



DECISION DE MADAME LE MAIRE

« Acquisition du fonds de commerce – 2 rue Henri Janin –
94 190 Villeneuve Saint Georges – parcelles cadastrées section AO n° 390, n°391, n°392 –
Décision de préemption commerciale »

2026-D- 74

Madame le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-3, R. 214-1 et suivants, et L. 213-4 et suivants, fixant les modalités de l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux ;

Vu la délibération n°26.1.1 du conseil municipal en date du 21 mars 2026 portant élection du Maire,

Vu la délibération n°26.1.1.1 du conseil municipal en date du 21 mars 2026, aux termes de laquelle le conseil municipal a délégué au Maire l'exercice de l'ensemble des droits de préemption définis par le code l'urbanisme, au nom de la commune ;

Vu la délibération n°26.1.5 du conseil municipal en date du 21 mars 2026 aux termes de laquelle le conseil municipal a délégué au Maire le pouvoir d'intenter au nom de la commune les actions en justice, notamment devant l'ensemble des juridictions civile, y compris spécialisées ;

Vu la délibération n°12.8.20 du Conseil municipal en date du 18 décembre 2012 adoptant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges, et instaurant le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, et de baux commerciaux situés à l'intérieur de ces périmètres,

Vu la délibération n°26.2.25 du Conseil Municipal en date du 9 avril 2006 portant l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le territoire de Villeneuve – Saint – Georges et instaurant le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, et de baux commerciaux situés à l'intérieur de ces périmètres

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 (PNRQAD), et notamment son article 1-25 relatif aux quartiers du centre-ville et du centre ancien de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération n° 2010-21 du 15 octobre 2010 par laquelle le conseil d'administration de l'établissement public Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) a procédé à la création de la Zone d'Aménagement Concerté multisites dite du « centre – ville » sur le territoire de la commune de Villeneuve – Saint – Georges ;

Vu l'arrêté 2011/752 du 25 février 2011 par lequel le préfet du Val-de-Marne a créé la zone d'aménagement concerté multisites du centre-ville de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la convention pluriannuelle 2011/2017 relative à la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD, approuvée par délibération n°10.9.11 du 20 décembre 2010 et signée le 1^{er} juillet 2011 ;

Vu la délibération n°2025-12-16_4191 du conseil territorial du 16 décembre 2025 de l'établissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu l'ordonnance du juge commissaire, Vincent Migliore, près le tribunal de commerce de Créteil du 1^{er} avril 2026 autorisant la vente de gré à gré du fonds de commerce dépendant de la procédure judiciaire de la SARL BIG BAZAR, sis 2 rue Henri Janin à Villeneuve Saint-Georges, au profit de la SARL RAF IMPORT (RCS Bobigny 804 493 880) sise 6 rue Jules Joffrin à Saint-Denis (93), ou à toute société qu'elle pourrait constituer pour l'exploitation de ce fonds, moyennant le prix de 105 000 euros, frais, honoraires d'acte, charges et conditions en sus ;

Vu la déclaration de cession reçue en mairie le 10 avril 2026, enregistrée sous le n° 094 078 26 00003, portant sur la cession d'un fonds de commerce de « solderie en tous genres, bazar, gadgets, jouets » par la SARL BIG Bazar représentée par son liquidateur judiciaire Monsieur Alain – François SOUCHON situé 2 rue Henri Janin à Villeneuve- Saint-Georges (94190) pour un montant de cent mille euros (105 000 euros), réglé comptant à la signature de l'acte authentique ;

Vu les deux baux commerciaux annexé à la déclaration préalable de cession, conclu pour l'un du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2028 et le second du 1^{er} juillet 2024 au 31 janvier 2033 ;

Vu la saisine en date du 27 avril 2026 de la direction départementale des Finances publiques du Val-de-Marne,

Vu le budget communal,

Considérant que la Ville a décidé, en réaction à la dégradation progressive du tissu marchand de son centre-ville, d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et d'instaurer à l'intérieur de celui-ci un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, baux, commerciaux, en vue de préserver la diversité de l'offre commerciale ;

