

DECISION N°DECV-6870
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LE FONDS DE COMMERCE « LE
RÉGENT MANTES », SIS 2, BOULEVARD MARECHAL JUIN

Le Maire de Mantes-la-Jolie,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-22,

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 n°DELV-2022-05-21-7 du 21 mai 2022, portant délégation du Conseil municipal au Maire, en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, et notamment son alinéa 21,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2005 approuvant la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le cadre de l'exercice du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux,

Vu le jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 24 octobre 2024 par lequel il a été déclaré la liquidation judiciaire de la société LE REGENT MANTES et nommé comme mandataire judiciaire à ladite liquidation la SELARL MARS représentée par Philippe SAMZUM, 43 bis rue Saint-Honoré, à VERSAILLES (78000),

Vu le dépôt des offres de reprise des éléments résiduels de l'actif de la société LE REGENT MANTES fixé par Monsieur le Juge-Commissaire en son cabinet au Tribunal de Commerce de Versailles le jeudi 5 décembre 2024,

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2024 rendue par Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la SELARL MARS prise en la personne de Maître Philippe SAMZUM, en qualité de liquidateur judiciaire de la société LE REGENT MANTES à céder amiablement les éléments résiduels du fonds de commerce dépendant de l'actif de ladite liquidation judiciaire comprenant le nom commercial, l'enseigne, l'achalandage, la clientèle, le droit au bail sis à Mantes-la-Jolie, 2, boulevard du Maréchal Juin, le mobilier, le matériel suivant inventaire dressé par Maître Hugues TAQUET, commissaire de justice, au profit de Messieurs Firat ALTIN et Mikail TURKMEN suivant leur offre de 60 000 € hors droits, frais et charges à la charge des repreneurs ainsi décomposée 50 000 € pour les éléments incorporels et 10 000 € pour les éléments corporels,

Vu la déclaration de cession d'un fonds de commerce n°78 361 24 00020 reçue le 23 décembre 2024 de Maître Jean-Pierre FOURNIER LA TOURAILLE, avocat et mandataire de la SARL LE REGENT MANTES représentée par la SELARL MARS prise

en la personne de Maître Philippe SAMZUN, liquidateur , pour le fonds de commerce sis 2, boulevard du Maréchal Juin à Mantes-la-Jolie, parcelle cadastrée AK n° 586, sujet à exercice du droit de préemption par la Ville, dans des locaux appartenant à la SCI LE REGENT PIZZA représentée par Monsieur Christian LASALLE domiciliée au 2 boulevard du Maréchal Juin à Mantes-la-Jolie (78200),

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prise en location immobilière poursuivies par les collectivités territoriales et divers organismes portant en son article 2 le seuil de consultation des domaines à 180 000 €,

Vu la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée le 5 octobre 2018 engageant la Ville dans une démarche partenariale et transversale en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité de sa centralité,

Vu l'étude Retail et Connexion, Action Cœur de Ville de 2019, situant le local commercial LE REGENT MANTES en centre-ville, considéré comme l'entrée de Ville, dénommé « République » par le Plan Marchand considéré comme le cœur marchand et constituant de fait une cellule locomotive pour l'ensemble de l'appareil commercial du cœur de ville,

Considérant que cette étude a notamment démontré la nécessité de développer les entrées de circuits,

Vu l'étude EPPC de 2020 sur l'opportunité de création d'une foncière de commerces démontrant qu'une maîtrise publique forte autour du secteur n°1 et des entrées de circuits commerciaux doit être réalisée pour permettre à terme d'organiser l'offre commerciale dans le centre-ville en fonction du plan marchand,

Vu l'Opération de Revitalisation du Territoire approuvée par délibération du 14 décembre 2020 validant le plan guide de la commercialisation,

Considérant que l'opportunité d'acquisition du fonds de commerce de la société LE REGENT MANTES a lieu d'être saisie car il est au cœur des synergies du plan « Action Cœur de Ville », lequel ayant notamment pour objectif le maintien de la diversité commerciale, la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Considérant que le projet global « Action Cœur de Ville » porte sur différents domaines d'intervention tels que l'amélioration de l'habitat, la restructuration des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, l'animation culturelle et touristique mais également sur le renforcement de l'offre commerciale et artisanale,

Considérant ce projet visant à renforcer l'attractivité de l'appareil commercial et à encourager l'adaptation des commerces aux nouveaux modes de consommation,

Considérant que le bien, objet de la présente déclaration, présente un intérêt au titre de la maîtrise des cellules commerciales du secteur prioritaire afin de protéger et développer l'offre de service, démontrée par l'ensemble des études menées depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville »,

