

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

Objet : Exercice du droit de préemption dans le cadre de la cession d'un fonds de commerce de restaurant situé au 2 rue du Docteur Pesque à Aubervilliers, cadastré AB 111 appartenant à la société SASU FRENCH BRUNCHER représentée par Monsieur Riad KERKOUR, objet de la déclaration de cession de fonds commerce référencée DC 093 001 25 A0027

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 permettant à la Maire, par délégation du Conseil municipal, d'exercer certaines attributions ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants, L.211-1 et suivants et L.213-1 et suivants ;

Vu la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attribution à Madame le Maire ;

Vu le schéma de cohérence commerciale en vigueur sur le territoire d'Aubervilliers ;

Vu l'étude commerciale portant sur le centre-ville datant de mai 2022 ;

Vu l'étude interne de stratégie commerciale portant sur le centre-ville, finalisée en 2024 et comportant un diagnostic et un plan d'action ;

Vu le budget communal ;

Vu la déclaration de cession de fonds de commerce enregistrée en Mairie le 23 septembre 2025 sous la référence DC 093 001 25 A 0027 relative la cession d'un fonds de commerce de restaurant situé au 2 rue du Docteur Pesque à Aubervilliers, appartenant à la société SASU FRENCH BRUNCHER représentée par Monsieur Riad KERKOUR déposée par

l'agence immobilière IMMOTOP, mandataire, pour un montant de cession de deux cent cinquante mille euros (250 000 €) comprenant vingt mille euros (20 000 €) d'honoraire charge acquéreur ;

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 19 septembre 2025 ;

Considérant que la Ville a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et d'instaurer à l'intérieur de celui-ci un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, baux, commerciaux, en vue de préserver la diversité de l'offre commerciale, notamment en terme de commerce de bouche ;

Considérant que l'adresse du fonds de commerce est incluse dans le périmètre de préemption des fonds et baux commerciaux du Centre-Ville et que sa maîtrise présente un intérêt stratégique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville d'AUBERVILLIERS ;

Considérant que l'étude interne de stratégie commerciale de 2024 présente la rue du Docteur Pesque comme l'une des principales rues commerçantes du centre-ville ;

Considérant que cette étude définit l'exercice du droit de préemption comme un outil principal de son plan d'action ;

Considérant que le fonds de commerce susmentionné présente l'ensemble des caractéristiques permettant de répondre aux objectifs fixés par la Ville, en matière de politique commerciale de proximité, tant dans la diversité que la requalification de l'offre commerciale ;

Considérant dans ces circonstances qu'il y a lieu de préempter le fonds de commerce du restaurant situé au 2 rue du Docteur Pesque à Aubervilliers, appartenant à la société SASU FRENCH BRUNCHER ;

Considérant que l'estimation fixée par l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 19 septembre 2025 s'élève à 135 000 €, soit un montant inférieur au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant que la collectivité entend exercer son droit de préemption au prix estimé par le service des domaines qui correspond à la valeur vénale réelle du bien.

DECIDE :

D'EXERCER le droit de préemption pour l'acquisition du fonds de commerce situé au 2 rue du Docteur Pesque à Aubervilliers, appartenant à la SASU FRENCH BRUNCHER représentée par Monsieur KERKOUR Riad, de la déclaration de cession de fonds de commerce référencée DC 093 001 25 A 0027 enregistrée en Mairie le 23 septembre 2025 pour un montant de deux cent cinquante mille euros (250 000€) dont vingt mille euros (20 000 €) d'honoraires charge acquéreur.

D'ACQUERIR ledit fonds de commerce au prix de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS

En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.

(135 000€).

DE RAPPELER que le droit de préemption est exercé conformément à l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme et suivants, aux principes définis dans le schéma de cohérence commerciale, et aux études commerciales portant sur le centre-ville. Celui-ci visant à renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville par la requalification commerciale, sinon sa modernisation, en lien avec les projets d'aménagement relatif à la valorisation du Centre-ville à venir ainsi que l'arrivée des dessertes de métro.

DE PRECISER que ce choix de préemption est exercé dans l'objectif de favoriser l'implantation de métiers de bouche dans le cadre de la diversité de commerces souhaités et définis dans le schéma de cohérence commerciale.

DE DIRE que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

DE DIRE que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département au titre du contrôle de légalité.

DE DIRE que la présente décision sera notifiée auprès de la société déposante.

