



## **VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES**

# **CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL RELATIF A UN LOCAL SIS 22 RUE BARATTE-CHOLET**

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

# SOMMAIRE

## **1. PREAMBULE**

Instauration du droit de préemption commercial et délimitation du périmètre  
Situation de la ville et du quartier

## **2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER**

Situation  
Extrait cadastral - Plan de situation - Vue aérienne  
Désignation  
Les possibilités d'exploitation

## **3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE RETROCESSION**

Situation locative  
Conditions de rétrocession  
Conditions liées au bail

## **4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**

Dossier à fournir par le candidat repreneur  
Conditions du choix du repreneur  
Informations préalable du bailleur

## **5. DELAIS**

Envoi des dossiers  
Consultation du dossier de rétrocession

## **6. DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR**

## **1. PREAMBULE**

### **Instauration du droit de préemption commercial et délimitation du périmètre**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes de se porter acquéreur de biens commerciaux ou artisanaux en voie d'aliénation dans le but de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence d'activités dans la ville.

Régi par les dispositions des articles L.241-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Lors de la séance du 16 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le principe de mise en place d'un droit de préemption commercial à Saint-Maur-des-Fossés.

Après observations et avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne en date du 4 décembre 2015 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 16 décembre 2015, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat a été défini et mis en application lors de la séance du Conseil Municipal du 17 décembre 2015.

Ce périmètre de sauvegarde répond aux objectifs suivants :

- sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité,
- assurer une diversification de l'offre commerciale pour une meilleure dynamique des quartiers,
- promouvoir le développement durable grâce à un commerce et à un artisanat de proximité,
- répondre à l'évolution socio-démographique en faveur du maintien du commerce et de l'artisanat dans les quartiers.

Le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales permet de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

### **Situation de la ville et du quartier**

Au cœur de l'Ile-de-France, dans le département du Val-de-Marne, la ville de Saint-Maur-des-Fossés avec une population de 75 833 habitants (recensement 2019) est située à 14 km au sud-est du centre de Paris.

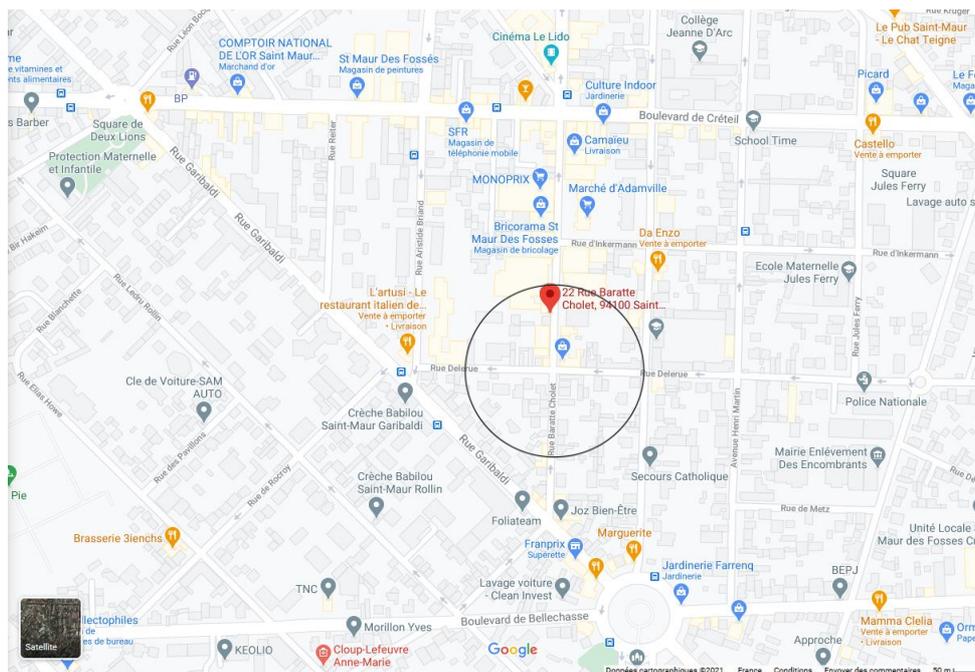
Presque entièrement entourée par une boucle de la Marne, la commune comprend 8 quartiers : Adamville, Champignol, Les Mûriers, Le Parc, La Pie, Saint-Maur Créteil, La Varenne et Le Vieux Saint-Maur.