Considérant que le plan « Action Cœur de Ville » et l'étude d'opportunité pour la création d'une société foncière prouvent que la Ville développe continuellement et de manière opérationnelle cette stratégie en ciblant prioritairement les cellules situées dans le secteur prioritaire comme le 2, boulevard du Maréchal Juin, afin d'animer l'offre en fonction de son plan marchand,

Considérant le plan « Action Cœur de Ville II » et sa mise en évidence du développement d'un pôle attractif en entrée de ville, afin de favoriser la montée en gamme des commerces en pied d'immeuble, notamment à travers une requalification des espaces périurbains,

Considérant l'étude GIRA Conseil qui démontre la prédominance de la restauration rapide (type panini, kebabs, pizza à emporter) qui compose près de la moitié de l'offre chez les indépendants (41% à 45% des restaurants de la zone contre 15% pour le reste de la France),

Considérant que cette surreprésentation constitue une menace pour la diversité de l'offre commerciale et le développement de l'appareil commercial du centre-ville,

Considérant que la diversité commerciale sur le centre-ville de Mantes-la-Jolie n'est pas optimale,

Considérant qu'il manque un certain nombre de métiers de bouche ou d'activités culturelles et que certains secteurs ne comptent que très peu de cellules commerciales,

Considérant qu'il est nécessaire et opportun de diversifier l'offre commerciale en proposant des commerces de proximité, dans les domaines de la mode, la beauté, la culture, la restauration ou encore l'alimentaire spécialisé,

Considérant la création effective de la société foncière,

Considérant que la Ville a déjà sollicité des subventions auprès d'organismes financeurs aux fins de création d'outils pour le pilotage de ladite société foncière,

Considérant que les flux piétons (jusqu'à 1 900 piétons/heure) et les flux de véhicules (510/heures de pointe) confirment que ce bien est une cellule stratégique à maîtriser,

Considérant que le droit de préemption mis en place au titre de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, portant sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, ne fait pas l'objet d'un transfert de compétence au profit de la Communauté Urbaine, et que par conséquent, l'exercice de ce droit de préemption peut valablement être mis en œuvre à la seule initiative de la Ville,

Considérant qu'au vu des visas et des considérants ci-dessus développés, du projet motivant la présente préemption, que cette dernière est d'intérêt général pour la Ville de Mantes-la-Jolie,

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : D'exercer le droit de préemption commercial de la Ville en vue de l'acquisition du fonds de commerce appartenant à la société LE REGENT MANTES, dans des locaux sis 2, boulevard du Maréchal Juin à Mantes-la-Jolie.

ARTICLE 2 : De préciser que cette préemption est motivée par les considérants susmentionnés et par le projet de maintenir une diversité commerciale nécessaire à l'attractivité du centre-ville.

ARTICLE 3 : De dire que la vente sera réalisée au prix net de 60 000 €, ainsi répartie 50 000 € pour les éléments incorporels et 10 000 € pour les éléments corporels, en ce non compris les frais de vente (honoraires d'avocat pour 3 600 € TTC, les frais d'enregistrement pour 1 110 € et une provision sur frais pour 1 300 €, des frais d'agence 9 600 € en sus), hors remboursement par la Ville des loyers dus à compter du 19 décembre 2024.

ARTICLE 4 : De préciser que le montant des frais afférents à cette acquisition (prix de cession, honoraires d'avocat et frais liés à l'acte) sera imputé sur l'enveloppe 30464, nature 2138 et fonction 824 du budget de la Ville. Le remboursement des loyers est imputé sur l'enveloppe 30458, nature 6132, fonction 90 du budget de la Ville.

ARTICLE 5 : De préciser que la présente décision sera notifiée à Maître Jean-Pierre FOURNIER LA TOURAILLE, avocat et mandataire de la SARL LE REGENT MANTES, 2 passage Roche 78000 VERSAILLES, SELARL MARS représentée par Philippe SAMZUM, 43 bis rue Saint-Honoré, à VERSAILLES (78000), liquidateur judiciaire de la SARL LE REGENT MANTES et SCI LE REGENT PIZZA représentée par Monsieur Christian LASALLE domiciliée au 2 boulevard du Maréchal Juin à Mantes-la-Jolie (78200), le Bailleur

ARTICLE 6 : Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal Administratif de Versailles (56, avenue de Saint Cloud - 78 000 Versailles) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.

ARTICLE 7 : Monsieur le Maire et Madame la Trésorière Principale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont copie sera transmise au contrôle de légalité.

Fait à Mantes-la-Jolie, le

Le Maire
Raphaël COCNET

21 JAN. 2025

