Asnières-sur-Seine

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL DU LOCAL SIS A ASNIERES-SUR-SEINE (92600)

20, Rue Maurice Bokanowski

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES : 15 SEPTEMBRE 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 et relevé de surface
    - 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, un élargissement dudit périmètre a été validé par délibération du 17 décembre 2020 de façon à ce qu'une grande partie du centre-ville et des principaux axes commerciaux de la Ville d'Asnières-sur-Seine soient préservés.

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 14 octobre 2022, la déclaration préalable de droit au bail au prix de 50.000 Euros, envoyée par Maitre Georges BENAYOUN, mandataire de, la SASU BOKANOWSKI représentée par Monsieur Abdelaziz FTOUH concernant un local commercial sis 20 rue Maurice Bokanowski, a été reçue par la Direction du Développement Economique et du Commerce.

Le droit de préemption sur ce droit au bail a été exercé par décision du Maire n°220511 publiée le 12 décembre 2022 au prix évalué par les Domaines à 42 400 euros et notifiée à:

- **Monsieur Abdelaziz FTOUH représentant de la SASU BOKANOWSKI dont le siège social est 20 rue Maurice Bokanowski, 92600 Asnières, le cédant**

- **Monsieur Abdelaziz FTOUH représentant de la SCI BOKANOWSKI dont le siège social est 20 rue Maurice Bokanowski, 92600 Asnières, le bailleur,**

- **Maitre Georges BENAYOUN, avocat sis 105 rue de Courcelles, 75017 PARIS, le mandataire déclarant**

- **Monsieur Banuraj ANNARASA, demeurant 6 bis rue du 8 mai 1945, 93800 Epinay-Sur-Seine, le cessionnaire**

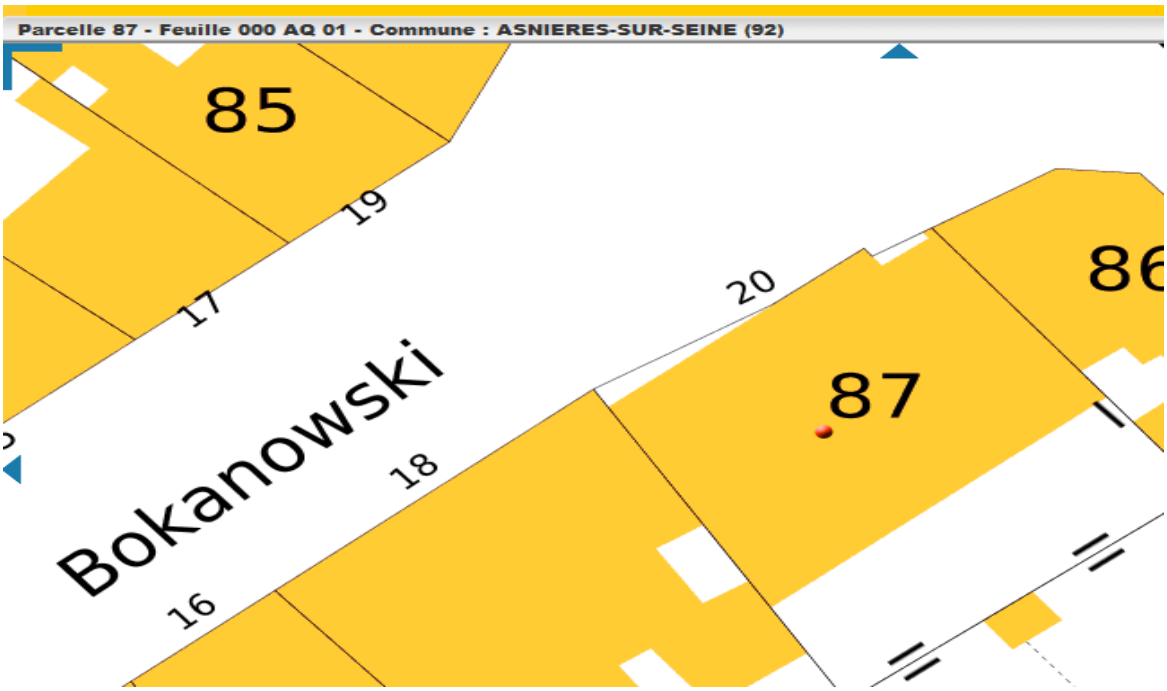
L'acte de cession du droit au bail au profit de la Ville d'Asnières-sur-Seine a été rédigé par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) et signé le 11 juillet 2023 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

2. SITUATION DU COMMERCE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Présentation du local : 20 rue Maurice Bokanowski

Parcelle 20 rue Maurice Bokanowki AQ87



Le local est situé dans une rue très commerçante du centre-ville avec une diversité d'activités. La rue Maurice Bokanowski est très passante et le secteur a une bonne desserte de transports avec la gare en proximité proche et des lignes de bus.

2. ZONE DE CHALANDISE

Le centre-ville dispose d'importants facteurs d'attractivité. D'une part, il accueille des services publics ayant un rayonnement important (Hôtel de Ville, la Poste), crèches et l'Institution Scolaire Sainte-Geneviève.