Reçue en préfecture le : 13/11/25

Accusé en préfecture :

93-219300019-20251113-Imc141884-AU-1-1

Publiée le : 13/11/25

Certifiée exécutoire : 13/11/25

Notifiée le : 13/11/25

Fait à Aubervilliers le 13 novembre 2025

Karine FRANCKET

Maire d'Aubervilliers

Conseillère départementale



En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Le 19/09/2025

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE

Téléphone : 01 88 50 93 88

Courriel :leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 25203370

Réf. OSE : 2025-93001-53310

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Seine-Saint-Denis

A

Commune d'Aubervilliers
à l'attention de M. SLAGT Axel

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien :	Fonds de commerce
Adresse du bien :	2 Rue du Docteur Pesqué 93300 Aubervilliers
Valeur :	135 000 €HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune d'Aubervilliers
Affaire suivie par : SLAGT Axel
Instructeur foncier

2 - DATES

De consultation :	17/07/2025
De visite de l'immeuble	sans
Du dossier complet :	05/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable fonds de commerce

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

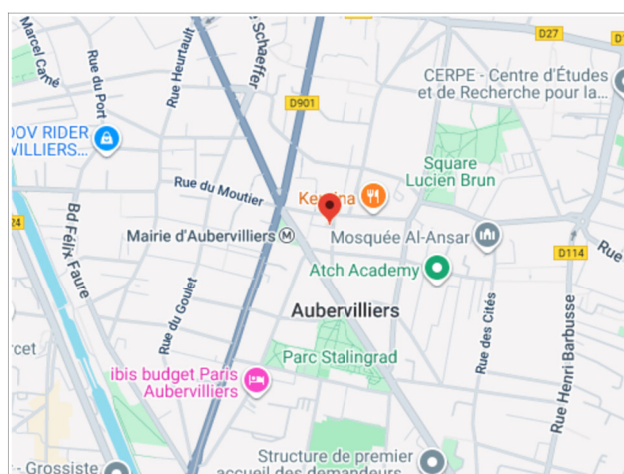
3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition éventuelle par la commune d'Aubervilliers d'un fonds de commerce sis 2 Rue du Docteur Pesqué 93300 Aubervilliers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Aubervilliers est située en Île-de-France, en première couronne et limitrophe de Paris.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bien situé à proximité immédiate du métro Mairie d'Aubervilliers

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Aubervilliers	AB-111	2 Rue du Docteur Pesqué 93300 Aubervilliers	331m ²

4.4. Descriptif

Dans un immeuble édifié en 1914, situé au 2 Rue du Docteur Pesqué , un immeuble à usage d'habitation et commercial :

Au rez-de-chaussée, un local commercial, dans lequel est installé le fonds de commerce FRENCH BRUNCHER.

4.5. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE

Propriétaire du fonds : FRENCH BRUNCHER représenté par M. Riad KERKOUR
immatriculé au RCS de Paris n° SIREN 951 633 361

Nature de l'activité : Restauration de type rapide (code NAF : 5610C)

Forme juridique : SASU

Chiffres d'affaires :

EXERCICE	CA HT	RÉSULTATS
16/04/2023 au 31/12/2024	207 010 €	8245

Compte-tenu la récente immatriculation de l'entreprise (16/04/2023), seul un chiffre d'affaires a été communiqué.

Recette journalière moyenne HT : 207 010 € / 215* = 962,83 €

*nombre de jours ramenés sur 7,5 mois

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1.Le propriétaire des murs : SAS PHILEAS ESTATE

Propriétaire du fonds : SASU FRENCH BRUNCHER

Nature de l'activité : Restauration de type rapide – code NAF : 5610C.

5.2. Conditions d'occupation

non communiquées

6 - URBANISME

Règles actuelles : PLUI Plaine Commune

Zonage : UMTa Mixte traditionnelle

7 - MÉTHODE D'ÉVAL

UATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cession de fonds de commerce à usage de restauration rapide sur la commune d'Aubervilliers et les communes limitrophes

code NAF : 5610C

N° terme	Vente	Adresse	Type de fond	CA moyen	Prix du FDC	% CA HT
1	12/05/2025	84 rue Charles Tillon	Restauration rapide	75 000 €	30 000 €	40 %
2	28/10/2024	43-45 rue de la Haie Coq	Restauration rapide	293 192 €	110 000 €	37,5 %
3	05/06/2023	13 rue Charron	Restauration rapide	57 961 €	60 000 €	103 %
4	04/09/2021	55 rue Sadi Carnot	Restauration rapide	39 619 €	30 000 €	75 %

Moyenne : 63,8 % CA HT

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Barèmes généralement pratiqués pour les activités de restauration de type rapide :

- Méthode mémento Francis Lefebvre : 40 % à 110 % du CA annuel TTC
- Méthode selon Expertise immobilière Polignac : 50 % à 100 % du CA annuel TTC selon la localisation et le standing.
- Méthode selon « l'évaluation des biens Le Moniteur » : 45 % à 90 % du CA annuel TTC

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne constatée sur la commune est de 63,8 % du CA pour les fonds de commerce à usage de restauration de type rapide.

