



Asnières-sur-Seine

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE
SIS A ASNIERES-SUR-SEINE (92600)

79, Avenue d'Argenteuil

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

31 mai 2024

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET.....	3
3. DESCRIPTION DU BIEN.....	4
4. CONDITIONS DE RETROCESSION	5
5. PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS.....	6
6. MODALITES DE CANDIDATURE.....	7
1) CANDIDATURES.....	7
2) DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR.....	8
3) DELAI ET MODE DE CANDIDATURE	9

Annexe : Charte des devantures commerciales de la ville d'Asnières-sur-Seine

1. PREAMBULE

La loi Dutreil n° 2005-882, et son décret d'application du 26 décembre 2007 (2007-1827) ont reconnu aux communes le droit de préempter les fonds et les baux commerciaux et artisanaux, situés dans des zones de sauvegarde et d'équilibre du commerce et de l'artisanat.

Régi par des dispositions du code de l'urbanisme (art. L 214-1 à L 214-3), du Code général des collectivités territoriales (art. L2122-22), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Après étude réalisée par un cabinet spécialisé et validation de celle-ci par les Chambres consulaires (CCIP et CMA, antennes des Hauts-de-Seine), le Conseil Municipal, par délibération du 18 septembre 2008 a instauré un périmètre de sauvegarde et d'équilibre du commerce et de l'artisanat qui intègre une grande partie du centre-ville et suit le tracé des principaux axes commerciaux de la Ville d'Asnières-sur-Seine.

La Commune a exercé une première fois en 2011 son droit de préemption sur un droit au bail commercial d'un bien situé au 96 avenue des Grésillons (bailleur Paris Habitat).

Par une décision du Maire n°23_045 publiée le 3 février 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « LA BAGUE DE MERYEM » sis 79 avenue d'Argenteuil pour un montant de 69 390 €.

L'acte de cession du fonds de commerce au profit de la Ville d'Asnières-sur-Seine a été rédigé par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) et signé le 5 juillet 2023 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

2. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Asnières-sur-Seine est une ville de plus de 87 000 habitants située dans l'axe des grands pôles économiques à proximité de la Défense. Elle bénéficie d'une desserte de qualité avec la ligne 13 du métro, la ligne T1 du Tramway, le RER C et les lignes J et L de la SNCF qui mettent la gare Saint Lazare et la défense à 5 minutes, elle est désormais à 2 stations de la ligne 14 et elle verra arriver demain 4 gares de la ligne du Grand Paris Express. La ville occupe de fait une position privilégiée. Un millier de commerces sont présents dans la commune et la ville mène une politique volontariste de préservation de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité de qualité dans ses quartiers. C'est dans ce contexte que la commune a préempté le local sis 79 avenue d'Argenteuil et qu'elle souhaite désormais le rétrocéder.

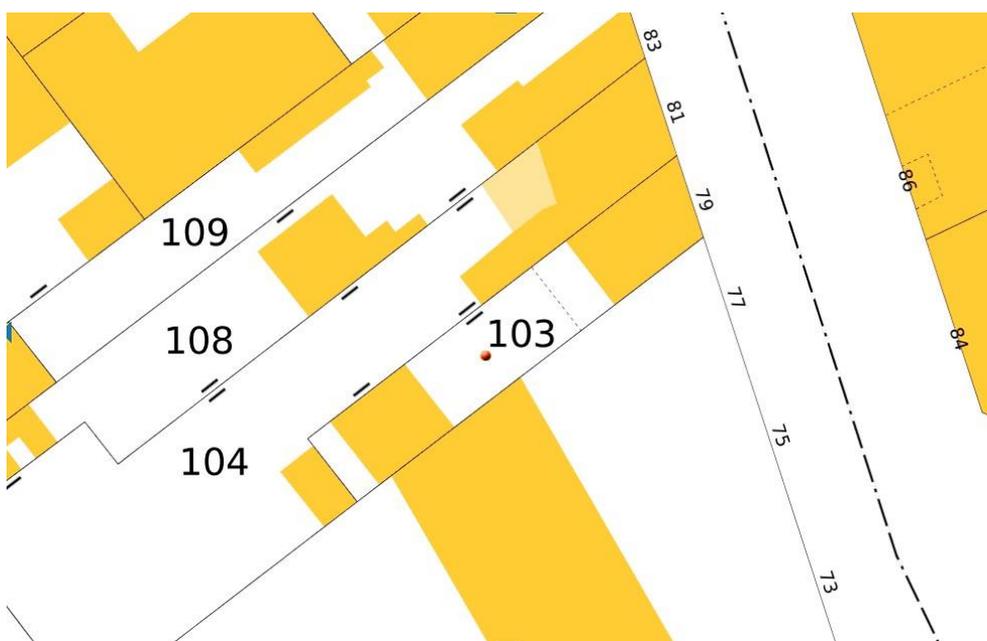
Le bien se situe avenue d'Argenteuil une des artères principales de la ville (D909) proche de la Mairie dans un secteur commerçant, densément urbanisé. Bonne desserte de transports à proximité et des services administratifs.

