



Promotion du territoire

Décision du maire n° 2020-168

Objet : exercice du droit de préemption sur le bail commercial du local situé au 198, rue Houdan à Sceaux.

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2122-22

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 214-1 et suivants, et R 214-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007 approuvant les périmètres définissant la zone de protection et de sauvegarde de l'artisanat et du commerce ainsi que la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et les baux commerciaux à l'intérieur de ces périmètres,

Vu la délibération du conseil municipal du 14 avril 2008 instituant des périmètres de protection et de sauvegarde de l'artisanat et du commerce et instituant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux,

Vu la délibération du conseil municipal du 6 octobre 2010, modifiant le périmètre du droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux institué sur certains secteurs de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2020 donnant délégation au maire pour exercer, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le conseil municipal, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Sceaux, approuvé le 27 septembre 2016, modifié le 25 septembre 2018 et en vigueur à ce jour,

Vu la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 approuvant les orientations d'aménagement du secteur de projet des Quatre-Chemins,

Vu le plan cadastral de la ville de Sceaux,

Vu le budget communal,

Vu la déclaration de cession d'un bail commercial, reçue en mairie le 17 juin 2020, établie par Maître Frédéric DUBEE, notaire, domicilié 30 place Denfert-Rochereau à PARIS XIVème, relative à une activité de « fleuriste » dans un ensemble immobilier, sis à Sceaux 198, rue Houdan, pour un prix de 285 000 euros,

Vu les coordonnées du bailleur, M. Franck RUNSER domicilié 16 avenue du Général de Gaulle à CHATENAY-MALABRY,

Vu l'activité d'« agence immobilière » de l'acquéreur pressenti,

Vu le bail commercial entre M. Franck RUNSER et la SARL So Fleur représentée par M. Abdel-Basset JAABAR en date du 26 mai 2011,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine en date du 16 juillet 2020,

Considérant que l'immeuble, sis 198, rue Houdan en zone UP_A du plan local d'urbanisme de la commune de Sceaux, dans le secteur de projet des Quatre-Chemins est dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

Considérant que le quartier de Robinson dans lequel se situe également l'immeuble du 198 rue Houdan, constitue un pôle de centralité secondaire, qui regroupe 45 cellules commerciales, avec la prédominance des activités de services, dont plusieurs agences immobilières, comme précisé dans le rapport de présentation du PLU,

Considérant que, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, il est affirmé la nécessité de conforter et dynamiser les pôles de centralité, notamment secondaires, en assurant notamment la diversité des activités commerçantes,

Considérant que, conformément aux orientations d'aménagement du secteur de projet des Quatre-Chemins dans lequel se situe l'immeuble du 198 rue Houdan, les enjeux de requalification du secteur reposent notamment sur le renforcement du pôle de Robinson, à travers une plus grande diversité de l'offre, la requalification des espaces publics et la restructuration du pôle de transport dont la présence participe au dynamisme commercial du secteur, attirant une clientèle élargie,

Considérant qu'il est également prévu, dans le secteur des Quatre-Chemins, la construction de 750 logements familiaux et 150 logements pour étudiants, dont une partie est déjà livrée, et qu'à ce titre, il est nécessaire de renforcer l'offre commerçante pour répondre aux besoins courants et alimentaires,

Considérant la délibération du 14 avril 2008 prise par le conseil municipal de Sceaux dont il ressort que les différentes études réalisées pour protéger le commerce et l'artisanat, préconisent la préservation des activités commerciales dans les secteurs des métiers de bouche, de l'équipement de la personne, du loisir et de la décoration de la maison et constatent une implantation trop importante de certains services, à savoir notamment les banques et agences immobilières,

Considérant que l'activité pressentie est trop spécialisée et ne rentre pas dans les activités de nature à préserver l'attractivité du secteur de la gare de Robinson et qu'en conséquence elle ne répond pas aux objectifs de redynamisation et de pérennisation du commerce de proximité.

Considérant ainsi l'opportunité d'exercer le droit de préemption en vue de la diversification et de la préservation d'un tissu commercial et artisanal équilibré dans ce secteur de la gare de Robinson en cours de rénovation urbaine,

Considérant qu'il y a lieu de préempter ce bien, et que l'exercice du droit de préemption est conforme aux objectifs fixés par la délibération du conseil municipal du 14 avril 2008 instituant des périmètres de protection et de sauvegarde de l'artisanat et du commerce et instituant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

DECIDE d'exercer le droit de préemption prévu aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme sur le bail commercial consenti les 25-26 mai 2011 par M. Franck RUNSER à la société SO-FLEUR, concernant la location d'un local commercial, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 198, rue Houdan à SCEAUX (92330), en vue de la préservation d'un tissu commercial et artisanal équilibré et de qualité dans le secteur commerçant de Robinson pour le maintien de son attractivité, au prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) ou, à défaut, aux prix et conditions fixés par le Juge des Expropriations du Département des Hauts-de-Seine ,

DECIDE en conséquence de saisir le Juge des Expropriations du Département des Hauts-de-Seine en vue de faire fixer la valeur du droit au bail précité,

DIT QUE la dépense correspondante sera imputée au budget communal,

PRECISE QUE la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être formulé auprès de la Ville, cette démarche prolongeant le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme du délai de deux mois vaut rejet).

Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine,
- La société SO-FLEUR
- M. Franck RUNSER,
- Maître Frédéric DUBEE, notaire, domicilié 30 place Denfert-Rochereau à PARIS XIVème,
- Sceaux Prestige immo

Fait à Sceaux, le 22 juillet 2020




Philippe LAURENT