RÉPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de
LA VERRIÈRE
Département des Yvelines
Arrondissement de Rambouillet

N° 2025-017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de Convocation	Date d'affichage	**Séance du**	Nombre de Conseillers En exercice	Présents	Votants
28 Mars 2025	24 Mars 2025	**07 avril 2025**	29	20	29

OBJET : Approbation de la convention cadre immobilier entre la Ville de LA VERRIERE et AGORA STORE SAS – Autorisation de signature donnée au Maire

EN EXERCICE : 29

L'an deux mille vingt-cinq, le sept avril 2025 à 19h10 les membres du Conseil Municipal de la Ville de La Verrière, légalement convoqués en date du vingt-huit mars deux mille vingt-cinq, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance publique, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur DAINVILLE, Maire.

Présents : DAINVILLE Nicolas - RAOUL Ludovic - ROUSSEAU Edwige - MOUSSA Fouzi - ROUSSEL Annielle - MEY Darivath - LOPES Adélaïde- PASCOAL Mariana - GORBENA Marcy- PERON Thomas - POINGT Alain - RAOUL Nathalie - VILLOING Fabrice - BAC Christine - BROCHADO Françoise – DUTU Nelly -BASELTO Emilie - GERBOUIN Pierre - BOURGOIN Christian - BLÉE Jean-Yves

Absents excusés représentés : 9
DIALLO Maye - pouvoir à GORBENA Marcy
IBRAHIM Abdou - pouvoir à ROUSSEAU Edwige
SELBONNE Céline - pouvoir à PASCOAL Mariana
LWAMBA MAKANYAKA Natalie- pouvoir à RAOUL Ludovic
MONNARD Alain- pouvoir à MEY Darivath
CHIAKH Fydia - pouvoir à MOUSSA Fouzi
HAUQUELIN Christine- pouvoir à VILLOING Fabrice
HOCDE Stéphanie - pouvoir à GERBOUIN Pierre
DAHAMNI Abdelkader- pouvoir à DUTU Nelly

Administration : GEORGE Véronique – Jean-Baptiste CAVALLINI – COTTE Aurélia

Monsieur le Maire a procédé à l'appel. Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Madame GORBENA Marcy en conformité avec les dispositions de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

2025-017

Objet : Approbation de la convention cadre immobilier entre la Ville de LA VERRIERE et AGORA STORE SAS – Autorisation de signature donnée au Maire

Secteur : Direction des services techniques – urbanisme

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2241-1 et suivants ;
Vu le projet de convention présenté par la société AGORA STORE SAS ;
Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Travaux en date du 27 mars 2025 ;

Considérant que la Ville est propriétaire de plusieurs biens immobiliers dont elle n'a pas l'usage et qu'il serait opportun de les vendre, comme par exemple, les terrains dits « terrains de la mare » ;
Considérant qu'il n'y a pas d'intérêt à conserver ces biens, susceptibles d'être squattés et détériorés ;
Considérant que le service proposé par la Société AGORA STORE SAS permet de prolonger le conventionnement dont l'échéance expire le 22 juillet 2025 afin de sécuriser juridiquement le processus de vente d'un bien ;
Considérant la prise en charge totale par la Société AGORA STORE SAS jusqu'à la vente aux enchères des biens permettant à la Commune de valoriser au mieux son patrimoine (prise en charge de toutes les formalités administratives, publicités, visites par les acquéreurs potentiels…) ;
Considérant les conditions de rémunération de la Société AGORA STORE SAS, à savoir la société perçoit une commission payée par l'acquéreur.

Après présentation faite et en avoir délibéré,

Article 1 : Approuve la convention cadre immobilier proposée par la Société AGORA STORE SAS.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer la convention cadre immobilier sus visée.

FAIT ET DELIBERE A L'UNANIMITE
DE 23 VOIX POUR, 0 VOIX CONTRE 6 ABSTENTION, LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS.

Pour extrait conforme,

La Verrière, le 07 avril 2025

Le Maire,

Nicolas DAINVILLE.

