

TRANSMIS LE 11/12/2023  
REÇU LE 11/12/2023  
AFFICHÉ LE  
NOTIFIÉ LE 12/12/2023  
PUBLIÉ LE 12/12/2023  
EXÉCUTOIRE LE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

2023/



FRANCONVILLE-LA-GARENNE

Direction des Services Techniques  
Service Urbanisme  
AM/CP/CP

**DÉCISION N°23.520**

**Exercice du droit de préemption de la commune sur le bail commercial  
sis 109 Rue du Général Leclerc à Franconville – la-Garenne (95130)**

Le Maire de la commune de Franconville-la-Garenne,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'élection du Maire en date du 26 mai 2020,

**VU** la délibération n°1 du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2022, relative à la délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au Maire, dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement l'alinéa 21,

**VU** la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment l'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, codifiée aux articles L. 214-1 et suivants de l'urbanisme,

**VU** le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2008 instaurant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2012 relative à l'application du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

**VU** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 décembre 2009, modifié le 28 juin 2011, le 20 décembre 2012, le 12 février 2015, le 14 décembre 2015 et le 22 mars 2018,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 08 octobre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 01 juillet 2021 prenant acte du débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

**VU** le budget communal,

**Considérant** que la ville de Franconville-la-Garenne a reçu le 16 Octobre 2023 une déclaration de cession de bail commercial n° 095 252 230 0008 portant sur le bail commercial appartenant à ARCADES IMMOBILIER représentée par Monsieur Etienne SUDAKA, relative au commerce sis 109 Rue du Général Leclerc à Franconville-la-Garenne (95130), au prix de 30 000 euros (TRENTE MILLE EUROS),

**Considérant** que la société ARCADES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Etienne SUDAKA, dispose d'un bail commercial à usage exclusif de « agence immobilière, achat, vente, location » signé le 15 décembre 2010 qui a commencé rétroactivement pour une durée de neuf ans à compter du 15 juillet 2008 au 14 juillet 2017, avec un loyer mensuel de 1539 euros TTC,

**Considérant** que l'immeuble sis 109 Rue du Général Leclerc, dont le commerce, objet de la déclaration de bail commercial, est situé dans le périmètre de sauvegarde de commerce et de l'artisanat de proximité,

**Considérant** que les délibérations susvisées du 22 mai 2008 et du 28 juin 2012 visent notamment à maintenir et favoriser la diversité du commerce et de l'artisanat au sein des pôles commerciaux de proximité de la commune, en limitant notamment l'implantation excessive d'activités de service et, plus généralement, à maintenir les différentes formes de commerces au cœur des quartiers,

**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixe les grandes orientations de développement de la Ville, a pour objectif d'« offrir un bon niveau de commerces, services et d'équipements »,

**Considérant** que la mise en œuvre du PADD passe notamment par la mise en œuvre d'orientations visant à conforter le tissu commercial et assurer une complémentarité des différents types d'offres dans le territoire, ainsi qu'à mettre en place des mesures et des actions spécifiques favorisant l'attractivité économique de la ville et enfin à inciter la réalisation de projets mixtes intégrant des activités compatibles avec la création de nouveaux logements, notamment dans le centre-ville et aux abords de la gare,

**Considérant** que le commerce, objet de la déclaration de bail commercial, est situé dans un secteur identifié au PADD visant à améliorer et revitaliser l'offre commerciale de proximité dans chacun des quartiers, et notamment celui du centre-ville de Franconville-la-Garenne,

**Considérant** qu'il est nécessaire pour les habitants du quartier, que soit maintenu une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants et plus précisément dans le centre-ville,

**Considérant** que l'opportunité de préemption de ce bail commercial constitue pour la Ville une réelle capacité d'action pour enrayer l'appauvrissement de l'offre commerciale et sauvegarder sa diversité afin de répondre au mieux aux attentes et aux besoins des habitants et usagers du quartier,

