



CAHIER DES CHARGES

RETROCESSION DE FONDS DE COMMERCE

119, rue du Général Leclerc

95130 FRANCONVILLE

Pour

La Ville de Franconville-la-Garenne,
11 rue de la Station 95130 Franconville-La-Garenne,
Représentée par son Maire, Monsieur Xavier MELKI, autorisé par la délibération n° 13 en date du
21 avril 2022.

Ci-après dénommée « La Ville »,

SOMMAIRE

| | | |
|---------|---|---|
| 1 | OBJET DE LA RÉTROCESSION..... | 3 |
| 1.1 | Objet du présent cahier des charges | 3 |
| 1.2 | Descriptif du local | 4 |
| 1.2.1 | Situation : | 4 |
| 1.2.2 | Désignation : | 4 |
| 1.2.2.1 | Eléments cadastraux : | 4 |
| 1.2.2.2 | Description du commerce | 4 |
| 1.2.2.3 | Ancienne Exploitation | 4 |
| 1.2.2.4 | Nature du fonds..... | 5 |
| 2 | CONDITIONS DE CESSIION DU FONDS COMMERCIAL..... | 5 |
| 2.1 | Prix du fonds de commerce | 5 |
| 2.2 | Loyer et charges..... | 5 |
| 2.3 | Disponibilité des lieux..... | 5 |
| 2.4 | Etat des lieux..... | 5 |
| 3 | PRÉSENTATION DES CANDIDATURES..... | 5 |
| 3.1 | Dossier de candidature | 5 |
| 3.2 | Consultation du dossier | 6 |
| 3.3 | Délai de dépôt des candidatures | 6 |
| 4 | CALENDRIER | 6 |
| 5 | CHOIX DU REPRENEUR..... | 7 |
| 5.1 | Critère de sélection du cessionnaire..... | 7 |
| 5.2 | Désignation du repreneur..... | 7 |
| 6 | PIECES ANNEXES | 7 |

PRÉAMBULE

La loi Dutreil n°2005-882 du 2 août 2005 et son décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 ont institué au bénéfice des communes un droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, droit précisé et étendu par le décret 2009-753 du 22 juin 2009, la loi 2014-626 du 18 juin 2014 et ses décrets d'application. Le dispositif permettait aux communes de maintenir les petits commerces de proximité et la diversité commerciale en centre-ville notamment.

La ville de Franconville-la-Garenne, par une délibération du conseil municipal du 28 juin 2012, se saisissant de cette opportunité pour répondre aux attentes de ses administrés et maintenir la diversité souhaitée en cœur de ville, en contenant notamment le développement de certaines activités de service, a instauré ce droit de préemption, sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux, ainsi que sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface comprise entre 300 et 1000 m², sur le périmètre qu'elle a défini, soit les pôles commerciaux des quartiers Fontaine Bertin, Epine Guyon, Cadet de Vaux, Centre-ville et Gare.

Le centre-ville en particulier étant exposé à une spécialisation de ses activités commerciales, la ville a procédé le 14 septembre 2021, après jugement d'expropriation en date du 7 mai 2021 et par suite de la décision du maire n°21-035 du 22 janvier 2021, à la préemption du fonds de commerce situé 119, rue du Général Leclerc à Franconville.

Ledit local avait fait l'objet le 2 mars 2017 de la signature d'un bail commercial d'une durée de 9 années entières.

Les locaux loués étaient à usage de **restauration rapide, café et salon de thé à consommer sur place**.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité et souhaite y procéder au plus tôt.

1 OBJET DE LA RÉTROCESSION

La présente rétrocession a pour objet la mise en conformité avec les obligations réglementaires qui incombent à la Ville. Ainsi, elle doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.

1.1 Objet du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions de l'article R. 214-11 du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et aux rétrocessions subséquentes.