CONVENTION CADRE IMMOBILIER

LE MANDANT :
Ville de La Verrière
Avenue des Noës 78320 La Verrière
SIRET 217 806 467
Tél. 01 30 13 76 00
mail : accueil@mairie-laverriere.fr
REPRESENTE PAR :
Le Maire Nicolas DAINVILLE

LE MANDATAIRE :

AGORASTORE
REPRESENTE PAR OLIVIER DE LA CHAISE
DONNANT POUVOIR DE SIGNATURE A SERVAN NDJANTCHA,
DIRECTEUR D'AGORASTORE IMMOBILIER
20 RUE VOLTAIRE, 93100 MONTREUIL
RCS BOBIGNY 491023073
N° CARTE T : CPI93012022000000024

ARTICLE 1 – OBJET

LA SOLUTION AGORASTORE EST UN OUTIL DE MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE PAR COURTAGE D'ENCHERES. SON OBJECTIF EST DE METTRE EN RELATION DES VENDEURS ET DES ACQUEREURS. LA SOLUTION AGORASTORE SE DECOMPOSE EN 2 PARTIES :

- LES DIFFERENTS SERVICES DE CONSEIL QUI SONT PROPOSES AUX VENDEURS : ESTIMATION ET STRATEGIE DE COMMERCIALISATION, COMMUNICATION, GESTION DES ACQUEREURS ET VERIFICATION DES DOSSIERS, ACCES AU RESEAU QUALIFIE ET A NOTRE BASE DE DONNEES, BILAN DES CESSIONS ET SUIVI ADMINISTRATIF DES VENTES.

- LA PLATEFORME AGORASTORE, QUI REPREND LA TOTALITE DES PRODUITS EN VENTE VIA AGORASTORE DONT CEUX DU VENDEUR, AINSI QU'UN ESPACE ADMINISTRATEUR

LE MANDANT SOUHAITE UTILISER LA SOLUTION AGORASTORE AFIN DE PROPOSER A LA VENTE PAR UNE MISE EN CONCURRENCE SON OU SES BIENS IMMOBILIERS DANS LES CONDITIONS CI-DESSOUS INDIQUEES.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. DESIGNATION DES BIENS ET VALIDATION DU MANDAT

LA DESIGNATION DES BIENS ET LA VALIDATION DU MANDAT PAR LE MANDANT S'EFFECTUERA PAR VOIE ELECTRONIQUE, OU PAR TOUT AUTRE MOYEN CONVENU ENTRE LES PARTIES.

L'ACTION PAR LAQUELLE LE MANDANT MET SON BIEN EN VENTE VAUT MANDAT EXCLUSIF DE VENTE AU SENS DE L'ARTICLE 2.7 DE LA PRESENTE CONVENTION CADRE.

2.2. PRIX DES BIENS

LE PRIX DE VENTE DU OU DES BIENS DEPENDRA DU RESULTAT DE LA MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE. TOUTEFOIS, LA VENTE NE POURRA AVOIR LIEU MOYENNANT UN PRIX INFERIEUR AU PRIX DE DEPART DE LA MISE EN CONCURRENCE CONVENU AVEC LE MANDANT HORS DROITS DE MUTATION ET HORS REMUNERATION DU MANDATAIRE, SAUF ACCORD ULTERIEUR DU MANDANT.

AU COURS DE LA DUREE DU MANDAT EXCLUSIF, POUR CHAQUE BIEN, LE MANDANT N'EST PAS AUTORISE A MODIFIER LES CONDITIONS DU MANDAT INITIALEMENT CONVENU. EN CONSEQUENCE, TOUTE MODIFICATION SOUHAITEE PAR LE MANDANT DEVRA FAIRE L'OBJET DE L'ACCORD EXPRES D'AGORASTORE. DANS CETTE HYPOTHESE, UN NOUVEAU MANDAT AUX NOUVELLES CONDITIONS DEVRA ETRE CONCLU.

2.3. OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

LE MANDANT AUTORISE AGORASTORE A PRESENTER LE BIEN A LA VENTE ET A DELEGUER CERTAINES MISSIONS A TOUT PRESTATAIRE DE SON CHOIX POUR LES ACTIONS SUPPORT DE LA COMMERCIALISATION.

