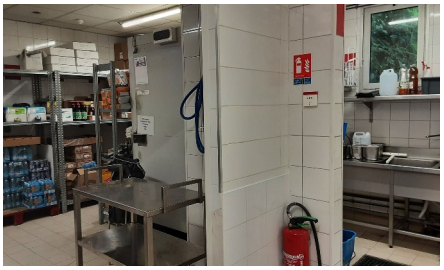
L'ensemble est en bon état.

- 2 – Restaurant la Gourmandine :

Il s'agit d'un bâtiment indépendant en structure métallique, avec des huisseries en aluminium, constitué de plusieurs espaces : une vaste salle carrelée à usage de salle de restauration avec sanitaires clients, une partie cuisine avec plonge, espace réserve, sanitaires du personnel.

Il bénéficie également d'une terrasse extérieure.



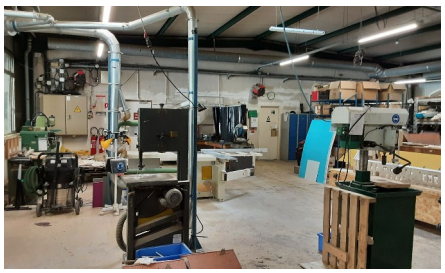




L'ensemble est en bon état.

- 3 à 5 – Ateliers :

Il s'agit de locaux en structure métallique sur fondation en parpaings enduits, sol brut ou en carrelage, grande hauteur sous plafond et équipés de sanitaires et de vestiaires.

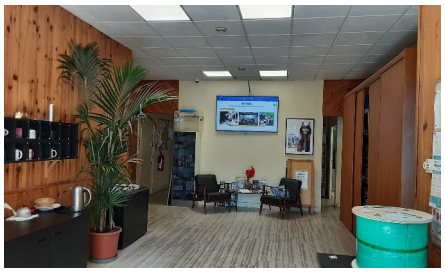
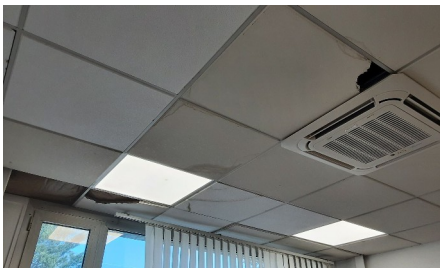
Des fissures sont visibles par endroit, dues à un affaissement du sol, ainsi que quelques traces de fuites d'eau.


- 6 – Bureaux administratifs :

À l'origine il s'agissait d'un bâtiment provisoire en préfabriqué.

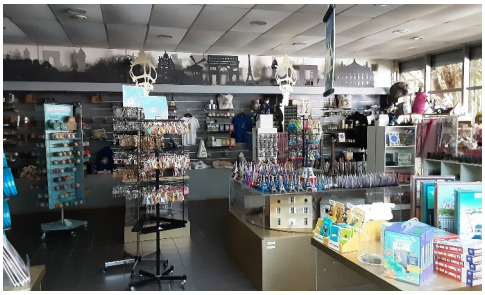
Il est constitué d'un hall d'accueil et de plusieurs bureaux de tailles variables. Des problèmes de fuite d'eau sont constatés dans plusieurs bureaux. Le sol a été refait assez récemment. Les peintures sont en état d'usage avancé. Le chauffage est constitué d'une climatisation réversible peu efficace.

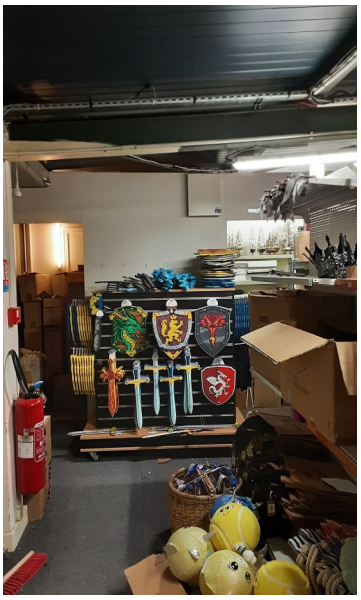




- 7-8 – Boutique visiteurs et réserves :

Il s'agit d'un bâtiment en structure bois et aluminium. La partie boutique dispose de larges baies vitrées avec volets électriques roulants en façade et d'un dôme de lumière. Elle correspond à la sortie du site.
La partie réserves à l'arrière du bâtiment dispose en partie d'un sol à l'état brut. Quelques fuites d'eau au plafond sont visibles. Une porte donne directement sur le parking.
L'ensemble est en état correct.









