

DECISION N°D2026_023
Préemption du fonds de commerce dénommé "L'Inédit" situé 34
Cours de la République à Bondy

LE MAIRE DE BONDY,

Vu le Code général des collectivités territoriales, particulièrement son article L. 2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 214-1 et suivants, L. 300-1 et R. 214-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2011-1060 du Conseil municipal du 15 décembre 2011 instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité applicable aux cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux ; que ce périmètre est annexé en 7.4.4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble,

Vu la délibération n° DCM2026_0169 du Conseil municipal du 4 avril 2026 donnant délégation au Maire pour exercer au nom de celle-ci, conformément au périmètre de sauvegarde institué par le conseil et municipal et quel que soit le montant, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'ordonnance du juge-commissaire du tribunal de commerce de Bobigny rendue le 4 mai 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SAS NH, autorisant la SELARL ASTEREN à céder de gré à gré les éléments du fonds de commerce sis 34 cours de la République à Bondy à Monsieur Alexandru SIMION au prix de 45 000 euros,

Vu la déclaration de cession reçue par la Commune le 9 juin 2026 et établie par Maître Valérie DUTREUILH, agissant en qualité de mandataire de la SELARL ASTEREN, prise en la personne de Maître Julia RUTH, liquidateur judiciaire de la SAS NH (RCS Bobigny n° 853 807 956), portant sur la cession du fonds de commerce sis 34 cours de la République à Bondy, au sein du périmètre de sauvegarde institué par le Conseil municipal, moyennant le prix de 45 000 euros,

Considérant que la Commune a reçu le 9 juin 2026 une déclaration de cession établie par Maître Valérie DUTREUILH, agissant en qualité de mandataire de la SELARL ASTEREN, prise en la personne de Maître Julia RUTH, liquidateur judiciaire de la SAS NH (RCS Bobigny n° 853 807 956), portant sur la cession du fonds de commerce sis 34 cours de la République à Bondy, au sein du périmètre de sauvegarde institué par le Conseil municipal, moyennant le prix de 45 000 euros,

Considérant que l'article R. 214-8 du code de l'urbanisme dispose que, « en cas de cession de gré à gré [...] d'un fonds de commerce [...] autorisée par le juge-commissaire en application de l'article L. 642-19 du code de commerce, le liquidateur procède, avant la signature de cet acte, à la déclaration préalable prévue à l'article L. 214-1 dans les formes prévues à l'article R. 214-7 » ; que « le titulaire du droit de préemption peut exercer son droit dans les conditions prévues à l'article R. 214-7 »,

Considérant que, se fondant sur ces dispositions, les Cour administratives d'appel de Versailles (31 mai 2024, 22VE00350) et de Paris (9 oct. 2025, 24PA01124) ont précisé que le titulaire du

droit de préemption dispose d'un délai de trente jours à compter de la cession pour exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce,

Considérant, en l'espèce, que l'acte de cession du fonds de commerce a été signé par toutes les parties le 29 juillet 2026 ; que, partant, le délai de trente jours court à compter de cette date,

Considérant, au surplus, que la mention présente en page 22 de l'acte de cession quant à la purge du droit de préemption de la Commune, dénuée de fondement légal, est inopérante,

Considérant que le fonds de commerce objet de la présente décision était exploité par un restaurant traditionnel sous l'enseigne « Brasserie L'inédit »,

Considérant que, bien que le renouvellement du bail commercial doive se faire aux « mêmes conditions » selon la déclaration de cession, il ressort univoquement des échanges que la Commune a eus avec le cessionnaire désigné par le juge-commissaire, du nom de sa société en formation « BAR XO » et des statuts de celle-ci, que l'activité envisagée sera principalement celle d'un bar/débit de boissons et non plus celle d'un restaurant traditionnel,

Considérant, compte tenu de la situation du local en cœur de ville, à proximité immédiate notamment du conservatoire, de la Ferme Caillard, de la bibliothèque Denis Diderot, du cinéma André Malraux et de l'Hôtel de ville, que la Commune souhaite y maintenir une activité de restauration traditionnelle, conviviale, ouverte à tous ; que sa terrasse offre un espace rare permettant d'accueillir des groupes et des familles en extérieur ; qu'un bar/débit de boissons a nécessairement une clientèle plus restreinte qu'un restaurant et ne répond pas aux mêmes besoins,

Considérant que le territoire bondynois accueille déjà plusieurs bars à proximité, notamment Le Blues Bar, Evin, Monarosa ou La Lorraine ; que l'implantation d'un nouveau bar sis 34 cours de la République n'apparaît ni opportune, ni nécessaire, à plus forte raison en lieu et place d'un restaurant traditionnel,

Considérant que préempter ce fonds de commerce afin d'y faire perdurer une activité de restauration traditionnelle répond pleinement aux objectifs poursuivis par l'instauration du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, particulièrement s'agissant de la préservation de la diversité commerciale,

Considérant, enfin, que, en favorisant l'installation d'une activité économique de restaurant traditionnel, l'action de la Commune s'inscrit dans le cadre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que, eu égard aux caractéristiques susmentionnées du fonds de commerce – notamment sa localisation en centre-ville proche de nombreux équipements publics – et au coût prévisible de l'opération, la mise en œuvre du droit de préemption intervient ici conformément à l'intérêt général,

DECIDE

Article 1^{er} : De préempter le fonds de commerce sis 34 cours de la République à Bondy.

Article 2 : Cette préemption intervient au prix de 45 000 euros mentionné dans la déclaration de cession susvisée et aux conditions actées dans l'ordonnance du juge-commissaire du tribunal de commerce de Bobigny rendue le 4 mai 2026.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à Maître Valérie DUTREUILH, avocate de la SELARL ASTEREN, liquidateur judiciaire, mandataire désignée dans la déclaration de cession, domiciliée 13-15 rue des Sablons à Paris (75116).

Article 4 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le
Bondy sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision dont
ampliation sera en outre adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis ;
- La SELARL ASTEREN, prise en la personne de Maître Julia RUTH, ès qualités de liquidateur
judiciaire de la société NH, en son étude sise 55 rue de Lyon à Paris (75012) ;
- La SCI RAMA, bailleresse, représentée par sa gérante Madame Line AKNOUCHE et sise 160
avenue Gallieni à Bondy (93140) ;
- Monsieur Alexandru-Rares SIMION et Monsieur Céline-Gabriel BALAN CELINO-
GABRIEL, agissant pour le compte de la société en formation BAR XO, demeurant 40 rue
Francisco Ferrer à Aulnay-sous-Bois (93600) ;
- Maître Baptiste DUMOND, avocat, domicilié 33 avenue Mac Mahon à Paris (75117),
corédacteur de l'acte de cession ;
- Madame la Greffière assistant le juge-commissaire du tribunal de commerce de Bobigny dans
le cadre de la liquidation judiciaire de la SAS NH.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal
administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de sa
notification et de sa réception par le représentant de l'État.

Un recours gracieux peut aussi être adressé à l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le
délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois qui suivent la
réponse au recours gracieux. Cette réponse peut être explicite ou, en cas de silence gardé par
l'auteur de la décision à l'issue d'un délai de deux mois, implicite.

Fait en Mairie à Bondy, le 25 AOUT 2026


Stephen HERVE
Maire de Bondy
Conseiller régional