LE MANDATAIRE DEVRA ENTREPRENDRE, D'UNE FAÇON GENERALE, TOUTES LES DEMARCHES NECESSAIRES POUR MENER A BIEN LA MISSION QUI LUI EST CONFIEE. EN PARTICULIER, LE MANDATAIRE S'ENGAGE AUPRES DU MANDANT A REALISER LES DEMARCHES SUIVANTES :

- FOURNITURE DE LA LISTE DES DOCUMENTS NECESSAIRES A LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR AGORASTORE
- MISE EN LIGNE DU BIEN SUR LA BASE DES INFORMATIONS DONNEES PAR LE VENDEUR

- Parution sur le site www.agorastore.fr et sur le site mobile
- Parution sur plusieurs supports publicitaires specialises dans l'immobilier

2.4. Obligations du Mandant

Le Mandant devra :

- assurer les visites lui-meme, dont les creneaux seront organises par le Mandataire ; sauf accord expres contraire
- fournir toutes pieces justificatives de son droit de ceder le bien immobilier objet du present mandat ou tout autre element necessaire a la mise en vente du bien immobilier par Agorastore ;
- signaler immediatement toutes modifications juridiques ou materielles pouvant modifier les conditions de la cession ;
- ratifier toute cession presentee par le Mandataire aux prix, charges et conditions determines avec le Mandant ;

Si le Mandant souhaite que la vente du bien immobilier soit encadree par des conditions specifiques (typologies d'acheteurs souhaites, projet particulier dans lequel le bien doit s'inserer, etc.), le Mandant s'engage a en informer le Mandataire en amont du lancement de l'expertise afin que la valorisation et la strategie en tiennent compte. Dans ce cas, les conditions specifiques figureront dans l'annonce de chaque bien.

En tout etat de cause, le Mandant sera tenu de respecter les termes du mandat et de proceder a la vente si l'encherisseur respecte l'ensemble des conditions figurant dans l'annonce du bien considere.

2.5. Procedure de mise en vente des biens immobiliers

Des lors que le Mandant valide le mandat, par validation du prix de depart de la mise en concurrence (de maniere electronique ou par tout autre moyen convenu entre les parties), l'annonce du bien sera publiee par Agorastore pour une periode de trois mois maximum.

A la fin de la periode de vente, le Mandant choisira librement l'encherisseur a qui il souhaite vendre, sans avoir l'obligation de choisir la meilleure offre financiere.

L'Encherisseur selectionne par le mandant recevra un mail d'acceptation de son offre envoye par le mandataire. Son offre est soumise a la validation officielle qui n'interviendra qu'apres deliberation du mandant, si besoin. L'acquisition definitive n'interviendra qu'au moment de la signature d'un acte de vente notarie.

Le Mandant s'engage a ne pas retarder excessivement la vente et en particulier, le Mandant s'engage a ce que la validation eventuelle de la vente par un organe deliberant intervienne dans un delai maximum de 2 mois a compter de la cloture de la periode d'encheres.

2.6. Duree de la convention cadre

La presente convention court a compter de la date de signature pour une duree d'un an, et se renouvellera ensuite par tacite reconduction, pour une duree maximale de 4 ans.

2.7. Duree et exclusivite du mandat

Le bien commercialise par le mandataire, sous reserve du respect des dispositions du present contrat, fait l'objet d'un mandat exclusif d'une duree de trois mois, de façon a ce qu'Agorastore assure la publicite de la vente et son organisation.

Le delai de trois mois debute apres validation du prix de depart net vendeur par le vendeur et apres completude de la documentation obligatoire pour la commercialisation du bien objet du Mandat.

En consequence, le Mandant s'interdit :

- de negocier directement ou indirectement la vente des biens avec tout acquereur qui ne lui aurait pas ete presente par le Mandataire et s'engage a diriger sur celui-ci toutes les demandes qui lui seraient adressees personnellement ;
- apres l'expiration du mandat exclusif, de vendre sans son concours a un acquereur qui lui aurait ete presente par le Mandataire ou dont il aurait eu connaissance au cours de la duree du mandat exclusif.