- 9 et 10 – Kiosque La Gloriette et sanitaires

Il s'agit d'un bâtiment en bardage bois extérieur constitué de 2 parties séparées par un passage.
Le kiosque dispose d'un espace cuisine et d'un espace vente à emporter (snacking) avec auvent sur le côté.







- 11 – Caisses :

Il s'agit également d'un bâtiment en bardage bois extérieur constitué de 2 parties séparées par un passage.
Les caisses disposent d'une climatisation intérieure.





- 12 – Pavillon Fort Boyard :

Ce bâtiment est le plus récent puisque construit en 2019. Il est en pierre avec sol et plafond en bois.

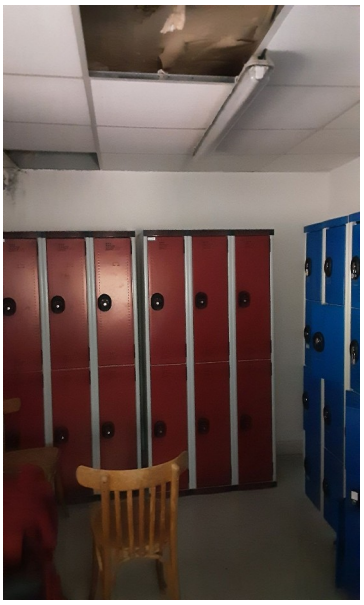




- 13 – Réfectoire et CSE :

Il s'agit d'un bâtiment en R+1 situé au sud du site au niveau de l'entrée des fournisseurs, anciennement à usage de poste de sécurité.
Il est actuellement à usage de cantine et vestiaire au rez-de-chaussée et sert de bureau au comité d'entreprise à l'étage, petite surface en soupente (non visité).
Les marches d'accès sont abîmées et le bien présente des traces au plafond résultant d'anciennes fuites.



- 14 – Bloc sanitaires pique-nique :

Il s'agit d'un bâtiment indépendant en bardage bois.



Le site comprend également un vaste terrain composé d'emplacements gazonnés sur fond gravillonné réservés à la clientèle, d'une aire de parking asphaltée destinée aux cars et d'un vaste espace herbacé. Il faisait auparavant l'objet d'une concession d'occupation précaire et sera dorénavant intégré dans le périmètre du bail.

4.5. Surfaces des bâtis

La visite a permis de détecter l'oubli d'un bâti, quelques petites incohérences de désignation et/ou de surfaces par rapport à la 1ere liste diffusée.
En date du 4 septembre la consultante a fourni le tableau actualisé suivant (les n° de bâtiments ont été affectés dans l'ordre du tableau par l'évaluateur et correspondent au n° attribué dans le descriptif) :

N°	Désignation du local	Surface plancher (m²)
1	Aire de jeu Cirque	861
1 bis	Restaurant RDC	504
	Restaurant Etage + mezzanine	495
2	Restaurant La Gourmandine	467
3	Atelier principal	254
4	Stockage matériel	154
5	Vestiaires personnel	60
6	Bureaux administratifs	207
7	Boutique visiteurs	91
8	Réserve boutique	93
9	Kiosque La Gloriette	21
10	Sanitaires publics Gloriette	52
11	Caisse entrée n°1	11
	Caisse entrée n°2	11
12	Pavillon Fort Boyard	56
13	Réfectoire et CSE	132
14	Bloc sanitaire pique-nique	40
		3 509

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

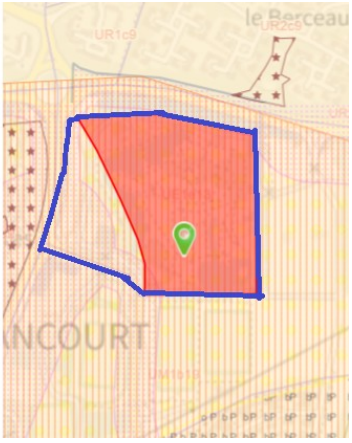
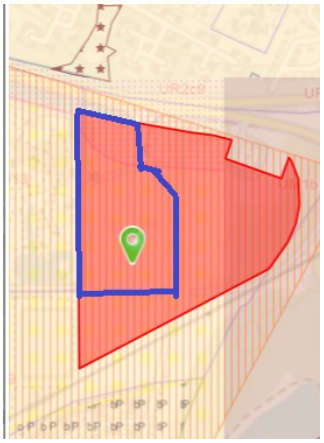
– Propriétaire présumé : Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines

– Origine de propriété : Actes 7804P05 2004P06650 en date du 18 octobre 2004 (parcelles AD 16, 17, 18, 31 et 33) et 7804P05 2005P02868 en date du 11 mai 2005 (parcelle AD 30 dont est issue la parcelle AD 50).

