



Cahier des charges
de rétrocession par la Ville de Meaux
d'un droit au bail commercial relatif au local
sis 19 rue Cornillon à Meaux



Date limite de dépôt des candidatures : vendredi 18 octobre 2024 à 12h00

PREAMBULE

Avec une population de 55 616 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. S'ajoutent à cela 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 UGC.

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 214-1 à L.214-3 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 et de baux 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.

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 7 octobre 2024 au 11 octobre 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 19 rue Cornillon

La Ville de Meaux rappelle que, suite à une déclaration d'intention d'aliéner en vue de la cession d'un droit au bail commercial portant sur l'immeuble cadastré section BN n°88 sis à Meaux (77100) 19 rue Cornillon, elle a décidé d'exercer son droit de préemption commercial par décision en date du 25 janvier 2021.

Par acte authentique du 16 décembre 2022, la Ville de Meaux a acquis le droit au bail commercial comprenant :

- le droit au bail (bail de 9 années consécutives à compter du 1^{er} janvier 2019) des locaux sis à Meaux, 19 rue Cornillon, où le fonds est exploité.

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 du Marché. Avec une centaine de commerçants installés autour de la petite et grande Halle du Marché, le local se situe également à proximité immédiate des locomotives alimentaires et culturelles : un supermarché FRANPRIX (200 m² SV) et COCCIMARKET (100 m² SV) et la quasi-totalité des commerces de proximité y est présente ainsi que le théâtre Gérard Philippe et la médiathèque/salle de concerts du Luxembourg.

Le bien à céder comprend :

- le droit au bail (bail de 9 années consécutives à compter 1^{er} janvier 2019) des locaux sis à Meaux, 19, rue Cornillon.

Le bail commercial s'exerce dans un local commercial situé à Meaux, 19 rue Cornillon cadastré section BN n° 88 comprenant : un magasin sur rue d'environ 100 m² avec sanitaire et lavabo, à la suite une réserve d'environ 70 m², jardin à la suite. Dans le magasin, un escalier menant au sous-sol comprenant une grande cave côté rue, le tout sur une parcelle de 362 m².

Le montant du loyer mensuel est de 1204.83€ hors charge et hors taxe payable à terme échu le 25 de chaque mois. Le loyer est réputé non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Il est révisable en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. 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, la taxe sur les bureaux et plus généralement toutes contributions, et taxes actuelles et futures que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires. Le preneur rembourse au bailleur toutes charges ou provisions, notamment celles de copropriété, ainsi que toutes les charges auxquelles le bailleur sera tenu de sorte que le loyer perçu par le bailleur soit net de toute charge. Le preneur acquitte régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectue le remboursement intégral si la facture est adressée au bailleur), de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs installés, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

Le dépôt de garantie à verser est de 1 311.06 euros.

Le bien est géré par l'agence ORPI sise à Meaux, 66 rue Aristide Briand.

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 40 000 euros pour le droit au bail commercial frais d'acte en sus.

Il est précisé que la rétrocession 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 ne pourra être consacré à l'exploitation de tous commerces bruyants et malodorants tels que : salle de jeux, dancing, atelier de mécanique, poissonnerie, pressing et laverie. Il ne pourra pas être affecté même en partie à l'usage d'habitation.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de rétrocession du droit au bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la rétrocession en cas d'inexécution par le rétrocessionnaire 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 vendredi 18 octobre 2024 à 12h00 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
19 rue Cornillon**

- 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 expériences 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 raisons du choix.

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 18 octobre 2024 – 12 heures

annexe : plan cadastral