Ce mandat exclusif pourra etre renouvele a premiere demande par courrier ou voie electronique, a l'expiration de la periode initiale.

Il est convenu que le non-renouvellement d'un mandat exclusif n'aura aucune incidence sur les autres mandats exclusifs eventuellement en cours ou sur la validite du present contrat cadre.

Etant donnee la nature des actions de communication et de demarchage menees par Agorastore durant la duree du mandat, toute personne ayant pris contact avec le Mandant ou Agorastore pour le bien mis en vente sera considere comme presentee par Agorastore et entrera dans le cadre du droit de suite d'Agorastore.

TOUTE DIFFICULTE RELATIVE A L'APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION SERA SOUMISE, A DEFAUT D'ACCORD AMIABLE, A L'ARBITRAGE DU TRIBUNAL COMPETENT.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

3.1. FACTURATION EXPERTISE

LORSQU'UN DOSSIER DE BIEN IMMOBILIER EST CONFIE A AGORASTORE POUR EXPERTISE, L'EXPERTISE EST FACTUREE AU PROPRIETAIRE SANS DEVIS PREALABLE SELON LA CLASSIFICATION CI-DESSOUS. SI LE BIEN EST MIS EN VENTE DANS LES TROIS MOIS A COMPTER DE LA PRESENTATION DE L'EXPERTISE PAR AGORASTORE, L'EXPERTISE EST OFFERTE AU MANDANT.

- EXPERTISE D'UN BIEN CLASSIQUE : 2 500 EUROS HT.
  BIEN CLASSIQUE : BIEN A DESTINATION UNIQUE : HABITATION, LOCAL COMMERCIAL, BUREAUX, NE NECESSITANT PAS DE TRANSFORMATION (DIVISION, TRAVAUX) AVANT CESSION AINSI QUE LES TERRAINS POUR HABITATION INDIVIDUELLE.

- EXPERTISE D'UN BIEN SPECIFIQUE : 6 000 EUROS HT.
  BIEN SPECIFIQUE : IMMEUBLE OU TERRAIN DE GRANDE SURFACE NECESSITANT UN AMENAGEMENT STRUCTURANT.

POUR CERTAINS DOSSIERS D'EXPERTISE NECESSITANT UNE CHARGE DE TRAVAIL PLUS IMPORTANTE, UN DEVIS PREALABLE POURRA ETRE REALISE PAR AGORASTORE.

3.2. REMUNERATION SUR LES VENTES

3.2.1. SOLUTION ACCOMPAGNEMENT

LISTE DETAILLEE DES PRESTATIONS EFFECTUEES PAR AGORASTORE DANS LE CADRE DE CETTE OFFRE :

EXPERTISE

- ANALYSE, VALORISATION ET ESTIMATION DU POTENTIEL
- ELABORATION ET PRESENTATION DE LA STRATEGIE DE COMMERCIALISATION

COMMERCIALISATION

- RASSEMBLEMENT ET VERIFICATION DES PIECES JUSTIFICATIVES (DATA-ROOM)
- REDACTION DE L'ANNONCE
- DIFFUSION DE L'ANNONCE SUR AGORASTORE ET MULTIDIFFUSION
- PROSPECTION ACTIVE ET CIBLEE D'ACQUEREURS POTENTIELS
- ORGANISATION DES VISITES
- DEPOT ET SELECTION DES DOSSIERS
- MOTEUR D'ENCHERES ET ANIMATIONS DES ENCHERES
- PRESENTATION ARGUMENTEE DES OFFRES

SUIVI NOTARIAL

- SUIVI DES ECHANGES AVEC LE NOTAIRE
- ENVOI DU DOSSIER AUX NOTAIRES ET RELANCES
- SUIVI, RELANCES ET ORGANISATION DU COMPROMIS DE VENTE
- ORGANISATION DE LA SIGNATURE DE LA VENTE

Les taux de commissions indiques ci-dessous, a la charge de l'acquereur, sont fixes sur le prix de depart et applicables au prix de vente final. Nous distinguons deux typologies de biens :

- Bien classique : bien a destination unique : habitation, local commercial, bureaux, ne necessitant pas de transformation (division, travaux) avant cession ainsi que les terrains pour habitation individuelle.
- Bien specifique : Immeuble ou terrain de grande surface necessitant un amenagement structurant.

