

Nombre de Conseillers :

- en exercice.....49
- présents.....35
- absents.....14
- votants.....47
- procurations.....12

Le Maire certifie le caractère  
exécutoire de cette délibération  
compte tenu de sa télétransmission  
en Préfecture le : **18 NOV. 2016**

et de sa publication le :

Le Maire, **18 NOV. 2016**  
Roland DAVIET.



Le 18 octobre 2016 à 18h30, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 11 octobre 2016, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation de Metz-Tessy, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRESENTS : Tous les Conseillers, sauf M. Christophe AKELIAN, M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD, Mme Sylvie BERTHELIN, Mme Murielle BURDET, M. Denis CLUZEL, Mme Isabelle DERVILLÉ, M. Sébastien FALCONNAT, Mme Marie-Christine FALLUEL, M. Socé FAYE, Mme Aurélie LAVOREL, M. Lucien LAVOREL, M. Philippe MORIN, Mme Nadine ROCHETTE, Mme Elodie TRIBUT, absents et excusés.

M. Christophe AKELIAN a donné procuration à M. Thierry GUVIET.

M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD a donné procuration à M. Marc BONZY.

Mme Sylvie BERTHELIN a donné procuration à Mme Brigitte ARSAC.

Mme Murielle BURDET a donné procuration à Mme Christiane ELIE.

M. Denis CLUZEL a donné procuration à Mme Christiane GEOFFROY.

Mme Isabelle DERVILLÉ a donné procuration à Mme Ségolène GUICHARD.

M. Sébastien FALCONNAT a donné procuration à M. Joseph PELLARIN.

Mme Marie-Christine FALLUEL a donné procuration à Mme Marie-Thérèse BOUKOUYA.

Mme Aurélie LAVOREL a donné procuration à M. Jean-Marc LOUCHE.

M. Philippe MORIN a donné procuration à M. Michel MARGUIGNOT.

Mme Nadine ROCHETTE a donné procuration à Mme Chantal PELLARIN.

Mme Elodie TRIBUT a donné procuration à M. Francis FAVRE.

M. Thierry GUVIET a été désigné secrétaire de séance.

**- O B J E T -**

**2016 / 147      Actualisation du droit de préemption existant sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial sur le périmètre dit "Centre Village" du secteur d'Epagny :**

*Monsieur le Maire Adjoint expose ;*

Régi par le Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens, sachant que seuls les biens immobiliers sont visés, les biens et droits mobiliers, comme les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux, en étant exclus.

Le droit de préemption urbain permet à la commune une intervention active sur le marché foncier et immobilier et poursuit essentiellement une finalité d'aménagement.

Le maintien de la diversité des commerces, pôles de proximité, est fondamental pour assurer la vitalité et l'animation commerciale et sociale de ces lieux de rencontre.

Dans ce but, l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité au Conseil Municipal, par délibération motivée, de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption :

- les aliénations de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux,

- les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

A l'intérieur de ce périmètre, chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

La Commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

- Considérant le risque d'appauvrissement, sur le plan quantitatif et qualitatif, de l'activité économique de proximité dans le pôle de proximité que constitue le Centre Village,
- Soucieuse d'offrir à ses concitoyens une vie de quartier animée, une offre de services économiques diversifiée, équilibrée et rationnelle, et considérant cela comme un objectif d'intérêt général,
- Considérant l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie ainsi que l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie,

la Commune historique d'Epagny dispose d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur le périmètre dit "Centre Village" institué avec son Plan d'Occupation des Sols.

Aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie n° PREF/DRCL/BCLB-2015-0025 en date du 26 septembre 2015 portant création de la Commune nouvelle d'Epagny Metz-Tessy à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 en lieu et place des Communes d'Epagny et de Metz-Tessy, complété par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie n° PREF/DRCL/BCLB-2015-0039, "la création de la commune nouvelle entraîne sa substitution dans toutes les délibérations et dans tous les actes pris par les anciennes communes d'Epagny et de Metz-Tessy".

Aussi, la Commune nouvelle Epagny Metz-Tessy dispose sur le secteur d'Epagny d'un droit de préemption que l'on pourrait appeler "droit de préemption commercial et artisanal" sur le périmètre dit "Centre Village".

Afin de respecter les dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite SRU) du 13 décembre 2000, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune historique d'Epagny a été remplacé par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) du secteur d'Epagny de la Commune nouvelle Epagny Metz-Tessy approuvé précédemment lors de cette même séance.

Un nouveau zonage ayant été défini par ce document d'urbanisme, il convient de procéder à une actualisation du périmètre d'application de ce droit pour le mettre en adéquation avec le nouveau document d'urbanisme.

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 214-1 à L 214-3,

VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (TPE),

VU le décret n° 2015-914 du 24 juillet 2015 modifiant certaines dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

VU le Plan Local d'Urbanisme du secteur d'Epagny approuvé précédemment lors de cette même séance,

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés, DECIDE :

**D'ACTUALISER** le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial situés dans le périmètre dit "Centre Village" du secteur d'Epagny et tel que délimité au plan ci-annexé extrait du PLU du secteur d'Epagny approuvé précédemment lors de cette même séance (annexe 1).