Ce cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du conseil municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La ville publie, dans les termes de l'article R.214-12 du code de l'urbanisme, un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du fonds de commerce et mentionne la possibilité de consulter et obtenir le cahier des charges et documents associés en mairie.

1.2 Descriptif du local

1.2.1 Situation :

Le local concerné est situé au 119, rue du Général Leclerc dans un immeuble sis à FRANCONVILLE (VAL-D'OISE) 95130 au 101 à 123, rue du Général Leclerc en copropriété dénommée « Résidence des Peupliers ». Ledit local commercial est situé en plein cœur du centre-ville sur un axe fréquenté, à proximité d'arrêts de bus, du marché de Franconville, d'autres commerces, ainsi que de services municipaux (mairie, centre administratif, centre de santé, etc.)

1.2.2 Désignation :

1.2.2.1 Éléments cadastraux

Figurant ainsi au cadastre.

| Section | No | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-----------------------------|------------------|
| AK | 509 | 119, rue du Général Leclerc | 01 ha 01 a 66 ca |

Les lots de copropriété suivants :

Lot trois (3)

Dans le bâtiment N escalier n° 1 au rez-de-chaussée en façade une boutique numéro 3 sur la façade principale à gauche de l'escalier no 1 composée d'une travée de 4m10 de largeur et d'une surface d'environ 41 m²,
Et les 2801100000èmes des parties communes générales

Lot quatre (4)

Dans le bâtiment N escalier n°1 au rez-de-chaussée en façade une boutique numéro 4 sur la façade principale lot contigu au lot précédent et composée d'une travée de 2m75 de largeur et d'une surface d'environ 27 m²,
Et les 2501100000èmes des parties communes générales

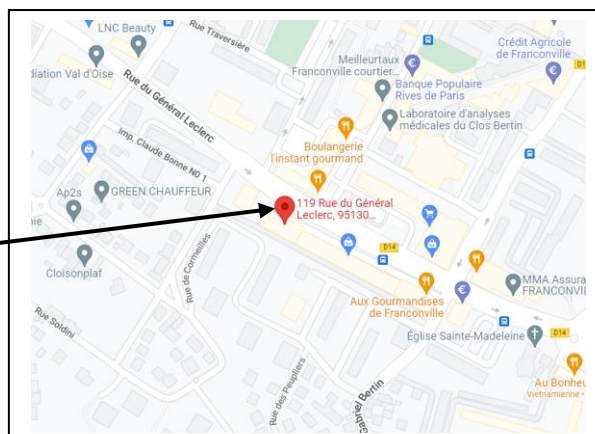
Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

1.2.2.2 Description du Commerce

Ce local est positionné au cœur du centre-ville, proche des commerces et à proximité de l'autoroute A15.

Ce local possède une boutique d'une surface de 41 m² et une arrière-boutique d'environ 27 m².

1.2.2.3 Ancienne Exploitation



La Société dénommée BROOKLYN SIDE utilisait les locaux à des fins de *restauration rapide, café et salon de thé à consommer sur place et accessoirement vidéo club*.

1.2.2.4 Nature du Fonds

La ville cèdera sans aucune garantie autre que celle de l'existence du fonds de commerce au cessionnaire, qui les acceptera, les éléments du fonds, soit la clientèle, l'enseigne « *BROOKLYN SIDE* », le droit à bail, le matériel et le mobilier.

Le repreneur pourra solliciter du bailleur le renouvellement du bail dans les conditions fixées à l'article L.145-10 du Code de commerce.

Le repreneur sera naturellement tenu au respect du règlement de copropriété.

2 CONDITIONS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE

2.1 Prix du fonds

Par suite d'une décision du maire du 22 janvier 2021 et du jugement d'expropriation du 7 mai 2021, la cession du fonds de commerce est intervenue par acte en date du 14 septembre 2021, pour un montant de 115 940,00 Euros. Le prix proposé par le candidat devra se rapprocher de ce montant et de la valeur actuelle dudit fonds de commerce.

