

**CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 17 DECEMBRE 2013**

**Compte-rendu conformément
à l'article L 2121-25 du Code
Général des Collectivités Territoriales**

--==oOo==--

L'an deux mil treize, le dix-sept décembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de Neuilly-Plaisance s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Christian DEMUYNCK, Maire de Neuilly-Plaisance, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 11 décembre 2013, conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Membres composant le Conseil Municipal : -----33
Membres en exercice : -----33
Membres présents et/ou représentés : -----24
Membres absents : -----9

Secrétaire de séance :
M. PERROT.

ÉTAIENT PRESENTS :

M. DEMUYNCK, M. PELISSIER, Mme SEIGNEUR, Mme BRECHU, M. PERROT, Mme PELISSIER, M. VALLEE, M. BUTIN, M. FACON, M. PIAT, M. PEGURRI, Mme DIAS, Mme BONGARD, Mme FUENTES, M. GARRIGUES, Mme CHOULET, M. CADET, Mme FAGIANI, M. ADRIAENSSENS, M. LABOULAYE, Mme SUCHOD.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. MALAYEUDE donne pouvoir à M. PELISSIER.
Mme DENAIS donne pouvoir à Mme SEIGNEUR.
Mme SOLIBIEDA donne pouvoir à Mme SUCHOD.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Mme POGGI, M. HAMIDANI, Mme GONNET, Melle RONDEAU, Mme MIMOUN, M. NERMOND, M. AGBE, Mme DOUCET, M. LEOUE.

Le Conseil Municipal du 17 décembre 2013 a été préparé par :

I. Délégation des services techniques, travaux et espaces verts :

Maire-Adjoint : M. PERROT
Conseillers municipaux délégués : M. PEGURRI, M. PIAT

II. Délégation du service urbanisme :

Maire-Adjoint : M. PERROT
Conseillers municipaux délégués : M. BUTIN, Mme CHOULET

III. Délégation du personnel, de l'activité économique, du commerce et de l'artisanat :

Maire-Adjoint : Mme SEIGNEUR
Conseillers municipaux délégués : M. CADET, M. FACON

IV. Délégation du service culture, emploi et formation :

Maire-Adjoint : M. VALLEE

Conseillers municipaux délégués : Mme DIAS, M. HAMIDANI

Les différents points ont été débattus lors des commissions communales suivantes :

- Commission des services techniques, travaux et espaces verts :

Date : Jeudi 12 décembre 2013

Présents : M. PERROT, M. ADRIAENSSENS

Absents excusés : M. PEGURRI, M. PIAT

- Commission urbanisme :

Date : Mercredi 11 décembre 2013

Présents : M. PERROT, Mme CHOLET

Absents excusés : M. BUTIN, Mme SOLIBIEDA

- Commission du personnel, de l'activité économique et de l'artisanat :

Date : Jeudi 12 décembre 2013

Présents : Mme SEIGNEUR, M. CADET, Mme SUCHOD

Absent excusé : M. FACON

- Commission du service culture, emploi et formation :

Date : Jeudi 12 décembre 2013

Présents : M. VALLEE, Mme DIAS, Mme SUCHOD

Absent : M. HAMIDANI

DÉCISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET EXECUTOIRES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 2131-1 DU MEME CODE :

- Décision Municipale n°2013-196 du 18 octobre 2013 : Contrat de location à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F2 sis 1 boulevard Gallieni à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-197 du 18 octobre 2013 : Contrat de location à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F4 sis 31 bis rue du Général Leclerc à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-198 du 11 octobre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture et livraison d'arbres et d'arbustes pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot n°1 : fourniture et livraison d'arbres.
- Décision Municipale n°2013-199 du 11 octobre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture et livraison d'arbres et d'arbustes pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot n°2 : fourniture et livraison d'arbustes.
- Décision Municipale n°2013-200 du 25 octobre 2013 : Avenant à la convention de mise à disposition à titre gratuit de locaux communaux situés 27 rue Marguerite et 44 avenue des Fauvettes à Neuilly-Plaisance à l'association ARABESQUES.
- Décision Municipale n°2013-201 du 14 novembre 2013 : Désignation d'un avocat dans l'affaire opposant la Ville de Neuilly-Plaisance à la société depfa bank public limited company.
- Décision Municipale n°2013-202 du 13 novembre 2013 : Contrat d'occupation à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F3 (70 m², 1^{er} étage) sis 2 bis rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance.

- Décision Municipale n°2013-203 du 13 novembre 2013 : Contrat d'occupation à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F2 (39 m², 2^{ème} étage droite) sis 17, rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-204 du 13 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Contrat de cession de droits pour une animation musicale à l'occasion de l'inauguration du réaménagement du centre ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-205 du 13 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Contrat de cession du droit d'exploitation de spectacle pour une animation artistique à l'occasion de l'inauguration du réaménagement du centre ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-206 du 15 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de décorations végétales de Noël pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot 1 : fourniture de sapins naturels.
- Décision Municipale n°2013-207 du 15 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de décorations végétales de Noël pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot 2 : fourniture de sapins flockés et givrés.
- Décision Municipale n°2013-208 du 15 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de décorations végétales de Noël pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot 3 : fourniture de branchages.
- Décision Municipale n°2013-209 du 15 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de décorations végétales de Noël pour la Ville de Neuilly-Plaisance – Lot 4 : fourniture de guirlandes naturelles.
- Décision Municipale n°2013-210 du 20 novembre 2013 : Contrat d'occupation à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F4 (77 m², 2^{ème} étage cour gauche) sis 11 rue Jean Bachelet à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-211 du 15 novembre 2013 : Passation d'une convention cadre pluriannuelle de participation financière avec le CNFPT.
- Décision Municipale n°2013-212 du 22 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de couches jetables pour les structures d'accueil petite enfance de la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2013-213 du 26 novembre 2013 : Désignation d'un avocat dans l'affaire opposant la Ville de Neuilly-Plaisance, Monsieur Bernard LINSDEN, agent de la Police Municipale, à Monsieur Moussa TAMBADOU.
- Décision Municipale n°2013-214 du 25 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Convention pour la formation continue annuelle des Maîtres-Nageurs Sauveteurs de la piscine municipale aux Premiers Secours en Equipe (niveau 1).
- Décision Municipale n°2013-215 du 25 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché pour l'acquisition de fournitures et de matériels divers de quincaillerie pour les interventions de la régie municipale.
- Décision Municipale n°2013-216 du 27 novembre 2013 : Convention de mise à disposition à titre gratuit de locaux communaux à l'ASSOCIATION DES FAMILLES – Avenant n°2.
- Décision Municipale n°2013-217 du 25 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Travaux de réfection du Tennis n°4 du Stade Municipal situé au 27 rue Marguerite et mise en œuvre d'une structure gonflable pour sa couverture – Avenant n°1.

