



VILLE DE MELUN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

ID : 077-217702885-20240109-2024_02-AR



DECISION DU MAIRE

Pour la préemption du droit au bail commercial du local situé au 26 rue René Pouteau à Melun.

N° 2024.02

Le Maire de la Ville de MELUN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.1111-1 et L.2122-22,21° ;

VU le Code du commerce, notamment les articles L.141-2 à L.141-32 et L.145-1 à L.145-3 ;

VU l'article L.243-3 du Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.213-4 à L.213-7 L.214-1 et suivants, et R.214-1 et suivants ;

VU la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2010.5.20.73 en date du 19 avril 2010 instaurant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité fixé par cette même délibération ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2023.10.5.190 en date du 17 octobre 2023 donnant délégation de pouvoirs au Maire pour exercer, au nom de la Commune et dans le périmètre défini par le Conseil municipal, notamment en centre-ville, dans les secteurs commerciaux et artisanaux des Hauts et du Sud de Melun, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le droit de préemption prévu par l'article L.214-1 du même code ;

VU la déclaration de cession du bail commercial, adressé par Maître Marguerite Palcy Louis-Sidney, notaire, 22 rue Albert Moreau à Melun (77000) pour le compte de la société à responsabilité limitée C REGIS situé au 26 rue René Pouteau, titulaire du bail commercial, reçu en mairie le 14 août 2023, pour un prix de vente de dix-sept mille euros (17 000€),

un loyer mensuel de mille euros (1000€) euros hors taxes, sans dépôt de garantie ;

VU la déclaration de cession du bail commercial en date du 13 décembre 2023, adressé par Maître Marguerite Palcy Louis-Sidney, notaire, 22 rue Albert Moreau à Melun (77000) pour le compte de la société à responsabilité limitée C REGIS situé au 26 rue René Pouteau, titulaire du bail commercial, reçu en mairie le 18 décembre 2023, pour un prix de vente de dix-sept mille euros (17 000€), un loyer mensuel de mille euros (1000€) euros hors taxes, sans dépôt de garantie, ainsi que ses annexes ;

VU le courriel du 29 novembre 2023, annexé à la déclaration de cession du bail commercial du 13 décembre 2023, portant agrément par le bailleur, la société DRYMARESKO, représentée par Madame Sandrine DUSART, du cessionnaire, en contrepartie d'une réduction de l'assiette du bail, avec un maintien du montant du loyer ;

VU les courriels des 9 et 12 décembre 2023, annexés à la déclaration de cession du bail commercial du 13 décembre 2023, portant sur l'accord convenu entre le cédant, la société C REGIS, et le cessionnaire, relatif à la réduction de l'assiette foncière du bail par retranchement de l'appartement et maintien du montant du loyer ;

CONSIDERANT que, par délibération susvisée, le Conseil municipal de la Ville de Melun a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption commercial les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ;

CONSIDERANT, dès lors, qu'à l'intérieur de ce périmètre, chaque cession d'un fonds de commerce, à titre onéreux, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune ;

CONSIDERANT que, par décision n°2023-88 du 07 novembre 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail du local commercial sis 26 rue René Pouteau, situé sur la parcelle bâtie cadastrée section AT 205, au prix et conditions de cessions proposés dans la déclaration de cession reçue en mairie le 14 août 2023 ;

CONSIDERANT qu'en raison d'une modification portant sur la réduction de l'assiette foncière du bail du local commercial, par retranchement de l'appartement se situant dans l'immeuble, le cédant a adressé une nouvelle déclaration de cession du bail commercial pour le même montant, reçu en mairie le 18 décembre 2023 ;

CONSIDERANT qu'il convient, par conséquent, de retirer la décision municipale n°2023-88 du 07 novembre 2023 ;

CONSIDERANT que le fonds de commerce sis 26, Rue René Pouteau, et dont l'activité principale est une activité de coiffure, exercée sous

l'enseigne C REGIS, est situé à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la délibération susvisée, et plus encore au sein de son artère commerçante principale ;