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles font partie d'un bail à construction devant se terminer le 30 juin 2027. La résiliation de ce bail sera concomitante avec le démarrage du nouveau bail.

6 - URBANISME

<table>
<tr><td colspan="2">PLU de la commune : dernière procédure approuvée le 19 février 2026</td></tr>
<tr><td>parcelles AD 16, 17, 18, 31, 33
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dont la dernière procédure a été approuvée le 19/02/2026.
Protection du patrimoine archéologique.
Risque de retrait-gonflement des sols argileux.
Zone concernée par la lutte contre le saturnisme infantile.
Secteur concerné par la taxe d'aménagement.
Enveloppes d'alerte zones humides classe B.
Orientation d'Aménagement et de Programmation locale.
Zone classée UE1e13, Secteur dédié aux équipements.
</td><td>parcelle AD 50
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dont la dernière procédure a été approuvée le 19/02/2026.
Protection du patrimoine archéologique.
Risque de retrait-gonflement des sols argileux.
Zone concernée par la lutte contre le saturnisme infantile.
Secteur concerné par la taxe d'aménagement.
Orientation d'Aménagement et de Programmation locale.
Zone classée UM1b19, Secteur urbain mixte.
</td></tr>
<tr><td>Zone UE1e13 : Secteur dédié aux équipements</td><td>Zone UM1b9 : Secteur urbain mixte</td></tr>
</table>

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La redevance sera déterminée par la méthode de l'apport net (ou de l'apport foncier).

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. Il convient donc de déterminer quelle est la part de l'apport du bailleur qui n'est pas « compensée » par l'appropriation des constructions en fin de bail.

Seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Les montants des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés.

L'éventuel écart positif constaté entre ces deux montants ainsi déterminés est dénommé apport net du bailleur. Cet écart, s'il est positif, sera rémunéré au taux de rendement attendu par le bailleur, soit en référence aux constructions projetées, soit au taux d'emprunt de la commune dans le cas d'une opération d'intérêt collectif.

8 - MÉTHODE DE L'APPORT NET

La méthode de l'apport net consiste à déterminer dans un premier temps l'apport du bailleur, puis celui du preneur et enfin le taux de rendement attendu par le bailleur.
La méthodologie est la même quelle que soit la durée retenue pour le bail emphytéotique.

8.1. L'apport du Bailleur (CASQY)

L'apport du bailleur correspond à la valeur vénale des biens.

Ils peuvent être répartis entre 4 catégories : terrain partiellement à usage de stationnement, bureaux, ateliers et locaux professionnels/commerciaux.

Les biens sont valorisés terrain intégré.

8.1.1 Méthode comparative de cessions de terrains et de bâtis

8.1.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Sources

Applications Estimer un bien et Patrimoine (Consultations des données patrimoniales ou BNDP).

➢ Bureaux

Critères de recherche

Recherche de vente de bureaux construits entre 1970 et 2010 de 80 à 800 m², entre août 2021 et août 2026, dans un périmètre de 5 000 m des biens, vendus libre d'occupation.

Liste des termes de comparaisons de bureaux (TC)

TC	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	7804P02 2024P32098	COIGNIERES	38 RTE NATIONALE 10	05/12/2024	1980	94	135 000	1 436,17
2	7804P02 2025P21954	COIGNIERES	38 RTE NATIONALE 10	24/07/2025	1991	84	135 000	1 607,14
3	7804P02 2025P26121	COIGNIERES	38 RTE NATIONALE 10	12/09/2025	1980	98	110 000	1 122,45
4	7804P02 2026P21092	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AV DES TROIS PEUPLES	21/07/2026	1991	796	795 000	998,74
5	7804P02 2025P16363	TRAPPES	3 RUE BLAISE PASCAL	16/06/2025	1991	540	550 000	1 018,52
6	7804P02 2024P12747	TRAPPES	46 AV DES FRERES LUMIERE	24/05/2024	1991	114	170 000	1 491,23
7	7804P02 2022P19395	ELANCOURT	5 PL DU GENERAL DE GAULLE	13/06/2022	1988	98	117 400	1 197,96
8	7804P02 2024P04320	TRAPPES	1 AV JEAN ROSTAND	07/02/2024	1981	695	800 000	1 151,08

Analyse des termes :

La lecture des actes et la visualisation des biens via Google Map permettent les observations suivantes :