- Décision Municipale n°2013-218 du 25 novembre 2013 : Location-maintenance d'équipements de protection contre le vol dans les bâtiments communaux – Avenant de transfert au marché 2010-058.
- Décision Municipale n°2013-219 du 18 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché pour une formation relative aux ressources humaines.
- Décision Municipale n°2013-220 du 20 novembre 2013 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché pour une formation relative au logiciel de gestion de l'enfance.

Aucune autre observation n'étant formulée sur le compte-rendu de la précédente séance, Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.

I. ECLAIRAGE PUBLIC ET SIGNALISATION TRICOLORE – TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE MAINTENANCE, DE RENOVATION ET D'EXTENSION – AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE SIGNER LE MARCHE.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

Le marché a pour objet les travaux d'entretien, de maintenance, de rénovation et d'extension des installations de l'éclairage public et de signalisation lumineuse de la commune.

La procédure de l'appel d'offres ouvert régie par les articles 57 et suivants du Code des Marchés Publics a été utilisée et un avis de marché a été publié le 7 août 2013 au BOAMP n°151 A annonce n°190 et le 8 août 2013 au JOUE n°2013/S 153-265838 et fixant la date de remise des candidatures et des offres au 16 septembre 2013 à 17h. Il a également été procédé à la dématérialisation de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence et au Dossier de Consultation des Entreprises sur le site achatpublic.com.

5 plis sont arrivés en Mairie dans le délai imparti (Pli n°1 : EIFFAGE ENERGIE IDF, pli n°2 : Etablissements PRUNEVIEILLE, pli n°3 : AVENEL SAS, pli n°4 : SAS IMMOBAT et pli n°5 : entreprise MICHEL FERRAZ).

Aucun pli n'est arrivé hors délai, et aucun dépôt n'a été effectué sur le site de dématérialisation.

Une première analyse des plis a montré une forte augmentation des coûts du marché par rapport au prix du marché actuel (plus de 37%). Face à cet important surcoût, la Ville a souhaité comprendre et analyser les raisons qui pouvaient expliquer cette augmentation.

Finalement, Il a pu être constaté que les offres étaient tout à fait cohérentes les unes par rapport aux autres, l'analyse des offres a donc été présentée en Commission d'Appel d'Offres.

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres se sont réunis le jeudi 12 décembre 2013 et ont admis les candidatures, ont classé les offres et ont attribué le marché au regard de l'ensemble des critères de sélection.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le marché avec la société EIFFAGE ENERGIE IDF.
- **PRECISE** que le montant des dépenses sera imputé sur le budget communal.
- **DIT** que le marché est conclu pour une période de un an à compter de sa notification au titulaire. Il est ensuite renouvelable annuellement par tacite reconduction pour une période de un an, sans que la durée totale n'excède trois ans.

II. RAPPORTS ANNUELS SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS DE L'EAU POTABLE ET DE L'ASSAINISSEMENT – EXERCICE 2012.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

Dans le cadre de l'article L. 2224-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, obligation est faite aux communes de présenter les rapports annuels sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement.

La commune de Neuilly-Plaisance ayant délégué une partie de ces services, elle doit exposer aux membres du Conseil Municipal les rapports établis par chacun des délégataires.

Les rapports relatifs à la gestion du service de l'assainissement, à savoir celui de VEOLIA EAU pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012, et celui de EAU ET FORCE pour la période du 16 avril 2012 au 31 décembre 2012, ont déjà fait l'objet d'une présentation lors du conseil du 20 juin 2013.

Les rapports établis par le S.E.D.I.F (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France) portant sur la gestion du service public de l'eau potable, d'une part, et par le S.I.A.A.P (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) concernant le service de l'assainissement – Transport et traitement des eaux usées, d'autre part, sont présentés aux Membres du présent Conseil Municipal.

Et en complément de ces informations, le rapport établi par le Conseil Général de Seine-Saint-Denis, portant sur la gestion du réseau départemental de l'assainissement.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **APPROUVE** les rapports annuels sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement portant sur l'exercice 2012.
- **PRECISE** qu'un exemplaire de ce dossier sera transmis pour information à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.
- **PRECISE** que ces rapports seront mis à disposition du public, conformément à l'article L. 1411-13 du Code Général des Collectivités Territoriales.

III. MARCHE D'EXPLOITATION ET D'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE, DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE, DE VMC ET DE TRAITEMENT D'AIR DU PATRIMOINE DES BATIMENTS COMMUNAUX – MARCHE 2009-038 - AVENANT N°3.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

Le 1^{er} octobre 2009 était confié à l'entreprise IDEX ENERGIES un marché pour l'Exploitation et l'Entretien des Installations de Chauffage, de Production d'Eau Chaud Sanitaire, de Ventilation Mécanique Contrôlée et de Traitement d'Air du Patrimoine des Bâtiments Communaux de la Ville de Neuilly-Plaisance.

Les locaux situés au 76 avenue du Maréchal Foch ne font plus partie du patrimoine communal et les prestations assurées jusqu'alors ne sont plus nécessaires depuis le début de la nouvelle saison de chauffe 2013-2014 (1^{er} octobre 2013).

D'autre part, les Services Techniques et Espaces Verts ont maintenant intégré de nouveaux locaux situés au 2/4 allée Roland Garros et ces derniers comportent des équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation qu'il convient d'inclure dans le cadre du présent marché.

Afin de tenir compte de ces différentes modifications, il s'avère nécessaire d'établir un avenant n° 3 à ce marché.

Le montant forfaitaire annuel des prestations de type P2 concernant l'installation des « **Services Techniques et Espaces Verts** » sis au 2/4 allée Roland Garros, objet du présent avenant et à ajouter au marché, s'élève à 2 210,00 € HT.

Le montant annuel forfaitaire des prestations de type P3 concernant l'installation des « **Services Techniques et Espaces Verts** » sis au 2/4 allée Roland Garros, objet du présent avenant et à ajouter au marché, s'élève à 151,00 € HT.

Le montant annuel prévisionnel des prestations de type P1 concernant l'installation des « **Locaux du 76 avenue du Maréchal Foch** », objet du présent avenant et à déduire du marché, s'élève à 11 000,00 € HT.

Le montant annuel forfaitaire des prestations de type P2 concernant l'installation des « **Locaux du 76 avenue du Maréchal Foch** », objet du présent avenant et à déduire du marché, s'élève à 1 865,00 € HT.

Le montant de l'avenant envisagé tenant compte des plus et moins values pour les sites évoqués précédemment s'élève à -10 504,00 € HT.

