

TRANSMIS LE 11/04/2025
REÇU LE 11/04/2025
AFFICHÉ LE 21/04/2025
NOTIFIÉ LE 21/04/2025
PUBLIÉ LE 21/04/2025
EXÉCUTOIRE LE 21/04/2025



Direction des Services Techniques
Service Urbanisme
XM/PCCh./CP/CP

DÉCISION N°25-080.

Exercice du droit de préemption de la commune sur le fonds de commerce sis Centre-Commercial Cadet de Vaux (lot 4) 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 m² 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 03 octobre 2024 et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

VU le budget communal,

Considérant que la ville de Franconville-la-Garenne a reçu le 03 février 2025 une déclaration de cession de fonds de commerce n° 095 252 250 0001 portant sur le fonds de commerce « A l'ANCIENNE » représenté par Monsieur BOUSAIDI Rachid, relative au commerce sis Centre-Commercial Cadet de Vaux (lot 4) à Franconville-la-Garenne (95130), au prix de 82 500 euros (QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS),

Considérant que le fonds de commerce « A l'ANCIENNE » représenté par Monsieur BOUSAIDI Rachid dispose d'un bail commercial à usage exclusif de « restauration ; et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières (...) », comme indiqué dans

l'article 3, signé le 20 décembre 2021 pour une durée de neuf ans à compter du 21 décembre 2021 au 20 décembre 2030, avec un loyer mensuel de 1 400 euros TTC, hors charges,

Considérant que l'immeuble sis Centre-Commercial Cadet de Vaux, dont dépend le fonds de commerce, 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 et 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 l'application d'orientations visant à conforter le tissu commercial, améliorer, diversifier l'offre commerciale de proximité dans chacun des quartiers 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 présent fonds de commerce est situé dans un secteur identifié au PADD visant à améliorer l'offre commerciale de proximité dans chacun des quartiers,

Considérant qu'il est nécessaire pour les habitants du quartier, que soit maintenu une offre commerciale diversifiée et de proximité répondant aux besoins des habitants et plus précisément autour du Centre-Commercial Cadet de Vaux,

Considérant que l'opportunité de préemption de ce fonds de commerce 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 le projet de cession du fonds de commerce « A L'ANCIENNE » consiste en la création d'un fonds de commerce de type restauration rapide, alors qu'il en existe déjà plus d'une quinzaine sur la commune de Franconville-la-Garenne, dont trois au sein du Centre-Commercial Cadet de Vaux,

Considérant que pour ces motifs il convient de préempter le fonds de commerce concerné, dépendant de l'immeuble sis Centre-Commercial Cadet de Vaux (lot 4) 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 désaccord avec le prix de 82 500,00 euros proposé dans la Déclaration préalable de Cession d'un 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 suivants la réception de la déclaration préalable, soit avant le 03 avril 2025, l'autorité judiciaire compétente qui fixera le prix de cession,

DÉCIDE

Article 1 : d'exercer le droit de préemption sur le fonds de commerce « A L'ANCIENNE » représenté par Monsieur BOUSAIDI Rachid, relatif au commerce sis Centre Commercial Cadet de Vaux (lot 4) à Franconville-la-Garenne (95130), parcelle cadastrée section AE n° 723, pour les motifs exposés ci-dessus, au prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire compétente.

Article 2 : de notifier la présente décision à :

- « A L'ANCIENNE » représenté par Monsieur BOUSAIDI Rachid, vendeur
- Monsieur LELOUE Alain, bailleur
- Maître OTMANE Hakima, avocat et mandataire

La déclaration de cession d'un fonds de commerce et le bail commercial, reçus en mairie le 03 février 2025 sont annexés à la présente décision.

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

Article 4 : D'informer le propriétaire du bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, qu'il peut en application de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme, à défaut d'accord sur le prix, ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

Article 5 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'ARGENTEUIL et transcrite sur le registre des décisions du Conseil Municipal.

Article 6 : La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie.

Article 7 : 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 TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE VINGT CINQ

Caractère Exécutoire
Le 2 avril 2025
Par délégation du Maire
L'Adjoint au Maire



Madame Joanne Chauvin

Xavier MELKI
Maire de Franconville-la-Garenne
Conseiller régional d'Île-de-France



Acte à classer

DEC25-080

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

Identifiant FAST : ASCL_2_2025-04-01T09-58-55.00 (MI260157866)

Identifiant unique de l'acte : 095-219502523-20250331-DEC25-080-AU ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE SUR LE
FONDS DE COMMERCE SIS CENTRE-COMMERCE CADET DE VAUX
(LOT 4) À FRANCONVILLE-LA-GARENNE (95130).
Date de décision : 31/03/2025



Nature de l'acte : Autres

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de preemption urbain

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DEC 25-080.PDF](#)

Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : DGS

Classer

Annuler

Préparé

Date 01/04/25 à 09:58

Par [SADEQ Fatima](#)

Transmis

Date 01/04/25 à 09:58

Par [SADEQ Fatima](#)

Accusé de réception

Date 01/04/25 à 10:03