



OBJET : ACQUISITION PAR LA COMMUNE DE VILLEMOMBLE, AU TITRE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL, DU FONDS DE COMMERCE RATTACHE AU LOCAL COMMERCIAL EN REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE SIS 45, AVENUE OUTREBON, SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION J N°99.

[Nomenclature « Actes » : 2.3 Droit de preemption urbain]

Le Maire de Villemomble,

VU la délibération n°16 du 7 juillet 2022 ayant pour objet la modification de la délégation du Conseil Municipal au Maire à l'effet de prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution dont la résiliation et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget, en vertu de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2122-22, énumérant les compétences pouvant être déléguées par le Conseil municipal au Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment en ses articles L 2241-1 et suivants,

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

VU le Code du commerce,

VU la délibération N°13 du Conseil municipal du 28 juin 2018, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, au sein duquel s'applique droit de préemption dit commercial, sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 11 février 2021, donnant délégation à Monsieur le Maire en vertu de l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, notamment pour exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

VU l'étude du cabinet Bérénice « *Etude de diagnostic, potentiel et programmation commerciale sur la commune de Villemomble* » en date du 1er octobre 2021, notamment sa cartographie des orientations d'aménagement ayant un impact sur la commercialité des centres-villes,

VU la décision n° DC2022-48 en date du 5 août 2022 de préempter le fonds de commerce sis 43, avenue Outrebon à Villemomble,

VU la décision n° DC2023-39 en date du 5 mai 2023 de préempter le bail commercial sis 151, Grande Rue à Villemomble,

VU la décision n° DC2023-41 en date du 27 juin 2023 de préempter le fonds de commerce sis 129, Grande Rue à Villemomble,

VU la déclaration de cession de fonds de commerce de boucherie reçue en Mairie le 30 octobre 2023, enregistrée sous le n° 093 077 23 C 0017, émanant de Maître Daniel MONGBO, avocat, 14, rue Falguière à Paris (75015), mandataire de l'acquéreur pressenti, à savoir l'EURL FANASA, en cours de constitution, ayant son siège au 45, avenue Outrebon à Villemomble (93250), représentée par son gérant, associé unique, Monsieur Aziz RCHICHE, du fonds de commerce rattaché au local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 45, avenue Outrebon à Villemomble (93250), sur la parcelle cadastrée section J n°99, appartenant à Monsieur Patrice GALLAIS, entrepreneur individuel, enregistré au RCS de Bobigny sous le n° 821 821 493, propriétaire cédant,

VU le prix de cession de ce fonds de commerce, mentionné dans la déclaration de cession à 133 000,00 € TTC (Cent Trente-Trois Mille Euros),

VU l'avis du service des Domaines en date du 23 novembre 2023, indiquant une valeur de 106 000,00 € HT (cent six mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 13 novembre 2023 adressé à Monsieur Patrice GALLAIS, propriétaire du fonds, à Monsieur Jean-Louis SCHMIT, propriétaire des murs, à Maître Daniel MONGBO, avocat de l'acquéreur pressenti, à l'EURL FANASA, représentée par Monsieur Aziz RCHICHE, acquéreur pressenti,

VU les pièces complémentaires reçues le 20 décembre 2023 et le complément le 21 décembre 2023,

VU le courrier de demande de visite en date du 8 janvier 2024, adressé à Monsieur Patrice GALLAIS, propriétaire du fonds, et à Madame Nicole SCHMIT, propriétaire des murs,

VU le refus de la visite en date du 17 janvier 2024 de Monsieur Patrice GALLAIS,





CONSIDÉRANT que le fonds de commerce, objet de la déclaration de cession, se situe dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, arrêté par la délibération du Conseil municipal précitée, et que par ce biais la commune de Villemomble entend préserver la diversité commerciale du quartier Centre-Ville / Outrebon,

CONSIDÉRANT que le droit de préemption commercial des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux représente un outil pour permettre à la commune d'assumer sa politique de revalorisation et de requalification de l'offre commerciale,

CONSIDÉRANT que la commune s'efforce, par l'exercice de son droit de préemption urbain (acquisition de locaux commerciaux) et de son droit de préemption commercial (acquisition de fonds de commerce et baux commerciaux) de maintenir la diversité de l'offre commerciale par l'installation de commerces de proximité insuffisamment représentés et susceptibles de redynamiser l'attractivité commerciale sur le territoire de Villemomble, notamment sur l'avenue Outrebon,

CONSIDÉRANT que le projet poursuivi par l'acquéreur pressenti n'est pas dans la continuité de l'activité exercée depuis 2007, de boucherie traditionnelle (absence de mention, dans la déclaration de cession, des activités de pâtisserie, traiteur et conserves) et que, dans ces conditions, la cession envisagée est de nature à porter atteinte à la diversité commerciale, aucun autre commerce de ce type n'étant actuellement présent sur le territoire communal,

CONSIDÉRANT que, par ailleurs, le souhait de la commune est, dans le cadre de la politique précitée, d'accompagner de jeunes artisans récemment formés dans leur installation sur son territoire,

CONSIDÉRANT que l'acquisition du fonds de commerce rattaché au local commercial sis 45, avenue Outrebon participera à atteindre ces objectifs,

D É C I D E

Article 1^{er} : D'EXERCER son droit de préemption commercial pour l'acquisition du fonds de commerce rattaché au local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 45, avenue Outrebon, sur la parcelle cadastrée section J n° 99.

Article 2 : D'ACQUERIR ce fonds de commerce au prix de vente proposé de 133 000,00 € TTC (Cent Trente-Trois Mille Euros) et d'accepter les conditions figurant sur la déclaration de cession du fonds de commerce. Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de la présente décision et, par suite de l'accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration de cession, la vente du fonds de commerce au profit de la commune de Villemomble est parfaite. Cette vente sera régularisée conformément aux dispositions de l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme. L'acte constatant la cession sera signé dans les trois mois suivant la notification de la présente décision.

Article 3 : PRÉLEVER la dépense correspondante sur le Budget de l'exercice en cours aux crédits inscrits au titre des réserves foncières.

Article 4 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption à :

- Maître Daniel MONGBO, avocat, 14, rue Falguière à Paris (75015),
- Monsieur Patrice GALLAIS, propriétaire cédant du fonds de commerce
- Monsieur Aziz RCHICHE, l'acquéreur pressenti du fonds de commerce.

Article 5 : Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
- Madame la Responsable de la trésorerie du Raincy,





Article 6 : La présente décision peut être contestée dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois par courrier, 7 rue Catherine Puig - 93558 MONTREUIL Cedex ou sur l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
093-219300779-20240118-10820-AU-1-1
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18 janvier 2024

Fait à Villemeuble, le 18 janvier 2024

Le Maire
Conseiller départemental de la Seine-Saint-Denis



Jean-Michel BLUTEAU

