

**Délibération N° 2024-06-26-U**

Biens immobiliers sis 10 place du Général  
Leclerc – projet d'acquisition - Approbation  
d'un protocole d'accord transactionnel avec la  
société SELECTIRENTE

**Département du Val-de-Marne**

Arrondissement de Nogent-sur-Marne

Nombre de membres composant

Le Conseil Municipal .....	45
Membres en exercice .....	45
Présent.e.s ou représenté.e.s à la séance .....	43
Absent.e.s .....	2

**SÉANCE DU 20 juin 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **vingt juin**, les membres composant le Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois, dûment convoqués le **7 juin 2024**, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire.**

**ÉTAIENT PRÉSENT.E.S**

M. GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. SEYE, Mme AVOGNON ZONON, Mme NIAKHATE, M. MORA, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme NAIT-BAHLOUL, M. ORJEBIN, Mme CHARDIN, M. BRUNET, Mme MAFFRE-BOUCLET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CLERGET, M. LEBLANC, Mme GARNIER, Mme MICHEL, M. MULLER ; M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT-GAL, M. RISPAL, M. NOMBO POATY ; M. KEITA, Mme TRANCART, M. FOURESTIER, Mme CHAMBRE-MARTIN ; M. BERTRAND ; Mme CAZALS ; Mme CACAIS-BARANGER ;

**EXCUSÉ.E.S - REPRÉSENTÉ.E.S**

M. LACHELACHE	a donné mandat à Mme FENASSE
Mme BENZIANE	a donné mandat à Mme SAINT GAL
M. GUENICHE	a donné mandat à Mme LELU
Mme BOUHADA	a donné mandat à M. CORNELIS
Mme VIENNEY	a donné mandat à Mme CHARDIN
M. MATHIEU	a donné mandat à M. BERTRAND
M. BEDOURET	a donné mandat à Mme CAZALS
M. TARGUI	a donné mandat à Mme CACAIS-BARANGER
M. DE LACROIX	a donné mandat Mme CHAMBRE-MARTIN

**ABSENT.E.S**

M. LARABI ; Mme INDJA ;

Le président ayant ouvert la séance, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

**Loïc DAMIANI** ayant obtenu la majorité des voix, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

## Délibération N° 2024-06-26-U

Biens immobiliers sis 10 place du Général Leclerc – projet d'acquisition –  
Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société SELECTIRENTE

### LE CONSEIL

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122.29 et L.5219-1 et suivants,

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1,

**VU** le Code civil, notamment ses articles L.2044 et suivants,

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Olivier DUPARC, reçue en mairie de Fontenay-sous-Bois le 15 septembre 2023 et enregistrée sous le numéro 094 033 23N0532, portant sur les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45, correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, dépendant de la copropriété cadastrée section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois, au prix de 700 000 € (sept cent mille euros) et 42 000 € TTC de commission à la charge de l'acquéreur,

**VU** la décision n° 2023-D-154 en date du 30 octobre 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois portant délégation du Droit de Prémption Urbain à la Commune de Fontenay-sous-Bois, concernant le bien cadastré section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois appartenant à SELECTIRENTE, 303 square des Champs Elysées 91000 EVRY COURCOURONNES,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 08 décembre 2023,

**VU** la décision n°2023-U-176 en date du 08 décembre 2023 portant exercice du droit de préemption sur les lots 1, 2, 3, 32, 34, 35, 36, 41 et 45 correspondant à deux locaux commerciaux, quatre réserves et trois garages, dépendant de la copropriété cadastrée section AV n°114, sis 10 place du Général Leclerc à Fontenay-sous-Bois, au prix de 495 000 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS) et 42 000 € TTC (QUARANTE DEUX MILLE EUROS) de commission à la charge de l'acquéreur,

**CONSIDERANT** le projet de revitalisation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat sur le pôle « Fontenay Village – Moreau David » de Fontenay-sous-Bois ayant notamment donné lieu à la conclusion d'un contrat de renforcement artisanal et commercial sur les secteurs « Fontenay Village – Moreau David », « Verdun » et « Dalayrac-Rigollots » entre Marne-au-Bois SPL et la Commune, tel qu'approuvé par délibération n°2021-04-21-a-ECO du Conseil municipal en date du 15 avril 2021 et modifié par l'avenant n°1 par la délibération n°2022-11608-ECO du Conseil municipal en date du 17 novembre 2022,

**CONSIDERANT** que ledit projet a pour objectif le maintien et la préservation des activités économiques structurantes ou à forte plus-value sociale déjà présentes et d'accompagner l'installation d'activités nouvelles qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation du pôle «Fontenay Village – Moreau David »,

