



Asnières-sur-Seine

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION PAR LA VILLE D'ASNIERES-
SUR-SEINE DU DROIT AU BAIL DU COMMERCE SIS A ASNIERES-SUR-SEINE

135, avenue d'Argenteuil

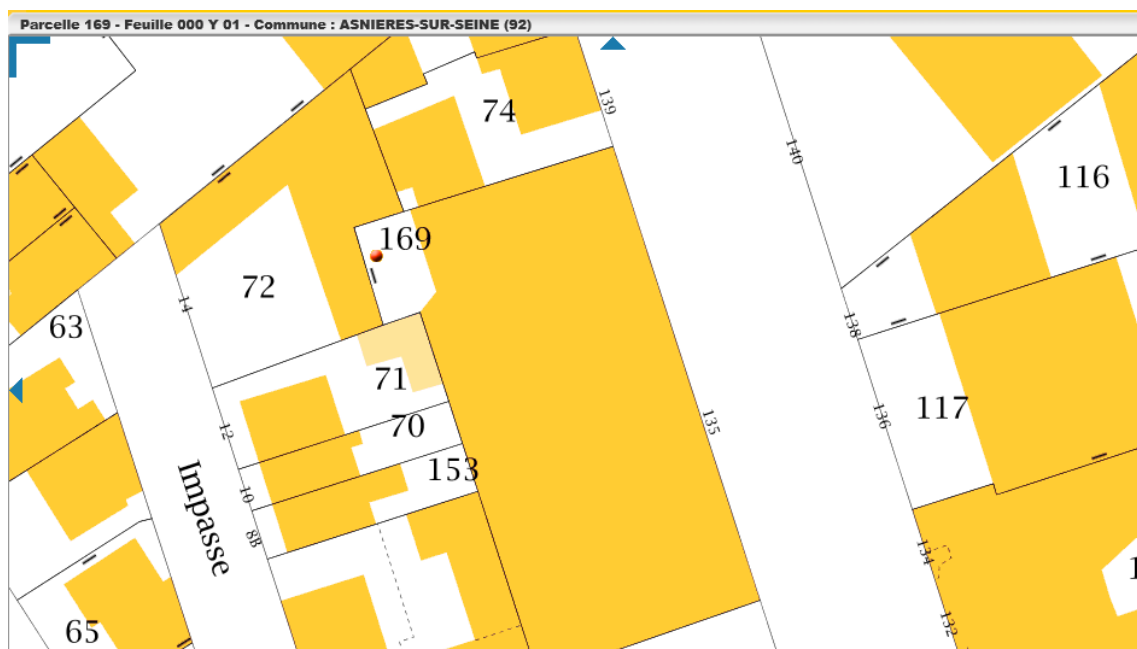
DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES:

20 MAI 2021

Présentation du local :



135 Avenue d'Argenteuil : parcelle 169



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 20 novembre 2019, la déclaration préalable de cession du droit au bail commercial exploité par la société ASNIERES MARKET, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2 000 €, sis 135 avenue d'Argenteuil, établie par Maître Monique BEN SOUSSEN, Avocat au Barreau de Paris, Cabinet BSM AVOCATS – 212, rue de Vaugirard – 75015 PARIS, agissant en sa qualité de Mandataire, pour la somme de 10 000 €, a été reçue par la Direction du Développement économique, de l'Emploi et du Commerce.

Le droit de préemption sur ce droit au bail a été exercé par décision du Maire n° 200 002, publiée le 7 janvier 2020 et notifiée aux intéressés :

- **Maître Monique BEN SOUSSEN, avocat, BSM Avocats, 212, rue de Vaugirard, 75015 PARIS.**
- **Monsieur Thayalan JEYAKUMAR, 2 Boulevard Biron, 93400 SAINT-OUEN, le cessionnaire.**
- **Société ASNIERES MARKET, Monsieur Hichem ABDELLAHOUI, 42 Avenue du Général de Gaulle 92250 LA GARENNE-COLOMBES, le cédant.**
- **Monsieur Rahamim COHEN, représentant de la SCI COBA, propriétaire, sis 42 Boulevard Voltaire, 92600 ASNIERES-SUR-SEINE.**

L'acte de cession du droit au bail commercial au profit de la Ville d'Asnières-sur-Seine a été rédigé par Maître Stéphane LEVI-MARTIN, Notaire à Paris (17^{ème}) et signé le 23 juin 2020 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

II) DESCRIPTION DU BIEN

A) SITUATION GEOGRAPHIQUE

A proximité de l'Hôtel de Ville, sur l'avenue d'Argenteuil, ce bien se situe sur une artère commerciale de la Ville.

