VILLE DE
BOURG-LA-REINE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

VILLE DE BOURG-LA-REINE (HAUTS de SEINE)

DECISION PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

N : 2.2.7

Objet : Décision relative à l'exercice du droit de préemption sur un fonds de commerce sis sur les lots de copropriété n° 12 et 46 à usage de boutique, remise et garage, dépendant de l'ensemble immobilier 94, avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine.

Le Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 décembre 2010,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 avril 2010 approuvant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instituant à l'intérieur un un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

VU la délibération n°03072020/001 du 3 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs du Conseil Municipal à Monsieur le Maire dans certaines matières en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment d'exercer au nom de la commune, au sein des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat délimités par le Conseil municipal, le droit de préemption défini par l'article L 214-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes : aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux, à l'exclusion des terrains,

VU la déclaration de cession de fonds de commerce reçue en mairie le 2 décembre 2024, établie par Maître Elisabeth CATARINO, domiciliée 24 avenue de la Division Leclerc à Antony (92160), pour la vente ci-dessous désignée :

- Madame Adèle GHARBI épouse GOSSELIN, vendeur,
- Bail commercial signé le 6 juillet 2021 pour une durée de 3 / 6 / 9 années entières qui a commencé à courir le 1er juillet 2021 moyennant un loyer annuel de 26 400 € hors charge (le présent bail n'étant pas soumis au régime de la TVA) sis 94 avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), pour une activité de commerce de détail d'habillement,
- pour un prix de vente de 100 000 euros (CENT MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 8 000 € TTC de frais d'honoraire d'un agent immobilier,

VU l'avis de la Directrice départementale des Finances Publiques en date du 14 janvier 2025,

VU le budget communal,

CONSIDERANT que, grâce à l'instauration de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux,

CONSIDERANT la volonté municipale de mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale de proximité,

CONSIDERANT les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale, notamment le risque de diminution du nombre de commerces d'équipement de la personne et le faible nombre d'établissements présents pour maintenir l'attractivité concurrentielle de certains sites, notamment du centre ville,

CONSIDERANT que la déclaration de cession de fonds de commerce reçue en mairie le 2 décembre 2024, établie par Maître Elisabeth CATARINO porte sur un local situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat du centre ville,

CONSIDERANT que l'activité de l'acquéreur pressenti indiquée dans la déclaration de cession du fonds de commerce est un commerce de «prêt-à-porter féminin»,

CONSIDERANT que suite à la réception de la déclaration de cession du fonds de commerce, Monsieur le Maire-Adjoint délégué aux Commerces et au Développement Economique, a rencontré le 12 décembre 2024 l'acquéreur pressenti du fonds de commerce, Monsieur Olivier SUEUR (cessionnaire) qui a présenté un candidat pour exercer une activité de vente de produits d'épicerie fine,

CONSIDERANT que l'activité de l'acquéreur pressenti indiquée dans la déclaration de cession du fonds de commerce est différente de celle présentée au cours de l'entretien du 12 décembre 2024,

CONSIDERANT que la pérennité de l'activité de commerce de détail d'habillement est menacée, et qu'il y a lieu d'exercer le droit de préemption sur la cession du fonds de commerce susvisé pour le maintien des activités orientées vers l'équipement de la personne, notamment de commerces de détail d'habillement,

DECIDE

ARTICLE 1 : **D'ACQUERIR** par voie de préemption le fonds de commerce au prix principal de 100 000 euros (cent mille euros), auquel s'ajoutent 8 000 € TTC de frais d'honoraire d'un agent immobilier, conformément aux prix et conditions fixées dans la déclaration de cession de bail susmentionnée, moyennant un loyer annuel de 26 400 € hors charge (le présent bail n'étant pas soumis au régime de la TVA) sis 94 avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340).
Le droit de préemption est exercé en vue d'assurer le maintien des activités orientées vers l'équipement de la personne, notamment de commerces de détail d'habillement.

ARTICLE 2 : **RAPPELLE** que conformément à l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme, accord étant donné sur le prix et les conditions indiquées par la déclaration de cession de bail commercial, un acte constatant la cession sera dressé dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision.

ARTICLE 3 : **DIT** que le prix sera payé au moment de l'acte constatant la cession, sous réserve de l'application des dispositions des articles L.141-12 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 4 : **DIT** que la présente décision sera notifiée à :

- Maître Elisabeth CATARINO, domiciliée 24 avenue de la Division Leclerc à Antony (92160), mandataire,
- Madame Adèle GHARBI épouse GOSSELIN, domiciliée 24 rue des Chênes à Antony (92160), vendeur,
- La société Civile immobilière JYM, domiciliée 24 rue des Chênes à Antony (92160), représentée par ses cogérants, Monsieur Jean-Yves GOSSELIN et Madame Adèle GHARBI épouse GOSSELIN, bailleur.
- La société OLIVIER SUEUR, domiciliée 13 rue du Marché à Antony (92160), représentée par son Président, Monsieur Olivier SUEUR, acquéreur évincé.

ARTICLE 5 : **DIT** qu'il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine séance du conseil municipal.

Article 6 : PRÉCISE que la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2-4 boulevard de l'Hautil - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise cedex, téléphone 01.30.17.34.00 ; télécopie 01.30.17.34.59 ; courriel greffe.ta-cergy-pontoise@juradm.fr) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de la commune. Au terme du délai de deux mois, le silence de la commune vaudra rejet implicite du recours gracieux.

Article 7 : PRÉCISE que la dépense correspondante sera imputée au budget communal.

Bourg-la-Reine, le 27 JAN. 2025

MAIRIE DE BOURG-LA-REINE

Le Maire

Patrick DONATH

En application de la loi
N° 82-213 du 2 Mars 1982
Le présent acte à été
déposé à la Préfecture des
Hauts-de-Seine,
le 27 JAN. 2025
et Publié