

Cahier des charges de rétrocession d'un bail commercial

**30 avenue Eugène Thomas
94 270 LE KREMLIN-BICETRE**



Sommaire

1. Préambule	P. 3
2. Procédure de rétrocession	P. 3
3. Présentation de la ville	P. 3
4. Description du local concerné par la cession du fonds de commerce	P. 6
5. Conditions de cession du fonds de commerce	P. 9
6. Organisation de la procédure	P. 9

1. Préambule

L'exercice du droit de préemption commercial institué par décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis plusieurs années par la Ville du Kremlin-Bicêtre afin de diversifier et dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, la Ville du Kremlin-Bicêtre a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville par délibération du 21 février 2008.

2. Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions de l'article R214-11 du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Le présent cahier des charges a été approuvé par le bailleur et par délibération du conseil municipal. Il comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage, 15 jours au moins, comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionnant la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie. Celui-ci figure par ailleurs sur le site de la Ville.

3. Présentation de la ville

3.1 Localisation et desserte



Située aux portes de Paris, le Kremlin-Bicêtre est implantée au cœur de la métropole, en entrée du territoire du sud métropolitain.

La commune est très bien desservie par les transports collectifs avec la station de métro « Kremlin-Bicêtre » de la ligne 7 et l'arrivée de la gare « Gentilly Kremlin Hôpital » de la ligne 14 en juin 2024. La ville bénéficie également d'une desserte routière importante avec l'A6 en bordure de territoire, l'axe central constitué par la RD7 et le boulevard périphérique.

Le Kremlin-Bicêtre est une ville dynamique et en pleine mutation : de nombreux aménagements ont été réalisés depuis une

vingtaine d'années qui ont permis de créer, autour de l'axe historique de l'avenue de Fontainebleau, un centre-ville présentant toutes les aménités urbaines : requalification de l'avenue, création d'un centre commercial et d'affaires autour d'une place urbaine, réalisation du bâtiment emblématique « l'Echo » occupé par la médiathèque et destiné à accueillir un conservatoire de danse et de musique.

L'objectif de cette préemption de fonds de commerce par la ville du Kremlin-Bicêtre est de poursuivre cet objectif de mutation, de dynamisme et d'innovation



3.2 Population

Le Kremlin-Bicêtre compte plus de 25 000 habitants, c'est autant de consommateurs pour moins de 2 km², ce qui permet à la ville de constituer un véritable cluster de consommation. Avec de nombreux plans urbains de modernisation qui vont permettre à la population kremlinoise d'accueillir des milliers d'habitants d'ici quelques années.

Ces nouveaux habitants vont devenir des consommateurs réguliers des commerces locaux. Cette dynamique démographique positive va donc conduire à renforcer l'attractivité commerciale de la ville.

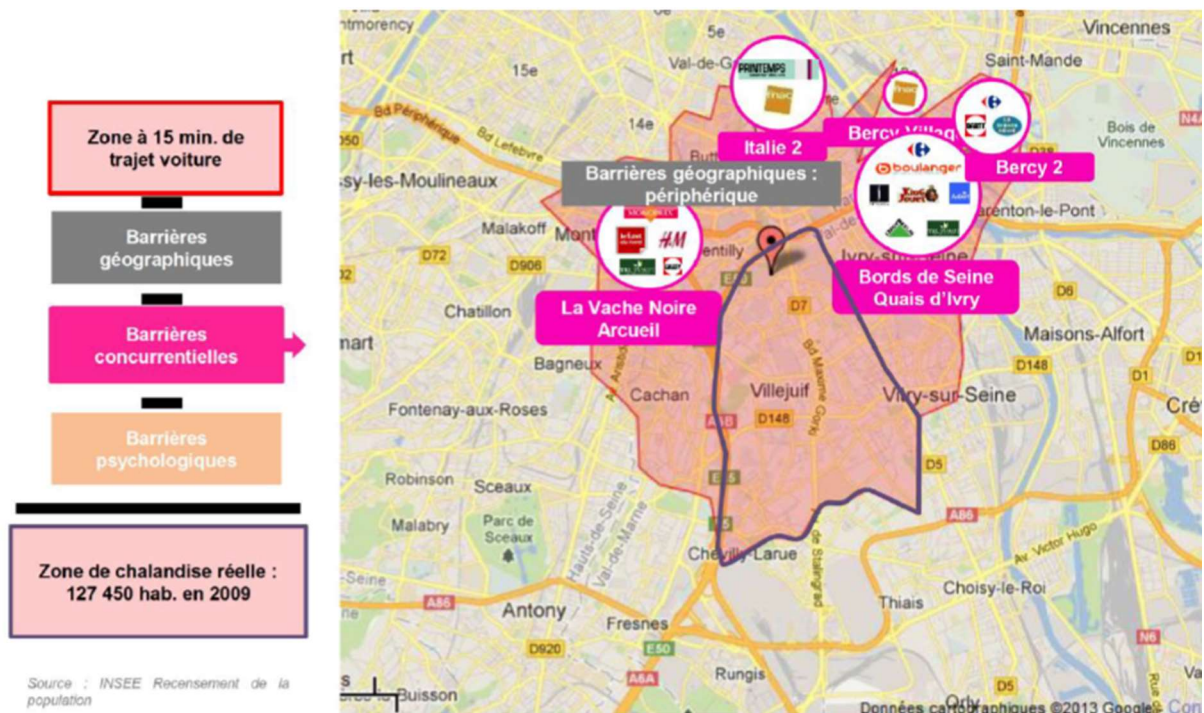
De plus la commune bénéficie de la présence de la faculté de médecine de l'Université de Paris-Saclay, qui compte plus de 6 000 étudiants, ainsi que des écoles d'ingénierie informatique de l'EPITA EPITECH.

