

Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire



Asnières-sur-Seine

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION PAR LA VILLE D'ASNIERES-
SUR-SEINE DU FONDS DE COMMERCE DU LOCAL SIS A ASNIERES-SUR-SEINE
202, boulevard Voltaire

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

27 mars 2025

SOMMAIRE

1. **Contexte Juridique**

2. **Situation du Commerce**
 1. Emplacement du local commercial
 2. Zone de chalandise

3. **Description du Commerce**
 1. Superficie et état des lieux
 2. Exploitation commerciale et conditions financières

4. **Modalités de Rétrocession**
 1. Dossier à constituer et à fournir par le porteur de projet
 2. Conditions du choix du repreneur
 3. Décision du choix du repreneur
 4. Délai de dépôt des candidatures

5. **Annexes**
 - Plans
 - Charte

1. 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 06 juillet 2021, la déclaration préalable de cession de Fonds de Commerce au prix de 359.000 Euros, sis 202 boulevard Voltaire, envoyée par Maître Na ZHOU, juriste chez Maître Olivier LIJIE WANG, Avocat, concernant un local commercial de la SARL LE DANE, a été reçue par la Direction du Développement Economique et du Commerce.

Le droit de préemption sur ce fonds de commerce a été exercé par décision du Maire n°210124, publiée le 27 août 2021 au prix de 359.000 euros et notifiée à:

- **Maître Na ZHOU, Juriste chez Olivier LIJIE WANG, Avocat à la Cour, 11, place de la Nation, 75 011 PARIS.**
- **Le cessionnaire, Monsieur Xiaobo YE, gérant de la société LE PONTHEU D'ASIE, 5 rue Sainte Geneviève 78 000 VERSAILLES.**
- **Le cédant, Monsieur Baosheng YANG, gérant de la société LE DANE, 202, boulevard Voltaire 92 600 ASNIERES.**
- **Le bailleur, SCI BICOQUE, Siret 48016942400029, gérée par Madame Isabelle BOURJALLIAT, 22, rue Yquem, 33 490 SAINT MACAIRE**

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 22 janvier 2022 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

2. SITUATION DU COMMERCE

1- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien en question se situe sur une artère principale de la ville (D15) à trafic dense, secteur commerçant, densément urbanisé. Sa position en angle sur une place de croisement de deux artères principales et rues commerçantes lui confère une belle visibilité. Bonne desserte de transports à proximité.

Présentation du local :



202 boulevard Voltaire : parcelle N 376



2- ZONE DE CHALANDISE

La place Beltrame dispose d'importants facteurs d'attractivité. D'une part, elle se situe à l'intersection de deux artères principales de la Ville, départementales qui relient Paris. D'autre part, elle se situe au centre d'une desserte importante de transports tels, la gare SNCF en haut de la rue des Bourguignons, métro et future gare du Grand Paris Express, ainsi que plusieurs lignes de bus.

Sa situation stratégique et très commerciale est au centre d'un trafic de flux important.

C'est un secteur qui est en mutation avec des projets urbains modernes ce qui a conduit à l'agrandissement de l'école située sur la place car elle ne pouvait plus accueillir de nouveaux élèves.

3- DESCRIPTION DU COMMERCE

1- SUPERFICIE ET ETAT DES LIEUX

Une boutique prenant jour et accès sur rue, dotée d'une bonne commercialité dû à son emplacement à la jonction avec le boulevard Voltaire et l'avenue d'Argenteuil, d'une belle visibilité par son linéaire vitrine ainsi que de sa position en angle sur la Place Beltrame. Le local comporte une surface totale d'environ 123 m² en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation, composée :

- Au rez-de-chaussée, une salle de restaurant et une salle de brasserie avec un petit bureau, une petite cuisine et un sanitaire. Accès par la rue et les parties communes.
- Au sous-sol, une grande cave et une petite avec accès par le restaurant et les parties communes, plus six autres petites caves.
- A l'étage, un local d'habitation de 84 m² de 4 pièces avec salles d'eau et sanitaires en accès par les parties communes.

2- EXPLOITATION COMMERCIALE ET CONDITIONS FINANCIERES

➤ Activité Pressentie

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 conforme aux attentes des Asniérois. Il devra également offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland.

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire**

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, banques et assurances, opticiens, coiffeurs et autres activités de services tertiaires, ainsi que les bars, bazars, points phones, service informatique, épiceries et supérettes d'alimentation générale.