TC 1 : RDC d'1 bâtiment

TC 2 : Rdc + 1er étage d'un bâtiment en dur, bureau et laboratoire

TC 3 : 1er étage d'un bâtiment en dur – Bureaux

TC 4 : Bâtiment de bureaux en brique et vitres, toit plat + 29 stationnements en diffus, en ZAC
TC 5 : Bâtiment de bureaux en R, en brique + 20 stationnements, limite Élancourt
TC 6 : Locaux de bureaux avec débarras, salle de réunion, 2 salles archives – ZAC Trappes Élancourt – Bâtiment en R+1 en briquette
TC 7 : Bureau en étage + 2 parkings – En face de la mairie – Immeuble moderne
TC 8 : Bâtiment à usage de bureaux et de stockage en ZAC

La fourchette de valeurs est relativement large, variant de 999 à 1 607 €/m² permettant de déterminer une moyenne de 1 253 €/m² et une médiane de 1 175 €/m².

➢ Ateliers et assimilés

Critères de recherche

Recherche de vente de locaux à usage d'ateliers et assimilés construits entre 1970 et 2010 de 100 à 1 000 m², entre août 2021 et août 2026, dans un périmètre de 5 000 m des biens, vendus libre d'occupation.

Liste des termes de comparaisons (TC)

TC	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m² (surf. utile)
1	7804P02 2026P19627	ELANCOURT	16 RUE JEAN MONNET	03/07/2026	2004	632	880 000	1 392,41
2	7804P02 2021P26184	TRAPPES	13 AV JEAN PIERRE TIMBAUD	06/10/2021	1982	494	570 000	1 153,85
3	7804P02 2026P22298	MONTIGNY LE BRETONNEUX	20 AV DES TROIS PEUPLES	23/07/2026	1981	325	390 000	1 200

Analyse des termes :

La lecture des actes et la visualisation des biens via Google Map permettent les observations suivantes :
TC 1 : Bâtiment à usage d'activités de production et de bureaux + 7 stationnements, en ZAC – Bâtiment en bardage métallique côté atelier et verre côté bureaux
TC 2 : Local à usage d'atelier, entrepôts, bureaux, locaux sociaux, etc.
TC 3 : Locaux à usage d'atelier, entrepôt, bureaux, locaux sociaux, etc. + 1 aire de desserte, de manœuvre et de parkings – Bâtiment en bardage métallique

La fourchette de valeurs est relativement restreinte, variant de 1 154 à 1 392 €/m² permettant de déterminer une moyenne de 1 249 €/m² et une médiane de 1 200 €/m².
On note que tous les termes disposent également de bureaux d'accompagnement.

➢ Locaux professionnels/commerciaux

Critères de recherche

Recherche de vente de commerces construits entre 1970 et 2010 de 100 à 1 000 m², entre août 2021 et août 2026, dans un périmètre de 10 000 m des biens, vendus libre d'occupation.

Liste des termes de comparaisons (TC)

TC	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m² (surf. utile)
1	7804P02 2022P26838	ELANCOURT	11 LES SEPT MARES	13/07/2022	1975	130	338 000	2 600
2	7804P02 2023P04791	MAUREPAS	1 PL DU DOUBS	19/01/2023	1984	112	180 000	1 607,14
3	7804P02 2024P01091	COIGNIERES	38 RUE DES BRODERIES	04/01/2024	2003	480	750 000	1 562,50
4	7804P02 2024P30815	COIGNIERES	2 RUE DES MARAIS	25/11/2024	2010	530	730 000	1 377,36
5	7804P02 2026P21146	GUYANCOURT	5 RUE DE LA MARE DE TROUX	15/07/2026	1988	106	185 000	1 745,28
6	7804P02 2025P06123	MONTIGNY LE BRETONNEUX	17 AV DE LA SOURCE	24/02/2025	2002	108	250 000	2 314,81

Analyse des termes :

La lecture des actes et la visualisation des biens via Google Map permettent les observations suivantes :

TC 1 : Local commercial avec réserve et 1 parking en sous-sol, en pied d'immeuble d'habitation
TC 2 : Local à usage commercial – Pas de visibilité
TC 3 : bâtiment à usage commercial divisé en showroom, entrepôt, mezzanine avec Wc et bureau
TC 4 : bâtiment à usage commercial et activités
TC 5 : Local commercial à usage d'auto-école, le vendeur en deviendra locataire – En pied d'immeuble d'habitation
TC 6 : local commercial situé en pied d'immeuble d'habitation

La fourchette de valeurs est relativement large, variant de 1 377 à 2 600 €/m² permettant de déterminer une moyenne de 1 868 €/m² et une médiane de 1 676 €/m².
On note que la majorité des termes se situent en pied d'immeuble d'habitation, permettant d'avoir une bonne visibilité.

