

EPCC DU CHATEAU DE LA ROCHE-GUYON
Etablissement public de coopération culturelle à caractère industriel et commercial

Extrait du registre des délibérations
du Conseil d'administration

Délibération n° 2005-36 du 22 juin 2005



Objet : approbation du projet d'avenant au bail emphytéotique

L'an deux mil cinq, le vingt-deux juin à 9h30 s'est réuni au Conseil général du Val d'Oise le Conseil d'administration de l'E.P.C.C. dûment convoqué le 17 juin 2005.

Nombre de membres en exercice : 19
Nombre de membres présents : 12
Nombre de votants : 15 (3 pouvoirs)

ETAIENT PRESENTS

Membres désignés par les collectivités

Représentants du conseil général :

- Raymond LAVAUD, président de l'EPCC, vice-président du conseil général du Val d'Oise,
- Robert DAVIOT, vice-président du Conseil général du Val d'Oise

Représentant du syndicat mixte d'aménagement et de gestion du PNR du Vexin français :

Madame Dominique HERPIN-POULENAT, Vice-Président

Représentants de l'Etat :

- Patrice PENNEL, représentant le Préfet du Val d'Oise (DACI)
- Jean-François DE CANCHY, Directeur régional des Affaires culturelles d'Ile-de-France

Personnalités qualifiées

Le propriétaire : Guy-Antoine de La ROCHEFOUCAULD

Personnalité désignée par l'Etat : Pierre CHALARD, représentant l'architecte des bâtiments de France

Personnalité désignée par le conseil général : Luc Alain VERVISCH, directeur général adjoint du département du Val d'Oise ; Bernard TOUBLANC, Président du directoire de la caisse d'épargne Ile de France Nord

Personnalité désignée par le propriétaire : Yolaine de La ROCHEFOUCAULD

Représentants du personnel

- Olivier LOPES
- Vincent SUKHASEUM

ABSENTS EXCUSES

- Jean-Pierre BADY, conseiller-maître à la cour des comptes, président du conseil national des parcs et jardins
- Christophe DURAND, conseiller général (pouvoir donné à M. Daviot)
- Alain LEIKINE, Conseiller général
- Jean-Pierre MULLER, Conseiller général
- Guy PARIS (pouvoir donné à M. Vervisch)
- Alain QUENNEVILLE, Maire de La Roche Guyon (pouvoir donné à M. Lavaud)

Vu la loi n° 2002-6 du 4 janvier 2002 relative à la création d'établissements publics de coopération culturelle,

Vu le décret n° 2002-1172 du 11 septembre 2002 relatif aux établissements publics de coopération culturelle et modifiant la partie réglementaire du code général des collectivités territoriales

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu les statuts de l'Etablissement public de coopération culturelle du Château de La Roche-Guyon,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 février 2004,

Vu l'ordre du jour établi par le président et adressé aux administrateurs

Sur le rapport de son Président,

Après en avoir délibéré **et à l'unanimité**

Le Conseil d'Administration :

APPROUVE le projet d'avenant au bail emphytéotique entre l'Etablissement public et Monsieur Guy-Antoine de La Rochefoucauld, tel que présenté en annexe,

AUTORISE le Président à signer tous actes relatifs à cet avenant et à effectuer toute démarche y afférent.

Pour extrait conforme du registre des délibérations.

Le Président



Raymond LAVAUD

AVENANT N° 2 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE EN DATE DU 8 JUIN 1990

L'an deux mil cinq, le ...

Par-devant Maître ... Notaire

ENTRE :

Monsieur Guy-Antoine Marie Gérard DE LA ROCHEFOUCAULD demeurant au CHATEAU DE LA ROCHE GUYON 1, rue de l'Audience 95780 - LA ROCHE GUYON

Ci-après désignée par "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART,

ET :

L'Etablissement Public de Coopération Culturelle du CHATEAU DE LA ROCHE GUYON ayant son siège social à LA ROCHE GUYON (95780) 1, rue de l'Audience ; établissement créé par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2003, régi notamment par les articles L 1431-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et par ses statuts,

Représenté par son Président M. Raymond LAVAUD, Vice-Président du Conseil Général du Val d'Oise,

Ci-après désignée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

PREAMBULE

Après 23 ans d'indivision, la succession de M. Gilbert DE LA ROCHEFOUCAULD, Duc de La Roche Guyon décédé le 27 novembre 1964, a été vendue à la Société TRANSURBA, le château vide de son mobilier et le domaine qui l'entoure ont été rachetés par M. Alfred DE LA ROCHEFOUCAULD qui estimait inconcevable de laisser partir à l'encan une demeure restée plus de mille ans dans sa famille.