Pour favoriser la diversité commerciale, il est envisagé une activité de restauration ou de brasserie proposant un service à table avec une carte proposant une cuisine de saison élaborée sur place. Le bail du futur repreneur pourra être déspecialisé en fonction de l'activité retenue.

➤ Conditions Locatives

Le bail en cours a pris effet le 01 avril 2014 pour se terminer le 31 mars 2023. Un nouveau bail sera conclu entre le bailleur et le preneur à l'issue de la rétrocession du fonds de commerce par la commune.

Le montant du loyer annuel actuel est de 36.573,12 Euros HT et HC. Il est payable en quatre termes trimestriels égaux de 9.143,28 Euros hors charges et hors TVA, les premiers jours de chaque trimestre 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.

Le montant de la provision pour charges s'élève à la somme de 900 Euros HT par trimestre payable au même terme que le loyer.

Le montant du loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail selon l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE.

➤ Conditions de la Reprise

Le montant de la reprise est fixé à un prix minimum de 20 000 euros, Il appartient au candidat de proposer le montant du prix de la rétrocession, lequel correspond à un des critères de sélection valant 20% de la note globale.

Des facilités de paiement pourront être accordées par la ville à la demande du preneur. (Règlement possible sur 36 mois dont les modalités sont à définir) seuls les frais d'enregistrement seront à la charge du preneur.

A cette somme viendra s'ajouter le remboursement du dépôt de garantie correspondant à 6 mois de loyer soit 19.758 Euros net de TVA

Un complément de dépôt de garantie sous forme de GAPD, ou financée par un organisme habilité ou autre caution peut être demandé par le bailleur selon le BP ou si création d'entreprise.

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire**

La conclusion d'un nouveau bail en cas de déspecialisation sera envisageable après la rétrocession du bail actuel en cours, le bailleur est en droit de demander une indemnité de déspecialisation, et la rédaction à la charge du preneur.

Le preneur aura la jouissance du local et devra prendre les lieux en l'état au jour de l'acte notarié.

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 et de l'urbanisme 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-rdpi-2/>

4- MODALITES DE RETROCESSION

1. DOSSIER A CONSTITUER ET A FOURNIR PAR LE PORTEUR DE PROJET

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. 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 ...
 - 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

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire**

- 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. CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet, son originalité et l'objectif de complémentarité et de diversité de l'offre commerciale poursuivi par la Ville (40%)
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (20%)
- Montant de l'offre de reprise proposé (20%)
- Profil du candidat : qualités professionnelles, expériences ... (20%)

Après analyse des candidatures réputées complètes au sens du présent cahier des charges, la Ville se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions ou compléments afin d'apprécier au mieux le projet présenté.

3. DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR

Conformément aux dispositions des articles L.214-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire**

périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de Commerce.

La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.

Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux [articles L. 144-1 à L. 144-13](#) du code de commerce.

A [l'article L. 214-1](#) et au présent article, les mots : " titulaire du droit de préemption " s'entendent également, s'il y a lieu, du délégataire, en application de [l'article L. 214-1-1](#). »

Et par application de l'article R.214-11 et suivants du code de l'urbanisme :

« Le cahier des charges de rétrocession mentionné à l'article [L. 214-2](#) est approuvé par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant reçu délégation à cet effet en application du premier alinéa de l'article [L. 214-1-1](#). »

Par conséquent, lorsque le preneur du droit au bail sis 202, boulevard Voltaire 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.

4- DELAI DE DEPOT DES CANDIDATURES

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 27 mars 2025.

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 :

NE PAS OUVRIR

**Mairie d'Asnières-sur-Seine
Direction Développement Economique et du Commerce
1, place de l'Hôtel de Ville
92600 ASNIERES-SUR-SEINE**

**Dossier de rétrocession du fonds de commerce du
202 Boulevard Voltaire**

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce,
sis 202 boulevard Voltaire**

Les candidatures peuvent aussi être déposée contre récépissé en Mairie auprès du Service Commerce

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

Des visites pourront être organisées sur rendez-vous en appelant le 01.41.11.15.12

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.

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU
27 mars 2025**

Le présent cahier des charges doit être paraphé à chaque page et signé ci-dessous par le/les candidats.

Date :	Signature du candidat :