



*Asnières-sur-Seine*

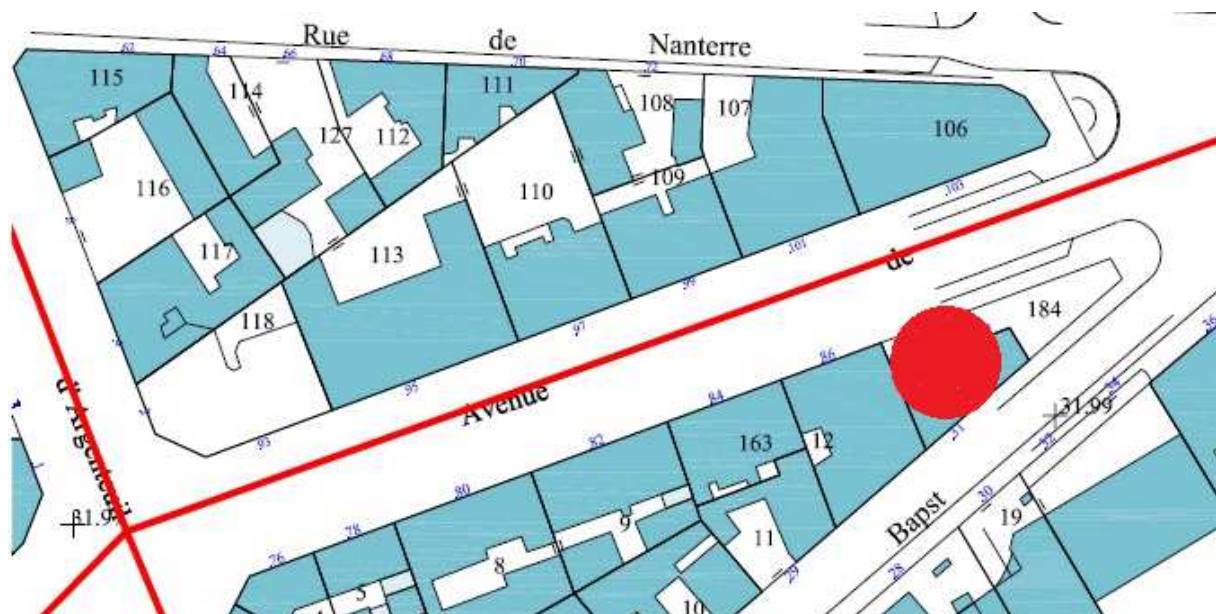
**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION PAR LA VILLE D'ASNIERES-SUR-SEINE  
D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL SIS A ASNIERES-SUR-SEINE**

**88, avenue de la Marne**

**DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :**

**17 DECEMBRE 2018**

**Présentation du local :**



**88 avenue de la Marne/31 rue Bapst : parcelle AT 185**

## **I) CONTEXTE JURIDIQUE**

La loi Dutreil n° 2005-882, et son décret d'application du 26 décembre 2007 (2007-1827) donnent la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux, situés dans des zones de sauvegarde et d'équilibre du commerce et de l'artisanat.

Ces dispositions contenues dans les articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce ont pour but de favoriser la diversité commerciale dans les centres- villes.

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).

Le 6 avril 2018, la déclaration de cession d'un droit au bail du commerce de prêt-à-porter Rafa'Elle, sis 88 avenue de la Marne, établie par Maître DUBREUIL-DEOBARRO, notaire à MITRY MORY (77) pour une somme de 50 000 Euros (loyer de 18 000 Euros par an) a été reçue par la Direction du Développement Economique, de l'Emploi et du Commerce.

Le droit de préemption sur ce droit au bail commercial a été exercé par décision du Maire n°180 241, publiée le 25 mai 2018 et notifiée aux intéressés (le cédant, Monsieur Raphael DEOBARRO, le cessionnaire, Monsieur Stéphane PALAIS, Century 21, maître DUBREUIL-DEOBARRO et les bailleurs, Madame Jeanne FROMOND-LAROUZE et son frère, Monsieur Bernard LAROUZE).

L'acte de cession du droit au bail au profit de la Ville d'Asnières-sur-Seine a été réalisé par Maître Marie-Caroline HIRIGOYEN, notaire à Colombes (92) et signé le mercredi 27 juin 2018 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

## **II) DESCRIPTION DU BIEN**

### **A) SITUATION GEOGRAPHIQUE**

A proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, sur l'avenue de la Marne et donnant également dans la rue Bapst, ce bien se situe dans le cœur de ville.

