



Date de mise en ligne : 4 décembre 2025

DECISION DE MADAME LE MAIRE

« Acquisition du fonds de commerce – 70 rue de Paris –
94 190 Villeneuve Saint Georges – parcelle cadastrée section AP n° 308 –
Décision de préemption commerciale »

2025-D- 283

Madame le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22 ;

Vu la délibération n° 25.1.1 du conseil Municipal en date du 8 février 2025 portant élection du Maire ;

Vu la délibération n° 25.1.5 du Conseil Municipal en date du 8 février 2025, aux termes de laquelle, le conseil municipal a délégué au Maire l'exercice de l'ensemble des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, au nom de la commune ;

Vu la délibération n° 25.1.5 du Conseil Municipal en date du 8 février 2025 aux termes de laquelle le conseil municipal a délégué au Maire le pouvoir d'intenter au nom de la commune les actions en justice, notamment devant l'ensemble des juridictions civile, y compris spécialisées ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 214-1, et suivants, et R. 214-1 et suivants, et L. 213-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 12.8.20 du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2012 adoptant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges et instaurant le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux situés à l'intérieur de ces périmètres ;

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 la délibération n° 2010-21 du 15 octobre 2010 par laquelle le conseil d'administration de l'EPA ORSA a procédé à la création de la zone d'aménagement concerté multisites dite du « centre-ville » sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu l'arrêté n° 2011/752 du 25 février 2011 par lequel le préfet du Val de Marne a créé la zone d'aménagement concerté multisites du centre-ville de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la convention pluriannuelle 2011/2017 relative à la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD, approuvée par la délibération n° 10.9.11 du 20 décembre 2010 et signée le 1^{er} juillet 2011 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvé le 28 juin 2016, modifié le 8 octobre 2019, mis en révision le 19 octobre et 21 novembre 2022 ;

Vu la déclaration de cession de fonds de commerce, établie par Maître Sezgin Sirma, domiciliée 41 boulevard Montparnasse à Paris (75006), enregistrée sous le n° 094 078 25 00008 reçue en mairie le 6 octobre 2025 portant sur le fonds de commerce détenu par la SARL ZARAZ représentée par

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251202-2025-D-283-AI
Date de télétransmission : 02/12/2025
Date de réception préfecture : 02/12/2025

Monsieur ASLAN Sabri situé 70 rue de Paris à Villeneuve – Saint – Georges (94190) pour un montant de 170 000 euros (CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS) ;

Vu l'avis n° 2025- 94 078 – 72520 en date du 31 octobre 2025 rendu par le pôle d'évaluation domaniale de la DDFiP du Val-de-Marne estimant la valeur vénale du fonds de commerce à 59 000 € HT – HD assortie d'une marge de négociation de 10 % ;

Vu le budget communal,

Considérant que la SARL ZARAZ représentée par Monsieur ASLAN Sabri, est propriétaire d'un fonds de commerce de « *Salon de thé, salle de jeux, bar, brasserie* » qu'elle exploite au sein d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 70 rue de Paris à à Villeneuve-Saint-Georges (94 190), sur une parcelle cadastrée section AP n° 308, par le biais d'un bail commercial conclu le 30 décembre 2015 pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2016, tacitement reconduit depuis le 1^{er} janvier 2025, moyennant un loyer annuel de 19 800 euros hors taxes et hors charges et comprenant :

- une boutique ;
- un premier étage ;
- une cave.

Considérant que la commune de Villeneuve-Saint-Georges a reçu, le 6 octobre 2025, une déclaration préalable, enregistrée sous le n° 094 078 25 00008, portant sur la cession du fonds de commerce exploité par la SARL ZARAZ, au prix déclaré de 170 000 euros (CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS) ;

Considérant que la rue de Paris constitue un axe commerçant structurant de la commune, reliant le nord du centre-ville, autour de l'hôtel de ville, à la partie sud, constituée du bâti ancien fortement dégradé, auquel la Ville porte ainsi une attention spécifique ;

Considérant que compte tenu de cet emplacement stratégique et privilégié, la rue de Paris est incluse dans les périmètres de différents dispositifs mis en place à l'échelle de la commune, poursuivant un objectif de requalification de son centre-ville, afin d'enrayer le déclin de son tissu urbain fragilisé et d'assurer la continuité et l'amélioration de son offre commerciale ;

Considérant qu'ainsi, l'immeuble du 70 rue de Paris est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, instauré par délibération du 18 décembre 2012, qui permet à la Ville de veiller, au sein de ce périmètre, au maintien de la diversité commerciale et d'exercer, à cette fin, son droit de préemption commercial ;

Considérant en outre que l'immeuble du 70 rue de Paris se trouve dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du centre-ancien de la commune, lequel fait l'objet d'une convention conclue en 2011 entre la Ville et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ;

Considérant qu'aux termes de cette convention pluriannuelle, la commune et ses partenaires se sont engagés à la réalisation d'actions de développement économique et social, en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville de la commune afin qu'il dispose des caractères d'une véritable centralité ;

Considérant que l'immeuble du 70 rue de Paris se trouve en contiguïté immédiate avec l'îlot Dazeville, inclus dans le périmètre de la ZAC multisites dont la maîtrise d'ouvrage relève de l'EPA ORSA, et dans le cadre de laquelle ce dernier procède au réaménagement du centre-ville, notamment, par le recyclage foncier des îlots les plus dégradés et la création d'une offre tertiaire et commerciale renouvelée ;

