



DECISION DE MADAME LE MAIRE

« Signature d'un contrat de bail commercial portant sur le local commercial appartenant à la « SCI DIRO » suite à la préemption du fonds de commerce « CAFE DE L'HOTEL DE VILLE » situé 22 place Pierre Sémard, appartenant à la SCI DIRO »

2025 -D- 231

Le maire de Villeneuve-Saint-Georges,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-10 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code du Commerce ;

Vu le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, et notamment son article 1-25 relatif aux quartiers du centre-ville et du centre ancien de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu l'arrêté 2011/752 du 25 février 2011 portant création de la ZAC multisite du centre-ville et du centre ancien de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération n° 25.1.5 du conseil municipal du 8 février 2025 portant délégation de pouvoirs au Maire,

Vu la délibération n°12.8.20 du Conseil municipal du 18 décembre 2012 définissant des périmètres de sauvegarde du commerce sur le territoire de Villeneuve – Saint - Georges ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2016, modifié le 8 octobre 2019, mis en révision le 19 octobre et 21 novembre 2022,

Vu la décision de préemption commerciale n°2025 - D - 128 en date du 5 septembre 2025 portant sur l'acquisition du fonds de commerce « CAFE DE L'HOTEL DE VILLE » situé 22 place Pierre Sémard, appartenant à la « SCI DIRO »,

Vu l'avis des domaines n° 2025- 94 078 – 65 3775 en date du 12/09/2025 France Domaines estimant le prix du fonds de commerce à 253 000 € assortie d'une marge de négociation de 10%,

Considérant que le fonds de commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce défini par la délibération n°12.8.20 du Conseil municipal du 18 décembre 2012 définissant des périmètres de sauvegarde du commerce sur le territoire de Villeneuve – Saint – Georges, permettant à la commune de « *veiller à la diversité commerciale* » ;

Considérant que le fonds de commerce est également inclus dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du centre-ancien, et qu'il fait l'objet d'une convention conclue entre la commune et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) de 2011 dont l'objectif est de moderniser les commerces ;

Considérant que l'ilot dans lequel il est implanté jouxte des secteurs ayant déjà fait l'objet d'opérations de revitalisation et de requalification dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites du centre – ville, centre –ancien ;

Considérant l'action menée par la commune depuis plusieurs années en faveur de la revitalisation de son centre-ville ;

Considérant que le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville, sont des priorités de la Municipalité. Ils sont nécessaires au rayonnement et au développement de la commune, mais aussi au maintien d'une vie de quartier animée et d'offres commerciales diversifiées ;

Considérant que la commune souhaite mettre en place une offre commerciale qualitative et adaptée aux besoins de ses habitants sur les axes structurants ;

Considérant que le fonds de commerce est situé face à la gare du RER D, sur la place Pierre Sémard qui constitue la jonction entre les deux parties du centre-ville ;

Considérant le déficit de l'offre de restauration dans le secteur de la gare ;

Considérant la volonté de la commune de développer une offre de restauration traditionnelle et sur place, à destination notamment des voyageurs du RER et des salariés du quartier, offre actuellement absente du secteur ;

Considérant que l'acquisition dudit fonds de commerce s'inscrit dans le cadre d'un projet global de revitalisation et de requalification de cet ilot, confronté à des enjeux de délabrement et de sécurité publique ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'exercice du droit de préemption commerciale s'inscrit dans la stratégie de mise en place et de maintien d'une offre commerciale qualitative, attractive et diversifiée en centre-ville.

Considérant que les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi,

Considérant que le bail commercial des locaux à l'intérieur desquels la SCI DIRO exploite le fonds de commerce préempté connu sous l'enseigne « CAFE DE L'HOTEL DE VILLE » est à ce jour échu pour avoir été conclu pour une durée de 9 années entières en consécutive à compter du 1^{er} octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024, reconduit depuis par tacite reconduction ;

Considérant que la SCI DIRO, propriétaire du fonds de commerce préempté n'a pas reçu congé mis n'a pas fait non plus de demande de renouvellement auprès du propriétaire des locaux de sorte que le bail s'est poursuivi par tacite reconduction ;

Considérant que dans ce cas, il pourrait être mis fin au bail à un terme d'usage par un congé donné six mois à l'avance,

Considérant que cette hypothèse ne serait pas de nature à pérenniser la propriété du fonds de commerce pour lequel la commune a fait valoir son droit de préemption et qu'il convient donc de signer concomitamment à l'acte d'acquisition du fonds de commerce un contrat de bail commercial avec le propriétaire des locaux la SCI DIRO.

Considérant que la SCI DIRO a adressé le projet de bail commercial contenant les conditions auxquelles elle accepte de s'engager avec la Commune pour une nouvelle durée de 9 années à compter de la signature dudit contrat de bail,

Considérant que la rédaction dudit contrat a été confiée à Maître Jemila MAJERI, Avocate à PARIS, choisie par le bailleur,

Considérant que les termes dudit projet de bail commercial sont satisfaisants et de nature à pérenniser le droit de propriété du fonds de commerce que la commune a décidé d'acquérir suivant décision de préemption commerciale n°2025 - D - 128 en date du 5 septembre 2025 ;

DECIDE,

ARTICLE 1 : DECIDE la signature du contrat de bail commercial en date du 04 décembre 2025 dans les termes du projet adressé par Maître Jemila MAJERI, avocate à la cour, agissant pour le compte de la SAS RODI, domiciliée au 7 rue Georges Ville à Paris (75016) et portant sur le local commercial situé 22 place Pierre Sépard à Villeneuve – Saint – Georges (94190) à usage de bar situé en rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble sis 22 place Pierre Sépard et cadastré section AO n°27 appartenant à la SCI DIRO, représentée par Monsieur ODAK Alex

ARTICLE 2 : HABILITE Madame le Maire à négocier et signer le contrat du droit au bail commercial ainsi que tous les documents, plans, conventions, contrats ou actes liés audit contrat et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 3 : DIT que tous les droits et émoluments liés à ce contrat seront à la charge de la commune.

ARTICLE 4 : CHARGE le maire de l'exécution de la présente décision qui sera portée à la connaissance du conseil municipal.

ARTICLE 5 : DIT que la dépense sera imputée au budget des exercices considérés.

ARTICLE 6 : INDIQUE que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire de Villeneuve Saint-Georges dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être formé devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal administratif de Melun par voie postale (43 rue Charles de Gaulle, 77000 MELUN) ou par voie électronique (www.telerecours.fr).

En date du 28 NOV. 2025



Madame Le Maire
Conseillère départementale

Kristell NIASME

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251128-2025-D-281-AR
Date de télétransmission : 28/11/2025
Date de réception préfecture : 28/11/2025