## B) DESCRIPTION DU LOCAL

Le local comporte une surface commerciale d'environ 70 m<sup>2</sup> comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol équivalent mis gracieusement à disposition du locataire.

Les locaux loués correspondent aux lots numéro 2 (2822/10 000<sup>ème</sup> des parties communes générales) et 23 (4/10 000<sup>ème</sup> des parties communes générales).

Le bien comporte également une partie au premier étage non louée au locataire. Le 1<sup>er</sup> étage ne fait pas partie de l'acte de rétrocession.

Le bien en indivision, appartient à Madame Claude Jeanne FROMOND-LAROUZE, sise, 157 Bergstrasse, 8032 ZURICH et à son Frère, Monsieur Bernard LAROUZE, domicilié, 7 rue Guy de la Brosse, 75005 PARIS.

## III) CONDITIONS DU BAIL INITIAL

### A) DUREE ET CONDITIONS

Les locaux précédemment décrits ont été donnés à bail par les conjoints FROMOND-LAROUZE pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 12 août 2009, pour se terminer le 11 août 2018, et être renouvelé à cette date.

L'activité exercée (commerce de prêt à porter) est conforme aux conditions du bail initial qui précise dans son article II : « sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour exercer les activités suivantes : vente de prêt à porter, accessoires, maroquinerie, femmes, hommes et enfants ».

Le 30 mars 2018, la société RAFA' ELLES a souhaité céder son droit au bail à la société CENTURY 21, « L'AMI IMMOBILIER CONSEIL », gérée par Monsieur Stéphane PALAIS et située 25 Grande Rue Charles de Gaulle. L et la DIA a été enregistrée à la Direction du Développement Economique, de l'Emploi et du Commerce, le 6 Avril 2018.

Conformément à l'article L 214-2 du code de l'Urbanisme, la Ville d'Asnières-sur-Seine rétrocède le bail commercial décrit dans le présent cahier des charges.

### B) LOYER ET CHARGES

Le montant actuel du loyer annuel est de 18000 Euros HT et HC ;

Le loyer est payable avec la TVA afférente, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

La révision du loyer est effectuée tous les trois ans, en fonction de la valeur locative des lieux loués, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues aux articles 26 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

L'indexation conventionnelle précise que le loyer varie chaque année à la date anniversaire proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'ajustement du loyer se fait en vertu de cette clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer variant du même pourcentage que l'indice choisi. **L'indice de base retenu correspondant à la fixation du loyer initial est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, soit 117,59.**

Le dépôt de garantie a été fixé à 4500 Euros hors taxe (correspondant à trois mois de loyer principal)

Une caution bancaire correspondant à 6 mois de loyer a été prévue en cas de non-exécution du paiement du loyer, charges et accessoires.

Une provision sur charges trimestrielle a été fixée à 700 Euros HT, payable par le preneur avec la TVA correspondante.

#### **IV) CONDITIONS DE LA RETROCESSION**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-24 du code de l'Urbanisme :

« Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ».

La rétrocession du bail commercial est en outre subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application du dernier alinéa de l'article R 214-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, lorsque le preneur du droit au bail commercial du local sis 88 avenue de la Marne sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec 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.

**Le prix de cession du droit au bail est de 45 000 Euros, frais d'acte en sus. Le droit au bail peut se régler en 1 fois ou en 3 fois, soit 15 000 euros par mois.**

## A) PROCEDURE

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 22 novembre 2018.

**Il est consultable et retirable à l'Hôtel de Ville, pendant toute la durée de l'affichage en Mairie de l'avis de rétrocession, soit du 3 DECEMBRE 2018 au 17 DECEMBRE 2018 :**

- **Direction du Développement Economique, de l'Emploi, du 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 14 77**
- **Sur internet : <http://www.asnieres-sur-seine.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 du bailleur 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 (il fera l'objet d'une délibération).

## B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

La décision de préemption du droit au bail commercial a été motivée par des objectifs liés à la diversité de l'offre commerciale dans le centre-ville. La cession de droit au bail proposée par le cédant aboutissait à la présence de trois agences immobilières extrêmement proches l'une de l'autre et à la surreprésentation de ce type de commerce.

Seront privilégiées les activités qui participeront au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée d'un commerce n'existant pas encore sur la Ville, qui permettront le renforcement ou compléteront une offre déjà existante mais insuffisante sur la Ville. Dans tous les cas, seront particulièrement encouragées les activités qui favoriseront le respect de

l'environnement, véhiculeront une image de qualité et participeront au bien vivre des habitants d'Asnières-sur-Seine.

