



CAHIER DES CHARGES

RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL

Centre Commercial Cadet de Vaux

131, Troisième avenue

95130 FRANCONVILLE-LA-GARENNE

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 3
octobre 2024.

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	Éléments cadastraux :	4
1.2.2.2	Description du commerce	4
1.2.2.3	Ancienne Exploitation	4
1.2.2.4	Nature du bail.....	5
2	CONDITIONS DE CESSION DU BAIL COMMERCIAL.....	5
2.1	Prix du droit au bail	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 commercial Cadet de Vaux en particulier étant exposé à une spécialisation de ses activités commerciales, la ville a souhaité mettre en œuvre son droit de préemption au cœur dudit centre commercial, au 131 Troisième avenue, après réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), visant la cession d'un fonds de commerce, autorisée par ordonnance du tribunal de commerce de Pontoise du 4 novembre 2019. Après une décision du maire n°19-439 en date 19 décembre 2019, l'acte de cession est intervenu le 6 février 2020 entre la commune et le mandataire désigné par le tribunal.

Le local avait fait l'objet le 29 juillet 2014 de la signature d'un bail commercial d'une durée de 9 années entières.

Les locaux loués étaient à usage de **fleuriste**.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la ville doit procéder à la rétrocession du droit à bail préempté, au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité, en précisant ici qu'en raison notamment du défaut d'exploitation des locaux ces dernières années, la cession ne porte plus sur un fonds de commerce, mais sur un droit à bail.

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 droit à bail 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 droit à bail et du local, mentionnant 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 131, troisième avenue, centre commercial Cadet de Vaux à Franconville-la-Garenne (VAL-D'OISE) 95130. Il est situé dans un centre commercial sur un axe fréquenté, à proximité d'arrêts de bus, d'autres commerces, ainsi que de services municipaux (crèche et Police Municipale)

1.2.2 Désignation :

1.2.2.1 Eléments cadastraux

Figurant ainsi au cadastre.

Section	No	Lieudit	Surface
AE	723	9001 rue 3 ^{ème} avenue	00 ha a 18 ca

Désignation des biens :

Lot numéro trente-deux (32)

Au rez-de-chaussée une boutique de 35 m²

Et les vingt-deux millièmes (22/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Au rez-de-chaussée une boutique de 35 m²

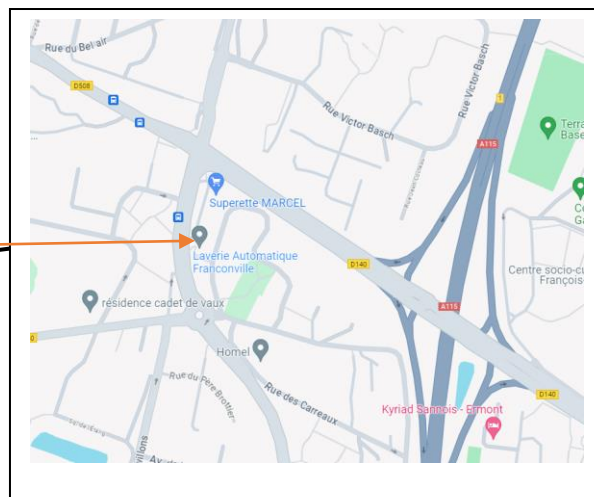
Et les vingt-deux millièmes (22/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1.2.2.2 Description du Commerce

Ce local est positionné au sein du centre commercial Cadet de Vaux, proche des commerces et à proximité de l'autoroute A15.

Ce local possède une boutique d'une surface de 35 m² et une arrière-boutique d'environ 35 m².

1.2.2.3 Ancienne exploitation :



La Société dénommée B ALLALOU utilisait les locaux à des fins de *vente de fleurs et plantes*.

1.2.2.4 Nature du droit à bail.

La ville cèdera sans aucune garantie autre que celle de l'existence du droit à bail au cessionnaire, qui les acceptera, les éléments dudit droit.

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 CESSION DU BAIL COMMERCIAL

2.1 Prix du droit à bail

Par suite d'une décision du maire du 19 décembre 2019, la cession du *fonds de commerce* est intervenue par acte en date du 6 février 2020, pour un montant de 40 300,00 Euros. Le prix proposé par le candidat pour le rachat du *droit à bail* devra être en adéquation avec la valeur actuelle du droit à bail.

2.2 Loyer et charges

Le local est loué moyennant un loyer annuel TTC de 13 749 euros, auquel il convient d'ajouter 3110 euros de charges. La taxe foncière s'élève à 1488 euros.

Le dépôt de garantie s'est élevé à la somme de 3 437,50 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 bail, 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 bail commercial sont consultables et disponibles en Mairie, 11 rue de la Station, 95130 Franconville-la-Garenne, à partir du **4 octobre 2024**. Ils sont constitués du présent cahier des charges, du bail commercial du 29 juillet 2014, de l'acte de cession du 6 février 2020.

Pour tout renseignement, contacter le Service Commerces - Copropriétés - Bailleurs Sociaux au 01 39 32 67 26.

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 droit à bail – 131, 3^{ème} avenue – centre commercial Cadet de Vaux – Ne pas ouvrir », *au plus tard* le **vendredi 25 octobre 2024**, 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 25 octobre 2024**, dans les conditions prévues à l'article 3.3.

La publicité de la vente du bail commercial se déroulera du **vendredi 4 octobre au samedi 19 octobre 2024**. Les visites se dérouleront du **vendredi 4 octobre au mardi 22 octobre 2024**. Les visites seront organisées sur rendez-vous auprès du Service Commerces - Copropriétés - Bailleurs Sociaux au 01 39 32 67 26.

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 : **épicerie fine**. Ne seront pas retenues les candidatures qui proposeront les activités suivantes, exclues par la Ville : banques, assurances, agences immobilières, restauration rapide, boucherie.
- 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 bail, 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 29 juillet 2014 ; acte de cession du 6 février 2020.

Fait à Franconville-la-Garenne, le

Pour la Ville de Franconville-la-Garenne,
Le Maire,

Xavier MELKI