**CONSIDERANT** que le contrat de revitalisation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat identifie les biens sis 10 place du Général Leclerc comme des locaux commerciaux stratégiques (classés en catégorie « à acquérir en priorité »),

**CONSIDERANT** que le maintien par la société SELECTIRENTE, venderesse, du prix figurant dans la DIA susvisée, formalisé dans un courrier reçu par la Commune le 15 janvier 2024, a conduit cette dernière à saisir le Juge de l'Expropriation auprès du Tribunal de Créteil à fin de fixation judiciaire du prix des biens concernés,

## Délibération N° 2024-06-26-U

Biens immobiliers sis 10 place du Général Leclerc – projet d'acquisition –  
Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société SELECTIRENTE

**CONSIDERANT**, en outre, que le recours gracieux formé par la société SELECTIRENTE, venderesse, contre la décision de préemption susvisée, reçu le 25 janvier 2024 par la Commune et rejeté par elle le 13 mars 2024, a été suivi d'une requête en annulation de cette préemption déposée par la venderesse devant le Tribunal administratif de Melun en date du 3 mai 2024,

**CONSIDERANT** qu'en parallèle de ces procédures juridictionnelles, les parties en présence se sont rapprochées, et des partenaires financiers et opérationnels ont été recherchés par la Ville et Marne-au-Bois SPL ;

**CONSIDERANT** qu'après négociations les différents acteurs/intervenants sont parvenus à un accord pour que les biens concernés soient cédés, à un prix ajusté, à la Foncière Centres-villes vivants, société d'économie mixte créée par la Métropole du Grand Paris pour la revitalisation des commerces métropolitains au service des communes,

**CONSIDERANT** que l'acquisition de ces lots par la Foncière Centres-villes vivants contribuera à renforcer une cohérence commerciale, fragilisée, du pôle « Fontenay Village – Moreau David » et à accompagner l'installation d'activités qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à l'animation dudit secteur,

**CONSIDERANT** l'avis favorable en date du 25 avril 2024 du Conseil d'administration de la Foncière Centres-villes vivants pour acquérir ledit bien,

**CONSIDERANT** que cette acquisition en directe par la Foncière Centres-villes vivants est conditionnée par la formalisation d'un protocole entre la ville et SELECTIRENTE, comportant les clauses et conditions suivantes :

- la demande de la ville de se substituer la Foncière Centres-villes vivants comme acquéreur des biens susvisés, ce que SELECTIRENTE accepte,
- l'accord de SELECTIRENTE pour une acquisition directe des biens susvisés par la Foncière Centres-villes vivants au prix de 612 575 € et 30 625 € de commission d'agence, à la charge de l'acquéreur,
- la preuve d'acceptation par l'agent immobilier du montant révisé de sa commission,
- la reconnaissance par SELECTIRENTE que la promesse initiale de vente est caduque, du fait de l'exercice du droit de préemption par la ville, et que cette caducité a été dûment notifiée à l'acquéreur,
- le retrait de la DIA initiale, à l'initiative de SELECTIRENTE.
- les désistements réciproques, complets et définitifs, des procédures pendantes devant les juridictions judiciaire et administrative, en contrepartie de la réalisation de la vente des dits -biens par SELECTIRENTE à la Foncière Centres-villes vivants,

**CONSIDERANT** le projet de protocole correspondant, ci-annexé,

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

**DÉCIDE**

## Délibération N° 2024-06-26-U

Biens immobiliers sis 10 place du Général Leclerc – projet d'acquisition –  
Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société SELECTIRENTE

**Article 1 :** d'approuver le protocole d'accord transactionnel entre la société SELECTIRENTE et la commune de Fontenay-sous-Bois, relatif à l'acquisition des biens immobiliers sis au 10 place du général Leclerc, dans les conditions mentionnées ci-dessus;

**Article 2 :** d'autoriser le Maire à signer les actes et documents nécessaires à la régularisation de cette opération et à prendre toutes dispositions pour la bonne exécution de la présente délibération.

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois dans le délai de deux mois à compter de sa notification (ou de sa publication). L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle - 77000 Melun – dans le délai de deux mois :

- à compter de la notification (ou de la publication) de la délibération ;

- à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement formé. »

Transmission électronique en  
Préfecture du Val-de-Marne

le .....

Publication 12 5 JUIN 2024

le ..... 2 5 JUIN 2024

Notification

le .....

Certifié exécutoire

Le Maire,



POUR EXTRAIT CONFORME

Jean-Philippe GAUTRAIS

Maire



Hôtel de ville

4 esplanade Louis Bayeurte | 94125 Fontenay-sous-Bois Cedex | 01 49 74 74 74

fontenay.fr |    