3. DESCRIPTION DU BIEN

Présentation du local :



79 avenue d'Argenteuil : parcelles-103-AB01



**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 79 avenue d'Argenteuil**

La destination prévue par le bail est actuellement à usage de « Alimentation générale, traiteur, produits orientaux, Vente sur place et à emporter ». En fonction de l'activité retenue et en accord avec le bailleur, le bail pourra être déspecialisé.

Le local se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble ancien élevé en R+3 en façade sur l'avenue d'Argenteuil et se compose :

- Du lot n°1 : Un local commercial de 34 m² au rez-de-chaussée comprenant une boutique et une arrière-boutique accessible depuis la rue et la cour intérieure de l'immeuble.
- Du lot n°2 : des sanitaires accessibles depuis l'arrière-boutique
- Du lot n°3 : Un sous-sol aménagé relié au RDC par deux escaliers privés, l'un partant du hall d'entrée de l'immeuble et l'autre du local commercial formant le lot n°1.

4. CONDITIONS DE RETROCESSION

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-1-1 et suivant du Code de l'Urbanisme au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce 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 diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie. Le cahier des charges est également publié sur le site internet de la ville dans la rubrique « locaux disponibles » à l'adresse suivante : <https://asnieres-sur-seine.fr/economie-commerce/locaux-disponibles/>

Conditions financières :

- **Le prix de cession est fixé à 40 000 euros**, frais d'acte notarié en sus. Cependant, une offre d'un montant inférieur peut être soumise. La ville se réserve le droit de sélectionner l'offre la plus avantageuse qui devra être motivée. Des facilités de paiement pourront être accordées par la ville à la demande du preneur.
- Le montant actuel du loyer annuel est de 15 624,60 Euros hors taxe et hors charge, soit douze termes égaux de 1302,05 Euros HT et HC. Ce loyer est révisable en fonction de l'Indice des Commerciaux (ILC)
- Le dépôt de garantie, entre les mains du bailleur, est de 3 450 Euros et sera remboursé à la ville par le preneur.
- Le montant de la provision pour charges s'élève à 120 €, payable mensuellement en même temps que le loyer à titre de provision.

Nature de l'activité :

Le repreneur sélectionné devra exercer dans le local une activité en adéquation avec les critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante et conforme aux attentes des Asniérois. Il devra également présenter un projet avec une devanture attractive, dans le respect de la qualité urbaine et de la charte des devantures commerciales de la ville.

Ainsi pour garantir cette diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités suivantes seront exclues pour ce local :

- Les agences immobilières, les banques et assurances, les opticiens, les coiffeurs/barbers ainsi que les bazars, points phones, services informatiques.

Pour favoriser la diversité commerciale, il est possible d'envisager une activité de type :

- Épicerie fine, commerce de bouche, glacier, pâtissier, activité de services à la personne, etc...

Comme indiqué précédemment la destination actuellement prévue est « Alimentation générale, traiteur, produits orientaux, Vente sur place et à emporter ». En fonction de l'activité retenue, et uniquement avec l'accord du bailleur, le bail pourra être déspecialisé dans des conditions financières et juridiques à définir.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du conseil municipal.

Comme mentionné plus haut, le repreneur devra prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession.

Le repreneur devra également se conformer aux lois et règlements en vigueur pour tous travaux concernant un établissement recevant du public, de réfection de la devanture ainsi que pour la pose de son enseigne commerciale et obtenir les autorisations administratives nécessaires auprès des services de la sécurité des équipements, de l'urbanisme et de la voirie de la ville d'Asnières-sur-Seine.

Les enseignes devront être en conformité avec la charte des devantures de la commune et avec le règlement local de publicité intercommunal Boucle Nord de Seine consultable à l'adresse ci-dessous : <https://www.bouclenorddeseine.fr/2020/03/02/reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi-2/>

5. PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Le repreneur sera évalué sur les critères suivants :

1. Qualité et pertinence du projet commercial (40%)

- Renforcement de la diversité, offre de proximité et intégration dans le tissu commercial asniérois
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet avec visuels, plans, devis...

2. Viabilité économique du projet (20%)

- Business plan de l'activité projetée
- Prévisions financières, budget prévisionnel, (garanties bancaires de financement, apports...)

3. Profil du candidat (20%)

- Qualités professionnelles du candidat
- Expériences précédentes, formations, diplômes...
- Motivation du candidat

4. Montant du prix de rétrocession (20%)

- Si plusieurs candidatures sont reçues à des prix différents.