La ville de Saint-Maur-des-Fossés est une commune résidentielle dotée de 4 stations de RER (Saint-Maur Créteil, Le Parc Saint-Maur, Saint-Maur-Champigny, La Varenne).

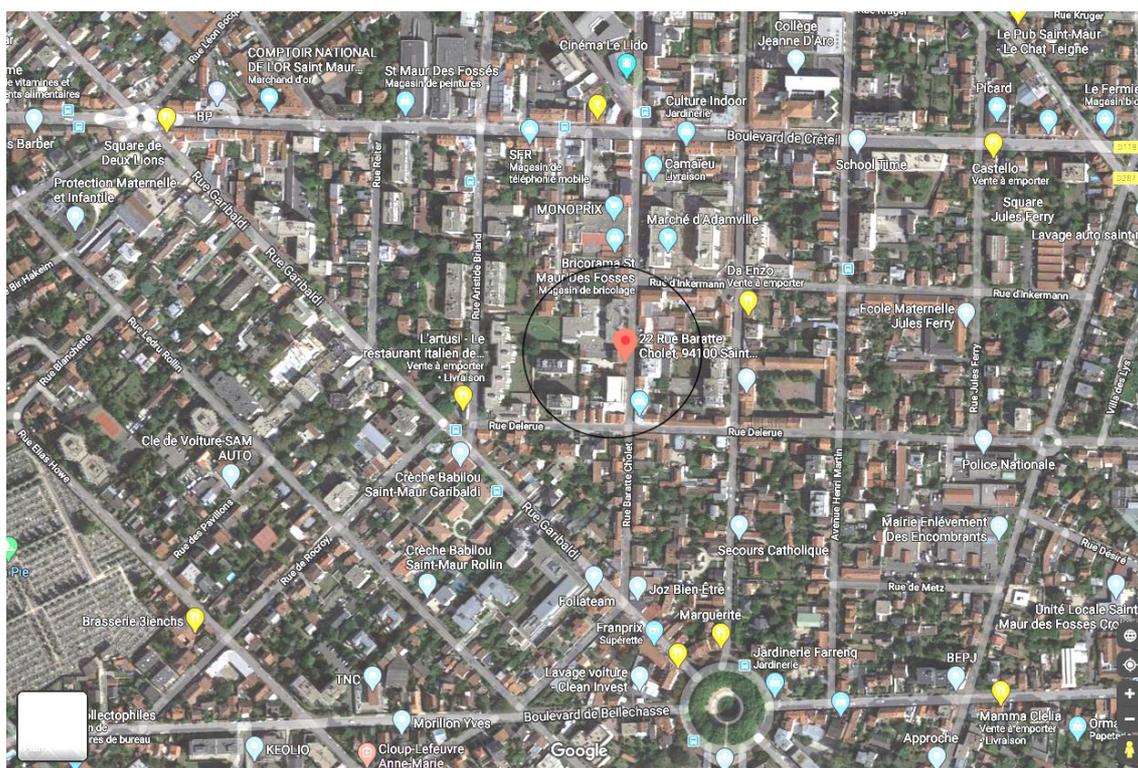
La ville de Saint-Maur-des-Fossés fait partie du territoire Paris Est-Marne et Bois.



## Plan de situation



## Vue aérienne



## Désignation

La parcelle d'une superficie totale de 304 m<sup>2</sup> est composée de 4 bâtiments.  
Le local commercial est d'une surface totale de 121.78 m<sup>2</sup> (lots 1 et 16).

Le local comprend :

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

### **Conditions d'exploitation**

Les lieux à rétrocéder sont actuellement à destination de chocolaterie.

Le local, situé sur une artère commerciale très fréquentée et dans un quartier résidentiel où se tient 2 fois par semaine un marché, permet de capter une clientèle locale et de passage importante. Cette attractivité est renforcée par une bonne visibilité du bien disposant d'une belle vitrine. Il se trouve par ailleurs à proximité immédiate d'un parking de 350 places et est desservi par les lignes de bus 107, 112 et 317.

