



**APPEL A PROJETS – RETROCESSION FONDS DE
COMMERCE - 39 AVENUE DE PARIS**

Ville de Châtillon

Objet : Appel à projets rétrocession – Fonds de commerce 39 Avenue de Paris

PREAMBULE

Commune de 37 000 habitants, située au sud du département des Hauts-de-Seine, la ville de Châtillon fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 390 000 habitants et qui est extrêmement bien desservie, en termes de transports en commun avec la présence d'une ligne de tramway(T6), du métro (M13) et de nombreuses lignes de bus, qui relie Châtillon à Paris et aux communes limitrophes, via les réseaux de bus de l'Île-de-France.

Grâce à cela la ville est fortement connectée à l'ensemble des communes qui l'entourent. Son tissu commercial et artisanal est très dense, bien diversifié. Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale, l'équipe municipale a décidé de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans ses quartiers. Par une décision en date du 27 février 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « Asie Royale » sis 39 Avenue de Paris à Châtillon. L'acte notarié de cession au profit de la commune a été signé le 16 juin 2023. Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville souhaite désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

1- Contexte

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville sont des priorités de la Municipalité. Ils sont nécessaires au rayonnement et au développement de notre commune, mais aussi au maintien d'une vie de quartiers animée et d'offres commerciales diversifiées. Au vu de la conjoncture économique et de l'évolution du mode de consommation, l'offre de restauration est en constante mutation.

Ces dernières années, les modes de vie, les pratiques de consommation et de déplacement ont évolué de manière rapide et importante, notamment avec l'avènement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, faisant évoluer les pratiques commerciales pour des métiers toujours plus exigeants. Aussi, le maintien du commerce de proximité et la diversité commerciale dans les quartiers constituent un enjeu majeur tant au niveau économique qu'au niveau social. Ils sont générateurs de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale.

La Mairie de Châtillon a engagé un projet urbain ambitieux qui vise à renforcer et maintenir l'attractivité sociale et économique des quartiers de la ville, avec une approche des différentes thématiques du cadre de vie (développement économique, cadre de vie, déplacements, propreté, etc ...) avec notamment pour la rue Gabriel Péri la création d'une Ludo médiathèque.

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, donnent la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux.

Cet outil foncier doit permettre aux communes de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale, et de promouvoir le développement et l'attractivité commerciale des quartiers dans des périmètres prédéfinis. En application de ces dispositions, le Conseil Municipal, par délibération en date du 12 avril 2017, a instauré, après un avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine, un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat au sein duquel est institué un droit de préemption sur les cessions de fonds commerciaux ou artisanaux, ainsi que sur les cessions de baux commerciaux.

Aussi, en vue de préserver la diversité commerciale et artisanale de ce quartier, la Mairie de Châtillon a exercé son droit de préemption commercial, à l'occasion de la cession du fonds de commerce situé 39 Avenue de Paris.

La signature de l'acte est intervenue le 16 juin 2023.

L'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la commune doit rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet du commercial 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, à promouvoir et développer l'attractivité commerciale 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.

Ainsi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce. Conformément aux dispositions de l'article R.214.11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023 comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

2) Description du bien

2. 1. Situation

Situé 39 Avenue de Paris, ce local commercial est localisé en pied d'immeuble d'une copropriété principalement d'habitations. À proximité d'un arrêt du Tramway T6 longeant la RD906, cet axe a connu une profonde évolution de sa structure commerciale.

2. 2. Description du commerce

Le local est composé d'une surface de 200 m² en rez-de-chaussée. Il dispose d'une bonne exposition sur rue avec une façade commerciale qui est un atout important du commerce.

Il dispose d'une cuisine équipée :

- 1 Chambre froide,
- 1 Plonge vaisselle,
- 1 Congélateur,
- 1 Wok à gaz.

Le local est disponible immédiatement et mis à disposition en l'état.

Un local poubelle est également à disposition du futur preneur.

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance, le preneur sera libre de garder le matériel qui sera mis à disposition.

3) Caractéristiques du fonds de commerce

La valeur du fonds de commerce s'élève à 100 000 €, valeur d'acquisition faite par la Ville.

Les candidats sont libres de proposer un montant supérieur.

3.1. Durée et conditions du bail initial

Durée : le bail commercial en cours a pris effet le 4 août 2021 et se termine le 20 septembre 2030.

Destination du bail initial : l'activité autorisée par le présent bail est : « Restauration ».