➢ Parking

Critères de recherche

Recherche de vente d'ensemble de parkings, entre août 2021 et août 2026, dans un périmètre de 10 000 m des biens.

TC	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire HT
1	7804P02 2023P27103	TRAPPES	38 RUE DE L OBSERVATOIRE	08/09/2023	107 147	24	4 464,46
2	7804P02 2026P08696	VERRIERE (LA)	1 AV DE LA GARE	11/03/2026	120 000	21	5 714,29

Le 1er terme correspond à un terrain de 24 places de stationnement au sein d'1 résidence.
Le 2° correspond à un terrain comportant 23 boxes fermés, soit un terme non comparable au bien sous expertise.
Ces termes ne sont pas comparables au bien sous expertise. Le terrain à usage de parking est peu aménagé, la très grande majorité de la surface est à l'état naturel. Actuellement la contenance est d'environ 800 places plus ou moins aménagée, soit très largement sous exploité au vu de la surface de la parcelle (une très grande surface est à l'état brut).
En l'absence de termes comparables, le parking sera évalué en tant que terrain.

➢ Terrains

Critères de recherche

Recherche de vente de terrains de grande taille, entre août 2021 et août 2026, dans un périmètre de 20 000 m des biens, correspondant au PLUI de SQY, pour des terrains de grande surface (supérieur à 10 000 m²).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLUI	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²
1	7804P02 2022P28408	356//D/510//	UAi5f13	MAGNY-LES-HAMEAUX	50 RTE DE PORT ROYAL DES CHAMPS	27/07/2022	22 225	1 150 000	51,74
2	7804P02 2023P19727	490//BL/154 à 171-104 à 106	UAe1c16	PLAISIR	LES ETANG DE PUITS A LOUP	14/06/2023	37 220	5 000 000	134,34
3	7804P02 2023P22384	490//BM/69-93-65	UAe1c16	PLAISIR	44 RUE PIERRE CURIE	04/07/2023	26 431	5 292 916	200,25
4	7804P02 2023P35532	621//AN/22//	UA5c22	TRAPPES	8 RUE DENIS PAPIN	05/12/2023	11 868	2 510 960	211,57

Analyse des termes :

La lecture des actes permettent les observations suivantes :
TC 1 : Terrain à bâtir (TAB) sans précision de destination
TC 2 : TAB destiné à la construction de bâtiments à usage d'industrie, de bureaux et de stockage
TC 3 : TAB pour projet d'activité de service, bureau et commerce
TC 4 : TAB en Zone d'Activités, cession de droits à construire (bureaux, entrepôts, artisanat)

La fourchette de prix est très vaste, variant de 51,74 à 211,57 €/m².
Tous ces termes sont situés au PLUI en zone d'activités, zonage plus restrictif en termes de constructibilité que le zonage du bien sous expertise.

La recherche a été étendue à des terrains de surface inférieure (de 1 000 à 10 000 m²).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLUI	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²
5	7804P02 2024P15953	208//AC/277-374	UM1b19	ELANCOURT	9000 RUE DU MARECHAL FERRANT	25/06/2024	5 769	1 730 400	299,95
6	7804P02 2024P18592	490//BV/24//	UAe1c16	PLAISIR	RUE JACQUES MONOD	28/06/2024	8 737	2 035 000	232,92
7	7804P02 2023P34838	490//AS/661-662	UR1a13	PLAISIR	CHE DES RUELLES	27/11/2023	1 216	631 080	518,98
8	7804P02 2024P30554	490//BS/273//	UR3e9	PLAISIR	9001 CHE DE LA JARRIE	14/11/2024	6 257	3 037 730	485,49
9	7804P02 2025P13238	490//BL/172//	UAe1c16	PLAISIR	LES ETANG DE PUITS A LOUP	13/05/2025	6 303	1 002 018	158,97
10	7804P02 2024P02242	621//AI/7-8	UAi7c19	TRAPPES	LA PORTE DE PUITS A LOUP	27/12/2023	1 577	646 570	410
11	7804P02 2024P16322	644//AD/123//	UM1a25	VERRIERE (LA)	4 RUE LOUIS LORMAND	26/06/2024	8 604	3 770 000	438,17

Analyse des termes :

La lecture des actes permettent les observations suivantes :
TC 5 : TAB destiné à la construction d'un supermarché
TC 6 : TAB destiné à la construction d'un bâtiment d'activités
TC 7 et 8 : TAB destinés à des programmes immobiliers de logements
TC 9 : Terrain encombré, biens à démolir pour la construction d'un parc d'activités et bureaux
TC 10 : Terrain pour construction d'1 bâtiment (sans précision)
TC 11 : TAB vendu dans le cadre d'un projet urbain (logements, pôle d'activités économiques, commerces, services)

La fourchette de prix est très vaste, variant de 159 à 519 €/m². Les valeurs les plus élevées correspondent aux zonages permettant la construction de logements (TC 7 et 8), généralement mieux valorisés.
Les TC 6, 9 et 10 sont situés en zonage d'activités, soit équivalent aux TC 1 à 4.

