

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 10 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 10 avril, à 14H37, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 3 avril 2025, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Madame PATOUX, Madame LEYDIER et Monsieur DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Madame LEYDIER, Monsieur TMIMI était excusé.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 3 avril 2025, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Monsieur DUCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Madame PATOUX a rejoint la séance à 14h47, après le vote de la délibération n°2025-19.

**Délibération B-2025-28** : Résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, du bail commercial de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, représentée par Madame Eliane MILLY, exploitant un local d'activité commerciale situé 26 avenue du Maréchal Leclerc à BONNEUIL SUR MARNE, parcelle cadastrée section F n° 139 d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4B, moyennant une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire maximum de 215 000 €, tous chefs de préjudices confondus.

Nombre de conseillers en exercice	: 8
Présents à la séance	: 4
Représentés	: 3
Votants	: 5
Déports	: 2 (Mme LEYDIER, Chargée de mission à la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE) et (Monsieur CHAZOTTES représenté par Madame LEYDIER)
Blancs et nuls	: 0
Ont voté pour	: 5
Ont voté contre	: 0

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
(SAF 94)**

**DELIBERATION N° B-2025-28  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 10 avril 2025**

**OBJET : Résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, du bail commercial de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, représentée par Madame Eliane MILLY, exploitant un local d'activité commerciale situé 26 avenue du Maréchal Leclerc à BONNEUIL SUR MARNE, parcelle cadastrée section F n° 139 d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4B, moyennant une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire maximum de 215 000 €, tous chefs de préjudices confondus.**

LE BUREAU SYNDICAL,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, et les arrêtés préfectoraux portant modification des statuts du SAF 94 n°98/207 en date du 28 janvier 1998, n° 2002/788 en date du 13 mars 2002, n°2004/4535 en date du 29 novembre 2004, n° 2005/2845 en date du 9 août 2005, n° 2006/3513 en date du 29 août 2006, n°2006/4552 et 2006/4553 en date du 8 novembre 2006, n°2007/3201 en date du 14 août 2007, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017, n° 2022/ 04564 en date du 16 décembre 2022 et n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 13 février 2025 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2025,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

**Vu** l'arrêté du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 29 novembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC multi-sites du Centre Ancien,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 15 octobre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites du Centre Ancien,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 22 juin 2022 et la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 30 juin 2022, approuvant l'avenant n° 1, signé le 9 novembre 2022, fixant la durée du portage dans le périmètre « ZAC du Centre-Ancien » à 8 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée, soit le 21 mars 2019,

**Vu** la nouvelle Convention d'Action Foncière sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » en date du 5 juillet 2022, signée entre GPSEA, la SEMABO et le SAF94 pour achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain, concernant les parcelles privées faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A, et 10 de la ZAC multi sites Centre Ancien et fixant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

**Vu** le protocole d'accord entre l'Établissement Public Territorial GPSEA, la SEMABO et le SAF 94, approuvé par délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial GPSEA en date du 19 juin 2024 du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 03 juillet 2024, signé le 15 juillet 2024, permettant d'encadrer la cession des biens portés par le SAF 94 et stipulant les engagements de chaque partie,

**Vu** le projet de protocole d'accord rédigé et finalisé dans le cadre des négociations engagées entre le SAF 94 et Madame Eliane MILLY, gérante de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, relatif à la résiliation amiable du bail commercial de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, exploitant un local d'activité commerciale situé 26 avenue du Maréchal Leclerc à BONNEUIL SUR MARNE, parcelle cadastrée section F n° 139 d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, et moyennant le versement par le SAF 94 d'une indemnité d'éviction totale, globale, forfaitaire et définitive de 215 000 €, tous chefs de préjudices confondus, correspondant aux chefs suivants :

- Indemnité principale de 157 300 €,
- Indemnité accessoire de 57 700 € comprenant les indemnités de licenciement, frais de rupture de contrat de travail ainsi que les frais de rachat des équipements de contrôle installés récemment avec application d'une vétusté de 10 % par an.