Ainsi, pour garantir cette diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités ci-après, cette liste étant non exhaustive, sont exclues de la reprise de ce bail commercial :

- Agences immobilières
- Banques et assurances
- Opticiens
- Coiffeurs
- Autres activités de services tertiaires
- Bazars
- Points phones
- Snack / restauration rapide
- Epiceries et supérettes d'alimentation générale
- Toute source de nuisances, qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble et sa copropriété

### C) CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL :

1. Destinations autorisées : bail tous commerces à l'exclusion des activités indiquées plus haut dans la partie B) « Conditions liées à la nature de l'activité proposée ».
2. Le loyer : il a été fixé à 19 682, 16 Euros par an, conformément au nouveau bail commercial.  
Il sera payable en douze termes égaux de 1640, 18 Euros HT HC, les premiers de chaque mois à terme à échoir. Toutes les taxes en sus de loyers seront payables par le preneur. La faculté de résiliation par le preneur se fera pour motif légitime et sérieux.
3. Dépôt de garantie : le dépôt de garantie actuel est de 4920, 54 Euros correspondant à trois mois de loyer Hors charges et Hors taxes.
4. Provisions sur charges : le montant mensuel est de 248,33 Euros.
5. Révision du loyer : le montant du loyer pourra être révisé tous les trois ans.
6. Durée du bail : neuf années entières et consécutives, renouvelable par tacite prolongation du 12 août 2018 au 11 août 2027.
7. Garantie solidaire : il est rappelé que « **le preneur ne pourra céder en totalité ou sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur si ce n'est à un successeur dans son commerce et à charge de restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous les occupants successeurs, tant par les paiements des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail.**
8. Le bailleur a la faculté de résilier en cas de non-respect des obligations du bail.

## V) 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 ».

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 3 décembre 2018 au 17 décembre 2018.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à la Commission Développement Economique, Emploi et Commerce, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Curriculum vitae
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats....).
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

### ❖ Attestation sur l'honneur :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

#### 1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au



deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le juge pénal peut sanctionner :

- Les personnes physiques en prononçant à leur rencontre une peine complémentaire d'interdiction de soumissionner à un marché ou accord cadre, en application de l'article 131-10 du code pénal.
- Les personnes morales, en prononçant l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans ou plus, conformément à l'article 131-39 du code pénal.

Tout opérateur économique à l'encontre duquel une de ces peines est prononcée à titre principal ou complémentaire, ne peut se porter candidat à un marché ou à un accord cadre.

## 2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L.8231-1, L.8251-1 et L.8251-2 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le CESSIONNAIRE 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.

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre avec accusé de réception en Mairie du **3 décembre 2018 au 17 décembre 2018** le cachet de la poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

- **Enveloppe 1 : analyse de la candidature** (carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae,

attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS, cahier des charges signé...).

- **Enveloppe 2 : analyse de l'offre** (projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties)

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

<p><b>NE PAS OUVRIR</b></p> <p><b>Mairie d'Asnières-sur-Seine</b> <b>Direction Développement Economique, de l'Emploi, du Commerce</b> <b>1, place de l'Hôtel de Ville</b> <b>92600 ASNIERES-SUR-SEINE</b></p> <p><b>Dossier de rétrocession du bail commercial</b> <b>88, avenue de la Marne</b></p>
--

- ❖ **Dossier spécifique lié au projet détaillé et au plan de financement** : Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet de reprise de bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

Approche commerciale : description de l'activité, période d'ouverture, intégration dans le tissu commercial asniérois, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée. Qualité du projet, originalité du concept et diversité du produit : 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, concours professionnel, expériences professionnelles, expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise), 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....).

Des visites collectives seront organisées aux dates suivantes :

- Les mardi 04/12 et 11/12 entre 10h00 et 12h00
- Le jeudi 06/12 entre 10 et 12h00

S'inscrire auprès du Service Commerce au 01 41 11 17 24.

- ❖ **Examen des candidatures** : les dossiers de candidature (enveloppe n°1) seront examinés par la Direction Développement Economique, de l'Emploi et du Commerce. Une présélection sera effectuée au vu de la complétude des dossiers et des critères définis.

Après quoi cette même Direction procédera à l'analyse de l'enveloppe n°2 pour les candidats ayant passé la première sélection à l'aide des critères définis.

Par la suite, une commission ad'hoc composée d'élus et de membres de la Direction Générale Pôle Economique et urbain se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme et complète au cahier des charges.

Enfin, le dossier du candidat retenu sera soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

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.

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU  
17 DECEMBRE 2018**