



DECISION N° 2022.669

**Exercice du droit de préemption - Bail commercial  
sur local sis 25 rue de la Cloche d'Or (lot 1)**

Direction Gestion Immobilière

Le Maire,

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 214.1 et suivants et R 214.1 et suivants relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;

**Vu** l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux délégations de pouvoir susceptibles d'être consenties au Maire par le Conseil Municipal ;

**Vu** les articles L 2122-23 et L 2122-18 relatifs aux subdélégations susceptibles d'être consenties par le Maire aux Adjointes et/ou Conseillers Municipaux ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 17.09.2009 modifiant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2020 donnant délégation de pouvoir au Maire, pour les matières énumérées à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

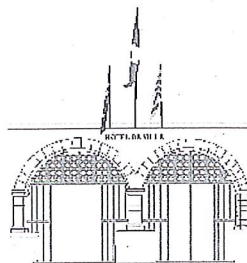
**Vu** l'arrêté du Maire en date du 9 juillet 2020 portant subdélégation de signature à Monsieur Charles PONS, Premier Adjoint ;

**Vu** les conclusions et recommandations du rapport sur l'état du commerce de centre-ville, commandé par la commune à l'Agence SR IMMOBILIER sise à Perpignan ;

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 22.0037 ci-annexée, réceptionnée en Mairie le 02.06.2022 ;

**Vu** l'avis d'estimation ci annexé émis par les services de France domaine le 10.06.2022 ;

**Vu** les demandes d'informations et de renseignements adressées à la SAS ESKIS ;



**Vu** les échanges avec la SAS ESKIS ;

**Vu** le projet de revitalisation commerciale et de requalification urbaine conduit par la commune notamment dans l'hyper-centre historique de la ville et tout particulièrement sur les voies suivantes (depuis le Nord) : Rue de la Barre, Rue de l'Argenterie, Place Hyacinthe Rigaud, Rue de la Fusterie, Rue des Augustins, Rue de la Porte d'Assaut, Quai Sadi Carnot, Rue d'Alsace-Lorraine ;

**Considérant** que l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme institue un droit de préemption des baux commerciaux dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par la commune ; que ce texte organise l'exercice du droit de préemption selon les modalités fixées par les articles L. 213-4 à L. 213-7 du Code de l'urbanisme ; qu'en application de ces textes, il est admis que l'exercice du droit de préemption vise à permettre de préserver la diversité commerciale, empêcher la suppression d'un commerce, maintenir une offre commerciale équilibrée ou prévenir les risques de troubles à l'ordre public ;

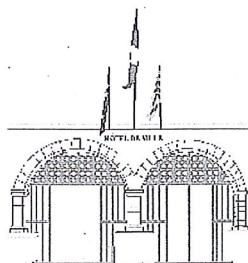
**Considérant** que l'article R 214.6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en cas de désaccord sur le prix, le titulaire du droit de préemption saisit la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

**Considérant** que la Rue de la Cloche d'Or fait partie du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat délimité par le Conseil Municipal ;

**Considérant** que le bail commercial objet de la déclaration d'intention d'aliéner porte sur un local sis au 25, Rue de la Cloche d'Or (lot 1) à Perpignan ; que cette cession s'inscrit dans l'opération de vente de l'ensemble des droits au bail initialement acquis par la SAS ESKIS Rue de la Cloche d'Or en vue de réaliser un projet d'artère gourmande ;

**Considérant** que suite à l'abandon de son projet, la SAS ESKIS envisage de céder le bail commercial qu'elle détient pour le local sis au 25, Rue de la Cloche d'Or (lot 1) ; que l'acquéreur pressenti mais resté inconnu envisage de développer à cet endroit une activité de primeurs fruits et légumes, d'inspiration identique et affichant une identité uniformisée dans l'ensemble des activités projetées ; que, tel qu'il est présenté, le projet de cession objet de la déclaration n° 22.0037 est facteur de déséquilibre de l'offre commerciale du centre historique ;

**Considérant** que la cession du bail dont il s'agit est déclarée moyennant le prix de 100.000 € ; que les services de France domaine ont estimé la valeur vénale du bail objet de la déclaration à 8.000 € ; que le prix de cession déclaré affiche un décalage à la hausse avec la réalité du marché immobilier, ce qui fait peser un risque sur le maintien des commerces dans des locaux où l'acquisition du seul droit d'occupation paraît difficilement amortissable compte tenu de l'estimation effectuée par les services de France domaine ;





**Considérant** que l'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner n° 22.0037 et l'absence de réponse aux demandes de renseignement de la commune n'ont pas permis de lever les incertitudes qui entourent la légitimité du prix de cession, ainsi que les interrogations que le projet de cession fait peser sur la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le périmètre de protection délimité par le Conseil municipal ;

## **DECIDE**

**Article 1** : La Ville de Perpignan exerce son droit de préemption sur le bail commercial portant sur le local sis à Perpignan 25, rue de la Cloche d'Or (lot 1).

**Article 2** : La Ville de Perpignan refuse le prix de 100.000 € indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner sus visée.

**Article 3** : La Ville de Perpignan propose d'acquérir le bail commercial sus désigné au prix et conditions fixées par la juridiction de l'expropriation.