Il est précisé que ces modifications financières représentent globalement une moins-value au marché et qu'il n'a pas lieu de réunir les membres de la Commission d'Appel d'Offres.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** l'avenant n°3 à conclure avec la société IDEX ENERGIES dont le siège social est situé 72 avenue Jean Baptiste Clément – 92513 BOULOGNE BILLANCOURT.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit avenant.
- **PRECISE** que le montant de l'avenant n°3 s'élève à – 10 504,00 € HT soit - 12 532,78 € TTC, portant ainsi le montant total du marché de base et de ses avenants à la somme de 369 556,90 € HT soit 441 990,05 € TTC.
- **PRECISE** que le montant de la dépense sera imputé sur le budget communal.
- **PRECISE** que toutes les autres clauses et conditions du marché sont inchangées et demeurent applicables autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les dispositions du présent avenant.
- **DIT** que cette délibération sera transmise à Madame le Trésorier Principal de la Ville de Neuilly-Plaisance et à l'intéressé.

IV. CONVENTION ENTRE OCAD3E ET LA VILLE DE NEUILLY-PLAISANCE RELATIVE A LA COLLECTE DES LAMPES USAGEES.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

Depuis plus de cinq ans, la Ville utilise les services d'OCAD3E pour la collecte des lampes usagées (à l'exception des ampoules à filament et des ampoules halogènes). Cependant, la convention signée prendra fin le 23 octobre 2014.

Il est possible dès à présent de prolonger ce partenariat en renouvelant cette convention, pour une durée de six ans, qui sera signée en même temps que celle liant la Ville à RECYLUM, l'organisme qui fournit les conteneurs.

La présente convention a pour objet de régir les relations administratives et financières entre OCAD3E et la Ville de Neuilly-Plaisance. Elle représente l'unique lien contractuel pour la mise en œuvre des obligations qui pèsent sur les producteurs à l'égard de la collectivité en matière de versement des soutiens financiers liés à la collecte sélective des lampes assurée par la collectivité.

OCAD3E est l'organisme qui assurera ou fera assurer l'enlèvement en vue de leur traitement/recyclage des lampes usagées collectées sélectivement par la collectivité.

La collectivité et l'organisme RECYLUM doivent conclure à cette fin une convention de reprise des lampes usagées issues du circuit municipal.

Sur cette base, OCAD3E s'engage à assurer les obligations suivantes :

- Etre l'interface entre la collectivité et RECYLUM,
- Verser les compensations financières.

La collectivité s'engage à continuer de mettre en place une collecte sélective des lampes selon les modalités définies dans la convention passée avec RECYLUM, et elle met à la disposition de celle-ci les lampes qu'elle a collectées sélectivement dans les conditions prévues dans la convention.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la présente convention relative aux lampes usagées avec la société OCAD3E et tout document y afférent.
- **PRECISE** que la durée de la convention est de 6 ans à compter de la date de signature.
- **PRECISE** que la présente convention prend fin de plein droit avant son échéance normale en cas de retrait ou de non renouvellement des agréments de OCAD3E ou de RECYLUM par les pouvoirs publics.

V. CONVENTION ENTRE RECYLUM ET LA VILLE DE NEUILLY-PLAISANCE RELATIVE A LA REPRISE DES LAMPES USAGEES.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

Depuis près de six ans, la Ville utilise les services de RECYLUM pour la reprise des lampes usagées (à l'exception des ampoules à filament et des ampoules halogènes). Cependant, la convention signée prendra fin le 20 février 2014.

Il est possible dès à présent de prolonger ce partenariat en renouvelant cette convention pour une nouvelle durée de six ans.

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de fourniture à la collectivité des conteneurs spécifiques et d'enlèvement gratuits pour le traitement / recyclage des lampes usagées par RECYLUM et les conditions dans lesquelles la collectivité procède à la collecte sélective des lampes usagées.

RECYLUM s'engage à mettre gratuitement à disposition de la collectivité au(x) point(s) de collecte qu'elle désigne les conteneurs adaptés et en nombre suffisant au regard de la population desservie.

Deux types de conteneurs sont mis à disposition :

- Un pour les tubes fluorescents rectilignes de 60 cm et plus,
- Un pour toutes les autres lampes.

La livraison des conteneurs vides et l'enlèvement des conteneurs pleins sont réalisés par un logisticien désigné par RECYLUM.

RECYLUM s'engage à reprendre gratuitement :

- Le stock de lampes amené par des particuliers,
 - Les lampes issues du patrimoine de la collectivité et notamment de son éclairage public,
- sous condition qu'ils soient conditionnés dans les conteneurs fournis par RECYLUM.

Notre collectivité a pour objectif de remplir au minimum un conteneur de lampes par an et par point de collecte.

La Ville s'engage à promouvoir auprès des Nocéens la collecte sélective des lampes et à les informer de la possibilité de les déposer au(x) point(s) de collecte.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la présente convention relative à la reprise des lampes usagées avec la société RECYLUM et tout document y afférent.
- **PRECISE** que la durée de la présente convention est de 6 ans à compter de la date de signature.
- **PRECISE** que la présente convention prend fin de plein droit avant son échéance normale en cas de retrait ou de non renouvellement des agréments de OCAD3E ou de RECYLUM par les pouvoirs publics.

VI. ACQUISITION DU LOT DE COPROPRIETE N°13 DANS L'IMMEUBLE SIS AU 66, AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

La Commune de Neuilly-Plaisance est propriétaire de plusieurs logements dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt.

Afin d'accroître son patrimoine dans l'immeuble, la Commune a proposé à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, service des Domaines, curateur à la succession vacante de Madame FIGONI Maria, d'acquérir le lot n°13 à usage de logement.

Il s'agit d'un logement type F1 situé au 3^{ème} étage d'une surface d'environ 15 m², libre d'occupation.

Après négociations, les parties sont convenues d'un prix de vente de 26.250 euros.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **ACQUIERT** au prix de 26.250 (vingt-six mille deux cent cinquante) euros le lot n°13 sis dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt (parcelle cadastrée section C N°1062) auprès de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, service des Domaines et qui est actuellement libre d'occupation.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou le Maire-Adjoint ou le Conseiller Municipal dûment habilité à signer tout acte, notamment notarié, se rapportant à cette délibération.

VII. ACQUISITION DU LOT DE COPROPRIETE N°25 DANS L'IMMEUBLE SIS AU 66, AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

La Commune de Neuilly-Plaisance est propriétaire de plusieurs logements dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt.

Afin d'accroître son patrimoine dans l'immeuble, la Commune a proposé à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, service des Domaines, curateur à la succession vacante de Monsieur DUCLOUX Jacques et de Madame KOSCIELNY Sophie veuve DUCLOUX, d'acquérir le lot n°25 à usage de cave.

Les parties sont convenues d'un prix de vente de 1.000 euros.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **ACQUIERT** au prix de 1.000 (mille) euros le lot n°25 sis dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt (parcelle cadastrée section C N°1062) auprès de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, service des Domaines et qui est actuellement libre d'occupation.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou le Maire-Adjoint ou le Conseiller Municipal dûment habilité à signer tout acte, notamment notarié, se rapportant à cette délibération.