Son armature commerciale fédère une large clientèle. Le centre-ville est animé par un réseau de commerçants et artisans indépendants de qualité. En parallèle, plusieurs enseignes à forte notoriété (Monoprix, Paul, Basilic & Co, Olivier & Co, Marionnaud, Body Minute, Esprit, Sergent Major etc…)

L'offre est complétée par de la restauration, du commerce alimentaire, de décoration et d'équipement de la personne. La qualité du patrimoine immobilier et des enseignes fait du centre-ville un espace apprécié et recherché en raison de son identité authentique. Du fait le quartier rayonne sur l'ensemble du territoire mais aussi des villes avoisinantes.

La rue Maurice Bokanowski regroupe de nombreux commerces de bouche qualitatifs et quelques enseignes nationales.

3. DESCRIPTION DU COMMERCE

1. SUPERFICIE ET ETAT DES LIEUX

Le bail porte sur un local commercial en pied d'un immeuble d'habitation ancien en R+4, donnant vitrine sur rue à gauche du porche, d'une surface en rez-de-chaussée de 55 m² (loi Carrez) comprenant un premier espace puis 3 petites pièces, un sanitaire et une salle d'eau (conformément au plan annexé) et une cave accessible depuis les parties communes par un escalier, à usage de stockage.

Le local bénéficie d'une vitrine sur rue et est exposé nord.

L'entrée se fait par la vitrine avec un store à croisillons.

Le local n'est pas équipé de gaine d'extraction.

Le preneur prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la rétrocession du droit au bail, sans pouvoir exiger des travaux de la part du cédant ni du bailleur.

2. EXPLOITATION COMMERCIALE ET CONDITIONS FIANCIERES

- Activité Pressentie

La décision de préempter le bail commercial de ce local a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale du centre-ville.

La destination du présent bail, objet de la rétrocession, est « Parfumerie et Soins de Beauté ». L'élargissement des activités pourra faire l'objet de négociations avec le bailleur comme celui-ci l'a confirmé à la ville.

En tout état de cause, l'acceptation d'une activité différente de celle du bail en cours restera soumise à l'accord préalable du bailleur et à son libre choix sans qu'aucune justification de quelque nature que ce soit ne puisse lui être demandée en cas de refus de sa part. La déspécialisation du bail pourra faire l'objet d'une indemnité, à la charge du preneur.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, sont exclues du présent appel à candidatures toutes activités susceptibles de générer des nuisances de quelque nature que ce soit et notamment les activités suivantes :

- Restauration rapide, superette alimentaire, vente de gros et déstockage, rachat d'or et bureau de change et de transfert d'argent, onglerie, fromagerie, boucherie, poissonnerie.

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/

- **Conditions Locatives**

Le bail en cours a pris effet le 25 mars 2021 pour se terminer le 24 mars 2030.

Le montant du loyer est de 30.000 euros (TRENTE MILLE EUROS) annuel, payable mensuellement à terme à échoir le 1er de chaque mois, soit un loyer mensuel de 2.500 euros HC et HT.

La provision pour charges est de 588,41 euros par trimestre avec une régularisation en fin d'année

Ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux ILC, la dernière révision ayant eu lieu en décembre 2023.

- **Conditions de la Reprise**

La ville se réserve le droit de sélectionner l'offre de rétrocession la plus avantageuse dont le prix doit être motivé.

Il conviendra d'ajouter au prix de rétrocession les frais d'acte et autres honoraires en sus à la charge du preneur.

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).

A cette somme viendra s'ajouter le remboursement du dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer, soit 7.500 euros (SEPT MILLE CINQ CENT EUROS) HT-HC, réactualisé avec le nouveau loyer, ainsi qu'une GAPD (Garantie à Première Demande) correspondant au montant de 6 mois de loyer minimum.

La conclusion d'un nouveau bail en cas de déspécialisation sera envisageable après la rétrocession du bail actuel en cours dont la rédaction sera refacturée par le conseil du bailleur. Il est possible de rétrocéder le bail en cours avec un avenant pour la déspécialisation.

Pour la signature, le preneur sera capable de présenter une garantie financière pour aboutir son projet d'implantation (accord de principe de la banque …)

Le preneur aura la jouissance du local au jour de l'acte notarié.

Selon la charte et dans le respect du RLPI boucle Nord de la Seine, le preneur s'engage à présenter à la Ville pour la signature, une Déclaration Préalable de travaux de façade s'il y a lieu, ainsi que les déclarations d'enseigne et d'accessibilité (ERP).

https://www.bouclenorddeseine.fr/2020/03/02/reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi-2/

Le cahier des charges de rétrocession sera approuvé par délibération au Conseil Municipal du 1er juillet 2025. En cas d'infructuosité de ce cahier des charges ou d'une défaillance du candidat choisi, il pourra être procédé à un nouvel appel à candidatures dans des conditions identiques et sur le fondement de ce document.

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, travaux internes et externes avec projection …
    - 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 du projet.

2. <u>CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR</u>

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 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.* »

La ville recueillera l'accord préalable du bailleur sur le projet qui lui a transmis par courrier recommandé avec avis de réception.
A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du courrier recommandé, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de ladite rétrocession.

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 ne sera plus valide et la Ville se réserve la

possibilité de recourir aux autres candidats en fonction de l'ordre établi par les critères définis au paragraphe 4.2 du présent.

Il est à noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville 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.

4. DELAI DE DEPÔT DES CANDIDATURES

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 15 septembre 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
20, rue Maurice Bokanowski

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 commerce@mairieasnieres.fr

Des visites pourront être organisées sur rendez-vous en appelant le 01.41.11.17.24

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
15 SEPTEMBRE 2025

Annexes : Plan du local + Charte

Date :	**Signature du repreneur :**