Les obligations principales du bail commercial sont : (joint en annexe)

- 1) Charges et conditions : le preneur devra prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance avec impossibilité d'exiger du bailleur la réfection, la remise en état ou des travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison de la vétusté ou de vices cachés. L'ensemble des réparations locatives restera à la charge du preneur sans réclamer d'indemnité ni de diminution de loyer.
- 2) Le preneur a obligation de tenir les lieux loués en parfait état d'entretien et de fonctionnement (vitrines, volets, rideaux de fermeture du magasin, peintures intérieures et extérieures).
- 3) Exploitation : le preneur devra tenir la boutique constamment ouverte, sauf fermetures d'usage. Le preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce. Il devra se conformer aux diverses règles établies par le règlement de copropriété.
- 4) Révision de loyers : le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par les dispositions du Code de Commerce concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal. L'indice de référence pris en considération sera le dernier indice INSEE connu. La révision du loyer est laissée à la discrétion du bailleur, la Ville ne pourra intervenir dans le cas où le futur preneur estime que la révision lui est défavorable.

- 5) Tranquillité : le preneur ne devra pas troubler la tranquillité de l'immeuble et des voisins par le fait de son exploitation ou de ses employés / interdiction d'employer des machines et instruments qui produisent des bruits. Il devra se conformer à l'arrêté municipal en vigueur (2021/100) relatif aux bruits de voisinage.
- 6) Jouissance et réparations : le preneur a obligation d'entretenir les lieux loués en bon état d'entretien, en ce compris la devanture et les fermetures. Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du bailleur. Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. Le bailleur autorise le preneur à effectuer tous les travaux nécessaires à l'embellissement du local, travaux de peinture, carrelage au sol, à ses frais.
- 7) Mauvaises odeurs & risques : le preneur aura l'interdiction d'entreposer des marchandises dégageant de mauvaises odeurs ou présentant des risques quelconques.
- 8) Impôts : le preneur devra s'acquitter de toutes les taxes et impôts relatifs à l'exploitation du fonds de commerce.

3.2. Loyers et charges

Le loyer actuel est 45 600 € / an hors charges et hors taxes, soit un montant de 3 800 € H.T/ mois. Le montant du dépôt de garantie est de 11 400 €, soit 3 mois de loyer.

4) Conditions de la rétrocession

4. 1. Procédure

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce. Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges, annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Septembre 2023, comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

4. 2. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

Activité

Etant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland. Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues de la reprise de ce fonds de commerce, cette liste étant non-exhaustive :

- Restauration Rapide;
- Dark Kitchen.

Il ne sera en aucun cas accepté une activité dont résulteraient des nuisances pour le voisinage.

A titre indicatif, La Ville souhaite maintenir une offre de restauration traditionnelle ou à thème à savoir un restaurant/brasserie.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation, en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions citées ci-dessus.

Information préalable du bailleur

Cette rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, lorsque le preneur sera désigné, le projet d'acte 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, sans un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

Aménagement du Local

Selon la nature de l'activité, le repreneur devra se conformer aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie. A ce titre, il se devra de déposer en amont des travaux une demande d'autorisations de travaux au service urbanisme de la Ville.

5) Conditions d'attribution

5.1. Dossier de candidature

Sous peine de rejet de l'offre, chaque candidat devra déposer un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local ;
- Le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture et de fermeture, plan de financement et garanties etc.) ;
- Un curriculum vitae ;
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds loué ;
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés ;
- Un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créés et un business plan pour les sociétés à créer ;
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans l'éventualité où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union

Européenne un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;

- Une copie de la carte d'identité du candidat ;
- L'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Ville de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

5.2. Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être envoyés en RAR ou déposés contre récépissé à la Mairie de Châtillon **au plus tard vendredi 12 avril 2024**, le cachet de la poste faisant foi. L'enveloppe devra comporter la mention « Candidature rétrocession fonds de commerce 39 Avenue de Paris ».

Les offres sont à adresser par courrier à :

Madame la Maire
Centre Administratif de Châtillon
Service Commerce & Attractivité
79 Rue Pierre Semard
92320 Châtillon

Ou par voie électronique :

animation.commerciale@chatillon92.fr

5.3. Informations et prise de rendez-vous pour visite du site :

En amont du dépôt d'un dossier, une visite du local commercial peut se faire en contactant le service commerce :

Mail : j.becq@chatillon92.fr

Tél : 01 58 07 15 12

Adresse : Service Commerce & Attractivité
79 Rue Pierre Semard
92320 Châtillon

Annexe