VIII. SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE-DE-FRANCE (EPFIF).

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux, aux espaces verts, à l'urbanisme, au développement durable, au cadre de vie et à la sécurité alimentaire,

La commune de Neuilly-Plaisance, soucieuse de procéder à une requalification de l'ex RN 34 (Boulevard Gallieni), a initié depuis quelques années un certain nombre d'opérations contribuant à une revalorisation urbaine de ce secteur.

C'est ainsi que grâce à une première modification du plan d'occupation des sols en juin 2010 et à la vente de terrains communaux, une résidence sociale pour étudiants de 230 logements, dont la livraison définitive interviendra à la fin de l'année 2013, a été construite en façade de ce boulevard à l'angle des rues Raspail et Rémondet-Lacroix.

D'autre part, suite à une nouvelle modification du plan d'occupation des sols en juin 2012 et à la préemption par la commune d'un terrain en friche depuis de nombreuses années, les travaux d'une deuxième résidence sociale pour étudiants de 267 logements qui se situera toujours en façade du Boulevard Gallieni, à l'angle de la rue Rémondet-Lacroix et du Boulevard Ferdinand Buisson, ont récemment débuté et se termineront au 1^{er} trimestre 2015.

La construction de ces deux résidences contribuera sans conteste à la requalification de l'entrée de ville de Neuilly-Plaisance.

Toujours dans le même esprit de redynamisation de ce secteur, il convient également de signaler l'opération réalisée dans le cadre de la ZAC intercommunale du Canal consistant en l'édification, à l'angle de la rue du bac et de la rue du canal d'une Résidence de Tourisme de 65 chambres qui clôt ainsi la reconquête des bords de Marne engagée depuis les années 1980.

Pour poursuivre les efforts ainsi entrepris, la modification du plan d'occupation des sols intervenue en juin 2012 a entériné une servitude d'attente sur un périmètre comprenant les abords de l'ex RN 34, dans l'attente d'un projet d'aménagement urbain global sur le secteur.

Dans le prolongement de cette mesure et afin de pouvoir mettre en œuvre le moment venu le projet souhaité par la commune pour l'ensemble de la façade urbaine de l'ex RN 34, la ville s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

En effet, l'EPFIF, Etablissement Public de l'Etat, est un opérateur foncier public, qui intervient à la demande des collectivités locales pour acquérir le foncier en fonction des projets d'urbanisme, sans que ces derniers soient nécessairement encore définis précisément.

L'intervention de cet établissement pourrait donc avoir lieu dans le cadre d'une mission de veille foncière, d'une durée fixée conventionnellement à cinq ans avec un montant d'enveloppe financière de l'EPFIF plafonné à 10 millions d'euros.

Le principe d'intervention consiste à ce que l'EPFIF acquiert, suivant l'avis des Domaines et dans un périmètre défini par la convention, les terrains à la demande et pour le compte de la commune. A l'issue de la durée de portage, une fois le projet défini et prêt à être réalisé, l'EPFIF revend les terrains à la collectivité ou, plus généralement, à l'aménageur ou opérateur qu'elle aura choisi.

Le foncier est revendu « au prix de revient » c'est-à-dire au prix d'acquisition, majoré des dépenses réalisées pour le terrain (par exemple, les éventuels travaux de remise en état, les frais notariés, l'assurance, etc...).

Le programme devra néanmoins respecter les conditions d'intervention de l'EPFIF (logements locatifs à caractère social, usage économe de l'espace, qualité environnementale) fixées par son conseil d'administration et contractualisées dans la convention d'intervention foncière.

Le bureau de l'EPFIF a approuvé dans sa séance du 11 décembre 2013 le principe d'une intervention foncière sur la commune de Neuilly-Plaisance ainsi que la Convention d'Intervention Foncière à signer avec la commune portant sur le périmètre « Boulevard Gallieni (ex RN 34) » délimité en annexe du document.

Aussi, compte tenu de l'intérêt de faire intervenir l'EPFIF dans le processus de revalorisation urbaine du quartier de la Maltournée,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **APPROUVE** la Convention d'Intervention Foncière entre la commune de Neuilly-Plaisance et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention d'intervention ainsi que tous documents s'y rapportant.

IX. RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL SIS 29 AVENUE DU MARECHAL FOCH.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Nathalie SEIGNEUR, Maire-Adjoint Déléguée au personnel, à l'activité économique, au commerce et à l'artisanat,

En vue de préserver la diversité et de promouvoir le développement de l'activité commerciale nocéenne, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail commercial sis 29 avenue du Maréchal Foch par décision municipale du 20 décembre 2012.

Par une délibération du 19 septembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé, avec l'accord du bailleur, l'appel à candidatures ainsi que le cahier des charges en vue de la rétrocession dudit bail, comportant des clauses permettant d'assurer le respect des objectifs susvisés.

L'avis de rétrocession portant appel à candidatures a été affiché le 24 septembre 2013 en Mairie, sur les panneaux administratifs, sur le site internet de la Ville, le site de la bourse aux locaux de la CCIP 93 ainsi qu'à la Chambre des métiers. La date de remise des plis a été arrêtée au 16 octobre 2013.

Une candidature nous est parvenue dans les délais, celle de M. AMGHAR pour le compte d'une société en cours de constitution l'EURL LA MANDARINE. Cette dernière remplit tous les critères arrêtés par le Conseil Municipal le 19 septembre dernier.

En effet, l'activité proposée sera constituée d'un coin primeur et d'un coin épicerie fine. Les clients pourront bénéficier de services originaux comme la préparation de corbeilles de fruits ainsi que des paniers prêts à emporter, différents selon les saisons. En outre, la vitrine sera modifiée quasiment tous les mois selon des thèmes de « saison » comme Halloween, la Saint Valentin, Pâques...

Concernant le secteur concurrentiel, seul le primeur, sis 22 rue du Général de Gaulle, est présent, Intermarché et DIA ne proposant pas la même gamme de produits. En outre, même si le marché du Centre compte également plusieurs primeurs, ces derniers ne sont présents qu'à des jours et des heures limités.

L'activité proposée s'intègre donc parfaitement dans la synergie commerciale du quartier du centre ville, qui, depuis quelques mois avec la diversification des commerces, tend à un tissu commercial de plus en plus qualitatif.

Concernant les aménagements intérieurs et extérieurs, les plans produits par le candidat ainsi que le détail du mobilier font apparaître une boutique de qualité, en bois et fonctionnelle, agrémentée de décorations type charrette rustique. Plus de 55 000 € de travaux sont envisagés.

Enfin, s'agissant du dossier technique de reprise, M. AMGHAR fait état d'une expérience de plus de 15 ans dans le domaine des fruits et légumes tant d'un point de vue de la vente (responsable de boutique) que des achats en direct à Rungis, en passant par la création d'une société de fourniture et livraison sans intermédiaires de fruits et légumes aux professionnels (restaurateurs, pâtisseries...).

Le dossier technique a été approuvé par le bailleur, la SCI FOCH 29, sous réserve notamment de l'immatriculation de l'EURL LA MANDARINE et la production de l'extrait de Kbis de constitution.

