

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 06 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 mars, à 14H38, 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 27 février 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 et Monsieur DUCCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Madame LEYDIER était représentée par Monsieur DUCCELLIER, Messieurs CHAZOTTES, DUVAUDIER et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 27 février 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Délibération B-2025-02 : Résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, des baux commerciaux de la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, représentée par Monsieur GONCALVES, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 13 Chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n°9 d'une superficie de 1 627 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 600 000 € H.T.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	3
Représentés	:	2
Votants	:	5
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-2025-02
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, des baux commerciaux de la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, représentée par Monsieur GONCALVES, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 13 Chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n°9 d'une superficie de 1 627 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 600 000 € 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 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 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° 9,

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 le projet de protocole d'accord rédigé et finalisé dans le cadre des négociations engagés entre le SAF 94 et Monsieur GONCALVES, Gérant de la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, relatif à la résiliation amiable des baux commerciaux, détenus par la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 13 Chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 9 d'une superficie de 1 627 m², et moyennant le versement par le SAF94 d'une indemnité d'éviction commerciale globale et forfaitaire maximum de 600 000 € H.T,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 12 février 2025 sollicitant l'intervention du SAF 94 pour la résiliation amiable, après la signature d'un protocole d'accord, des baux commerciaux de la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE dudit bien,

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale réputé acquis le 26 janvier 2025 en application de l'article L. 1311-12 du Code Général des Collectivité Territoriales.

Considérant que la parcelle cadastrée section AO n°9, dont le SAF 94 doit se rendre propriétaire conformément à l'accord intervenu avec le propriétaire actuel, est notamment occupée par la société SARL GARAGE DE LA MONTAGNE aux termes des deux baux commerciaux sous seing privé en date du 21 septembre 2016 ayant commencé à courir à compter du 1^{er} octobre 2016, et du 6 décembre 2005, ayant commencé à courir à compter du 1^{er} janvier 2006,

Considérant que la ville de LA QUEUE-EN-BRIE et l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir 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 GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE,

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 des baux commerciaux détenus par la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 13 Chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n°9 d'une superficie de 1627 m².

Sur le rapport n° B-2025-02 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide de la résiliation amiable, après signature d'un protocole d'accord, des baux commerciaux de la SARL GARAGE CHEMIN DE LA MONTAGNE, exploitant des locaux d'activité commerciale situés 13 Chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, parcelle cadastrée section AO n° 9 d'une superficie de 1 627 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 600 000 € H.T.

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 l'acte d'acquisition et tout document relatif à cette acquisition.

Article 4 : Dit que la résiliation de ces baux 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 **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 son Président 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.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