Considérant que l'îlot Dazeville fait spécifiquement l'objet de mesures de réaménagement de certains rez-de-chaussée commerciaux ouvrant sur la rue de Paris, participant à la revitalisation commerciale de l'îlot ;

Considérant que les objectifs de redynamisation de l'offre commerciale de la commune sont également inscrits au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251202-2025-D-283-AI
Date de télétransmission : 02/12/2025
Date de réception préfecture : 02/12/2025

plan local d'urbanisme, spécifiquement au titre de son orientation n° 4 « *Ville active, Ville productive, Ville innovante* » ;

Considérant la volonté politique d'offrir dans chaque polarité commerciale, une offre répondant aux besoins de ces habitants,

Considérant l'emplacement privilégié du dit local situé face à la gare RER,

Considérant l'état avancé de dégradation du local,

Considérant que la part de restauration rapide sur la commune représenté 57% de l'offre en restauration et se trouve donc déjà en surreprésentation,

Considérant la volonté politique de la commune de stopper la multiplication d'enseigne déjà fortement implanté sur son territoire,

Considérant qu'au titre de cette orientation, la commune s'est engagée à entreprendre plusieurs actions, dont celle de renforcer l'attractivité des petits commerces et en améliorer la qualité ;

Considérant ainsi, qu'au sein du PADD, la rue de Paris est identifiée comme un linéaire commercial dense, sur lequel s'applique en priorité cette action de revitalisation commerciale en vue d'assurer l'amélioration de la qualité, de la diversité et de la complémentarité de l'offre commerciale existante ;

Considérant qu'il ressort de la déclaration préalable de cession que l'acquéreur pressenti du fonds de commerce appartenant à la SARL ZARAZ entend exploiter une activité de « *restauration turque, döner, kebab, restauration rapide, grillades* » ; qu'il s'agit d'une activité de restauration rapide, déjà surreprésentée à l'échelle de la commune et spécifiquement sur la rue de Paris. En effet, la partie nord de la rue de Paris - à proximité immédiate du fonds de commerce de la SARL ZARAZ - compte déjà sept commerces proposant une offre de restauration rapide, tandis qu'il existe 37 restaurants de ce type, dans un périmètre de 2 km² ;

Considérant que l'implantation d'un commerce proposant une nouvelle activité de ce type est de nature à compromettre les objectifs de maintien d'une offre commerciale qualitative sur la rue de Paris poursuivis par la commune et à fragiliser la commercialité de cet axe structurant ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition de ce fonds de commerce permettra à la commune d'installer à cette adresse un commerce de proximité qualitatif au sein de l'axe commercial principal de la commune, dont l'offre répondra aux besoins des habitants non couverts par les commerces existants à ce jour ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'exercice du droit de préemption commerciale sur ce fonds 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 la Ville est en désaccord avec le prix de 170 000 euros (CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS) proposé dans la déclaration préalable de cession du fonds de commerce, et entend acquérir ce fonds de commerce aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire saisie dans les conditions prévues à l'article R. 214-6 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Ville saisira dans les deux mois suivant la réception de la déclaration préalable, soit avant le 6 décembre 2025, l'autorité judiciaire compétente qui fixera le prix de cession.

DECIDE

Article 1 : D'exercer le droit de préemption sur le fonds de commerce appartenant à la SARL ZARAZ représentée par son gérant, Monsieur ASLAN Sabri, exploité au sein du local commercial sis 70 rue de Paris, à Villeneuve – Saint – Georges (94 190), parcelle cadastrée section AP n° 308, pour les motifs exposés ci-dessus, au prix et conditions à fixer par l'autorité judiciaire compétente.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251202-2025-D-283-AI
Date de télétransmission : 02/12/2025
Date de réception préfecture : 02/12/2025

Article 2 : Dire que

- la présente décision sera signifiée par acte de commissaire de justice à :
- la SARL ZARAZ, représentée par son gérant Monsieur ASLAN Sabri, propriétaire du fonds de commerce et cédant, domiciliée au 70 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (94190),
- Maître SEZGUIN - GUVEN, avocate à la cour, mandataire de la SARL ZARAZ domiciliée au 41, boulevard du Montparnasse à Paris (75006),
- une copie de cette décision est notifiée à la SCI GERARD, représentée par son gérant Foncia Sénart Gatinais, propriétaire du local et bailleur, domicilié au 22 rue du Général Leclerc à Corbeil - Essonnes (91 100).

La déclaration de cession du fonds de commerce et le bail commercial, reçus en mairie le 6 octobre 2025 sont annexés à la présente décision.

Article 3 : De saisir, compte-tenu du désaccord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable, le juge de l'expropriation dans les formes et conditions prescrites par l'article R. 214-6 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Dire que l'ampliation de la présente décision sera transcrise sur le registre des décisions municipales.

Article 5 : Dire que la dépense sera imputée au budget des exercices considérés à savoir : DROITSOLS - 61 - 2088 - PREE - 70RUEPARIS

Article 6 : Dire que le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 7 : Indique que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Georges dans un délai de deux mois à compter de sa notification. 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 notification, 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).

Fait à Villeneuve – Saint – Georges,
Le 02/12/2025

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,

Kristell NIASME



Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20251202-2025-D-283-AI
Date de télétransmission : 02/12/2025
Date de réception préfecture : 02/12/2025