Une promesse de rétrocession de bail doit donc être signée entre la Ville de Neuilly-Plaisance et M. AMGHAR Ramdane pour un montant de 43 000 € et sous réserve notamment du respect des prescriptions du cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal le 19 septembre 2013. Une fois l'ensemble des conditions suspensives levées (inscription au RCS, établissement d'un cautionnement solidaire des époux AMGHAR...), la rétrocession définitive interviendra, dans un délai maximal de 2 mois suivant la signature de la promesse, entre la Ville et l'EURL LA MANDARINE. Un nouveau bail sera alors signé entre l'EURL LA MANDARINE et la SCI FOCH 29.

Ayant obtenu l'accord du propriétaire sur le projet de rétrocession selon les termes de l'article R214-13 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **AUTORISE** la rétrocession du bail commercial sis 29 avenue du Maréchal Foch à l'EURL LA MANDARINE, représentée par M. AMGHAR, pour un montant de 43 000 €.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer dans un premier temps la promesse de rétrocession du bail commercial et les annexes.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'acte de rétrocession une fois les conditions suspensives, inscrites au sein de la promesse, levées.

X. REALISATION DE SUPPORTS DE COMMUNICATION – AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE SIGNER LE MARCHE.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Serge VALLEE, Maire-Adjoint Délégué à la culture, à l'emploi et à la formation,

La présente consultation concerne la réalisation de supports de communication, (mise en page et impression de divers documents) pour la ville de Neuilly-Plaisance. Les prestations sont les suivantes :

- réalisation d'un magazine d'informations municipal (lot 1),
- réalisation d'un répertoire et de divers documents de communication (lot 2).

La procédure de l'appel d'offres ouvert régie par les articles 57 et suivants du Code des Marchés Publics a été utilisée et un avis de marché a été publié le 29 octobre 2013 au BOAMP n°209B annonce n°242 et le 29 octobre 2013 au JOUE n°2013/S 210-364424, fixant la date de remise des candidatures et des offres au 6 décembre 2013 à 12h. Il a également été procédé à la dématérialisation de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence et au Dossier de Consultation des Entreprises sur le site achatpublic.com.

1 pli est arrivé en Mairie dans le délai imparti (Pli n°1 : STATION GRAPHIQUE).

Aucun pli n'est arrivé hors délai, et aucun dépôt n'a été effectué sur le site de dématérialisation.

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres se sont réunis le jeudi 12 décembre 2013, ont admis la candidature, ont analysé l'offre et ont attribué le marché au regard de l'ensemble des critères de sélection.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 20 voix pour et 4 abstentions,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le marché avec la société STATION GRAPHIQUE.
- **PRECISE** que le montant des dépenses sera imputé sur le budget communal.
- **DIT** que la durée du marché est de un an à compter du 8 février 2014. Il est ensuite renouvelable annuellement par reconduction expresse pour une période de un an, sans que la durée totale n'excède trois ans.

XI. REMUNERATION DES AGENTS RECENSEURS.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Nathalie SEIGNEUR, Maire-Adjoint Déléguée au personnel, à l'activité économique, au commerce et à l'artisanat,

Le recensement dans les communes de plus de 10 000 habitants s'opère, depuis 2004, de manière partielle chaque année et ce sur la base d'un échantillon d'adresses.

Cinq agents recenseurs et un suppléant vont assurer les opérations de l'enquête 2014. Les opérations de recensement débutent le 16 janvier 2014 et prennent fin le 22 février 2014.

Il convient en conséquence de déterminer les modalités de leur rémunération.

Outre la rémunération en fonction du nombre de feuilles de logement collectées, il est possible de verser une prime de qualité aux agents afin d'améliorer le taux de logements enquêtés. Cette prime serait fixée en fonction de l'avancement de la collecte par rapport aux objectifs fixés par l'INSEE et décrits ci-dessus.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **FIXE** la rémunération des agents recenseurs comme suit :
 - 7.00 € par feuille de logement collectée.
- **FIXE** une prime de qualité d'un montant maximal de 200 € qui sera versée en fonction de l'avancement de la collecte de chaque agent, à raison de :
 - 40 € si le taux de logements enquêtés en fin de 2^e semaine est supérieur ou égal à 50%,
 - 60 € si le taux de logements enquêtés en fin de 3^e semaine est supérieur ou égal à 80%,
 - 100 € si le taux final des fiches de logement non enquêtés par l'agent est inférieur ou égal à 3%.
- **PRECISE** que la dépense sera imputée au chapitre 012 du budget communal.

XII. VERSEMENT D'INDEMNITES AUX AVOCATS EFFECTUANT LES PERMANENCES JURIDIQUES.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Evelyne BONGARD, Conseillère Municipale Déléguée à la conciliation,

La Ville propose des permanences juridiques gratuites qui se déroulent actuellement au sein de la salle des permanences sise 6 bis rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance, tous les mercredis de chaque mois à partir de 18h30.

Par délibération du 24 juin 2009, le Conseil Municipal a revalorisé l'indemnité du service de consultations juridiques en indiquant nominativement les avocats.

Compte tenu que la liste des avocats peut être modifiée à tout moment selon les nouveaux recrutements, il est proposé de ne plus les nommer afin de simplifier la gestion de ces permanences juridiques.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **MAINTIENT** le versement d'une indemnité d'un montant de 233.22 € (deux cent trente trois euros et vingt deux centimes) par vacation.
- **PRECISE** que cette indemnité d'un montant de 233.22 € (deux cent trente trois euros et vingt deux centimes) sera versée à tout avocat assurant les consultation juridiques gratuites au profit des Nocéens.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h07.

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE RETROCESSION DE DROIT AU BAIL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (1) **LA COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE**, Département de Seine-Saint-Denis,
6 rue du Général de Gaulle (93360) NEUILLY-PLAISANCE, représentée par
Monsieur Christian DEMUYNCK, en sa qualité de Maire,
(ci-après le « **Cédant** »),
- (2) **MONSIEUR RAMDANE AMGHAR**, né le 1^{er} novembre 1975 à Montreuil (Seine-
Saint-Denis), de nationalité française, demeurant Résidence les cèdres bleus,
58 avenue de la République à Rosny-sous-Bois (93110), époux de Madame Djouhra
AOUAR, marié sans contrat de mariage le 17 juin 2000,
(ci-après le « **Cessionnaire** »).

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou
collectivement les « **Parties** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1° - Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 juin 2007, la SCI NPF NEUILLY-PLAISANCE FOCH, aux droits de laquelle se trouve la SCI FOCH 29 par l'effet d'une vente en date du 20 décembre 2011, a donné à bail en renouvellement de précédents baux en date des 5 novembre 1988 et 3 mars 1996, à Madame Stéphanie LAINE épouse MALLERIN divers locaux à usage commercial sis à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 29, avenue du Maréchal Foch, pour l'exercice de l'activité de fleuriste et vente de lapins nains d'appartement, pour une durée de 9 années à compter du 11 février 2006 venant à échéance le 10 février 2015, étant précisé que les clauses des baux des 5 novembre 1988 et 3 mars 1996 non contraires à celles du bail du 28 juin 2007 restent applicables.

