

AVIS DE RETROCESSION DE BAIL COMMERCIAL

Afin de dynamiser et diversifier l'offre commerciale sur son territoire, la ville de Saint-Maur-des-Fossés lance un appel à candidatures pour la rétrocession du bail commercial d'un local sis 22, rue Baratte-Cholet.

APPEL À CANDIDATURE

Par décision en date du 10 novembre 2020, la ville a exercé son droit de préemption sur le bail commercial portant sur les locaux sis 22 rue Baratte-Cholet à Saint-Maur-des-Fossés, accueillant une activité de chocolaterie, afin de garantir la diversité des commerces de proximité. Le présent avis de rétrocession concerne la rétrocession de ce bail commercial.

DESCRIPTION DU LOCAL ET DU BAIL

Les locaux commerciaux, situés en rez-de-chaussée, sont d'une surface totale de 121.78 m² (lots 1 et 16).

Les locaux comprennent :

- une grande boutique ;
- une arrière-boutique ;
- des WC avec vestiaire ;
- un local technique donnant sur cour ;
- une réserve.

Le bail préempté par la Ville est un bail commercial signé le 3 juillet 2014 pour une durée de 9 ans. Un nouveau bail commercial d'une durée de 9 ans sera proposé au repreneur choisi à l'issue de cet appel à candidature.

S'agissant d'un bail commercial, il est précisé que la Ville a recueilli l'accord préalable du bailleur sur la rétrocession.

ACTIVITES RECHERCHÉES

Afin de garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, l'activité aujourd'hui recherchée par la Ville dans le cadre de cette rétrocession est une activité de commerce d'alimentation générale, ou de traiteur (avec ou sans cuisson), étant précisé qu'elle ne devra pas être assimilable à une activité de boucherie ou de poissonnerie.

PRIX PROPOSÉ

Valeur de rétrocession du bail : 130 000 €

Prix de location : loyer annuel de 27 600 € HT-HC

Paiement d'un dépôt de garantie : 3 675 €.

Le cessionnaire prendra en charge la taxe foncière.

A ces sommes s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, les frais de rédaction d'acte pour l'acte de vente et les frais de rédaction d'acte pour la modification du bail ou le nouveau bail le cas échéant.

MODALITES DE PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les candidatures devront être adressées à Monsieur le Maire, Ville de Saint-Maur-des-Fossés Service Commerces et Artisanat - Place Charles de Gaulle 94100 Saint-Maur-des-Fossés **avant le 14 mai à 17h00.**

Les dossiers de candidatures devront être envoyés le cachet de la poste faisant foi, par courrier recommandé avec A.R. ou bien déposés contre récépissé à la mairie. Le dossier sera cacheté sous double enveloppe portant la mention ne pas ouvrir, objet « Candidature commerce 22 rue Baratte-Cholet».

Elles devront respecter le formalisme imposé par le cahier des charges de rétrocession qui est téléchargeable **ici** ou consultable et retirable :

Service économique - Pôle Commerces et Artisanat

27/31 avenue du Port-au-Fouarre - 94100 Saint-Maur-des-Fossés

01.45.11.65.34

Aux horaires suivants : De 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00

Il est précisé que ce cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal présente le contexte de l'exercice de l'acquisition du droit au bail, reprend le descriptif du bien et du bail et inclut des clauses pour assurer le respect des objectifs de diversité d'activités commerciales. Le futur repreneur s'engage à respecter les obligations posées par le cahier des charges.

CRITERES DE SELECTION DU REPRENEUR

Le choix du repreneur sera effectué selon les critères suivants :

- **Activité proposée et qualité du projet : 60%**

- La qualité et la nature de l'offre proposée ;
- La cohérence du positionnement prix par rapport à l'offre déjà présente ;
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement ;
- Les qualifications et l'expérience du candidat

- **Capacité et Dossier financières : 25%**

- La solidité financière du candidat;
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.

- **Qualité des aménagements intérieurs, extérieurs et de façade : 15%**

- Qualité des aménagements intérieurs ;
- Projet d'enseigne / façades et vitrines.

QUALITE DES CANDIDATS

Tout candidat devra justifier d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, en cas d'établissement 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.

CHOIX DU REPRENEUR

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.