2.2 Loyer et charges

Le local est loué moyennant un loyer annuel TTC de 25 200,00 Euros (Hors Charges – la provision mensuelle pour charges est de 316,66 €).

Le montant du dépôt de garantie est de 6 300,00 euros et devra être reconstitué par le repreneur.

2.3 Disponibilité des lieux

Les locaux seront disponibles à compter de la finalisation de la procédure de rétrocession et de chacune de ses phases, avec signature par les parties de l'acte de rétrocession dont le projet aura été préalablement accepté par le conseil municipal.

2.4 Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la ville, prise en sa qualité de Cédant.

L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé sera à la charge du repreneur.

3 PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

3.1 Dossier de candidature

Les candidats devront notifier leur offre, en joignant à leur proposition de prix, un dossier de candidature sous la forme et dans les délais impartis par le présent cahier des charges.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial ou artisanal ;
- L'extrait K-Bis de la société ;
- L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire de métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt ;
- Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour.

Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir le cas échéant son accord préalable.

3.2 Consultation du dossier

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds commercial sont consultables et disponibles en Mairie, 11 rue de la Station, 95130 Franconville-la-Garenne, à partir du **vendredi 22 avril 2022**. Ils sont constitués du présent cahier des charges, du bail commercial du 2 mars 2017, du jugement d'expropriation du 7 mai 2021, de l'acte de cession du 14 septembre 2021.

Pour tout renseignement, contacter le Service Commerces - Copropriétés - Bailleurs Sociaux au 01 39 32 67 24.

3.3 Délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être *adressée*, par lettre recommandée accusant réception, le cachet de la poste faisant foi, sous enveloppe cachetée portant mention « Candidature fonds de commerce – 119, rue du Général Leclerc – Ne pas ouvrir », *au plus tard* le **vendredi 20 mai 2022**, à l'adresse suivante :

Mairie de Franconville
Service Commerces - Copropriétés - Bailleurs Sociaux
11, rue de la Station
95130, Franconville-la-Garenne

4 CALENDRIER

Les dossiers de candidatures devront être adressés à la Ville au plus tard le **vendredi 20 mai 2022**, dans les conditions prévues à l'article 3.3.

La publicité de la vente du fonds commercial se déroulera du **vendredi 22 avril au samedi 7 mai 2022**. Les visites se dérouleront du **lundi 25 avril au vendredi 13 mai**. Les visites seront organisées sur rendez-vous auprès du Service Commerces - Copropriétés - Bailleurs Sociaux au 01 39 32 67 24.

5 CHOIX DU REPRENEUR

5.1 Critère de sélection du cessionnaire

Le dossier de candidature devra permettre à la Ville d'apprécier la pertinence du choix d'activité commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du conseil municipal ayant institué le droit de préemption, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- La qualité du projet commercial (50%) : un examen de la pertinence de l'activité proposée sera établi en prenant en considération la typologie d'activité au regard de l'emplacement, avec une *préférence* pour l'activité : **restauration traditionnelle sur place et à emporter**. Ne seront pas retenues les candidatures qui proposeront les activités suivantes, exclues par la Ville : banques, assurances, agences immobilières.
- L'offre de prix pour le rachat du fonds de commerce (20%) ;
- La capacité du candidat, la viabilité économique du projet (appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés) et la pertinence technique du projet (30%).

La ville se garde la possibilité de procéder à des négociations avec les différents candidats.

5.2 Désignation du repreneur

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R214-14 du code de l'urbanisme selon lequel, « *la rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.* »

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procédera à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération, comme le prévoit l'article R214-15 du même code.

6 PIECES ANNEXES

Bail commercial du 2 mars 2017 ; jugement d'expropriation du 7 mai 2021 ; acte de cession du 14 septembre 2021.

Fait à Franconville, le

Pour la Ville,

Le Maire,

Xavier MELKI