Seuls les TC 5 et 11 sont situés en zonage comparable au bien sous expertise. Les valeurs sont de 300 et 438 €/m².

Tous ces terrains sont de petite taille au regard du bien sous expertise et destinés à accueillir des projets immobiliers d'envergure.

8.1.1.2.Autres sources externes à la DGFIP : Sites internet et cote CALLON

Sources

* Sites internet de location (seloger, bureauxlocaux.com, yfimo.fr,...)

➢ Bureaux

Commune	Surface	Prix HH	Prix €/m²	Descriptif
Voisins le Btx	1 410	2 500 000	1 773	Immeuble indépendant dans parc sécurisé dans 1 Business Park tertiaire
Trappes	8 607	8 500 000	988	Site de 20 000 m² arboré, ensemble immobilier de 1995 comprenant des bureaux (3 176 m²), entrepôts avec archives et locaux sociaux (4 300 m²), RIE, appartement de gardien et locaux sociaux + 180 parkings
Trappes	320	310 000	969	Bureau en parc d'activités + 10 parkings
Trappes	51 à 1 151	1 139 490	990	Bureaux rénovés avec parkings en ZAC
Trappes-Elancourt	502	462 000	920	Bureaux en étage dans immeuble ancien avec cuisine
Montigny le Btx	821	1 150 000	1 401	Bâtiment indépendant mixte activités bureau avec 29 parkings,

Hormis deux termes aux valeurs hautes, les autres offres sont assez cohérentes et affichent des prix entre 920 et 990 €/m².
La 2° offre correspond à un site complet composé de plusieurs typologies de biens.

➢ Locaux d'activités et de stockage

Commune	Surface	Prix HH	Prix €/m²	Descriptif
Trappes	3 120	0	1 121	bâtiment industriel indépendant combinant 250 m² de bureaux et 2 870 m² d'entrepôt + 47 places de stationnement sur une parcelle de 10 322 m²
Montigny le Btx	2 092	0	812	bâtiment indépendant sur un terrain de 3 000 m² environ

La 1ere offre combine bureaux et entrepôts. La seconde semble correspondre uniquement à des locaux d'activités.

➢ Locaux professionnels/commerciaux

Commune	Surface	Prix HH	Prix €/m²	Descriptif
Elancourt	110	370 000	3 364	Année 1930
Maurepas	45,65	140 000	3 067	En centre-ville
Maurepas	132,50	304 000	2 294	Local commercial avec annexe, bureaux, cuisine

Les valeurs sont relativement élevées.

➢ Restaurant

Commune	Surface	Prix HH	Prix €/m²	Descriptif
Trappes	308	1 000 000	3 247	Année 1930 – Restaurant avec terrasse et parking

Une seule offre trouvée, correspondant aux prix hauts des commerces.

Les termes issus des sites immobiliers sont des offres et non des ventes fermes. Le prix à la signature peut être légèrement inférieur en cas de négociation. Il s'agit donc de valeurs plafond.

* COTE CALLON 2026 sur Élancourt :

– Bureaux anciens non rénovés : de 540 à 1 360 € HT/m²
– Locaux commerciaux : 1 040 / 1 950 / 3 920 €/m² selon la catégorie (de qualité courante sans présentation à présentation parfaite de haute qualité)
– Entrepôts : 663 €/m²

* Analyse HOMIWOO pour des terrains :

Il n'a pas été trouvé de termes autres que ceux restitués par Patrim avec les mêmes critères.