3.3 Environnement commercial concurrentiel

Le Kremlin-Bicêtre est entouré de nombreux centres commerciaux particulièrement importants :

- La Vache Noire, à Arcueil
- Italie 2, au niveau de la Place d'Italie, Paris 13^{ème}
- Bercy 2, à Charenton Le Pont
- Quai d'Ivry
- Villejuif 7
- Belle Epine, à Thiais
- Thiais Village

Toutefois, tous ces centres commerciaux restent à une certaine distance de la ville et ne sont pas privilégiés pour les dépenses hebdomadaires des Kremlinois, qui ont tendance à préférer les commerces locaux.



3.4 Tissu économique de proximité

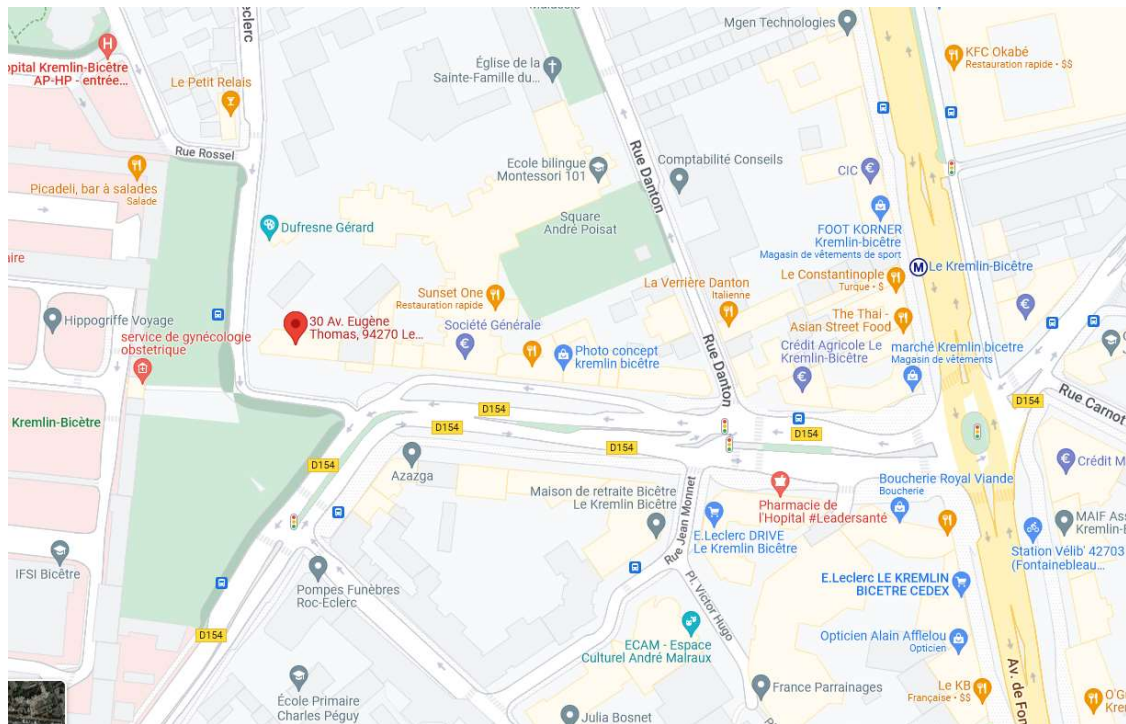
La ville du Kremlin-Bicêtre recense plus de 250 commerces dont le centre commercial Okabe, et son grand magasin Auchan.