La procédure est encadrée par les articles L 214-1 et suivants et R214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce.

Le cahier des charges de rétrocession sera approuvé par délibération au Conseil Municipal du mois de février 2024.

6. MODALITES DE CANDIDATURE

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession sont consultables en Mairie :

Direction du Développement Economique et du Commerce
Service Commerce
1, Place de l'Hôtel de Ville
92600 ASNIERES SUR SEINE
Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Tel : 01 41 11 17 79

- Sur internet :
<http://www.asnieres-sur-seine.fr/>

Des visites pourront être organisées sur rendez-vous au 01 41 11 15 12 ou en envoyant un mail à commerce@mairieasnieres.fr

La rétrocession doit respecter un principe de transparence. Ainsi, avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie pendant au moins 15 jours continus et consécutifs, un avis comportant un appel à candidature, la description du bail, le prix proposé, le fait que la cession soit liée à l'accord préalable du bailleur et la date de présentation des candidatures, ces dernières étant examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

Le projet de rétrocession étant soumis à accord du bailleur, la Ville dégage toute responsabilité en cas de refus de ce projet.

Le dossier du candidat accepté sera ensuite soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

1) **CANDIDATURES**

Dossier général de candidature :

Conformément à l'article R 214-14 du Code de l'Urbanisme « les personnes candidates à la rétrocession doivent justifier de leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ».

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 79 avenue d'Argenteuil**

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 15 février au 31 mai 2024. Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à la Commission Développement Economique et Commerce, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au Répertoire des Métiers
- Un dossier technique comportant :
 - La présentation de l'activité commerciale : concept, nature de l'offre, gamme de prix, clientèle ciblée ...
 - Projet de façade, d'enseigne et d'aménagement intérieur avec visuels, plans, devis...
 - Le descriptif précis du projet envisagé (fonctionnement du future commerce) : horaires et jours d'ouvertures envisagés, effectifs, besoins techniques ...
 - Une étude de marché
 - Lettre de motivation
 - Le plan de financement du projet (si le financement principal se fait via un prêt bancaire, intégrer l'accord de principe de la banque ou au plus tard à la suite du retour de la commission.
 - Un business plan avec un prévisionnel sur trois ans
- Carte nationale d'identité ou carte de séjour en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Avis d'imposition actuel
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Parcours professionnel ou Curriculum vitae
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...).
- Etat d'endettement en cas de société existante ou 3 derniers bilans
- Le présent cahier des charges, **paraphé sur chaque page et signé en dernière page portant la mention « lu et approuvé » par le candidat.**
- Une déclaration sur l'honneur attestant la non interdiction de soumissionner.

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité et la qualité du projet

2) DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR

Les candidatures seront examinées par la Direction Développement Economique et du Commerce. Des compléments d'information pourront être demandés.

Par la suite, une Commission composée d'élus et des techniciens de la Ville se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme et complète au cahier des charges.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les meilleurs délais.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 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.

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 79 avenue d'Argenteuil**

Conformément à l'article R.214.13 du code de l'urbanisme, la ville D'Asnières-sur-Seine recueillera l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du présent cahier des charges qu'elle lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, dans un délai de deux mois, le Tribunal de grande Instance de Nanterre. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord.

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

La signature de l'acte de rétrocession devra intervenir dans un délai de 4 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal validant la rétrocession au preneur retenu. Si cette échéance n'est pas respectée, la candidature retenue ne sera plus valide et la ville d'Asnières-sur-Seine se réserve la possibilité de recourir aux autres candidats en fonction de l'ordre des critères définis au paragraphe précédent de ce présent cahier des charges.

Il est à noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la ville d'Asnières-sur-Seine en cas d'abandon de l'appel à candidatures, d'appel à candidatures infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection.

3) DELAI ET MODE DE CANDIDATURE

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au vendredi 31 mai 2024.

Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

Les candidatures peuvent être envoyées par envoi recommandé mais dont la réception doit être faite dans la date limite fixée:

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

<p>NE PAS OUVRIR</p> <p>Mairie d'Asnières-sur-Seine Direction Développement Economique et du Commerce 1, place de l'Hôtel de Ville 92600 ASNIERES-SUR-SEINE</p> <p>Dossier de rétrocession du fonds de commerce du 79, avenue d'Argenteuil</p>

Les candidatures peuvent aussi être déposées contre décharge en Mairie auprès du Service Commerce

Tous les documents de ces enveloppes devront également être adressés par voie dématérialisée à expeco@mairieasnieres.fr

Merci aux candidats de signer et dater ce document, de parapher chaque page et d'inscrire à la main la mention lu et approuvé.