



**DECISION DE MADAME LE MAIRE**

« Acquisition du fonds de commerce – 22 place Pierre Sépard –  
94 190 Villeneuve Saint Georges – parcelle cadastrée section AO n° 27 –  
Décision de préemption commerciale »

2025-D- 128

Madame le Maire,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.1511-3 ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 214-3 à R 214-10 ;

**Vu** le Code du Commerce ;

**Vu** le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, et notamment son article 1-25 relatif aux quartiers du centre-ville et du centre ancien de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

**Vu** l'arrêté 2011/752 du 25 février 2011 portant création de la ZAC multisite du centre-ville et du centre ancien de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

**Vu** la délibération n°12.8.20 du Conseil municipal du 18 décembre 2012 définissant des périmètres de sauvegarde du commerce sur le territoire de Villeneuve – Saint - Georges ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2016, modifié le 8 octobre 2019, mis en révision le 19 octobre et 21 novembre 2022,

**Vu** la délibération n°25.1.1 du conseil municipal en date du 8 février 2025 portant élection du Maire,

**Vu** la délibération n°25.1.5 du conseil municipal en date du 8 février 2025 portant délégation de pouvoirs accordée au Maire par le conseil municipal au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

**Vu** la déclaration de cession de commerce enregistrée sous le n° 094 078 25 00006 en date du 7 juillet 2025 portant sur le fonds de commerce détenu par la société Rodi représentée par Monsieur ODAK Alex situé 22 place Pierre Sépard à Villeneuve – Saint – Georges (94190) pour un montant de deux cent cinquante mille (250 000 euros) ;

**Vu** le local commercial à usage de bar situé en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 22 place Pierre Sépard et cadastré section AO n°27, composé :

- Un lot numéro deux (2) : un local commercial au rez de chaussée à gauche et au passage sur la place Pierre Sépard, comprenant une grande salle de café, cuisine, escalier de descente de cave, WC, téléphone
- Un lot numéro trois (3) : un appartement au premier étage en regardant de la rue, comprenant une entrée, une chambre donnant sur la cour, WC, deux chambres donnant sur rue. Cet appartement est desservi uniquement par un escalier dont le départ est situé dans

la cuisine du lot n°112 et les quatre-vingt-six/millièmes (86/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes

- Un lot numéro neuf (9) : une cave située au sous-sol, numéro 1 au plan des caves le quarante-cinq/millièmes (45/1000èmes) des parties communes générales ;

**Vu** le fonds de commerce lié au local commercial appartenant société Rodi représentée par Monsieur ODAK Alex situé 22 place Pierre Sémard à Villeneuve – Saint – Georges (94190) ;

**Vu** la politique municipale de redynamisation de l'offre commerciale sur le territoire communal ;

**Vu** le projet de requalification du centre-ville ;

**Considérant** que le fonds de commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce défini par la délibération n°12.8.20 du Conseil municipal du 18 décembre 2012 définissant des périmètres de sauvegarde du commerce sur le territoire de Villeneuve – Saint – Georges, permettant à la commune de « *veiller à la diversité commerciale* » ;

**Considérant** que le fonds de commerce est également inclus dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du centre-ancien, et qu'il fait l'objet d'une convention conclue entre la commune et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) de 2011 dont l'objectif est de moderniser les commerces ;

**Considérant** que l'ilot dans lequel il est implanté jouxte des secteurs ayant déjà fait l'objet d'opérations de revitalisation et de requalification dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites du centre – ville, centre –ancien ;

**Considérant** l'action menée par la commune depuis plusieurs années en faveur de la revitalisation de son centre-ville ;

**Considérant** que le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville, sont des priorités de la Municipalité. Ils sont nécessaires au rayonnement et au développement de la commune, mais aussi au maintien d'une vie de quartier animée et d'offres commerciales diversifiées ;

**Considérant** que la commune souhaite mettre en place une offre commerciale qualitative et adaptée aux besoins de ses habitants sur les axes structurants ;