B) DESCRIPTION DU LOCAL

Local d'une surface importante prenant jour et accès sur l'avenue d'Argenteuil. Le local comporte une surface commerciale d'environ 120 m² sur un rez-de-chaussée avec deux cabinets de toilettes avec WC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
Y	169	135 AV D'ARGENTEUIL	00 ha 10 a 11 ca

III) CONDITIONS DU BAIL INITIAL

A) DUREE ET CONDITIONS

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Frédérique TURPAULT, Notaire à BOBIGNY, en date du 11 janvier 2019, le local dans lequel a été exploité le droit au bail commercial a été donné à bail par la SCI COBA, Société civile immobilière au capital de 1 000 € à la société ASNIERES MARKET, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2 000 €, et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 5 janvier 2019 pour se terminer le 4 janvier 2028.

Le 23 juin 2020, le droit au bail commercial de la société « ASNIERES MARKET » a été cédé à la Ville d'Asnières-sur-Seine, par un acte signé par Maître LEVI-MARTIN.

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

B) LOYER ET CHARGES

Le montant du loyer annuel est de 32 400 € HC, soit douze termes égaux de 2 700 €. Le dépôt de garantie, entre les mains du bailleur, est de 8 100 € (trois mois de loyer HC).

Le montant des charges mensuelles est de 180 Euros.

Révision du loyer : le montant du loyer pourra être révisé tous les trois ans.

IV) CONDITIONS DE LA RETROCESSION

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 1er du titre IV du livre 1er 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 commercial sis 135 avenue d'Argenteuil 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.

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 11 février 2021.

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 15 février 2021 au 20 mai 2021 à l'adresse suivante:

- Direction du Développement Economique, de l'Emploi, 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 13 17
- Sur internet : <http://www.asnieres-sur-seine.fr/>

Des visites pourront être organisées sur rendez-vous en appelant le Manager de Commerce au 01 41 11 17 24 ou en envoyant un mail à ndelsaux@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 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 et fera l'objet d'une délibération.

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

Conformément aux stipulations de la déclaration de cession de fonds de commerce reçue en date du 20 novembre 2019 susvisée, Monsieur Thayalan JEYAKUMAR, cessionnaire pressenti, avait envisagé l'activité de commerce d'alimentation générale, laquelle est largement surreprésenté.

Pour favoriser la diversité commerciale, Monsieur le Maire a décidé de préempter le fonds de commerce, sis 135, avenue d'Argenteuil, afin de pouvoir, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance du fonds), le rétrocéder à un commerçant dont l'activité correspondra mieux aux attentes des Asniérois.

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. Il devra créer une nouvelle dynamique dans le quartier conforme aux attentes des Asniérois. Il devra également offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland.

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

- Les agences immobilières, les banques et assurances, opticiens, les coiffeurs et autres activités de services tertiaires
- Les bazars, les points phones, les épiceries et supérettes d'alimentation générale

C) CONDITIONS LIEES AU PRIX CESSION DU FONDS DE COMMERCE

**Le prix de cession du fonds de commerce est de 10 000 euros, frais d'acte notarié en sus.
Règlement possible en plusieurs fois sur trois ans (modalités à définir).**

D) CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL :

1. Destinations autorisées : bail tous commerces à l'exclusion des activités indiquées plus haut dans la partie « B) CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE ».
2. Loyer : loyer annuel de TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (32 400 EUR) hors charges et hors taxe (la taxe foncière restant à la charge du bailleur) sous réserve des adaptations imposées par la loi Pinel

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

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 HUIT MILLE CENT EUROS (8 100 EUR).
4. Provisions sur charges : Néant.
5. Révision du loyer : le montant du loyer pourra être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative du marché.
6. Durée du bail : période de 3, 6, 9 années.
7. Cession et sous-location : il est précisé que le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

8. Garantie solidaire : Le preneur devenu cédant devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes, et d'une manière générale, à l'exécution des conditions dudit bail postérieurement à la date de cession, le preneur demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration dudit bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.

9. 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.214-12 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 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 15 février 2021 au 20 mai 2021.

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 encontre 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, L8231-1, 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 recommandée avec accusé de réception en Mairie jusqu'au 20 mai 2021 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>NE PAS OUVRIR</p> <p>Mairie d'Asnières-sur-Seine Direction Développement Economique, de l'Emploi, du Commerce Service Commerce 1, place de l'Hôtel de Ville 92600 ASNIERES-SUR-SEINE</p> <p>Dossier de rétrocession du fonds de commerce 135, Avenue d'Argenteuil</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...).

- ❖ **Examen des candidatures** : les enveloppes n°1 et n°2 seront examinées par la Direction Développement Economique, de l'Emploi 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.

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.

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

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXÉE AU
20 MAI 2021**