



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2025

DÉLIBÉRATION n° 2025-094 du 3 décembre 2025

OBJET : Cession du droit au bail – 10 Place du marché

<p>Nombre de conseillers en exercice : 33</p> <p>Présents et représentés : 31</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 2</p> <p>Date de la convocation : 27 novembre 2025</p>	<p>L'An deux mille vingt-cinq le trois décembre, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Rodin, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire.</p> <p><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u> M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme ALMEIDA, Mme COMTE, M. FOURNIER, Mme TOHON, M. LE STER, Mme LEBEAULT, M. KERVRAN, M. LANSADE, Mme TALLEC, M. EMMENECKER, M. GOURTAY, M. JARNOUX, Mme PREVIDI, Mme GAUTHIER, M. TWISHIME, Mme BEAUDEQUIN, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, M. PERDEREAU</p> <p><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u> M. CRUZILLAC par M. LEVALLET, Mme DE CARVALHO par Mme KRIMI, Mme JANIN par M. KERVRAN, M. FERRIE par M. JARNOUX, M. DAVRIU par Mme PERDEREAU</p> <p><u>ÉTAIENT ABSENTES EXCUSÉES :</u> Mme PERRON, Mme BLANC</p>
---	---

M. LEVALLET est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2025-094 du 3 décembre 2025

OBJET : Cession du droit au bail – 10 Place du marché

La Ville d'Arpajon est titulaire d'un bail commercial portant sur le local situé 10 Place du Marché, depuis le 17 janvier 2024, date à laquelle s'est opérée la cession du fonds de commerce d'alimentation générale par la société SUPERMARCHE d'Arpajon, à son profit, et ce, par l'exercice de son droit de préemption.

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce était exploité, étaient donnés à bail par la société dénommé ORNELLA, aux termes d'un bail initialement consenti le 24 octobre 2014 au profit de la société FIRST STORE, aux droits de laquelle est venue la société SUPERMARCHE d'Arpajon, par acte de cession du 18 février 2015, suivi d'un acte de renouvellement de bail commercial consenti le 20 octobre 2022, et ce, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} septembre 2022 pour se terminer le 31 août 2031.

Le montant initial du loyer annuel était de 72 247,00 € HT, soit un loyer TTC de 86 696, 40 €, indexé sur l'indice des locaux commerciaux.

La cellule commerciale est située au 10 Place du Marché, en plein cœur du centre-ville d'Arpajon. L'espace commercial présente une superficie d'environ 800 m² avec un bail 3/6/9. Il s'agit d'un local en rez-de-chaussée avec façade sur la Place du Marché comprenant une surface de vente, bureaux, sanitaires, réserves.

Suite à un appel à projets lancé en janvier 2024, la société JP GLOBAL a formulé, en date du 4 novembre 2025, une offre d'acquisition du droit au bail d'un montant de 400 000€ afin de réaliser un supermarché sous l'enseigne G20 sous les conditions financières suivantes :

- 100 000€ exigibles à la signature de la cession du droit au bail.
- 100 000 € versés le 1^{er} janvier 2027
- 100 000€ versés le 1^{er} janvier 2028
- 100 000€ versés le 1^{er} janvier 2029

La cession du droit au bail est consentie pour un montant de 400.000€.

L'autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer l'acte de cession du droit au bail est accordée sous condition suspensive de l'obtention préalable de garanties jugées suffisantes par la commune, permettant d'assurer le bon recouvrement des sommes dues, notamment celles liées à l'échelonnement des paiements.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver cette cession du droit au bail.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.211-1 et suivants ; L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

VU la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal,

APPROUVE l'offre de 400 000€ formulée par la société JP GLOBAL afin de réaliser un supermarché sous l'enseigne G20 sous condition du paiement du droit au bail de 400 000€ avec un versement de 100 000€ à la signature de la cession du droit au bail, et 100 000€ versés le 1^{er} janvier 2027, 100 000€ versés le 1^{er} janvier 2028 et 100 000€ versés le 1^{er} janvier 2029. L'autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer l'acte de cession du droit au bail est accordée sous condition suspensive de l'obtention préalable de garanties jugées suffisantes par la commune, permettant d'assurer le bon recouvrement des sommes dues, notamment celles liées à l'échelonnement des paiements.