**Article 4** : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera portée à la connaissance du Conseil Municipal.

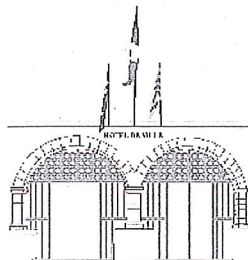
Fait à Perpignan, le 27 JUIL. 2022

ID Télétransmission : 066-216601369-20220727-160364-AU-1-1

Accusé reçu le : 27 JUIL. 2022

Affiché le : 27 JUIL. 2022

M. Charles PONS, Pour le Maire par subdélégation l'Adjoint







MINISTÈRE CHARGÉ  
DE L'URBANISME

# Déclaration de cession d'un

Fonds de commerce  Fonds artisanal

Bail commercial  Terrain

## soumis au droit de préemption



N° 13644\*02

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

N° Déclaration : 22-037 Date de réception à la mairie : 02 JUIN 2022

### 1- Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain

(propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce du bail commercial ou du terrain)

**Vous êtes une personne physique**

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : SAS ESKIS

Raison sociale :

N° SIRET : 85067936600011

Catégorie juridique : 5710

Représentant de la personne morale :

Madame

Monsieur

Nom :

ABI-NADER

Prénom :

Chukri

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 15 Voie : Route de Madeloc

Lieu-dit :

Localité : COLLIOURE

Code postal : 66190 BP :      Cedex :      Téléphone : 06 08 74 51 10

Adresse électronique : naderchuk@gmail.com

### 2 - Coordonnées du bailleur

**Le bailleur est une personne physique**

Madame

Monsieur

Nom :

DONNEZAN

Prénom :

Bernard

**Le bailleur est une personne morale**

Dénomination :

Raison sociale :

N° SIRET :     

Catégorie juridique :     

Représentant de la personne morale :

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 9 Voie : Rue Claude Bernard

Lieu-dit :

Localité : Perpignan

Code postal : 66000 BP :      Cedex :      Téléphone :     

Adresse électronique :



**3 - Description du bien****3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain**

Numéro : 25

Voie : rue de la cloche d'or - RDC 1

Lieu-dit :

Localité : PERPIGNAN

Code postal : 6 6 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_ Surface (s'il s'agit d'un terrain) :

**3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial**

Activité exercée : LOCAL NON EXPLOITÉ

Chiffre d'affaires :

Autres précisions :

**3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrain**Bien à usage uniquement commercial ou artisanal Bien comportant un local accessoire d'habitation Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.) 

Préciser la composition de ces autres locaux :

**3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)**

Date de signature du bail : 0 1 0 1 2 0 2 1

Montant du loyer : 7 550 € HT-HC / AN

**3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti**

Primeurs / fruits-légumes

**3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail**

À durée indéterminée : 0

À durée déterminée : 0

À temps complet : 0

À temps partiel : 0

**4 - Modalité de la cession**Vente amiable  Adjudication  Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : 100 000 €  
Cent mille euros

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente : \_\_\_\_\_

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme  précisez Acte de vente définitifPaiement en nature 

○ Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

○ Évaluation de la contrepartie :

Autre : échange, apport en société...  précisez**5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :**Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3 A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués **6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)**Madame Monsieur 

Nom : BOUSQUET

Prénom : Nicolas

Qualité : AVOCAT

Adresse : Numéro : 5 Voie : PLACE GALLIENI

Lieu-dit : Localité : MELUN

Code postal : 7 7 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_ Téléphone : 0 1 6 4 1 9 9 4 3 8

Adresse électronique : nbousquet.avocat @ gmail.com



**7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption**

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6

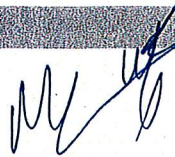
Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

**8 - Observations éventuelles****9 - Date**

01 06 2022

**Signature**

P10









Direction départementale des Finances publiques des  
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale de PERPIGNAN

4 BOULEVARD KENNEDY 66000 PERPIGNAN

téléphone : 04 68 08 10 29

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christophe QUINTA

téléphone : 04 68 08 10 29

courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE :2022-66136-41906

Perpignan le 10/06/2022

*La Directrice Départementale des  
Finances Publiques des Pyrénées-  
Orientales à*

*MONSIEUR LE MAIRE*

*COMMUNE DE PERPIGNAN*

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Désignation du bien :* Droit au bail commercial

*Adresse du bien :* 25,Rue de la Cloche d'Or 66000 PERPIGNAN

*Valeur vénale :* 8 000 €

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

COMMUNE DE PERPIGNAN

affaire suivie par : Monsieur Alain URIBE

## **2 – DATE**

de consultation : 23/05/2022

de réception : 23/05/2022

de dossier en état : 23/05/2022

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition par exercice du droit de préemption

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

La SAS ESKIS a déposé des DIA portant sur la cession de baux commerciaux concernant plusieurs commerces sans activité sis rue de la Cloche d'Or.

Parcelle cadastrée en section AB n° 211 sise 25 Rue de la Cloche d'Or

66000 Perpignan

Rez-de-chaussée n° 1

Bail du 01/01/2021 soit un loyer de 629 € mensuel.

Surface utile retenue :45 m<sup>2</sup>

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : SAS ESKIS par le Président Monsieur ABI NADER Chukri

Bien vendu libre

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Zone U du PLU

Tous réseaux

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Date de la dernière modification du PLU ayant révisé ou modifié la zone en question.

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

*Par la méthode de comparaison directe*

Il résulte de l'enquête effectuée par mon service que la valeur vénale actuelle du droit au bail peut être fixée à 8 000 €.

Sous réserve de l'exactitude des surfaces et des éléments du bail présenté.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

24 mois



## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques des Pyrénées-Orientales  
et par délégation,  
Christophe QUINTA,  
Inspecteur des Finances publiques,



