

Cahier des charges relatif à la rétrocession
Du droit au bail du commerce
sis 178 rue vaillant couturier à Alfortville

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES

21 JUIN A 17H

1. Contexte juridique

La Ville d'Alfortville a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver la diversité de son commerce en limitant la concentration d'activités de services préjudiciable à l'animation commerciale et à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, par délibération n°2014/170 en séance du 9 octobre 2014, le Conseil Municipal a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Ce périmètre instaure un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville, délégué à Monsieur le Maire.

Soucieuse d'élargir son action et d'optimiser sa démarche, la Ville a décidé, par délibération du 15 février 2018, l'extension de son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à plusieurs autres axes majeurs de son territoire.

Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville d'Alfortville a procédé, par décision du Maire n°2020/143 en date du 4 novembre 2020, à la préemption du fonds de commerce d'un local commercial situé au 178 rue Vaillant Couturier, au cœur de l'hyper-centre de la ville sur un axe commercial très fréquenté et très dynamique du point de vue commerciale, et dont l'acquisition a été approuvée lors du Conseil municipal du 18 février 2021.

2. Description du bien

Le local est situé 178 avenue Vaillant Couturier à Alfortville.

D'une superficie totale de 142 m², il possède un accès sur cour ainsi qu'à une cave de 41 m².

3. Conditions du bail initial

Droit au bail

Le bail commercial a été conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1er juillet 2019 et pour se terminer le 30 Juin 2028.

Destination des locaux

Ce bail autorise l'exercice au sein des locaux des activités de commerce d'alimentation générale à l'exclusion de toute autre activité.

Loyers, taxes, dépôt de garantie

Le bail a été consenti moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE TROIS CENT VINGT ET UN EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (21.321,24 €) hors charges, et hors taxes.

Le loyer est payé par terme trimestriel échu.

4. Condition de la rétrocession

Le prix de cession du fonds de commerce est de 135.000 euros minimum, frais d'acte notarié en sus. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure.

La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession. 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.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal.

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 Ville d'Alfortville.

5. Candidature

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet de qualité permettant de fidéliser la clientèle.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Le Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers
- Un dossier technique de reprise comportant:
 - => Une lettre de motivation;
 - => Le projet d'activité commerciale comportant concept, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture et visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) comme intérieurs du local;

- => Une note détaillée sur les travaux nécessaires;
- => Le plan de financement du projet; intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagements de la boutique (mise en conformité pour l'accessibilité, façade, enseigne...).
- => Un état d'endettement de la société existante;
- => La copie de la Carte Nationale d'Identité du repreneur;
- => Le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Une visite des locaux, sur RDV, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès de Mme Sandra BORDET au 01 49 77 25 93.ou par email : mission.commerces@mairie-alfortville.fr ;

6. Délais

Les dossiers de candidature devront être envoyés strictement par lettre recommandée avec accusé de réception sous pli cacheté à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de Ville, Place François Mitterrand, 94140 Alfortville, **avant 17h le 21 juin 2021.**

L'enveloppe extérieure devra porter la mention suivante :

Rétrocession du fonds de commerce
178 rue P Vaillant Couturier à Alfortville
Ne pas ouvrir

7. Modalités de sélection du repreneur

Evaluation des candidatures

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- *Qualité de l'activité et projet commercial*: description de l'activité, Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement (recherche de produits bio et/ou en circuits courts), période d'ouverture, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée. Coefficient 40 %

- *Viabilité économique du projet* : prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois) : coefficient 40 %.
- *Profil du candidat*: niveau du diplôme professionnel obtenu, expériences professionnelles, expérience de gestion, motivation du candidat : coefficient 20 %

Peut-être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montage...).

La ville se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, le comité de sélection pourra visiter cet établissement. Enfin, 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

Après analyse des candidatures par les services et avec l'appui des chambres consulaires, la ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

Chaque candidat sera informé par la ville par lettre recommandée avec accusé réception de la décision de soumettre leur candidature ou non au bailleur.

Le projet d'acte de rétrocession sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable.

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