DIT que l'ensemble des droits d'enregistrement, taxes, émoluments et frais afférents à la cession du droit au bail seront entièrement à la charge du cessionnaire, la Commune ne supportant aucun coût lié à cette opération.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit acte de cession de droit au bail, et tous avenants ou documents s'y rapportant, et précise que cette décision sera notifiée à la SCI ORNELLA, représentée par monsieur Charles BIGIAOUI, gérant de ladite société, bailleur actuel, ou à tout nouveau bailleur, si les biens et droits immobiliers, avant la réalisation de la cession de droit au bail, se trouvaient à être vendus.

A ce sujet, il est ici précisé que les biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'une promesse de vente par la SCI ORNELLA au profit de la SORGEM, suivant acte reçu par Me Hervé CORIC, avec la participation de Me BRULPORT, tous deux notaires le 24 octobre 2025, avec une date de réalisation fixée au plus tard au 12 janvier 2026.

Adoptée à la majorité avec 30 voix pour, 1 abstention (Mme TOHON)

Le maire, certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du CGCT et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité et de sa publication. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.
Le Maire,
Christian BERAUD.

Fait et délibéré en séance publique
les jour, mois et an susdits

Le Maire,



Christian BERAUD.

VU sa délibération n°68-2006 du 29 juin 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans le périmètre de sauvegarde défini,

VU sa délibération n°2016-108 du 12 octobre 2016 affirmant la volonté du Conseil Municipal de prendre des mesures de sauvegarde du commerce de proximité sur la commune d'Arpajon,

VU sa délibération n°2020-25 du 3 juin 2020 donnant délégation au Maire pour exercer au nom de la commune, les droits de préemption fixés par le code de l'urbanisme,

VU le rapport sur la situation du commerce et de l'artisanat à Arpajon du 13 mars 2023,

VU la localisation du local commercial situé au 10 Place du marché 91290 Arpajon, formant les lots n°4, 5, 6 et 24 de l'ensemble immobilier cadastré section AE n°575,576 et 560, dont le bailleur est la SCI Ornella représentée par Monsieur Bigiaoui Raphael, domiciliée au 11 boulevard Davout – 75020 Paris,

VU la décision du maire n°2023-69 du 19 octobre 2023 de mettre en œuvre son droit de préemption pour le fonds de commerce situé au 10 Place du marché,

VU l'acte notarié, signé entre la société SUPER MARCHE ARPAJON représenté par Monsieur Imdat PALA et la Ville d'Arpajon, le 17 janvier 2024 relatif à l'acquisition du fonds de commerce,

VU l'appel à projet de cession du droit au bail en janvier 2024,

VU sa délibération n°2025-052 du 25 juin 2025 relative à la délégation du droit de préemption urbain sur les parcelles AE 576, 575 et 560 (10 place du marché),

VU l'offre d'acquisition du droit au bail formulée le 4 novembre 2025 par la société JP GLOBAL, ayant son siège social au 6 rue des Prévoyants, 93120 La Courneuve, pour un montant de 400 000 euros afin d'implanter un supermarché sous l'enseigne G20,

CONSIDERANT que cette opération s'inscrit dans la volonté municipale de renforcer l'attractivité du centre-ville, de lutter contre la vacance commerciale et d'assurer le maintien d'une offre alimentaire de proximité ce qui constitue un objectif d'intérêt général en cohérence avec le rapport sur la situation du commerce du 13 mars 2023 et les orientations du projet de ville,

CONSIDERANT que l'appel à projet autorise l'implantation d'activités de type alimentation correspondant au projet d'implantation d'un supermarché sous l'enseigne G20 présenté par la société JP GLOBAL,

CONSIDERANT que le prix fixe à 400 000 € prend en compte l'impact financier du versement échelonné sur plusieurs exercices conformément à l'obligation de bonne gestion du patrimoine communal,

VU l'avis de la Commission Projet de Ville du 27 novembre 2025,

Après en avoir délibéré,