Le fonds de commerce est situé au centre-ville d'Aubervilliers, toutefois il n'est pas sur une des artères principales de la commune.

Seul un bilan est fourni, au regard du caractère récent de l'activité.

Aussi, le prix moyen constaté soit 63,8 % arrondis à 65 % de CA HT peut être retenu, soit en l'espèce :

207 010 × 65 % = 134 556,5 € arrondis à 135 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **135 000 € (arrondis)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 148 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou **acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.**

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

CILIRIE Leïla

Inspectrice des Finances publiques



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 : DC09300125 A0027Date de réception à la mairie : 23 SEP, 2025**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 : FRENCH BROWNERRaison sociale : SASUN° SIRET : 95163336100013Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Nom : KERKOURPrénom : RIAD

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

Adresse : Numéro : 2Voie : Rue du Docteur Pesquet

Lieu-dit :

Localité : AUBERNIERSCode postal : 93300BP : Cedex : Téléphone : 06 95 39 32 15Adresse électronique : RIADKERKOUR@ GMAIL.COM**2 - Coordonnées du bailleur**

Le bailleur est une personne physique

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : PHILEAS ESTATERaison sociale : SASN° SIRET : 10942093800023Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Nom : TCHENGPrénom : Alexandre

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

Adresse : Numéro : 60Voie : Rue de la Concorde de Paris

Lieu-dit :

Localité : AUBERNIERSCode postal : 93300BP : Cedex : Téléphone : Adresse électronique : JEANCHARLES PAN@ OUTLOOK.FR

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

Numéro : 2 Voie : rue du Docteur Pesque
 Lieu-dit : _____ Localité : AUBERVILLIERS
 Code postal : 93300 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 : Restaurant
 Chiffre d'affaires : 250 000,00 (Deux cent cinquante mille euros)
 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 : 18 06 2011 Montant du loyer : 2361,44 € hors imp

3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti

RESTAURANT ORIENTAL

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

À durée indéterminée : 2 À durée déterminée : 1
 À temps complet : 1 À temps partiel : 2

4 - Modalité de la cession

Vente amiable Adjudication Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : 230.000 € net vendeur + 20.000 € commission agent a charge acquéreur

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 _____

Paiement 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 : IMMOTOP Prénom : IMMOTOP
 3 rue du Dr Pesque - 93300 AUBERVILLIERS
 Qualité : Tel : 01 41 58 12 60 - Fax : 01 41 58 12 61
RCS Bobigny B 498 936 392 Carte de transaction N° 07-0027

Adresse : N° de transaction N° 07-0027
Siret 498 936 392 00022 - APE 6831Z Localité : _____
Carte de transaction N° 07-0027
Siret 498 936 392 00022 - APE 6831Z

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____ Téléphone : 06 98 36 01 23

Adresse électronique : IMMOTOP @ IMMOTOP.fr

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

Empty box for observations.

9 - Date

01 09 2025

Signature

IMMOTOP
 3 rue du Dr Pesque - 93300 AUBERVILLIERS
 Tél : 01 41 58 12 60 - Fax : 01 41 58 12 61
 RCS Bobigny B 498 936 392
 Carte de transaction N° 07-0027
 Siret 498 936 392 00022 ADE 504 7



DOSSIER : N° DC 093 001 25 A0027

Déposé le : 23/09/2025

Demandeur : IMMOTOP

Sur un terrain sis à : 2 RUE DU DOCTEUR PESQUE à
Aubervilliers (93300)

Références cadastrales :

RECEPISSE DE DEPOT DE DOSSIER

Il est donné **DECHARGE** à ce jour du dépôt d'un(e) **Déclaration de cession commerciale**, le **23/09/2025**
par :

IMMOTOP

Sur un (des) terrain(s) sis et cadastré(s) : 2 RUE DU DOCTEUR PESQUE à Aubervilliers (93300)

Ce dossier a été enregistré par les services de la commune sous le numéro :

DC 093 001 25 A0027

Ce numéro ainsi que les informations reportées dans le cadre supérieur droit de ce document devront
être rappelés pour toute correspondance et demande d'information concernant le dossier.

La présente décharge ne préjuge en aucune façon la recevabilité de cette demande (ou déclaration) ou
des documents déposés.