Considérant que la rue Henri Janin, en prolongement de la rue de Paris et à proximité de la gare RER, constitue un axe commerçant structurant de la commune sur lequel est, notamment, implanté la halle de marché ;

Considérant que son emplacement stratégique justifie qu'elle soit incluse dans les périmètres de plusieurs dispositifs poursuivant un objectif de requalification durable du tissu urbain fragilisé et de revitalisation de l'offre commerciale ;

Considérant que dès 2014 la Ville s'est engagée en faveur de la réhabilitation de son centre-ville et de la rue de Paris dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) par le biais d'une convention pluriannuelle signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'État au terme de laquelle la commune et ses partenaires ont conduit des actions de développement économique et social en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville, afin de lui conférer les caractères d'une véritable centralité urbaine ;

Considérant que cette action s'est poursuivie au travers de la ZAC Multisites de centre-ville conduite avec l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) qui concerne notamment plusieurs secteurs sur la rue de Paris : au sud (secteurs 46-52 rue de Paris, place du Lavoir, et secteur Pont de l'Yerres-Orangerie) comme au nord (îlot Dazeville), avec pour objet la requalification du bâti, l'amélioration du cadre de vie et la production de logements neufs ;

Considérant que, dans ce cadre, la Ville a déjà mobilisé à plusieurs reprises son droit de préemption urbain et commercial dans ce secteur ;

Considérant qu'un rapport de justification de l'extension du périmètre de sauvegarde, réalisé en décembre 2025 par le bureau d'études AID Observatoire, relève que le secteur est marqué par plusieurs problématiques dans l'offre commerciale : phénomène de vacance commerciale particulièrement important dans sa partie sud, un déficit significatif en matière d'offre alimentaire – la Ville ne comptant l'implantation que d'une seule enseigne nationale – et d'équipements à la personne ainsi qu'un manque de diversité de l'offre « du quotidien »

Considérant qu'il ressort, de ce même rapport que l'offre alimentaire du secteur, essentiellement représentée par des commerces communautaires et des « supérettes », gagnerait en diversité et en attractivité par le renforcement de l'implantation d'enseignes nationales telle que Franprix ;

Considérant qu'il ressort également de ce rapport que les commerces des biens d'équipement à la personne sont peu représentés au sein du périmètre,

Considérant que la SARL BIG BAZAR représentée par son liquidateur judiciaire Monsieur Alain – François SOUCHON, qui gère la liquidation judiciaire d'un fonds de commerce « de solderie en tous genres, bazar, gadgets, jouets » au sein d'un local commercial dans les volumes lot 13.000 et lot 13004, sis 2 rue Henri Janin à Villeneuve-Saint-Georges (94 190) sur des parcelles cadastrées section AO n°390, n°391, n°392 faisant l'objet de deux baux conclus pour l'un du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2028 et le second du 1^{er} juillet 2024 au 31 janvier 2033 moyennant deux loyers annuels de 61 867,44 € hors taxes et hors charges, comprenant :

- Un local dans le volume 13 003 d'une surface commerciale de 152 m² donnant sur la rue Henri Janin
- Un local dans le volume lot 13 004 d'une surface de 213 m² donnant sur la rue Henri Janin.

Considérant qu'il ressort de la déclaration préalable de cession que l'acquéreur pressenti entend poursuivre l'exploitation d'une activité de « *solderie en tous genres, bazar, gadgets, jouets* » ;

Considérant, toutefois, qu'affecter 365 m² de surface commerciale à cette activité ne répond pas aux objectifs poursuivis par la Ville de diversification et de renforcement de l'attractivité de l'offre commerciale d'amélioration de son image ;

Considérant que la Ville entend, en exerçant son droit de préemption, maîtriser l'affectation de ce local commercial afin d'implanter ou d'étendre une activité d'offre alimentaire éventuellement complétée une offre de biens d'équipement, portée par une enseigne nationale à même de répondre à ses objectifs, ainsi qu'aux besoins quotidiens des habitants du quartier et apporter une valeur ajoutée substantielle à l'offre du secteur ;