**Considérant** que pour ces motifs il convient de préempter le bail commercial concerné, dépendant de l'immeuble sis 109 Rue du Général Leclerc à Franconville-la-Garenne, celui-ci étant situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

**Considérant** que la commune est en accord avec le prix de 30 000,00 euros proposé dans la Déclaration préalable de Cession de Bail Commercial et entend acquérir le bail au prix et conditions fixés dans ladite déclaration,

## DÉCIDE

**Article 1** : d'exercer le droit de préemption sur le bail commercial dont est titulaire la Société ARCADES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Etienne SUDAKA, relatif au commerce sis 109 Rue du Général Leclerc à Franconville-la-Garenne (95130), parcelle cadastrée section AK n° 509, pour les motifs exposés ci-dessus, au prix et conditions fixés dans la Déclaration de Cession du Bail Commercial.

**Article 2** : de notifier la présente décision à :

- ARCADES IMMOBILIER représentée par Monsieur Etienne SUDAKA, vendeur
- AVELYNE PARFUMS représentée par Madame AVELINE Sandhia-Laurence, bailleur
- Maître LAHITTE Rodolphe, Notaire

La déclaration de cession d'un bail commercial et le bail commercial, reçus en mairie le 16 octobre 2023 sont annexés à la présente décision.

**Article 3 :** Compte-tenu de l'accord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable, la cession du bail devra intervenir dans un délai de trois mois suivant la notification de la présente décision, dans les formes et conditions prescrites par l'article R. 214-9 du code de l'urbanisme.

**Article 4 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'ARGENTEUIL et transcrite sur le registre des décisions du Conseil Municipal.

**Article 5 :** La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie.

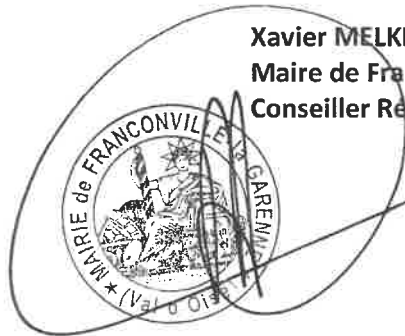
**Article 6 :** Le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait en Mairie, le **HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS**



Signature du Maire  
 du Maire  
 Caractère Exécutoire

Madame Nadine SENSE  
 Le 12 décembre 2023



Xavier MELKI  
 Maire de Franconville-La-Garenne  
 Conseiller Régional d'Ile-De-France

En application des dispositions des articles R.421-1 du code de justice administrative, le propriétaire du bien objet de la présente décision de préemption est informé que s'il entend contester celle-ci, il dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de sa notification pour former un recours gracieux auprès de l'auteur de cette décision ou saisir le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95000 Cergy-Pontoise Cedex) d'un recours contentieux.

En application de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, dans le cas d'un recours gracieux, cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme du délai de deux (2) mois valant décision implicite de rejet.



# Acte à classer

DEC23-520URBA

1 En préparation      2 En attente retour  
Préfecture      3 > AR reçu <      4 Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2023-12-11T18-01-00.00 ( MI249562239 )

Identifiant unique de l'acte :

095-219502523-20231208-DEC23-520URBA-AU ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DE LA COMMUNE  
SUR LE BAIL COMMERCIAL SIS 109 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC  
A FRANCONVILLE-LA-GARENNE;

Date de décision : 08/12/2023



Nature de l'acte : Autres

Matière de l'acte : 2. Urbanisme  
2.3. Droit de preemption urbain  
2.3.2. application -exercice

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : DEC23-520URBA.PDF

Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : DGS

Classer

Annuler

Préparé

Date 11/12/23 à 18:00

Par MAGLOIRE Emmanuelle

Transmis

Date 11/12/23 à 18:01

Par MAGLOIRE Emmanuelle

Accusé de réception

Date 11/12/23 à 18:04

