



Cahier des charges
de rétrocession par la Ville de Meaux
d'un droit au bail commercial relatif au local sis
12 rue Saint Rémy à Meaux



Date limite de dépôt des candidatures : vendredi 13 septembre 2024

PREAMBULE

Avec une population de 56 887 habitants, la ville de Meaux est située dans le département de la Seine-et-Marne, à 54 kilomètres à l'est de Paris.

Elle est accessible par l'Autoroute A4 et, se situe à moins de 54 minutes des portes de Paris par la route. Elle possède une gare, sur son territoire, desservie par la branche Paris gare de l'Est. La ville de Meaux possède également une importante gare routière, point de convergence entre l'Agglomération du Pays de Meaux, Melun et Chessy (gare RER).

La ville dispose de 17 écoles maternelles, 14 écoles élémentaires, 3 écoles primaires, 5 collèges et 3 lycées. Il faut ajouter un établissement privé élémentaire, un collège et un lycée privé ainsi que 13 crèches et 3 halte-garderie.

Meaux est une ville riche en histoire, expositions et événements sportifs et culturels.

Meaux offre toute l'année un accès varié à la culture : un théâtre, deux médiathèques, un boulodrome et une salle polyvalente qui offre 2 230 m² d'espaces ; des espaces culturels qui proposent une large gamme d'activités de loisirs ; une cité de la musique; un cinéma.

Meaux est également un véritable espace commercial à ciel ouvert animé tout au long de l'année grâce au Service Evènements ainsi que les associations de commerçants, de quoi satisfaire toutes les envies ! Près de 928 commerces dont des enseignes nationales jalonnent les rues des différents quartiers de la ville et proposent une grande variété de produits et de marques célèbres, principalement dans la rue du Général Leclerc, rue du Grand Cerf, rue de la Cordonnerie, rue Saint Etienne, rue Saint Rémy... des marques luxueuses aux bonnes affaires.

La Ville met en œuvre des actions de redynamisation de son tissu marchand. Parmi ses actions, elle a souhaité se doter d'outils, comme la mise en place du droit de préemption commercial, lui permettant d'agir en faveur de la préservation de la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné conformément à l'article L 214-2 du Code de l'Urbanisme.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre 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.

Article 1 : Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Par délibération du 15 juillet 2010, le conseil municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, au profit de la commune de Meaux, les cessions de fonds artisanaux, fonds commerciaux.

Cette démarche vise à soutenir le commerce et l'artisanat de proximité et maintenir une offre de qualité diversifiée au plus près des habitants de la Ville conformément au rapport d'analyse du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre déterminé effectué par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne en Décembre 2023.

Article 2 : Procédure de rétrocession

La procédure de rétrocession s'applique conformément à l'article R 214-11 du Code de l'urbanisme relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

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

Conformément aux dispositions de l'article R214-12 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de rétrocession.

Dès lors qu'il s'agit d'un bail, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Meaux rétrocède le droit au bail commercial décrit dans le présent cahier des charges.

Conformément aux dispositions de l'article R 214-15 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, procédera à la publicité prévue audit article.

Les visites du local se dérouleront du 15 avril 2024 au 19 avril 2024 Elles seront organisées sur rendez-vous auprès du Service Commerce au 01 83 69 01 83.

Article 3 : Déclaration de cession du droit au bail commercial sis 6, place Sauvé De La Noue

La Ville de Meaux rappelle que, suite à une déclaration d'aliéner en vue de la cession d'un droit au bail portant sur l'immeuble cadastré section BT n°42 sis à Meaux (77100) 12 rue Saint Rémy, elle a décidé d'exercer son droit de préemption commercial par décision en date du 9 mai 2022.

- Par acte authentique du 4 juillet 2022, la Ville de Meaux a acquis le droit au bail concernant le bail signé, par acte sous seing privé, le 4 janvier 2016 portant sur les locaux sis à Meaux, 12 rue Saint Rémy,

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par acte extrajudiciaire au moins 6 mois avant la fin de la période triennale en cours.

La Ville entend rétrocéder le droit au bail commercial.

Article 4 : Descriptif du bien à céder

Le local se situe sur le linéaire marchand du quartier Cathédrale.. Le local se situe également à proximité immédiate des locomotives alimentaires : un supermarché MATCH (1600 m² SV) et MONOP (300 m² SV) et la quasi-totalité des commerces de proximité y est présente.

