



DECISION DE MADAME LE MAIRE

« Acquisition du fonds de commerce – 38 rue de Paris –
94 190 Villeneuve Saint Georges – parcelle cadastrée section AP n° 72 –
Décision de préemption commerciale »

2026-D- 63

Madame le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-3, R. 214-1 et suivants, et L. 213-4 et suivants, fixant les modalités de l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux ;

Vu la délibération n°26.1.1 du conseil municipal en date du 21 mars 2026 portant élection du Maire,

Vu la délibération n°26.1.1.1 du conseil municipal en date du 21 mars 2026, aux termes de laquelle le conseil municipal a délégué au Maire l'exercice de l'ensemble des droits de préemption définis par le code l'urbanisme, au nom de la commune ;

Vu la délibération n°26.1.5 du conseil municipal en date du 21 mars 2026 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 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 (PNRQAD), 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'établissement public Orly Rungis Seine Amont (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 2011/752 du 25 février 2011 par lequel le préfet du Val-de-Marne a créé la zone d'aménagement concerté multisite 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 délibération n°10.9.11 du 20 décembre 2010 et signée le 1^{er} juillet 2011 ;

Vu la délibération n°2025-12-16_4191 du conseil territorial du 16 décembre 2025 de l'établissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la déclaration de cession reçue en mairie le 27 janvier 2026, enregistrée sous le n° 094 078 26 00001, portant sur la cession d'un fonds de commerce de restauration rapide par la SAS Les Délices d'Aladin représentée par Monsieur Mahalingam INDRAKUMAR situé 38 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (94190) pour un montant de vingt-cinq mille euros (25 000 euros), réglé comptant à la signature de l'acte authentique ;

Vu le bail commercial annexé à la déclaration préalable de cession, conclu le 1^{er} juillet 2024 pour une durée de dix ans, pour se terminer le 30 juin 2034 ;

Vu l'avis n° 2025-94-078-09792 en date du 10 mars 2026 de la direction départementale des Finances publiques du Val-de-Marne évaluant le prix du fonds de commerce à 7 200 € HT – HD assortie d'une marge de négociation de 10 %,

Vu le budget communal,

Considérant que la Ville a décidé, en réaction à la dégradation progressive du tissu marchand de son centre-ville, d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et d'instaurer à l'intérieur de celui-ci un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, baux, commerciaux, en vue de préserver la diversité de l'offre commerciale ;

Considérant que la rue de Paris constitue un axe commerçant structurant de la commune, reliant le nord du centre-ville, organisé autour de l'hôtel de ville, au sud, composé d'un bâti ancien fortement dégradé ;

Considérant que son emplacement stratégique justifie qu'elle soit incluse dans les périmètres de plusieurs dispositifs poursuivant un objectif de requalification durable du tissu urbain fragilisé et de revitalisation de l'offre commerciale ;

Considérant que le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges fait l'objet d'une OAP sectorielle « Centre-ville - entrée de ville sud », laquelle identifie la rue de Paris comme un linéaire commercial actif sur lequel est prévu notamment l'implantation de locaux commerciaux, artisanaux ou de services en rez-de-chaussée ;

Considérant que dès 2014 la Ville s'est engagée en faveur de la réhabilitation de son centre-ville et de la rue de Paris dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) par le biais d'une convention pluriannuelle signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'État au terme de laquelle la commune et ses partenaires ont conduit des actions de développement économique et social en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville, afin de lui conférer les caractères d'une véritable centralité urbaine ;

Considérant que cette action s'est poursuivie au travers de la ZAC Multisites de centre-ville conduite avec l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) qui concerne notamment plusieurs secteurs sur la rue de Paris : au sud (secteurs 46-52 rue de Paris, place du Lavoir, et secteur Pont de l'Yerres-Orangerie) comme au nord (îlot Dazeville), avec pour objet la requalification du bâti, l'amélioration du cadre de vie et la production de logements neufs ;

Considérant que, dans ce cadre, la Ville a déjà mobilisé à plusieurs reprises son droit de préemption urbain et commercial sur la rue de Paris ;

Considérant qu'un rapport de justification de l'extension du périmètre de sauvegarde, réalisé en décembre 2025 par le bureau d'études AID Observatoire, relève plusieurs problématiques dans l'offre commerciale de la rue de Paris : phénomène de vacance commerciale particulièrement important dans sa partie sud, un déficit significatif en matière de commerces de bouche et d'équipements à la personne ainsi qu'un manque de diversité de l'offre « *du quotidien* » dans ce secteur ;