CONSIDERANT que la société C REGIS est propriétaire d'un fonds de commerce sis 26, Rue René Pouteau et titulaire d'un bail commercial d'une durée de 9 ans, arrivé à échéance le 1^{er} juillet 2018, renouvelé par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 1000 euros (1000€) euros hors taxes ;

CONSIDERANT que l'acquéreur pressenti, bénéficiaire d'un compromis de cession du droit au bail commercial ou du droit au renouvellement dudit bail, entend y exercer une activité de prothésiste ongulaire, tresses, tissages et nattes ;

CONSIDERANT que la diversité et la pérennité de l'offre commerciale de la Ville de Melun et notamment de son centre-ville conditionnent son attractivité et sa vitalité ;

CONSIDERANT que la Ville de Melun, engagée dans une politique commerciale résolument volontariste, souhaite proposer à ses administrés une offre commerciale riche et de qualité en favorisant l'implantation et le maintien, notamment en cœur de ville, d'une offre commerciale diversifiée correspondant aux besoins et aux attentes des melunais ;

CONSIDERANT qu'ainsi, dans le cadre de sa politique de redynamisation du centre-ville, la Ville de Melun s'est porté acquéreur de quatre locaux commerciaux, murs et/ou fonds de commerce depuis 2019.

CONSIDERANT que l'activité envisagée par le repreneur, qui participe et renforce l'offre commerciale existante dans ce secteur, n'apparaît pas de nature à concourir au dessein de revitalisation du centre-ville, lequel implique une adaptation rapide des acteurs du commerce à l'évolution des modes de consommation et des attentes de leurs clients ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, l'exercice du droit de préemption commercial, levier de résorption de la vacance commerciale et de dynamisation territoriale, s'inscrit dans la stratégie communale d'aménagement commercial déployée, notamment, dans le périmètre d'action du centre-ville, polarité commerçante centrale de la Commune de Melun ;

CONSIDERANT que la pérennité de l'attractivité commerciale de Melun passe par une diversité et un équilibre de l'offre ;

CONSIDERANT que la Ville de Melun entend, dès lors, exercer son droit de préemption sur le bail commercial portant sur ce local, situé dans le périmètre délimité par la délibération du 19 avril 2010 susvisée, dans le but de sauvegarder le tissu commercial et artisanal de proximité ;

DECIDE :

ARTICLE 1 : La décision n° 2023.88 du 07 novembre 2023 est retirée.

ARTICLE 2 : Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux dont dispose la Ville de Melun est exercé sur le bail du local commercial sis 26 rue René Pouteau, situé sur la parcelle bâtie cadastrée section AT 205 au prix et conditions proposées dans la déclaration de cession du bail commercial adressé par Maître Palcy en date du 13 décembre 2023 et reçue en mairie le 18 décembre 2023.

ARTICLE 2 : Les frais d'acte et d'enregistrement liés à cette préemption seront pris en charge par la Ville de Melun.

ARTICLE 3 : Maître Nicolas Guenot, notaire à Melun – 36, rue du Général de Gaulle est désignée aux fins de rédaction de l'acte.

ARTICLE 4 : La présente décision sera signifiée par acte d'huissier à :

- Monsieur Régis Dantzlinger gérant de la SARL C REGIS ;
- SCI DRYMARESKO, représentée par Madame Sandrine Dusart, bailleur, domicilié au 14 avenue Pierre Brossolette – 91230 MONTERON ;
- Maître Marguerite Palcy Louis-Sidney, notaire, agissant pour le compte de la SARL C REGIS, domicilié au 22 rue Albert Moreau – 77000 MELUN.

ARTICLE 5 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Trésorier de la Ville de Melun sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Seine et Marne
- Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Article 6 : La présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Fait à MELUN, le 09/01/2024

Le Maire

Kadir Mebarek