L'article 15 du bail du 28 juin 2007 interdit au preneur de céder son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge de rester garant solidaire avec le cessionnaire et les cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges et accessoires du bail cédé ; cet engagement solidaire prend fin au plus tard à l'expiration d'une période de neuf années entières et consécutives à compter de la date d'effet de la cession de son fonds par le preneur et est limité à une somme globale correspondant à 18 mois du loyer principal annuel. La cession est soumise à l'autorisation préalable du bailleur, qui doit être appelé à concourir à l'acte et auquel un original de la cession doit être signifié, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Ce bail a été consenti sous diverses autres charges et conditions que le Cessionnaire dispense le Cédant de rapporter aux présentes, déclarant parfaitement les connaître pour avoir reçu, préalablement aux présentes, copies des baux des 5 novembre 1988, 3 mars 1996 et 28 juin 2007 qui sont en outre annexées aux présentes.

2° - La Ville de NEUILLY-PLAISANCE a instauré, par délibération n° 2008.06.98 en date du 30 juin 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui a doté la Ville d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux.

Mme Stéphanie LAINE épouse MALLERIN a déclaré la cession du droit au bail portant sur le local sis au 29 avenue du Maréchal du Foch et soumis au droit de préemption, par une

déclaration reçue en Mairie le 15 novembre 2012, pour un prix de 43 000 euros (quarante-trois mille euros).

La Ville de NEUILLY-PLAISANCE souhaitant préserver la diversité commerciale de l'avenue du Maréchal Foch, Monsieur le Maire de NEUILLY-PLAISANCE a, par décision municipale n°001 en date du 20 décembre 2012, mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-Ville et abords ».

La cession du droit au bail portant sur les locaux sis 29, avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE au profit de la commune de NEUILLY-PLAISANCE a été réalisée par acte authentique reçu le 9 avril 2013, par Maître LEMAIRE-PECRIAUX, notaire à NEUILLY-PLAISANCE, moyennant le prix de 43 000 euros. Intervenant à l'acte authentique du 9 avril 2013, le bailleur a autorisé la commune et tous ses sous-acquéreurs à exercer dans les lieux loués « toute activité conforme au règlement de copropriété », le bail cédé devenant en conséquence, un bail « tous commerces ».

3° - La Ville de NEUILLY-PLAISANCE a, par délibération n° 2013.09.73 en date du 19 septembre 2013, approuvé le cahier des charges pour la rétrocession du bail sis 29 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE et autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à entamer la procédure d'appel à candidatures pour la rétrocession.

L'avis de rétrocession portant appel à candidatures a été affiché dès le 24 septembre 2013 en Mairie, sur les panneaux municipaux de la Ville, sur le site internet de la Commune, le site de la bourse aux locaux de la CCIP93 et à la Chambre des Métiers, les candidatures devant être adressées à la Mairie avant le 16 octobre 2013.

Une seule candidature a été reçue dans ce délai, celle de Monsieur Ramdane AMGHAR qui s'est déclaré intéressé par l'acquisition du droit au Bail au titre des locaux susvisés, pour le compte d'une société à constituer, l'EURL LA MANDARINE.

Par lettre en date du 6 décembre 2013, jointe en annexe aux présentes, la SCI FOCH 29 a fait connaître les conditions auxquelles elle accepterait la rétrocession du droit au Bail projetée. C'est dans ces conditions que les Parties sont convenues, par les présentes, de conclure une promesse synallagmatique de rétrocession du Droit au Bail.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1. DEFINITIONS

Sauf précision contraire, en complément des termes définis dans la comparution des Parties et dans l'exposé préalable, les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés avec des initiales majuscules, ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Annexe désigne une annexe de la Promesse, qui en fait partie intégrante,

Bail désigne le bail sous seing privé en date 28 juin 2007 portant sur les Locaux,

Bailleur désigne le bailleur au titre du Bail, à savoir la SCI FOCH 29, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS CRETEIL sous le numéro 537672248, dont le siège social est à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120), 19 rue du Bois Galon, représentée par son gérant, Monsieur José Manuel DA COSTA, domicilié en cette qualité audit siège,

Rétrocession désigne la cession du droit au Bail objet de la Promesse,

Date de Réalisation désigne la date de signature de l'acte constatant la réalisation et la prise d'effet de la Rétrocession, soit au plus tard 2 mois suivant la signature de la présente promesse.

Locaux désigne les locaux objets du Bail, situés dans l'immeuble du 29 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE (93360), à savoir :

- au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant :
 - une boutique avec arrière boutique,
 - une partie centrale constituée par une cour couverte communiquant avec l'arrière boutique,
- un local à usage de réserve, couvert et fermé, implanté au fond de la cour,
- au sous-sol, une sous partie de la boutique,

correspondant aux lots 2, 15, 21 et 26 de la copropriété, outre l'accès aux WC communs dans la cour avec usage de la cour commune, l'appartement d'habitation d'accompagnement de 2 pièces situé au premier étage étant exclu du bail à céder, pour avoir été restitué au Bailleur, conformément à l'article 10 du Bail.

2. RETROCESSION DU DROIT AU BAIL - FACULTE DE SUBSTITUTION

2.1 Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies à l'article 3 ci-après, le Cédant s'engage à céder au Cessionnaire (ou son substitué selon les conditions prévues à la clause de substitution prévue à l'article 2.2 ci-après), qui s'engage à acquérir, avec les

garanties légales ordinaires et les garanties contractuelles ci-après stipulées, tous les droits et obligations du Bail pour le temps qui en reste à courir.

2.2 Le Cessionnaire pourra, au plus tard 15 (quinze) jours avant la Date de Réalisation de la Cession, se substituer dans le bénéfice des présentes l'EURL LA MANDARINE, société à responsabilité limitée à associé unique en cours de constitution, dont le projet de statuts est joint en annexe des présentes. A cet effet, le Cessionnaire devra notifier au Cédant, dans le délai susvisé, l'exercice effectif de la faculté de substitution, par lettre recommandée avec accusé de réception contenant une copie des statuts signés ainsi qu'un extrait Kbis justifiant de l'immatriculation effective au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, de la société substituée à l'adresse des Locaux.

Le substitué devra respecter l'ensemble des clauses et conditions de la Promesse et exécuter l'ensemble des engagements souscrits par le Cessionnaire, qui restera garant et répondant solidaire de la parfaite exécution par le substitué des obligations souscrites à la Promesse jusqu'à la Date de Réalisation de la Rétrocession.