**D'APPROUVER** le cahier des charges de cession tel qu'annexé à la présente délibération définissant les modalités d'exercice dudit droit de préemption (annexe 2).

**DE PRÉCISER** que le PLU du secteur d'Epagny sera mis à jour conformément aux articles R.151-52 7° et R.153-18 du Code de l'Urbanisme pour prendre en compte ce droit de préemption par l'insertion d'une mention sur le plan de zonage.

**DE PRÉCISER** que, conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal, par délibération n° 2016/05 en date du 8 janvier 2016, a donné délégation au maire, pendant toute la durée de son mandat, pour exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme.

**DE PRÉCISER** qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens est d'ores et déjà ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département et sera publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

La présente délibération produit ses effets juridiques dès sa transmission au préfet, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération devra être adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, au Directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du Notariat, à la Chambre départementale des Notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de Grande Instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption et au greffe des mêmes tribunaux.

Pour Extrait Conforme,  
Le Maire,

The image shows a blue ink signature of Roland Daviet written over a circular official seal. The seal contains the text 'MUNICIPALITE D'EPAGNY-METZLES' around the perimeter and the number '74' at the bottom, indicating the department of Haute-Savoie. There are also two stars on the seal.

Roland DAVIET.





**DROIT DE PREEMPTION RELATIF AUX CESSIONS  
DES FONDS ARTISANAUX, DES FONDS DE COMMERCE,  
DES BAUX COMMERCIAUX ET DES TERRAINS FAISANT L'OBJET  
DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

***Annexe n° 2 de la délibération approbative du Conseil Municipal n° 2016/147 du 18 octobre 2016 portant actualisation du droit de préemption existant sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial sur le périmètre dit "Centre Village" du secteur d'Epagny.***

Le périmètre de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité définit les secteurs où la commune est en droit de préempter

- les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux ;
- les terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces dans un délai de cinq ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, ayant une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Dans le cadre de ce droit de préemption, la commune a pour obligation de rétrocéder ce fond, ce bail ou ce terrain, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, à une entreprise immatriculée. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal, cette location-gérance devant répondre aux conditions prévues aux articles L.144-1 à L.144-13 du Code de commerce.

Afin de répondre aux objectifs de redynamisation et pérennisation des rues commerçantes, lesdites cessions seront encadrées par le cahier des charges, objet de présente permettant de définir la nature des entreprises qui pourront se voir rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain.

Lorsque la déclaration préalable porte sur un terrain défini ci-dessus, le maire transmet copie de la déclaration dès sa réception au directeur départemental des finances publiques en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

### **1 - Appel à candidature du repreneur**

Pour la rétrocession du fonds, bail ou terrain préempté par la commune, le décret du 24 juillet 2015 (article R.214-12 du Code de l'Urbanisme) crée un dispositif **d'appel à candidatures**.

Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de bail commercial, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

### **2 - Candidats potentiels**

#### **2.1 - Situation juridique**

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille, à peine de nullité, l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession.

#### **2.2 - Nature de l'activité**

Quelle que soit la nature de l'activité, celle-ci s'exercera obligatoirement à l'année.

Les activités commerciales et artisanales recherchées sont celles répondant à la définition d'une vie de quartier de type commerces de bouche ou de proximité.

Ces commerces devront fournir des produits ou prestations accessibles à tout public.

Les produits ou services haut de gamme ne devront pas être prédominants sur les produits ou services tout public.

Les commerces et artisanats suivants répondent aux critères dudit cahier des charges (liste non exhaustive) : boucherie, poissonnerie, traiteur, boulangerie, pâtisserie, crèmerie, fromagerie, épicerie, vente électroménager, pressing, tabac-presse, papeterie, mercerie, cordonnerie, prêt-à-porter, vente de chaussures, fleuriste,...

Sont exclues du cahier des charges les activités tertiaires de type : banque, assurance, agence immobilière,...

### **3 - Acte de rétrocession**

Aux termes de la loi, l'acte de rétrocession est réalisé dans les conditions de formalisme du droit commun des ventes de fonds de commerce prévue aux articles L 141-1 et suivants du Code de commerce (mentions obligatoires dont l'existence d'un bail, sa date, sa durée et son bénéficiaire).

Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale.

Le décret (article R.214-14 du Code de l'urbanisme) impose à la commune de valider par délibération du Conseil Municipal, l'acte de rétrocession et de ce fait, les conditions de la rétrocession, le choix du candidat retenu et les raisons de ce choix.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, des mesures de publicité (article R.214-15 du Code de l'urbanisme), sont effectuées par le maire : affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération.

### **4 - Absence de repreneur à l'expiration du délai de deux ans**

L'article R.214-16 du Code l'Urbanisme fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.