Le château au passé historique prestigieux fait partie des chefs d'œuvre du patrimoine de l'Île-de-France.

Son propriétaire actuel suivant en cela la tradition de sa famille estime que son devoir est non seulement de conserver et de transmettre ce patrimoine mais surtout de le promouvoir en l'ouvrant partiellement au public.

L'Etat, la Région, le Département, conscients de l'intérêt que présente cette conservation et cette promotion d'un patrimoine de haute qualité avaient décidé de participer aux travaux de réhabilitation nécessaires pour répondre à cet objectif.

Le contrat de plan Etat-Région 1989-1993 a, ainsi, retenu la restauration partielle du château parmi les opérations majeures de sauvegarde du patrimoine historique de la région Ile-de-France.

L'Association pour la sauvegarde et l'animation culturelle du château de la Roche Guyon et de son domaine s'était alors constituée et avait pris à bail emphytéotique, par acte notarié en date du 8 juin 1990, les biens appartenant alors à M. Alfred DE LA ROCHEFOUCAULD.

Suite à la création de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle du CHATEAU DE LA ROCHE GUYON par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2003, le bail emphytéotique précité a été cédé audit établissement par l'Association pour la sauvegarde et l'animation culturelle du château de la Roche Guyon par acte notarié en date du 1^{er} mars 2004.

Les parties se sont rapprochées afin de convenir certaines modifications dans la désignation des biens faisant l'objet du bail emphytéotique et d'en définir les conditions de prise en charges.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 « DESIGNATION »

Est ajoutée à compter du .. / .. / :

« Section B n°690, 692, 693 et 694 (Lieudit « Dessus l'église ») représentant une contenance de 1ha 99a et 97 ca. »

La contenance totale est donc portée à :

« Soit une contenance totale de **13ha 24a 28 ca** ».

Les parcelles référencées Section B n°690, 692, 693 et 694 sont la propriété de M Guy-Antoine Marie Gérard DE LA ROCHEFOUCAULD propriétaire bailleur, par suite des faits suivants : (*description à venir de l'origine de la propriété des biens*)

Article 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « CONDITIONS GENERALES »

Il est inséré à l'article 5 un paragraphe 8°) qui stipule :

« Sauf dérogation particulière que le preneur voudra bien accorder au bailleur, sa famille ou toute autre personne nommément désignée, ceux-ci seront astreints aux conditions générales d'accès aux différentes parties faisant l'objet du présent bail. Dans l'hypothèse où un droit d'accès dérogatoire est accordé de manière générale ou ponctuelle au bailleur, sa famille ou ses invités, l'exercice de ce droit d'accès sera exercé sous la seule et entière

responsabilité du bailleur qui en assumera les entières conséquences tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis du preneur. La responsabilité du preneur ne pourra en aucun cas être recherchée du fait de l'exercice de ce libre accès par le bailleur, les siens, ses invités. »

Article 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 « CONDITIONS PARTICULIERES »

L'alinéa 1 de l'article 6 du bail est annulé et remplacé par :

« Le propriétaire bailleur exclut du présent bail la partie du second étage du bâtiment central du château allant de la pièce C 204 à l'Est jusqu'aux pièces C 219, D 301, D 302 et D 303 à l'ouest, y compris les couloirs et la Tour Carrée, la Terrasse faisant la Tour Carrée et le combe attenant (C 308), deux garages dans les communs, une cave, la partie sud ouest du parc hors murs et hors glacière et accès à celle-ci de la section B n°752 bordée par la route D 913, la rue de la glacière, la rue de la vieille Charrière de Gasny, l'impasse du gros poisson et le chemin du monte vers la grille Ouest du Château, en l'utilisant l'entrée de la route D 913 qu'il se réserve à usage d'habitation et à utilisation pour lui et ses ayants droits. La délimitation de la partie du parc concernée par cette exclusion fait l'objet de l'annexe n°1 au présent avenant. Le bailleur prendra à sa charge l'ensemble des travaux et installations nécessaires à la clôture ainsi qu'à leur entretien de la partie sud ouest du parc telle que décrite précédemment ».