2.3 La Promesse porte uniquement sur ledit droit au Bail et ne constitue pas une cession de fonds de commerce, le Cessionnaire n'ayant exploité dans les Locaux aucune activité, même indirectement par mise en gérance libre, et aucun élément constitutif d'un fonds n'étant cédé par les présentes (stock, enseigne, clientèle, etc.).

2.4 Il est précisé que les Parties reconnaissent à l'exposé préalable de la Promesse une pleine valeur contractuelle et s'engagent à s'y reporter en cas de difficulté.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

3.1 La Promesse est conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (a) Accord du Bailleur sur la Rétrocession du Bail au bénéfice du Cessionnaire ou de son substitué, l'EURL LA MANDARINE, société à responsabilité limitée à associé unique en cours de constitution,
- (b) Accord du Bailleur pour dispenser le Cédant de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession,
- (c) Accord du Bailleur pour consentir au Cessionnaire, à la Date de Réalisation de la Rétrocession, un nouveau bail, aux mêmes clauses et conditions que celles du Bail

cédé, d'une durée de 9 années à compter de la Date de Réalisation, pour l'activité de tous commerces sauf « établissement insalubre ou répandant de mauvaises odeurs » ; il est rappelé qu'aux termes du cahier des charges pour la rétrocession du droit au bail approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2013-09-73 en date du 19 septembre 2013, le Cessionnaire ne pourra exercer les activités de banque, assurances, salons de coiffure et d'esthétique, taxiphones/cybercafés, services immobiliers, opticiens. Le nouveau bail sera consenti, moyennant un loyer principal annuel de 17 400 euros, non assujetti à la TVA, outre une provision sur charges de 150 euros par trimestre soit 600 euros par an (le « **Nouveau Bail** »), payable trimestriellement à terme échu, outre le versement d'un dépôt de garantie correspondant à 6 mois de loyer en principal,

(d) Remise par le Cessionnaire d'un cautionnement solidaire émanant de Monsieur Ramdane AMGHAR et de Madame Djouhra AOUAR, son épouse, au profit de la SCI FOCH 29, dans la limite d'une somme correspondant à 18 mois du loyer du Nouveau bail, avec promesse d'affectation hypothécaire à première demande du bien immobilier dont ils sont propriétaires à Rosny-sous-Bois (93), 58 avenue de la République, d'une durée de validité de 9 années à compter de la date d'effet du Nouveau bail,

(e) Accord du Bailleur, sous réserve de l'obtention ultérieure de l'autorisation définitive de la copropriété, sur les travaux que le Cessionnaire projette de réaliser selon le descriptif joint en annexe à la Promesse.

Les conditions suspensives ci-dessus mentionnées devront toutes être réalisées au plus tard cinq jours avant la Date de Réalisation, soit au plus tard avant le 7 mars 2014.

Seules les conditions c) et e) sont stipulées dans l'intérêt du seul Cessionnaire qui sera libre d'y renoncer.

3.2 La réalisation des conditions suspensives devra être notifiée par le Cédant au Cessionnaire par lettre recommandée avec avis de réception, la date de première présentation faisant foi. La Rétrocession devra être régularisée au plus tard le 13 mars 2014.

A défaut de réalisation de l'ensemble de ces conditions suspensives à la date convenue au 3.1 ci-dessus, la Promesse sera considérée comme nulle et non avenue et chacune des parties sera délivrée de ses obligations, sans indemnité.

4. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire du droit au Bail à compter de la Date de Réalisation et aura la jouissance des Locaux à cette même date, ainsi que de tous les droits et prérogatives y attachés, le Cédant le subrogeant dans ses droits au titre du Bail cédé.

Les Parties conviennent que les risques seront transférés au Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation.

5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA RETROCESSION

La Rétrocession aura lieu aux garanties et conditions ordinaires et de droit et à celles particulières stipulées ci-après, que les Parties s'obligent à exécuter et à accomplir à la Date de Réalisation, à savoir :

5.1 Le Cédant s'engage à :

- (i) libérer les Locaux de tous meubles et de tout occupant de son chef ;
- (ii) avoir résilié tous les contrats portant sur les Locaux le liant à des tiers, y inclus les polices d'assurance, à l'exception du Bail ;

5.2 Le Cessionnaire s'oblige à :

- (i) prendre les Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la Date de la Réalisation tel que cela sera constaté contradictoirement entre les Parties et à faire son affaire personnelle tant de l'aménagement des Locaux pour l'exercice de l'activité qu'il projette d'y exercer que de l'état dans lequel les Locaux devront être rendus au Bailleur en fin de Bail, et de toutes réclamations que pourrait faire le Bailleur à ce titre ;
- (ii) faire son affaire personnelle de la souscription des contrats d'assurance et/ou de prestation de services nécessaires à compter de la Date de Réalisation ;
- (iii) exécuter aux lieu et place du Cédant à compter de la Date de Réalisation et jusqu'à la fin du Bail, toutes les charges et conditions du Bail, de manière à ce que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- (iv) se conformer strictement à l'ensemble des prescriptions du cahier des charges pour la rétrocession du droit au Bail approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2013-09-73 en date du 19 septembre 2013, à peine de résiliation de plein droit de la Rétrocession, si bon semble au Cédant, un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier demeurée sans effet ;

- (v) rembourser au Cédant, à la Date de Réalisation, la somme de 6 500 € correspondant au montant du dépôt de garantie que le Cédant a d'ores et déjà remboursé à Madame Stéphanie LAINE épouse MALLERIN et verser au Bailleur la somme de 2 200 € correspondant au solde du nouveau dépôt de garantie ; sauf à ce que le Bailleur préfère restituer au Cédant le dépôt de garantie que ce dernier lui a versé. Le Cessionnaire s'obligeant dans ce cas à verser au Bailleur l'intégralité du dépôt de garantie du nouveau bail soit la somme de 8 700 € ; cette solution devant faire l'objet d'une lettre recommandée avec accusé de réception au Cédant et au Cessionnaire de la part du bailleur ;
- (vi) payer les loyers, charges et accessoires, sans aucune discussion ;
- (vii) rembourser à première demande du Cédant, le prorata de taxe foncière et autres impôts et taxes refacturés par le Bailleur et correspondant, pour l'année en cours, à la période postérieure à la Date de Réalisation ;
- (viii) rembourser au Cédant le montant du dépôt de garantie et la quote-part de loyers et charges éventuellement payés d'avance, au prorata de la durée du trimestre restant à courir à compter de la Date de Réalisation.

6. PRIX

6.1. Détermination du prix

La Rétrocession est consentie et acceptée moyennant le prix de 43 000 euros (quarante-trois mille euros), net vendeur.

