

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 07 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 07 mars, à 11H07, 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 1^{er} mars 2024, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Madame PATOUX.

Messieurs BEDU, CHAZOTTES, DUVAUDIER, PANETTA et DUCELLIER étaient également présents, Monsieur TMIMI était excusé.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 1^{er} mars 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Présidente a ouvert la séance, Monsieur CHAZOTTES a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Monsieur PANETTA a rejoint la séance à 11H20, après le vote de la délibération n° B-2024-01.

Monsieur BEDU a rejoint la séance à 11H30, après le vote de la délibération n° B-2024-02.

Délibération B-2024-11 : Résiliation amiable, dans le cadre d'un protocole d'accord, du bail commercial de la société SARL JM DELAYE, représenté par Monsieur DELAYE, exploitant des locaux d'activité commerciale situé 2 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1 003 m², dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir, moyennant une indemnité globale maximum de 400 000 € H.T.

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Nombre de conseillers en exercice | : | 7 |
| Présents à la séance | : | 6 |
| Représentés | : | 0 |
| Votants | : | 6 |
| Blancs et nuls | : | 0 |
| Ont voté pour | : | 6 |
| Ont voté contre | : | 0 |

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

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

**DELIBERATION N° B-2024-11
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 07 mars 2024

OBJET : Résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, du bail commercial de la SARL JM DELAYE, représentée par Monsieur DELAYE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 2 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1 003 m², dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir, moyennant une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire maximum de 400 000 € H.T.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les arrêtés préfectoraux n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, n° 2004/4535 en date du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF 94, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du SAF 94 et n° 2022/04564 en date du 16 décembre 2022,

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 08 mars 2023 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2023,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 14 décembre 2023, constatant l'élection de sa Présidente, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 14 décembre 2023, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Présidente,

Vu la délibération de la Ville de La Queue-en-Brie, en date du 30 septembre 2005, sollicitant l'intervention du SAF 94 dans le périmètre d'intervention « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu la délibération du SAF 94 en date du 14 décembre 2005 acceptant d'intervenir dans ce périmètre, incluant la parcelle cadastrée section AO n° 15,

Vu l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain. Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre dénommé « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu l'accord intervenu reçu par courrier le 29 février 2024, au terme des négociations entre le SAF 94 et Monsieur Jean-Marc DELAYE, Gérant de la SARL JM DELAYE, relatif à la résiliation amiable du bail commercial, au plus tard au 30 novembre 2025, détenu par la SARL JM DELAYE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 2 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1 003 m², et moyennant le versement par le SAF94 d'une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire de 400 000 € H.T,

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 06 mars 2024, portant sur le montant de l'indemnité principale,

Considérant que la délibération de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) sollicitant le SAF 94 afin qu'il résilie amiablement le bail commercial détenu par la SARL JM DELAYE, dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE, grevant des locaux d'activité d'environ 900m² de surface utile, sis 2 Chemin de la Marbrerie, et édifiés sur la parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1003 m², moyennant le versement par le SAF94 d'une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire de 400 000€ H.T, est inscrite à l'ordre du jour du conseil de territoire du 03 avril 2024,

Considérant que la parcelle AO n°10, dont le SAF94 doit se rendre propriétaire conformément à l'accord intervenu avec le propriétaire actuel, est occupée par la société SARL JM DELAYE aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date du 01 juillet 2018, ayant commencé à courir à compter du 01 juillet 2018 et devant se terminer au plus tard le 30 juin 2027,

Considérant que la ville de LA QUEUE-EN-BRIE et l'Etablissement Public Territorial souhaitent requalifier ce site industriel de près de 4 hectares en vue de développer un programme de construction de logements incluant près de 30% de logements sociaux, un cabinet médical et un commerce, au sein des périmètres d'intervention foncière du SAF 94, dénommés « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS », incluant notamment les locaux actuellement occupés par la société SARL JM DELAYE,

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 relatif à la résiliation amiable du bail commercial détenu par la SARL JM DELAYE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 2 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1 003 m²,

Sur le rapport n° B-2024-11 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 JM DELAYE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 2 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 10 d'une superficie de 1 003 m², dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction globale et forfaitaire maximum de 400 000 € H.T.

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

Article 3 : Habilité sa Présidente, un Vice-président ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94 à parapher et revêtir de sa signature l'acte d'acquisition et tout document relatif à cette acquisition.

Article 4 : Dit que cette résiliation de 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 sa Présidente, un Vice-président ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94 à signer la convention de portage foncier avec l'EPT GPSEA, dont la durée de validité ne pourra excéder le **14 septembre 2025**, ainsi que tous les actes afférents à la résiliation de ce bail commercial, à son portage et à sa gestion.

Article 6 : Autorise sa Présidente ou un Vice-président à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette résiliation de bail commerciale.

Article 7 : Une ampliation sera envoyée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président de l'EPT GPSEA,
- Monsieur le Maire de LA QUEUE-EN-BRIE.

**La Présidente,
Sabine PATOUX**

