

VILLE DE MONTMORENCY
VAL D'OISE

Service Urbanisme, Aménagement et
Développement du Territoire

RENDU COMPTE AU
CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 SEPTEMBRE 2022

DECISION N° 09.22.204

Objet : Exercice du droit de préemption commercial pour le bail commercial du 5
Concept Store sur la parcelle AK 28, sise 5 avenue Emile à Montmorency (95160)

Dossier n°DCC 095428 22 O0008	
Déposée le : 01/08/2022	

Demandeur		Situation du bien	
Nom :	SAS Maesamy(détentrice du bail)	Adresse :	5 avenue Emile 95160 MONTMORENCY
Adresse :	5 avenue Emile 95160 MONTMORENCY	Réf. cadastrales :	AK 28
		Superficie :	110 m ² (terrain)

Caractéristiques de la vente	
Désignation du bien :	Local commercial composé comme suit : <ul style="list-style-type: none">- Au rez de chaussée, un local commercial, un droit à la jouissance privative de la cour, d'un WC et d'un placard- Au sous-sol une réserve
Usage :	Le bail actuel porte sur une activité de « <i>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</i> ».
Prix de la DIA :	60 000 € comptant à la signature de l'acte
Montant annuel du loyer et des charges :	Loyer : 22939,92€ par an / charges 1800€
Nom du propriétaire du bail :	SAS MAESAMY représentée par Mme AJANA Asmaa
Nom du bailleur :	SCI GILANNA représenté par M. KALENSKY Gilles

LE MAIRE DE MONTMORENCY,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22, L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal de Montmorency en date du 19 novembre 2012, modifié par délibérations successives du Conseil municipal en date du 13 juin 2013 et du 4 juillet 2016, et révisé par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2019 ;

VU la délibération n°16 du Conseil municipal de Montmorency en date du 4 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 délibération du Conseil municipal de Montmorency n° 1 en date du 16 juillet 2020 portant délégation du Conseil municipal au Maire relatif à l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

VU la déclaration de cession d'un bail commercial ci-dessus référencée, la promesse de cession de droit au bail et le bail commercial actuel ;

VU les demandes de visite du bien par courrier RAR auprès de la SAS Maesamy, de la SCI Gilanna et du cabinet Chain association d'avocats en date du 10 août, et réceptionnées le 18 août 2022 ;

VU l'absence de réponse à cette demande à la date du 26 août 2022 ;

VU l'avis n°2022-95428-59833 de la Direction départementale des finances publiques du Val d'Oise (pôle d'évaluation domaniale) en date du 9 septembre 2022 ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que la déclaration de cession d'un bail commercial ci-dessus référencée porte sur la cession du bail commercial appartenant à la SAS MAESAMY pour 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* » rattaché à un local commercial sis au 5 Avenue Emile à Montmorency (parcelle AK 28) constitué au rez-de-chaussée d'un local commercial, d'une cour à jouissance privative, d'un WC et d'un placard et d'une réserve en sous-sol ;

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

CONSIDÉRANT que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme énoncent l'objectif « *d'offrir un cadre favorable au maintien des polarités commerciales : il s'agira de veiller à maintenir la diversité du tissu artisanal et commercial de proximité* » ;

CONSIDÉRANT que cette opération répond aux objectifs définis par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'il y a actuellement 9 locaux commerciaux du centre-ville occupés par des agences immobilières ou des gestionnaires/conseils en immobilier ;

CONSIDÉRANT que l'acquéreur du bail commercial est une agence immobilière ;

CONSIDÉRANT que l'avis n°2022-95428-59833 de la Direction départementale des finances publiques du Val d'Oise (pôle d'évaluation domaniale) en date du 9 septembre 2022 indique que le prix du bien sis 5 Avenue Emile à Montmorency, mentionné dans la D.C.C., est de 46 000 € (quarante-six mille euros) « *en l'absence de visite des locaux et sous réserve d'un état d'entretien correct, le droit au bail est estimé à 46 000€. Le prix de vente de 60 000€ indiqué dans la déclaration de cession de bail commercial, se situe dans la fourchette haute des valeurs de marché nonobstant un loyer déjà nettement supérieur aux valeurs de marché* » ;