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 2 avril 2025 sollicitant l'intervention du SAF 94 pour la résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, du bail commercial de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS dudit bien,

**Vu** l'avis sur l'indemnité principale d'éviction du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 7 mai 2024.

**Considérant** que la parcelle cadastrée section F n° 139, dont le SAF 94 est propriétaire, est occupée par la société SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS aux termes du bail commercial sous seing privé en date du 28 février 2019 ayant commencé à courir à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019,

**Considérant** que la ZAC multi-sites du Centre-Ancien de Bonneuil-sur-Marne, créée en 2007 et concédée en 2008 à la société d'économie mixte pour l'aménagement de la ville de Bonneuil-sur-Marne (SEMABO), a pour objet de requalifier le centre-ville de la commune Bonneuil-sur-Marne principalement par la mutation d'îlots d'habitation dégradée et la requalification des espaces publics,

**Considérant** que le 15 octobre 2009, le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ; que onze îlots opérationnels y ont été définis, pour la réalisation de 50 676 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, soit environ 650 logements et de 4 010 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, bureaux et activités ; que la commune de Bonneuil-sur-Marne a saisi Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) pour modifier le dossier de réalisation de la ZAC et revoir son périmètre, sans remettre en cause son objet et ses objectifs,

**Considérant** que, dès les premières étapes de la création de la ZAC, le SAF 94 a assisté la commune pour la constitution de réserves foncières permettant la réalisation de ces orientations urbaines ; que le périmètre d'intervention foncière qui a été créé en 2006 puis agrandi progressivement a permis d'acquérir et de porter 11 290 m<sup>2</sup> qui ont été vendus à l'aménageur en 2016,

**Considérant** qu'un nouveau périmètre d'intervention (Convention d'Action Foncière) a été mis en place pour permettre d'achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain actuel ; que par cette convention, GPSEA et la SEMABO ont chargé le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre de la ZAC du Centre-Ancien,

**Considérant** que cette intervention concerne les parcelles faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites du Centre Ancien, soit 29 parcelles et une superficie de 7 391 m<sup>2</sup>, incluant notamment le local actuellement occupé par la société SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS,

**Considérant** que la mise en œuvre de ce projet de renouvellement et de valorisation du périmètre requiert une maîtrise et une libération de l'ensemble des terrains de l'assiette foncière dudit projet,

**Considérant** donc la légitimité pour le SAF 94 de mener à bien l'éviction commerciale relative à la résiliation amiable du bail commercial détenu par la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, exploitant un local d'activité commerciale situé 26 avenue du Maréchal Leclerc à BONNEUIL SUR MARNE, parcelle cadastrée section F n° 139 d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4B.

Sur le rapport n° B-2025-28 au Bureau Syndical.

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :** Décide de la résiliation amiable, après signature d'un protocole d'accord, du bail commercial de la SARL AUTO CONTROLE SECURITE ACS, représentée par Madame Eliane MILLY, exploitant un local d'activité commerciale situé 26 avenue du Maréchal Leclerc à BONNEUIL SUR MARNE, parcelle cadastrée section F n°139 d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4B, moyennant une indemnité d'éviction totale, globale, forfaitaire et définitive de 215 000 euros, tous chefs de préjudices confondus.

**Article 2 :** Dit que les crédits correspondants à cette indemnité seront inscrits au budget du SAF 94.

**Article 3 :** Habilité son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée, à parapher et revêtir de sa signature tous les actes afférents à la résiliation de ce bail commercial, à son portage et à sa gestion.

**Article 4 :** Dit que la résiliation de ce bail ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, conformément aux dispositions de l'article 1042 modifié du Code Général des Impôts.

**Article 5 :** Autorise son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée, à signer la convention de portage foncier avec l'EPT GPSEA, dont la durée de validité ne pourra excéder le **21 mars 2027**, ainsi que tous les actes afférents à la résiliation de ce bail commercial, à son portage et à sa gestion.

**Article 6 :** Autorise son Président ou un Vice-président à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette résiliation de bail commercial.

**Article 7 :** Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président de l'EPT GPSEA,
- La SEMABO,
- Monsieur le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: "République Française", "Département de la Seine-et-Marne", "SAF 84", and "Maire de Bonneuil-sur-Marne".