Considérant que la société les Délices d'Aladin représentée par Monsieur Mahalingam INDRAKUMAR, est propriétaire d'un fonds de commerce de « restauration rapide à emporter, livraison à domicile et la vente de boissons non alcoolisée conformément à la réglementation en vigueur » qu'elle exploite au sein d'un local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble du bâtiment A, lot 1, sis 38 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges (94 190) sur une parcelle cadastrée section AP n° 72, faisant l'objet d'un bail commercial conclu le 1^{er} juillet 2024 pour une durée de dix

ans pour se terminer le 30 juin 2034 moyennant un loyer annuel de 7 200 € hors taxes et hors charges, comprenant :

- une boutique avec accès porte donnant sur la rue de Paris,
- une arrière-boutique,
- et les quatre-vingt-dix-sept millièmes (97/1000èmes) des parties communes générales.

Considérant qu'il ressort de la déclaration préalable de cession que l'acquéreur pressenti entend poursuivre l'exploitation d'une activité de restauration rapide dans ce local ;

Considérant, toutefois, que cette activité est d'ores et déjà surreprésentée dans la rue de Paris et à l'échelle de la commune dès lors que :

- la partie sud de la rue de Paris compte à elle seule 7 commerces proposant une offre de restauration rapide,
- l'on dénombre 37 commerces de ce type dans un périmètre de 2 km² autour du local,
- la restauration rapide représente 57 % de l'offre totale de restauration du centre-ville ;

Considérant que cette concentration excessive d'une offre identique nuit à la diversité et à l'attractivité du tissu commercial du centre-ville, et que la poursuite d'une telle activité dans le local sis 38 rue de Paris serait incompatible avec l'objectif de diversification de l'offre commerciale que poursuit la Ville ;

Considérant que la Ville entend, en exerçant son droit de préemption, maîtriser l'affectation de ce local commercial afin d'y implanter une activité relevant d'équipements à la personne, à même de répondre au déficit de ce type d'offre commerciale constaté par le rapport AID Observatoire, ainsi qu'aux besoins quotidiens des habitants du quartier et d'apporter une valeur ajoutée substantielle à l'offre du secteur ;

Considérant que l'exercice de ce droit s'inscrit pleinement dans la stratégie globale de la commune visant à proposer une offre commerciale qualitative, attractive et diversifiée dans la rue de Paris, en cohérence avec les dispositifs mis en œuvre par la commune pour requalifier son centre-ville ;

Considérant que la Ville est en désaccord avec le prix de 25 000 € (vingt - cinq mille euros) proposé dans la déclaration de cession de 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 de cession de fonds de commerce soit avant le 27 mars 2026, 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 SAS Les Délices d'Aladin (SIRET N° 933 241 978 00016) représentée par son gérant Monsieur Mahalingam INDRAKUMAR exploité au sein du local commercial sis 38 rue de Paris, à Villeneuve-Saint-Georges (94 190), parcelle cadastrée section AP n° 72 pour les motifs exposés ci-dessus, au prix et conditions à fixer par l'autorité judiciaire compétente.

Article 2 : Dit que la présente décision sera signifiée par acte de commissaire de justice à :

- La SAS LES DELICES D'ALADIN, représentée par son gérant Monsieur Mahalingam INDRAKUMAR, propriétaire du fonds de commerce et cédant, domicilié au 38 rue de Paris, à Villeneuve-Saint-Georges (94 190),
- La SCI KILLIAN, représentée par son gérant Monsieur Ibtisam TLOUHI, propriétaire du local et bailleur, domiciliée au 128 rue de Boétie à Paris (75 008),
- Maître Romain GUILLOT, avocat à la cour, mandataire agissant pour le compte de la SAS LES DELICES D'ALADIN domicilié au 91 rue de Miromesnil à Paris (75 008).

La déclaration de cession de fonds de commerce et le bail commercial, reçus en mairie le 27 janvier 2026 sont annexés à la présente décision.

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

Article 4 : Dit que l'ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Val-de-Marne.

Article 5 : Dit que la présente décision fera l'objet d'une publication sous forme électronique.

Article 6 : Dit que la dépense sera imputée au budget de l'exercice considéré.

Article 7 : Dire que le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 8 : 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 12/03/2026

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,

Kristell NIASME