La ville de Saint-Maur-des-Fossés entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de commerces ou concepts n'existant pas encore, ou par le renforcement d'une offre déjà existante mais insuffisante sur la ville.

Les activités de qualité sont encouragées et de manière générale, l'activité proposée devra participer au bien-vivre des habitants de Saint-Maur-des-Fossés et répondre aux besoins des usagers de ce quartier.

Ainsi, pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, l'activité aujourd'hui souhaitée 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.**

Le preneur à bail commercial ne pourra, exercer une ou plusieurs activités non prévues par le présent cahier des charges et par le bail commercial.

Tout changement de la destination du local est soumise à l'accord préalable du bailleur.

## **3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE RETROCESSION**

### **Situation locative**

Le bail est un bail commercial signé le 3 juillet 2014 pour une durée de 9 ans renouvelable indiquant un loyer annuel en principal de 22 051,01 € HT-HC.

### **Conditions de rétrocession**

Bail commercial : 3 / 6 / 9

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.

Disponibilité des lieux : immédiate

Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Commune.

Il aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux, notamment de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité, résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

Le repreneur fera son affaire des divers abonnements concernant les locaux loués (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.).

### **Conditions liées au bail**

Le loyer en vigueur actuellement est susceptible de révision par le bailleur dans les conditions contractuelles et légales, sans que cela ne puisse engager la responsabilité de la Commune.

## **4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet, complémentaire aux établissements préexistants, développé autour de la vente de produits de qualité capable de fidéliser la clientèle.

Le projet devra être rendu sous format papier.

### **Dossier à fournir par le candidat repreneur**

Le dossier doit comporter deux enveloppes distinctes comprenant les pièces suivantes :

➤ **Candidature**

- l'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- l'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- l'attestation de régularité fiscale et l'attestation URSAFF de régularité sociale.
- la copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour,
- la copie du dernier avis d'imposition du repreneur ou du gérant,
- un Curriculum vitae.
- un justificatif de domicile.

➤ **Offre**

- le descriptif détaillé du projet envisagé : intégration dans le tissu commercial, étude de marché, clientèle ciblée, présentation du concept ;

- le dossier financier de reprise comportant les informations suivantes : le plan de financement de l'activité future, un compte de résultat prévisionnel, l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt ;
- des vues en perspective des aménagements proposés : intérieur, extérieur, façade, enseigne, devanture ...

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

Il est rappelé à cet égard que le présent cahier des charges aura une valeur obligatoire pour le repreneur.

Une visite des locaux, sur rendez-vous, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès du service Commerces et Artisanat au 01 45 11 65 34 ou à l'adresse mail suivante : [commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com](mailto:commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com).

Tout dossier incomplet sera rejeté.

### **Critères de sélection 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.

### **Accord préalable du bailleur**

La présente rétrocession est subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L.214-2 et de l'article R. 214-13 du Code de l'urbanisme. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.

Pour rappel, en cas de rétrocession d'un bail commercial, le titulaire du droit de préemption recueille 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.

## **5. DELAIS**

### **Envoi des candidatures**

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.

La date de remise des dossiers figure dans l'avis d'appel à candidature.

Le dossier sous pli cacheté doit comprendre deux enveloppes par candidature revêtu de la mention :

NE PAS OUVRIR  
« Dossier de rétrocession du bail commercial 22 rue Baratte-Cholet »  
Monsieur le Maire  
Ville de Saint-Maur-des-Fossés  
Service Commerces et Artisanat  
Place Charles de Gaulle  
94100 Saint-Maur-des-Fossés

### **Consultation du dossier de rétrocession**

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables :

- en Mairie Place Charles de Gaulle 94100 Saint-Maur-des-Fossés
- au service Commerces et Artisanat 27/31 avenue du Port-au-Fouarre 94100 Saint-Maur-des-Fossés

Pour tout renseignement, contacter le service Commerces et Artisanat au 01 45 11 65 34 ou à l'adresse mail suivante : [commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com](mailto:commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com)

### **6. DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR**

La procédure pourra être reconduite autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse.

La Ville se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du code de l'urbanisme : « *La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire* » (article R. 214-14).

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié par lettre recommandée, dès que la Ville aura arrêté son choix.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procédera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération (article R. 214-15).