Considérant que l'exercice de ce droit s'inscrit pleinement dans la stratégie globale de la commune visant à proposer une offre commerciale qualitative, attractive et diversifiée dans la rue de Janin, à proximité immédiate de l'équipement structurant que constitue la halle de marché, en cohérence avec les dispositifs mis en œuvre par la commune pour requalifier son centre-ville ;

Considérant la localisation du fonds de commerce en plein cœur de ville et à proximité immédiate d'une surface commerciale de type Franprix que la ville accompagne dans son développement et du bâtiment qui accueille le marché forain pour lequel la ville est en train de valider également un projet de rénovation de grande ampleur en lien avec le délégataire,

Considérant que la Ville est tenue de respecter le prix de 105 000 € (cent cinq mille euros) au vu de la notification d'une ordonnance du juge-commissaire du 1^{er} avril 2026 prise en application de l'article L.642-19 du code de commerce, dont la procédure a été ouverte le 15/02/2026,

DECIDE

Article 1 : d'Exercer le droit de préemption sur le fonds de commerce appartenant à la SARL BIG BAZAR (SIRET N° 34440228400022) représentée par son liquidateur judiciaire Monsieur Alain – François SOUCHON exploité au sein du local commercial sis 2 rue Henri Janin, à Villeneuve-Saint-Georges (94 190), parcelles cadastrées section AO n°390, n°391, n° 392 pour les motifs exposés ci-dessus, aux prix, charges et conditions fixées par l'ordonnance du juge commissaire, Vincent Migliore, près le tribunal de commerce de Créteil du 1^{er} avril 2026.

Article 2 : Dit que la présente décision sera signifiée par acte de commissaire de justice à :

- La SARL BIG Bazar situé 2 rue Henri Janin à Villeneuve- Saint-Georges (94190), représentée par son liquidateur judiciaire Monsieur Alain – François SOUCHON, 6 bis Boulevard Jean – Baptiste Oudry à Créteil (94 000),

- Le Greffe du Tribunal de commerce de Créteil, Immeuble le Pascal – Centre commercial régional Créteil Soleil – 1 avenue du Général de Gaulle – 94094 Créteil Cédex,
- La SCI AB, représentée par son gérant Monsieur Begum TAJ, propriétaire du local et bailleur, domiciliée au 37 avenue Gabriel Péri à Sucy en Brie (94 370),
- La SCI PIRIPAL, représentée par son gérant Monsieur Pascal LAVERGNE, propriétaire du local et bailleur n°2, domicilié 111 avenue de la République à Montgeron (91 230).
- Maître Arnaud ROIRON, avocat à la cour, mandataire agissant pour le compte de la SARL BIG BAZAR domicilié au 21 rue de la ville l'Evêque à Paris (75 008).

La déclaration de cession de fonds de commerce, l'ordonnance du juge-commissaire près le tribunal de commerce de Créteil du 1^{er} avril 2026 et les baux commerciaux, reçus en mairie le 10 avril 2026 sont annexés à la présente décision.

Article 3 : Dit que l'ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Val-de-Marne.

Article 4 : Dit que la présente décision fera l'objet d'une publication sous forme électronique.

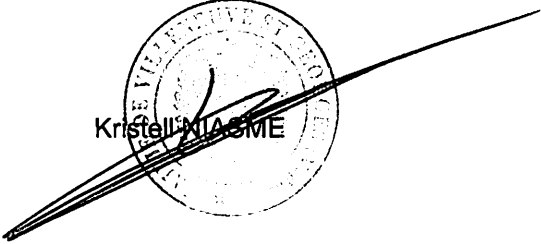
Article 5 : Dit que la dépense sera imputée au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : Dire que le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

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).

Fait à Villeneuve – Saint – Georges,
Le 28/04/2026

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,


Kristell NIASME