**Considérant** que le fonds de commerce est situé face à la gare du RER D, sur la place Pierre Sémard qui constitue la jonction entre les deux parties du centre-ville ;

**Considérant** le déficit de l'offre de restauration dans le secteur de la gare ;

**Considérant** que l'acquéreur déclare, au sein de la promesse de cession conclue avec Monsieur ODAK Alex, vouloir exercer au sein de ce local des activités de « café – bar – brasserie – restaurant – PMU – jeux de la FDJ – tabac- articles pour fumeurs – cigarettes électroniques et produits associés – tableterie – presse – confiserie » ;

**Considérant** qu'il ressort de la déclaration d'intention d'aliéner que l'activité principale envisagée consiste en une activité de restauration associée à un café-bar-PMU ;

**Considérant** que l'acquéreur exploite déjà une activité de café-bar-PMU à proximité immédiate, au 20 place Pierre Sémard, au sein de l'établissement exploité sous l'enseigne « AU BAROMETRE » ;

**Considérant** que le maintien ou la duplication de cette activité ne répond pas aux objectifs de diversification de l'offre commerciale de ce quartier, lequel compte déjà plusieurs établissements similaires ;

**Considérant** la volonté de la commune de préempter le fonds de commerce afin d'y développer une offre de restauration traditionnelle et sur place, à destination notamment des voyageurs du RER et des salariés du quartier, offre actuellement absente du secteur ;

**Considérant** que cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet global de revitalisation et de requalification de cet îlot, confronté à des enjeux de délabrement et de sécurité publique ;

**Considérant** qu'au regard de ces éléments, l'exercice du droit de préemption commerciale s'inscrit dans la stratégie de mise en place et de maintien d'une offre commerciale qualitative, attractive et diversifiée en centre-ville.

**Considérant** que les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi,

**Considérant** le budget de l'exercice en cours ;

**Considérant** qu'il y a lieu d'autoriser Madame Le Maire ou son adjoint délégué à signer tous les documents, plans, conventions, contrats ou actes liés et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

## **DECIDE**

**Article 1 :** Exerce le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux dont dispose la Ville de Villeneuve-Saint-Georges sur le fonds de commerce situé 22 place Pierre Sémard à Villeneuve – Saint – Georges (94190).

**Article 2 :** D'acquérir le fonds de commerce détenu par la société RODI, représentée par Monsieur ODAK Alex, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n°094 078 25 00006 en date du 7 juillet 2025, pour un montant de deux cents cinquante mille (250 000 euros) ;

**Article 3 :** Dit que le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente, la vente de ce fonds de commerce au profit de la commune de Villeneuve – Saint - Georges est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article R 214-9 du code de l'urbanisme dans un délai de 3 mois maximum à compter de la notification de la présente décision.

Le prix est payé au moment de l'établissement de l'acte constatant la cession, sous réserve de l'application des dispositions des articles L141-12 et suivants du code de commerce.

**Article 4 :** Dit que la dépense sera imputée au budget de l'exercice considéré,

**Article 5 :** Dit que l'ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet du Val de Marne,

**Article 6 :** Dit que la présente décision sera notifiée par remise contre décharge à :

- La SARL RODI, représentée par son gérant Monsieur ODAK Alex, propriétaire du fonds de commerce et cédant, domicilié au 22 Place Pierre Sémard à Villeneuve-Saint-Georges (94190),
- La SCI DIRO, représentée par son gérant Monsieur ODAK Alex, propriétaire du local et bailleur, domicilié au 22 Place Pierre Sémard à Villeneuve-Saint-Georges (94190),

**Article 7 :** Indique que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Madame le Maire de Villeneuve Saint-Georges dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être formé devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal administratif de Melun

par voie postale (43 rue Charles de Gaulle, 77000 MELUN) ou par voie électronique ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

Fait à Villeneuve – Saint – Georges,  
Le 5 septembre 2025

Kristell Niasme  
Maire - Conseillère départementale