La partie du parc exclue du bail fera l'objet d'un métrage par un géomètre et dont le rapport sera annexé au présent avenant (Annexe n°1).

Les alinéas 4 et suivants de l'article 6 du bail précité sont annulés et remplacés par :

« L'accès aux parties exclues du présent bail se fait par les parties suivantes :

- à partir du domaine public sur la partie haute, la grille d'honneur et la cour d'honneur ainsi que sur la partie basse, la grille des écuries et la cour des écuries ;
- à partir du domaine public le bas du Parc, la grille ouest, la cour au chien menant à l'escalier rouge ;
- l'escalier du pavillon Vuillard menant à l'escalier de la Tour Carrée ;
- l'escalier de la Tour Carrée ;
- l'escalier d'honneur du bâtiment principal du Château ;
- l'escalier dit de l'évêque y compris le petit couloir menant aux pièces C 204, 205 et 206 ;
- le passage le long des casemates menant à la cave, à la cour du cerf, incluse, et menant à l'escalier dit « l'escalier rouge » ;
- l'escalier rouge sur toute sa hauteur ;
- la combe donnant sur celle C 308 ;
- la salle des gardes ;
- l'entrée par la D 913, le passage de la Cour aux Cerfs et la Grille Ouest ;
- et d'une manière générale, tous les accès que le Bailleur et le Preneur auront consentis ou consentiront par accord spécifique.

A l'exception de la partie supérieure de l'escalier de la Tour Carrée dans la hauteur du deuxième étage, les accès ci-dessus feront l'objet d'un usage commun entre le bailleur et le preneur. En conséquence et afin de se rendre aux parties exclues du présent bail, le bailleur, les siens, ses invités pourront emprunter librement les accès limitativement définis ci-dessus.

Toutefois, ce libre accès sera exercé sous la seule et entière responsabilité du bailleur qui en assumera les entières conséquences tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis du preneur. La responsabilité du preneur ne pourra en aucun cas être recherchée du fait de l'exercice de ce libre accès par le bailleur, les siens, ses invités.

Le propriétaire bailleur continue à assumer les charges afférentes à la partie exclue du présent bail sans qu'il puisse mettre en cause le preneur à ce sujet.

Le propriétaire bailleur se réserve le droit de faire célébrer autant de messes et cérémonies religieuses qu'il le souhaitera dans la chapelle troglodyte en s'engageant à respecter les horaires de visites.

Le preneur s'engage pour sa part, à effectuer les travaux de restauration nécessaires à l'ouverture au public de tout ou partie des bâtiments faisant l'objet du bail. Le bailleur conserve, en revanche, la réalisation des travaux de second œuvre des locaux exclus du présent bail tels que définis ci-dessus ainsi que la réalisation de tout travaux relatif à la partie sud ouest du parc réservée à l'usage privatif du bailleur jusque et y compris les clôtures telles qu'édifiées par le bailleur conformément à l'article 6.

Ces engagements sont valables pour toute la durée du bail ».

Article 4 - DUREE

Le présent avenant entre en vigueur le .. / .. / 2005, pour la durée restante du bail auquel il se rapporte.

Article 5 - PORTEE

Toutes les autres clauses du bail emphytéotique précité et de ses avenants y afférents non contraires au présent avenant restent inchangées.

Article 6 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent avenant sera publié par les soins du notaire soussigné au premier bureau des hypothèques de Cergy-Pontoise.

Pour les besoins de la publicité foncière et sans que cela puisse porter à aucune autre conséquence, il est ici précisé que le montant cumulé des loyers est évalué à la somme de ... euros.

Et que la valeur résiduelle des constructions est évaluée à la somme de ... euros.

Article 7 - POUVOIRS