CONSIDÉRANT que pour l'ensemble de ces éléments la Ville définit un prix d'acquisition à hauteur de 46 000 € (quarante-six mille euros) ;

DÉCIDE :

ARTICLE 1^{er} : La commune de Montmorency en application de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, et de la délibération n°16 du Conseil municipal de Montmorency en date du 4 juillet 2016, décide d'acquérir par exercice du droit de préemption commercial, le bail commercial du bien sis 5 avenue Emile à Montmorency sur la parcelle cadastrée section AK numéro 28, d'une superficie de 110 m², appartenant à la SAS MAESAMY à un prix différent de celui figurant dans la déclaration de cession bail commercial.

ARTICLE 2 : Ce droit de préemption est exercé en vue de maintenir la diversité commerciale du centre-ville de la commune.

ARTICLE 3 : Une offre d'acquérir est faite au vendeur au prix principal de 46 000 € (quarante-six mille euros).

ARTICLE 4 : En cas d'acceptation de l'offre, l'acquisition sera formalisée par la signature d'un acte authentique. En cas de refus du vendeur de céder ledit bien au prix proposé à l'article 3, soit il aura la possibilité de renoncer à la cession, soit il sera demandé à la juridiction compétente en matière d'expropriation de fixer le prix de cession.

ARTICLE 5 : En cas de saisine du juge de l'expropriation et en application de l'article L. 213-4-1 du code de l'urbanisme, une somme de 6 900 euros (six mille neuf cents euros), représentant 15% du montant de l'évaluation des domaines, sera consignée.

ARTICLE 6 : M. le Maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet et les dépenses résultant de cette acquisition seront imputées au budget de l'année en cours.

ARTICLE 7 : La présente décision est exécutoire de plein droit dès l'accomplissement des mesures de publicité suivantes :

- affichage pendant deux mois en mairie de Montmorency ;
- notification à CHAIN ASSOCIATION D'AVOCATS par lettre recommandée avec accusé de réception;
- notification à la SAS MAESAMY représentée par Madame Asmaa AJANA, propriétaire du bail commercial, par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- notification à la SCI GILANNA représentée par Monsieur Gilles KALENSKY, propriétaire des murs du local commercial, par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- notification à la Société GROUPE TAMAYOUZ représentée par Monsieur Nouredine BENMOUHOUB acquéreur du bail ;
- La présente décision sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de Sarcelles et transcrite sur le registre des délibérations du Conseil Municipal.

ARTICLE 8 : La présente décision peut faire l'objet :

- **d'un recours administratif ou gracieux** auprès de l'autorité compétente qui a pris la décision ou hiérarchique auprès du Préfet du Val-d'Oise dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision afin de pouvoir former un recours contentieux contre la décision de rejet du recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse de l'autorité compétente au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours gracieux doit être notifié à l'adresse suivante :

MONSIEUR LE MAIRE DE MONTMORENCY
2 AVENUE FOCH
95410 MONTMORENCY

Le recours administratif doit être notifié à l'adresse suivante :

MONSIEUR LE PREFET DU VAL D'OISE
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES
BUREAU DU CONTROLE DE LEGALITE ET DE L'INTERCOMMUNALITE
CS 20105
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY CEDEX

- **d'un recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (sauf si ce dernier est l'auteur du recours). Il est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Le recours contentieux doit être introduit à l'adresse suivante :

MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
GREFFE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE
2 - 4 BOULEVARD DE L'HAUTIL
95 000 CERGY

Transmise en S/Pref. Le : 22 SEP. 2022

Publiée le : 22 SEP. 2022

Affichée le :

Certifiée exécutoire par le Maire,

Montmorency, le 22 SEP. 2022

*Devoir de Maire
et par délégation
D. G. A. S
Anne Marie SORET*

Fait à Montmorency, le 15/09/2022

Maxime THORY

Maire de Montmorency,



[Handwritten signature in blue ink]