8.1.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Récapitulatif (prix € HT/m²) :

	Ventes de biens libres		Annonces		CALLON	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Bureaux	999	1607	920	990	540	1360
Locaux professionnels / commerciaux	1 377	2 600	2 294	3 364	1 040	3 920
Entrepôts	1 154	1 392	812	1 121	663	

On note une très grande disparité de prix selon les sources.
Les termes d'entrepôts issus de Patrim ou des annonces internet comportent généralement des locaux d'accompagnement. Au vu de la valeur issue du CALLON, il semble qu'il ne s'agisse que d'une valeur hors bureau.
Compte tenu de l'état des locaux sous expertise, de la qualité de constructions au regard des termes issus de Patrim et de la grande surface de terrain par rapport aux termes, le service arbitre les valeurs suivantes :
* Bureaux : valeur plutôt basse puisqu'il s'agit de préfabriqués à l'origine : 1 000 €/m²
* Entrepôts (sans bureau) : valeur basse des annonces avec bureau pour compenser le terrain : 800 €/m²
* Locaux commerciaux : valeur basse de Patrim, certains locaux étant des kiosques : 1 400 €/m²
* Restaurants : équipements importants et terrasse, entre valeur haute de Patrim et annonce de restaurant : 2 800 €/m²

Concernant le terrain à usage de parking, l'évaluation à la place de parking n'est pas possible. Les termes de cession de terrain ont des valeurs très différentes selon la possibilité de destination en fonction du PLUI et seuls 2 termes en zonage mixte, de petite taille, ont été trouvés.
Au vu de ces différentes informations, le service arbitre pour une valeur de 180 €/m².

8.1.3 Synthèse

Type	Surface	Valeur €/m² retenue	Total
Terrain à usage partiel de stationnement	31 805	180	5 724 900
Bureaux *(Locaux 6 et 13)*	339	1 000	339 000
Atelier et assimilés *(Locaux 1, 3 à 5, 10, 11, 14)*	1 443	800	1 154 400
Locaux commerciaux / professionnels *(Locaux 7 , 8, 9, 12)*	261	1 400	365 400
Restaurants (Locaux 1 Bis et 2)	1 466	2 800	4 104 800
Total			**11 688 500**

Les valeurs €/m² retenues correspondent à des ventes à l'unité pour des surfaces restreintes. Dans le cas présent il s'agit d'une évaluation en bloc et il est généralement pratiqué un abattement de 10 à 30 % sur les valeurs unitaires à moduler en fonction des cas (nombre de biens, très grande surface, typologies différentes…).

Les biens objets de la présente sont de typologies différentes et de grandes surfaces.
Il est donc appliqué l'abattement moyen de 20 %.

La valeur vénale après abattement s'élève donc à 9 350 800 €, arrondie à **9 350 000 €.**

8.2.L'apport du PRENEUR ou emphytéote :

Il est représenté par la valeur immobilière apportée au bailleur par l'entrée dans son patrimoine des constructions ou réhabilitations à la fin du bail.
Dans le cas présent, il s'agit du coût de remise en état du site et la construction de nouveaux bâtis.

Le nouvel associé a présenté au bailleur un projet d'investissements de 23 M€ sur 9 ans visant àpréserver l'activité principale du parc de loisirs, à le rénover et le réhabiliter, ainsi qu'à créer de nouvelles constructions et animations culturelles, artistiques et scénographiques, mettant en lumière la culture, l'histoire, la littérature, les traits régionaux de la France et les beau-arts, la gastronomie[2] :

RESUME

Nature d'intervention	Investissement (€)	Surface nouvelle (m²)
Réhabilitation existant	5 750 000 €	-
Extension bâtiment existant	1 300 000 €	270
Nouveau bâtiment	12 555 000 €	6 125
Aménagement extérieur	850 000 €	
Décor / scénographie / amovible	2 050 000 €	650
Infrastructure technique	500 000 €	
Total	**23 005 000 €**	**7 045**

On note que cette somme inclut 2 M€ pour le poste « Décor/scénographie/ amovible », détaillée dans le document de présentation[3] et correspond aux costumes, décors

2 Issu du document 3_20260622_excel_bâtis_v2.0.xlsx

3 2_PPT_PREZ_Projet_.pdf page 14

temporaires… Il ne s'agit donc pas d'aménagements immobiliers et cette somme n'est pas retenue.
L'apport du preneur est donc retenu à hauteur de **21 000 000 €**.

8.3. Détermination du taux d'actualisation :

À la valeur actuelle déterminée ci-avant, il convient d'appliquer un taux d'actualisation qui découle de quatre critères (taux sans risque, ajustement en fonction de la durée du bail, prime de secteur immobilier, prime de risque).

– le taux sans risque qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (OAT) ;

Il est habituellement calculé l'OAT TEC 10 lissé sur les 12 derniers mois.
Une étude en date du 29/09/2026 a permis de déterminer que le taux moyen de l'indice TEC 10 (taux à Échéance Constante) sur les 12 derniers mois est de 3,64 %.

