

ARRONDISSEMENT  
DE SARCELLES

COMMUNE DE MONTMORENCY

N° 6

**OBJET :**

Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial situé 5, avenue Emile à Montmorency suite à l'exercice, par la commune de Montmorency, de son droit de préemption commercial

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance ordinaire du 16 février 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 16 février à 20 heures

Le Conseil Municipal de la Commune de MONTMORENCY, légalement convoqué le 10 février 2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes, 3, avenue Foch, sous la présidence de M. THORY, Maire.

**Présents :**

M.PEGARD, M. BRIANCHON, Mme NOACHOVITCH, M. SAURAY, M. DAUX, M. DALOYAU, Mme DAUBELCOUR, M. GUIRAUDET, Mme QUIRET, M. GALLIMIDI, Mme BERRA, Mme ANGELO, M. ARNOULT, Mme HAGEGE-RADUTA, M. GELLER, Mme DUHALDE (jusqu'à 20h17), M. WISS, Mme BODILSEN, Mme BOEHM, M. ESKENAZI, Mme CHENET, Mme BONNET, M. ZUILI, M. DUCHÊNE.

**Absents excusés :**

Mme SOUMAT ..... Procuration à M. SAURAY  
Mme CHARBONNIER ..... Procuration à Mme DAUBELCOUR  
M. CUSMANO ..... Procuration à M. BRIANCHON  
Mme DUHALDE (à partir de 20h17)..... Procuration à M. PEGARD  
M. TAYBI ..... Procuration à Mme ANGELO  
Mme DARROUX ..... Procuration à M. le Maire  
M. BOUTRON ..... Procuration à M. ESKENAZI  
Mme PHILIPPON

**Absents**

Mme GROSJEAN  
M. AVEAUX  
M. RAUMEL

**Secrétaire de séance :**

Mme Hélène BONNET

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35

Transmise en S/Préfecture de Sarcelles  
le : **28 FEV. 2023**

Publiée le : **28 FEV. 2023**

Certifiée exécutoire par le Maire,  
Montmorency le : **28 FEV. 2023**

Pour le Maire  
Le D.G.S.  
Nicolas SHU LEPOR



« Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire. Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de Ville, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :  
- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;  
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2023

## DELIBERATION N° 6

**OBJET :** APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL SITUE 5, AVENUE EMILE A MONTMORENCY SUITE A L'EXERCICE, PAR LA COMMUNE DE MONTMORENCY, DE SON DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2122-22 alinéa 15 ;

**Vu** le code de l'Urbanisme, et plus particulièrement ses articles R 214-11 à R 214-17 et L 214-3 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ;

**Vu** la délibération n° 16 du Conseil Municipal de Montmorency en date du 16 juillet 2016 portant adoption d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur une partie du centre-ville de Montmorency ;

**Vu** la déclaration de cession d'un droit au bail, reçu en mairie le 1<sup>er</sup> août 2022, pour un local situé 5 avenue Emile à Montmorency ;

**Vu** la décision du Maire N° 09.22.204 en date du 15 septembre 2022 de préempter le droit au bail de la SAS MAESAMY au prix de 46 000€ ;

**Vu** l'acte notarié, signé entre la SAS MAESAMY et la ville de Montmorency, le 21 décembre 2022, relatif à l'acquisition du droit au bail ;

**Considérant** que l'instauration du droit de préemption commercial était motivée par le souhait de la commune de Montmorency de maintenir une diversité de l'offre commerciale de son centre-ville ;

**Considérant** que conformément à l'article L 214-2 du code de l'urbanisme, la loi prévoit que la commune ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un droit au bail doit en effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné ;

**Considérant** que le local commercial comprend :

- Un local de 51 m<sup>2</sup> en rez de chaussée de l'immeuble avec un WC, un placard, et d'une cour privative de 20 m<sup>2</sup> ;
- De deux caves de 7 et 25 m<sup>2</sup> en sous-sol

**Considérant** que le bail commercial est destiné à une activité de « vente d'articles, d'objets et d'accessoires de décoration et de mode, conseil en décoration et aménagement d'espaces privés ou public, intérieurs ou extérieurs et espace de coworking » ;

**Considérant** que le bail commercial autorise le changement d'activité du bail après accord du

propriétaire ;

**Considérant** que le prix de rachat du droit au bail est fixé à 41 400 € minimum, hors frais d'acte ;

**Considérant** que le loyer annuel est de 22 939,92€ hors taxes et hors charges indexé sur l'ILC (indice des loyers commerciaux) et que les charges annuelles sont de 1800€ ;

**Considérant** qu'en vue d'un appel à candidature auprès d'éventuels repreneurs, un cahier des charges relatif à la rétrocession du droit au bail commercial a donc été élaboré, et est joint à la présente délibération ;

**Considérant** que la rétrocession du droit au bail devra, par la suite, être préalablement autorisée, d'une part par le bailleur et d'autre part par délibération du conseil municipal qui en fixera les conditions et justifiera le choix du concessionnaire ;

VU l'avis favorable de la commission du Cadre de vie, de l'Urbanisme, des Infrastructures, des Transports et de l'Environnement en date du jeudi 2 février 2023 ;

VU la note de présentation et sur rapport de M. PEGARD ;

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal à l'unanimité,**

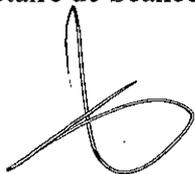
**APPROUVE** le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial, situé 5 avenue Emile à Montmorency ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à lancer un appel à candidature en vue de trouver un repreneur à qui rétrocéder le bail commercial préempté ;

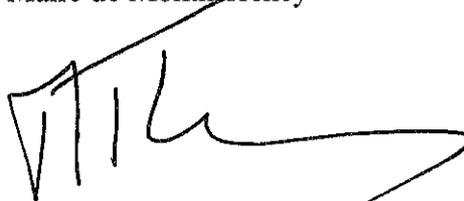
**AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer les démarches nécessaires et signer les actes se rapportant à cette rétrocession.

CLOS ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

**Hélène BONNET**  
Secrétaire de Séance



**Maxime THORY**  
Maire de Montmorency



*Pièces annexées à la délibération : Le cahier des charges de rétrocession*