6.2. Indemnité d'immobilisation – Séquestre amiable

Le Cessionnaire remet à la signature de la Promesse, une somme de 4 300 (quatre mille trois cents euros) à titre d'indemnité d'immobilisation, par chèque de ce montant libellé à l'ordre de la CARPAN, entre les mains de Maître Claire Castela, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, associé de la Selas FIDAL, 14 boulevard du Général Leclerc à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), désignée en qualité de Séquestre amiable qui accepte la mission suivante dans laquelle elle est autorisée à se substituer à l'un des associés de la Selas FIDAL :

- imputer l'indemnité d'immobilisation à titre d'acompte sur le paiement du prix, en cas de réalisation de la Rétrocession, et la verser au Cédant au jour de la Réalisation de la Cession,

- restituer l'indemnité d'immobilisation sans délai au Cessionnaire en cas de non-réalisation de la Rétrocession, du fait de la défaillance de tout ou partie des conditions suspensives ci-avant stipulées à l'Article 3 des présentes,
- remettre l'indemnité d'immobilisation au Cédant dans l'hypothèse où le Cessionnaire se refuserait à réaliser la Rétrocession à la Date de Réalisation, au plus tard huit jours après une mise en demeure de la réaliser demeurée infructueuse, alors que les conditions suspensives seraient réalisées, et ce à titre de pré-indemnisation pour le préjudice subi du fait de l'engagement pris par le Cédant par les présentes, et nonobstant la possibilité pour ce dernier de solliciter l'exécution forcée des présentes ou l'indemnisation de son entier préjudice.

En cas de contestation, le Séquestre déposera les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations, ce dépôt vaudra décharge entière et définitive de sa mission.

6.3. Modalités de paiement du prix

Le prix, diminué du montant de l'indemnité séquestrée, sera payé par le Cessionnaire au Cédant à la Date de Réalisation, par chèque de banque à l'ordre du Trésor Public.

7. PERIODE INTERMEDIAIRE

Entre la date de signature de la Promesse et la Date de Réalisation, le Cédant s'engage à :

- (i) permettre au Cessionnaire, ainsi qu'à ses entreprises et toutes personnes mandatées par lui, de visiter les Locaux et de procéder à toutes mesures non destructives qui seraient nécessaires à la constitution de son dossier « travaux d'aménagement », aux heures ouvrables, moyennant un préavis de 48 heures,
- (ii) entretenir les Locaux conformément aux termes du Bail pendant toute la durée de la Promesse et informer le Cessionnaire de tout événement significatif concernant les Locaux ou le Bail dès sa survenance,
- (iii) ne faire aucun travaux dans les Locaux, sauf les travaux d'entretien et de réparation courants,
- (iv) maintenir ses polices d'assurance jusqu'à la Date de Réalisation,
- (v) ne consentir aucun droit sur le Bail entre la date de signature des présentes et la Date de Réalisation de la Rétrocession.

8. DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

8.1 Le Cédant déclare et garantit :

- qu'il a tout pouvoir et autorité, dispose de la pleine capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour signer et exécuter la Promesse,
- que la Promesse l'engage valablement et est exécutoire à son encontre dans toutes ses stipulations,
- qu'il n'est et n'a jamais été en état de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ni en état de cessation des paiements,
- qu'il est seul propriétaire du Droit au Bail,
- que le Bail n'a fait l'objet d'aucune modification, avenant ou révision,
- qu'aucun congé n'a été signifié par le Bailleur ou par le Cédant,
- qu'il n'existe aucun litige en relation avec le Bail ni aucune procédure judiciaire en cours.

8.2 Le Cessionnaire déclare et garantit :

- qu'il a tout pouvoir et autorité, dispose de la pleine capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour signer et exécuter la Promesse,
- que la Promesse l'engage valablement et est exécutoire à son encontre dans toutes ses stipulations,
- qu'il n'est et n'a jamais été en état de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire.

9. CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à garder strictement confidentielles les stipulations de la Promesse qui ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'une publication (notamment dans la presse), sauf dispositions légales et réglementaires impératives, auquel cas la Partie enjointe d'effectuer cette divulgation en avisera l'autre dans les meilleurs délais afin de tenir compte de tout commentaire raisonnable (si la prescription légale ou réglementaire le permet) et de limiter la portée de cette divulgation, étant précisé qu'un extrait de la Promesse pourra être communiqué par le Cédant au Bailleur pour les besoins des conditions suspensives visées à l'Article 3 ci-dessus.

Les Parties ne pourront déroger à cette obligation de confidentialité que pour les besoins éventuels de la régularisation administrative du transfert, de la cessation ou de la création de

leurs activités respectives ainsi que pour les nécessités comptables et/ou fiscales de l'une ou de l'autre.

Cette obligation de confidentialité est maintenue pendant une durée de deux (2) années à compter de la signature de la Promesse.

10. RENONCIATION

Le non-exercice par une Partie d'un droit au titre de la Promesse ne pourra en aucun cas être interprété comme une renonciation à ses droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette personne d'exercer ce droit ultérieurement.

11. DECHARGE DES REDACTEURS

Le représentant du Cédant et celui du Cessionnaire déclarent :

- (i) qu'ils dégagent les rédacteurs de la Promesse de toute responsabilité quant à l'exactitude de leurs affirmations et énonciations, et
- (ii) qu'ils ont été amplement informés par les rédacteurs de la Promesse des sanctions applicables en cas d'insuffisances et dissimulations de prix ainsi que de fausses affirmations de sincérité.

12. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la Promesse exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent en outre être informées des sanctions prévues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

13. PUBLICATION

La Rétrocession porte exclusivement sur le droit au Bail, objet des présentes, à l'exclusion de toute cession de fonds de commerce et plus particulièrement de toute clientèle.

En conséquence, en cas de réalisation des conditions suspensives, la Rétrocession ne donnera pas lieu aux formalités de publicité prévues par les articles L. 141-1 et suivants du Code de commerce applicables aux cessions de fonds de commerce.

14. FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

- (i) Les droits d'enregistrement auxquels la Rétrocession donne lieu sont à la charge du Cessionnaire qui s'oblige à les payer et à en justifier au Cédant,

- (ii) les frais de séquestre amiable seront supportés par le Cédant,
- (iii) chacune des Parties conservera à sa charge les honoraires de ses conseils respectifs.

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes.

16. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La Promesse est interprétée conformément et régie par le droit français. Tout litige relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution de la Promesse sera soumis à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Bobigny.

LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : Copies du Bail du 28 juin 2007 et des baux des 5 novembre 1988 et 3 mars 1996,
- Annexe 2 : Plans des lots de copropriété correspondant aux Locaux,
- Annexe 3: Règlement de copropriété du 29 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE,
- Annexe 4 : Avis d'échéance du 2^{ème} trimestre 2013,
- Annexe 5 : Cession du droit au Bail du 9 avril 2013 au profit de la commune de NEUILLY-PLAISANCE,
- Annexe 6 : Projet des statuts de l'EURL LA MANDARINE,
- Annexe 7 : Descriptif des travaux projetés par le Cessionnaire,
- Annexe 8 : Lettre de la SCI FOCH 29 du 6 décembre 2013.

Fait à Paris, le 2013, en 3 exemplaires originaux.

Pour le Cédant

Pour le Cessionnaire