



Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de vie

N° 426

DECISION MUNICIPALE

Date d'affichage : 9 FEV. 2025

OBJET : RENONCIATION A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE AU BAIL COMMERCIAL SIS 39 BOULEVARD GALLIENI, DECLARATION DE CESSION DE BAIL COMMERCIAL N°092 078 24 E0005 RECEPTIONNEE EN MAIRIE LE 28/10/2024

LE MAIRE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-22-15° et L.2122-23,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

Vu la loi n°2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises notamment son article 58 qui instaure le droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal,

Vu la loi n°2008-776 du 04 août 2008 de modernisation de l'économie,

Vu la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives,

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°11/1021 du 02 octobre 2013 instituant le droit de préemption commercial sur les ventes de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et le périmètre de sauvegarde de l'ensemble du territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°18/0584 en date du 12 octobre 2023 donnant délégation de pouvoirs au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine en date du 27 juin 2024,

Vu la décision municipale n°414 en date du 23 décembre 2024 relative à l'exercice du droit de préemption par le Maire au nom de la commune au bail commercial sis 39 boulevard Gallieni,

déclaration de cession au bail commercial n°092 078 24 E0005 réceptionnée en Mairie le 28 octobre 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2015, modifié le 05 février 2020 et le 21 septembre 2023, et mis à jour le 22 septembre 2023,

Vu la déclaration préalable de cession n°092 078 24 E0005 reçue le 28 octobre 2024 relative à la cession d'un droit au bail commercial au sein d'un local situé 39 boulevard Gallieni, pour un montant de 224 000 € (deux cent vingt-quatre mille euros) en ce compris les frais d'agence d'un montant de 24 000 € (vingt-quatre mille euros),

Vu l'extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu l'avis des Domaines en date du 13 décembre 2024,

Vu les précisions complémentaires fournies par le Cabinet Hoquet Business, M. Fabrice HOUNKPATIN, mandataire du cessionnaire, à la demande de la Ville,

Vu la saisine du juge de l'expropriation le 26 décembre 2024, en fixation du prix, par le cabinet SENSEI AVOCATS, pour le compte de la Ville,

CONSIDERANT :

Que la Ville souhaite mettre en place une offre commerciale qualitative et adaptée aux besoins des villéno-garennois sur les axes structurants tel que le boulevard Gallieni,

Que la Ville a consacré cette volonté au sein du Plan Local d'Urbanisme à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et son orientation n°3 portant sur l'amélioration de la dynamique économique du territoire communal, en particulier celle créée par le centre commercial Qwartz dans le secteur Bongarde,

Que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 du PLU veille à « Poursuivre le développement du secteur Bongarde en favorisant de nouveaux alignements avec du commerce en rez-de-chaussée boulevard Gallieni »,

Que le règlement du PLU comprend des servitudes d'axe commercial permettant de protéger strictement les rez-de-chaussée commerciaux,

Que la Ville s'est dotée de plusieurs outils visant à mettre en œuvre cette politique de la Ville en matière de commerce de proximité, dont l'institution du droit de préemption par délibération du 02 octobre 2013 sur les baux commerciaux,

Que la SAS POKE BOX est titulaire d'un bail commercial signé le 1^{er} novembre 2022 consenti par le bailleur, la SCI MESO, pour un loyer d'un montant annuel de 42 000 € (quarante-deux mille euros) afin d'exercer une activité à usage exclusif de centre de beauté épilation laser,

Que dans le cadre de son projet de préemption, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a saisi France Domaine qui a estimé la valeur du droit au bail à hauteur de 42 000 € (quarante-deux mille euros),

Que la Ville a saisi le juge de l'expropriation en date du 26 décembre 2024 afin de s'aligner au prix indiqué sur l'avis des Domaines,

Que la Ville souhaite renoncer au droit de préemption du droit au bail commercial sis 39 boulevard Gallieni,

DECIDE :

ARTICLE UNIQUE : De renoncer à l'exercice du droit de préemption, conformément à l'article L.213-7 du Code de l'urbanisme, au bail commercial portant sur le local, soumis au droit de préemption commercial, situé 39 boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne.

DIT :

Que cette décision est signifiée par acte de commissaire de justice ou notifiée en lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Le Cabinet Hoquet Business, représenté par Monsieur Fabrice HOUNKPATIN, mandataire du cédant,
- La SAS POKE BOX représentée par Monsieur HOUARI Mehdi, cédant,
- La SCI MESO représentée par Monsieur HOUARI Mehdi, bailleur.

Qu'une ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et au Comptable public.

Que Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services de la Mairie, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision.

Qu'en application des dispositions du code général des collectivités territoriales, la présente décision sera portée à la connaissance de l'Assemblée Municipale.

Que la présente décision sera inscrite au registre des Décisions Municipales, et consultable en tant que tel,

Une copie de la présente décision sera affichée sur place et adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Madame la Directrice Générale des Services de la Mairie ;
- Chacun des agents chargés de son exécution.

Que la présente décision peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité, d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne. Dans une telle éventualité, le silence gardé du Maire de Villeneuve-la-Garenne pendant deux mois vaut alors décision implicite de rejet du recours gracieux. La décision du Maire de Villeneuve-la-Garenne peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

Fait à Villeneuve-la-Garenne, le **19 FEV. 2025**

Pascal PELAIN



*Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris*

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20250219-DCm426-A1
Date de réception préfecture : 19/02/2025