Ces activités commerciales se répartissent principalement sur 4 axes commerciaux :

- Le long de l'avenue de Fontainebleau (RD7)
- L'avenue Eugène Thomas
- La rue Roger Salengro
- La rue du général Leclerc / rue du 14 juillet

4. Description du local concerné par la cession du bail commercial

4.1 Localisation



4.2 Désignation

Parcelle cadastrale section G n° 261- 30 avenue Eugène Thomas - 94 270 LE KREMLIN-BICETRE

Lots 1 et 28.

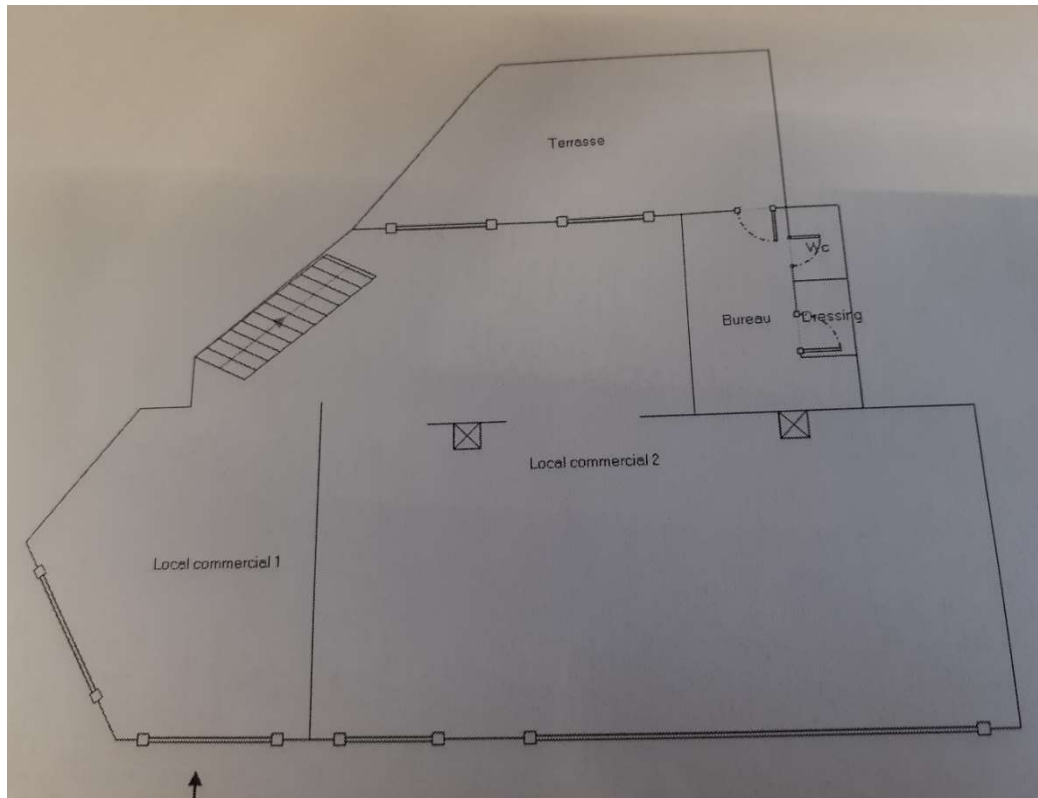


4.3 Description du commerce

Le local :

Le local actuel mesure 134 m² et se compose d'une surface commerciale de 122m² et de locaux techniques de 12 m². Au nord du local : une cour de 22,50 m², une cave de 64, 5 m²

Plan du local actuel :





Terrasse/ Etalage :

Une autorisation d'occupation du domaine public pourra être envisagée selon l'activité et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.4 Nature et conditions du bail commercial

Le bail commercial actuel, datant du 21 juin 2005 est spécialisé : ARTICLES DE CADEAUX FLEURS GADGETS ET BAZAR.

Un logement est attaché au bail, qu'il est préalablement convenu de remettre au propriétaire (lot n°5).

Le bailleur propose donc la signature d'un nouveau bail commercial 3/6/9 qui concernera uniquement le local tel que décrit au paragraphe précédent, et dont les conditions financières seront les suivantes :

Loyer : Le bail sera consenti moyennant un loyer mensuel HT de 2 300€ et 220€ de charges, soit 2 980 € TTC/mois et 35 760€ TTC /an.

Le preneur s'acquittera auprès du bailleur de la taxe foncière correspondant au local commercial.

La révision du loyer sera soumise aux dispositions des articles L145-33 et suivants du code de commerce.