Le bien à céder comprend :

le droit au bail : bail de 9 années consécutives à compter du 14 décembre 2015 au 14 décembre 2024

Le bail commercial s'exerce dans un local commercial situé à Meaux, au rez-de-chaussée de l'immeuble du 12 rue Saint Rémy cadastré section BT n° 42 d'une surface d'environ 100 m² comprenant différentes pièces élevées sur cave consistant actuellement en :

- au sous-sol un cave de 8 m²,
- au rez de chaussée une grande salle à usage commercial de 93 m² avec cuisine ouverte avec extracteur, une pièce de réserve, un wc avec lavabo.

La destination du bail est « Restauration et vente à emporter de cuisine traditionnelle péruvienne à base de poulet et frites ».

Le montant du loyer mensuel est actuellement de 2 455,82 euros hors charges, le dépôt de garantie est de 2 mois de loyers hors charges soit 4 911,64 euros..

Ce loyer est payable mensuellement à terme d'avance et le premier de chaque mois. Le loyer sera réévalué à chaque période triennale à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'INSEE. Pour le calcul de cette variation, l'indice de base des loyers commerciaux à prendre en considération sera le dernier connu à la date de signature du bail soit celui du 3^{ème} trimestre 2023 soit 133.66. L'indice de référence est celui du même trimestre des années suivantes. En sus du loyer, le preneur supporte au prorata des surfaces occupées la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, la taxe de balayage, et plus généralement toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires. Le preneur rembourse au bailleur sa quote-part de toutes les dépenses d'eau, des frais et taxes accessoires, proportionnellement à la consommation indiquée par le compteur divisionnaire.

Le montant de la dernière provision sur charges locatives est de : 265.

Le bail prévoit le remboursement au bailleur de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, de la taxe sur les ordures ménagères et de la taxe de balayage, les frais de gestion de la fiscalité locale directe relative aux lieux loués, la taxe sur les locaux commerciaux et toutes autres taxes appartenant à l'occupation des locaux.

Un nouveau bail sera signé le preneur, frais d'acte à sa charge, prévoyant une augmentation de loyer à hauteur de 31 500 € HT/an + la TVA et un changement de destination correspondant à l'activité du candidat agréé par le bailleur et dont la cession aura été autorisée par délibération du Conseil Municipal.

Article 5 : Conditions de la cession

La Ville rétrocède le droit au bail commercial dont les principales caractéristiques ont été rappelées à l'article 4 du présent cahier des charges de rétrocession.

Le prix de la vente est fixé à 24 500 euros pour le droit au bail commercial frais d'acte en sus.

Le candidat devra prévoir également les frais pour la conclusion d'un nouveau bail commercial.

Il est précisé que la cession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application de l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme.

Afin de respecter les clauses du bail commercial et l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, seules seront prises en compte les candidatures qui certifieront que le local commercial dont il s'agit servira exclusivement à. Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à 55 du code de commerce.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article 5 du cahier des charges.

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 de Meaux.

Article 6 : Conditions d'attribution

Le candidat atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

- Le candidat justifiera de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsqu' il est établi dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan. En l'absence de ces indications, la candidature sera considérée comme non recevable.

Article 7 : Dépôt du dossier de candidature

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre recommandée avec accusé de réception en Mairie jusqu'au 13 septembre 2024 le cachet de la Poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

NE PAS OUVRIR

**Mairie de Meaux
Service Commerce
1,place de l'Hôtel de Ville Jacques Chirac
77100 MEAUX**

Dossier de rétrocession du droit au bail commercial

- Enveloppe 1 : **analyse de la candidature** comprenant les pièces suivantes : carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, immatriculation au RCS, cahier des charges signé
- Enveloppe 2 : **analyse de l'offre** comprenant les pièces suivantes : projet détaillé et motivé en précisant le concept du projet, produits, prix, aménagement intérieur et extérieur envisagé, lettre de motivation, plan de financement et garanties, éléments sur les précédentes gestions ou expérience en tant que responsable ou gérant

Article 8 : Critères de sélection

Le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du droit au bail commercial dont il s'agit et le recueillement de l'accord préalable du bailleur, délibérera pour décider du choix du cessionnaire en indiquant les conditions de la rétrocession et les motifs.

Les critères de choix sont :

Qualité et pertinence du projet commercial : 55%

- adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier
- renforcement de la diversité commerciale et de l'offre de proximité
- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

Profil du candidat : 25%

- qualités professionnelles du candidat
- expérience de gestion
- motivation du candidat

Viabilité économique du projet : 20%

- analyse du prévisionnel
- solidité financière et financement
- création d'emplois

LA DATE LIMITE DES OFFRES EST FIXEE AU

Vendredi 13 septembre 2024 – 12 heures

annexe : plan cadastral

