

ARRONDISSEMENT  
DE SARCELLES

COMMUNE DE MONTMORENCY

N° 11

**OBJET :**

Rétrocession du droit au bail  
commercial du local situé 5 avenue  
Emile à Montmorency – choix du  
cessionnaire

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance ordinaire du 3 avril 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 3 avril à 20 heures 30

Le nombre des Conseillers  
Municipaux en exercice est de 35

Le Conseil Municipal de la Commune de MONTMORENCY, légalement convoqué le 28 mars 2024, s'est réuni à la Salle des Fêtes, 3, avenue Foch, sous la présidence de M. THORY, Maire.

**Présents :**

M. BRIANCHON, Mme NOACHOVITCH, M. SAURAY, M. DAUX, Mme DUHALDE, M. DALOYAU, Mme DAUBELCOUR, Mme BERRA, M. GUIRAUDET, Mme QUIRET, M. GALLIMIDI (*jusqu'à 23h00*), Mme CHARBONNIER, Mme ANGELO, M. ARNOULT, Mme HAGEGERADUTA, Mme DARROUX, M. WISS, Mme BODILSEN, Mme BOEHM, M. ESKENAZI, Mme CHENET, M. BOUTRON, M. DUCHÊNE.

**Absents excusés :**

Mme SOUMAT..... Procuration à M. SAURAY  
M. GALLIMIDI (*à partir de 23h00*)..... Procuration à M. BRIANCHON  
M. CUSMANO..... Procuration à Mme DAUBELCOUR  
Mme GROSJEAN..... Procuration à M. ARNOULT  
M. GELLER..... Procuration à M. DALOYAU  
M. TAYBI..... Procuration à Mme ANGELO  
Mme PHILIPPON  
M. ZULI..... Procuration à M. ESKENAZI

**Absents**

M. AVEAUX  
M. RAUMEL  
Mme PEGARD-BAEHEL  
Mme BONNET-CHAMBON

**Secrétaire de séance :**

Michèle NOACHOVITCH

Transmise en S/Préfecture de Sarcelles  
le : - 8 AVR. 2024

Publiée le : - 9 AVR. 2024

Certifiée exécutoire par le Maire,  
Montmorency le : - 9 AVR. 2024

Pour le Maire et par délégation  
Le D.G.A.S.  
Anne-Marie SORET



« 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. »

COMMUNE DE MONTMORENCY

Service Urbanisme, aménagement et développement du territoire  
AT/MG/MK

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 AVRIL 2024

## DELIBERATION N° 11

**OBJET** : RETROCESSION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL DU LOCAL SITUE 5, AVENUE EMILE A MONTMORENCY – CHOIX DU CESSIONNAIRE

**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 L 214-2, L 214-3 et R 214-11 à R 214-17 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 ;

**Vu** la délibération n° 6 du Conseil Municipal de Montmorency en date du 16 février 2023 portant validation du cahier des charges de rétrocession du bail commercial du local sis 5 avenue Emile ;

**Vu** les délibérations n°9 du Conseil Municipal de Montmorency en date du 09 juin 2023 et n°7 du Conseil Municipal de Montmorency en date du 30 novembre 2023 portant sur la publication d'un nouvel avis de rétrocession du bail commercial du local sis 5 avenue Emile ;

**Considérant** que, conformément à l'article R214-12 du code de l'Urbanisme, un avis de rétrocession a été affiché en Mairie principale et aux services techniques pour une durée minimale de 15 jours ;

**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 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 38 600 € payable en 3 ans (50% la

première année et 25% les deux années suivantes), hors frais d'acte ;

**Considérant** qu'à l'issue de cet appel à candidature, 2 dossiers de candidatures ont été transmis à la Ville avec une offre ferme de rachat du droit au bail du local sis 5 avenue Emile.

**Considérant** que le dossier déposé par Mme Joubert et M. Fleuridas, représentants de la société par actions simplifiées, dont le siège social est situé au 5 avenue des Martinets, au Mesnil-Aubry (95 720), est conforme à ce qui était demandé dans le cahier des charges de rétrocession et que le preneur a accepté de payer le montant proposé par la mairie pour l'acquisition du bail commercial ;

**Considérant** que le projet de Mme Joubert et M. Fleuridas consiste en la création d'une activité de prêt à porter pour femme de 25 à 55 ans, accompagné d'un service de coaching en style ;

**Considérant** que le projet d'activité commerciale proposée par Mme Joubert et M. Fleuridas permet de maintenir la diversité de l'offre commerciale de son centre-ville ;

**Considérant** l'accord préalable de M. Gilles Kalensky, actuellement propriétaire des murs du local commercial, et de M. et Mme Barré acquéreurs des murs du local commercial du 5 avenue Emile reçu par courriel en date du 29 février 2024 ;

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 14 mars 2024 ;

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

**Après en avoir délibéré,**

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

**APPROUVE** la rétrocession du droit au bail du local situé au 5 avenue Emile à Montmorency, au bénéfice de Mme Joubert et M. Fleuridas pour une activité de prêt à porter pour femme de 25 à 55ans, accompagné d'un service de coaching en style, pour un montant de 38 600€ payable en 3 ans ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes se rapportant à cette rétrocession.

**INDIQUE** que les recettes occasionnées seront inscrites au budget principal de l'exercice en cours et sur les deux suivants.

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

**Michèle NOACHOVITCH**  
Secrétaire de Séance



**Maxime THORY**  
Maire de Montmorency