Le dépôt de garantie est de 6 500€ TTC, à remettre le jour de la vente à la Ville qui s'en est acquittée auprès du bailleur.

Le preneur et le bailleur partageront à hauteur de 50% chacun les honoraires de notaire relatifs à la rédaction du nouveau bail commercial.

Un mois de franchise de loyer est proposé par le bailleur en fonction de la réalisation de travaux dans le local.

Le preneur ne pourra céder son bail commercial qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Les autres dispositions du futur bail seront conformes au bail en cours.

5. Conditions de cession du bail commercial

Le fonds de commerce de « ARTICLES DE CADEAUX FLEURS GADGETS ET BAZAR » a fait l'objet d'une acquisition par voie de préemption par la Ville le 17 février 2022 pour un montant de 110 000€.

Le prix proposé pour la rétrocession du bail commercial est de 100 000€.

L'Intégralité des frais de notaire dans le cadre de la rétrocession du fonds de commerce est à la charge du preneur.

Le projet de rachat du bail commercial s'inscrit dans la volonté de la ville du Kremlin-Bicêtre de diversifier ses commerces et de favoriser leur montée en gamme, aussi bien en ce qui concerne l'activité du futur établissement qu'en termes esthétiques.

Ce projet vise également à moderniser le tissu commercial de la commune et à améliorer son attractivité auprès des consommateurs.

Le commerçant devra ainsi veiller à l'aspect qualitatif du choix de ses produits, du type de mobilier, de la couleur de la devanture, etc... il devra également veiller à limiter les nuisances sonores liées à son activité.

Toutes les activités commerciales et/ou artisanales peuvent être proposées en dehors de la restauration, en raison de la législation actuelle sur les interdictions d'établissements des débits de boissons et lieux de vente de tabac manufacturé autour de certains édifices et bâtiments (arrêté préfectoral n°2020/03103 du 21 octobre 2020).

6. Organisation de la procédure

La Ville lance la consultation par le biais du présent cahier des charges. Le service Commerce sera l'interlocuteur principal, joignable à l'adresse suivante :

commerces@ville-kremlin-bicetre.fr

Une visite du local sera possible pendant toute la consultation. Le rendez-vous sera pris par courriel.

Le bail actuel et le futur bail commercial seront consultables sur demande, par courriel adressé au service Commerce.

Le projet du candidat devra être fourni sous format papier. Les dossiers de candidatures seront adressés sous enveloppe cachetée à l'attention du service Commerce en indiquant les mentions suivantes :

M. le Maire

Hôtel de Ville

Place Jean-Jaurès, 94270 Le Kremlin-Bicêtre

Par courrier avec accusé de réception ou par dépôt au sein du service Commerce contre récépissé.

Le calendrier de la procédure est le suivant:

Dépôt des dossiers	Audition des candidats	Choix du candidat	Conseil municipal
Au plus tard le mardi 30 avril 2024 à 17h	Entre le 1 et le 20 mai 2024	Fin mai 2024	27 juin 2024

6.1 Constitution du dossier

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial,
- Un dossier technique comportant le plan de financement du projet et le compte de résultat prévisionnel,
- Un visuel des projets d'aménagement intérieur / extérieur avec plans à l'échelle,
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, si la société est créée,
- Copie de la carte d'identité du candidat,
- Le statut matrimonial du repreneur,
- Avis d'imposition actuel du candidat,
- 3 dernières liasses fiscales de l'entreprise si elle existe,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois du candidat,
- Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial

6.2 Critères de sélection

Le choix du dossier retenu sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial (50%)

-Adéquation entre le projet du repreneur avec les objectifs du cahier des charges ;

-Qualité et originalité du concept proposé ;

-Qualité des aménagements proposés (intérieurs comme extérieurs).

- Viabilité économique du projet (25%)

-Solidité financière du candidat (financement, pérennité de l'activité) ;

-Caractère réaliste du business plan ;

- Proposition financière (25%)

-Proposition financière faite à la Ville pour la rétrocession du bail commercial.

6.3 Choix du cessionnaire

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville du Kremlin-Bicêtre se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Ainsi, un rendez-vous pourra être organisé en présence des élus et des services concernés, au cours duquel sera présenté le projet.

-Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront éventuellement leur projet modifié.

-La Ville choisira le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

-Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la collectivité s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse de dossiers de candidatures.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur le projet sur lequel ils candidatent sans l'accord de la Ville.

-La décision du choix du cessionnaire s'effectuera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (art. R214-14) : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire ».

Le bailleur sera appelé à l'acte comme précisé à l'article « cession – sous-location » du bail commercial actuellement en vigueur.