– ajustement en fonction de la durée du bail ;

Il faut consulter les écarts de taux par rapport au TEC 10, soit :

Durée du bail (en année)	15	20	25	30	50
Écart en pourcentage	0,45	0,65	0,75	0,80	0,85

La durée du bail est de 50 ans.
Au TEC 10, s'ajoute +0,85 % (correspondant à la durée du bail de 50 ans et plus), soit un total de 4,49 %.

– la prime de secteur immobilier (ou d'illiquidité) : cette prime dépend de la liquidité du bien, plus le bien est cessible facilement (plus il se relouera facilement) plus le risque est faible et proche de 0,5 %. Elle peut aller jusqu'à 2 %[4].

– la prime de risque liée à l'immeuble : la prime de risque dépend de la qualité du bien. Elle repose sur l'appréciation qualitative du bien sur son marché, de sa situation géographique, des qualités techniques et physiques de l'immeuble et du risque de défaillance du preneur. L'analyse des pratiques des opérateurs la fait varier de 0,2 à 3,5 %[5].

Pour ces deux primes, il est arbitré un taux bas soit 0,5 %.

8.4. Détermination du taux de rendement :

Le bailleur est en droit d'attendre de son apport net une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. C'est la raison pour laquelle un taux de rendement immobilier net est appliqué au montant de l'apport net.

Ce taux correspond à la nature de l'immeuble apporté (bâti ou non).
Le taux de rendement attendu est égal à la plus haute des valeurs entre, d'une part, le taux de rendement habituellement constaté pour le type de bien, sous déduction d'un abattement 25 % pour tenir compte du coût de construction (ou d'entretien) que le preneur devra amortir et, d'autre part, le rendement financier (4,49 % : Tec 10 à 3,64 % + écart à 0,85 % – cf tableau ci-dessus).

4 Guide de l'évaluateur :Dans le cadre des baux emphytéotiques, il est recommandé de retenir des taux de rendement en fourchette basse, afin de ne pas accroître inconsidérément la « prime de risque de secteur immobilier » et de limiter cette prime de risque dans une fourchette de 0,5 % à 2 % (soit 50 à 200 points de base).

5 Guide de l'évaluateur : Il est fortement recommandé de se montrer très prudent dans la détermination de la « prime de risque liée à l'immeuble » : dans la plupart des cas, on s'inscrit dans une fourchette de 0,30 à 1 % ou 1,5 %. Dans les cas extrêmes (immeuble à obsolescence rapide ou de facture médiocre, difficile à adapter / quartier peu considéré / preneur peu solvable…), on peut aller jusqu'à 2 %, voire 3 %.

Le taux de rendement habituellement constaté pour le logement social est de 4 %, pour les bureaux autour de 8 %.

Dans le cas présent, il s'agit de commerces, d'entrepôts et de bureaux : il est arbitrairement retenu une valeur intermédiaire de 6 %, soit 4,5 % après abattement de 25 %.

8.5. Détermination de la redevance annuelle ou capitalisée :

La redevance vise à rémunérer l'apport net. Elle peut être annuelle ou capitalisée. Dans ce dernier cas, l'apport net est intégralement « rémunéré » dès la signature du bail. La redevance annuelle, elle, répartit cette rémunération sur la durée totale du bail.

L'utilisation des différentes tables de Violeine est synthétisée dans le tableau suivant :

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	9 350 000 €	
Valeur des constructions (investissement)		21 000 000 €	
évolution de la valeur des constructions		0,50 %	en % par an
durée du bail		50	en années
Valeur future des constructions		26 947 742,11 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	1 861 906,06 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
taux d'actualisation		4,49 %	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
		0,50 %	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,50 %	Prime de risque
		5,49 %	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		7 488 093,94 €	
T, taux de rendement net		4,50 %	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		**336 964,23 €**	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,00 %	%/an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		**5 713 702,85 €**	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

9- VALEUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE

Éléments retenus :

Durée du bail	50 ans
Apport du bailleur	9 350 000 €
Apport du preneur (Investissements prévus)	21 000 000 €
Taux d'actualisation retenu	4,49 %
Taux de rendement attendu par le bailleur	4,50 %
Redevance annuelle Bail à construction	336 964,23 €
Redevance retenue (arrondie)	337 000 €

Ainsi au regard de ces éléments, la redevance annuelle est estimée à 337 000 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de redevance sans justification particulière à 286 450 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre ou louer à un prix plus bas ou acquérir ou louer à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
et par délégation,



Catherine RIVOLET

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques – Expert

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.