MISE A PRIX NET VENDEUR :	COMMISSION HT APPLIQUEE SUR LE MONTANT DE VENTE NET VENDEUR **BIEN CLASSIQUE**	COMMISSION HT APPLIQUEE SUR LE MONTANT DE VENTE NET VENDEUR **BIEN SPECIFIQUE**
Jusqu'a 100 000 euros	10 %	11 %
De 100 001 euros a 150 000 euros	9 %	10,5 %
De 150 001 a 400 000 euros	8%	9,5 %
De 400 001 a 700 000 euros	6 %	8 %
De 700 001 a 1 000 000 euros	4,5 %	6,5 %
1 000 001 euros et plus	3 %	5 %

La remuneration du Mandataire sera egale au pourcentage du prix de la cession evoque ci-dessus sans que celle-ci puisse etre inferieure a 9 000 euros, hors droits et taxes de toute nature au titre de la mission definie au present mandat.
La remuneration du Mandataire deviendra exigible le jour ou l'operation sera effectivement conclue et constatee dans un seul acte ecrit conformement a l'article 73 du decret no 72-678 du 20 juillet 1972. La remuneration du Mandataire sera une condition de validite de l'acte de vente, et les frais de vente sont ventiles par le notaire lors de la signature de cet acte.

La TVA applicable sur la commission du mandataire est de 20%.

3.2.2. Site boutique

Cette prestation optionnelle vous permet d'avoir une page developpee et alimentee par Agorastore sur le site Agorastore dediee a vos ventes que vous pouvez integrer a votre propre site pour optimiser vos actions de valorisation du patrimoine.

Cette prestation est facturee 500 euros HT par an, des la signature de la convention et a chaque date anniversaire de la signature.

☐ En cochant cette case, j'accepte cette prestation et le cout annuel.

3.3. Indemnites

Une indemnite compensatrice sera due par le Mandant, notamment en vertu des articles 1217 et 1231-5 du Code civil, dans le cas ou :

- le Mandant refuserait de ratifier une cession presentee par le Mandataire aux prix, charges et conditions du mandat
- la cession serait realisee, apres expiration du mandat, avec une personne presentee par le Mandataire ;
- le Mandant realiserait la cession avec un acquereur non presente par le Mandataire pendant la duree du mandat

Il en serait de meme dans tous les cas ou, le Mandataire ayant mene a bien sa mission, la cession ne serait pas realisee du fait et par la faute du Mandant.

Le montant de cette indemnite correspond au montant de la commission due a Agorastore sur la base de la meilleure enchere.

Lorsqu'un bien est retire de la vente en cours de commercialisation, l'indemnite due a Agorastore sera egale a la commission definie sur le prix de depart.

3.4. Prestations annexes

Des prestations complementaires peuvent etre effectuees par Agorastore a la demande du Mandant. Elles font l'objet de devis independants. La TVA applicable sur l'ensemble des prestations est de 20%.

Prestations assurees par Agorastore :

- Photographies..... ~~500 € HT~~ => OFFERT (pour les mises en vente)
- Inventaire des actifs cessibles ..... sur devis
- Expertise sans vente .....sur devis

- AUTRE MISSION D'EXPERTISE SUR DEMANDE ..... SUR DEVIS

BANQUE	IBAN	CODE BIC	RIB
BNP PARISBAS PARIS AV G ARMEE	FR76 3000 5025 8600 0104 0252 896	BNPAFRPPXXX	BANQUE : 30004 GUICHET : 02586 COMPTE : 00010402528 CLE : 96

FAIT A : La Verrière
LE : 18 avril 2025
LE MANDANT, REPRESENTE PAR :

MAIRIE DE LA VERRIÈRE (Yvelines) Le Maire Nicolas MAINVILLE

(CACHET ET SIGNATURE DU MANDANT)

FAIT A : MONTREUIL
LE :
AGORASTORE :

(CACHET ET SIGNATURE DU MANDATAIRE)