

**APPEL A CANDIDATURE**

**Commerce sis 10 rue Gustave Nast, 77500 CHELLES**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**

**SOMMAIRE**

- 1. PREAMBULE**
- 2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER**
- 3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION**
- 4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**
- 5. DELAIS**
- 6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**
- 7. CHOIX DES CANDIDATS**

## 1. PREAMBULE

Chelles possède une identité particulière et bénéficie d'une qualité de vie qui la distingue parmi les communes du Département de Seine-et-Marne.

Cette situation exceptionnelle s'explique notamment par la présence de la Marne et de la jonction effectuée entre les espaces urbains et naturels. Elle est en outre particulièrement bien desservie par les transports en commun et le réseau routier.

Cette attractivité va se trouver renforcée par la mise en fonctionnement de la gare du Grand Paris.

Depuis de nombreuses années et forte de ses 550 commerces, la Ville de Chelles mène des actions de soutien des commerces de proximité afin de préserver la diversité de son tissu commercial. Elle a ainsi décidé d'utiliser la possibilité donnée par la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises aux communes d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession des fonds artisanaux, des fonds commerciaux ou des baux commerciaux.

La délibération du Conseil municipal en date du 16 mai 2008 a instauré ce droit de préemption et a établi le périmètre de sauvegarde qui a été étendu par la délibération du 2 juin 2015.

Dans le cadre de sa politique volontariste visant à dynamiser le commerce de proximité et à poursuivre le développement de l'attractivité et de l'équilibre des services proposés à la population, il a été décidé, par la décision du Maire en date du 27 juin 2022, de préempter le fonds de commerce d'un institut de beauté et salon de massage, sis 10 rue Gustave Nast.

Le local commercial, auquel est rattaché ce fonds, est situé à un emplacement stratégique en cœur de ville, aux abords des artères les plus passantes du centre-ville de Chelles.

Conformément à la réglementation en vigueur, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de la rétrocession du droit au bail afin de garantir la diversité artisanale et commerciale du centre-ville.

## 2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER

### 2.1. Situation du local commercial

Le bien d'une surface de 86 m<sup>2</sup> est situé en pied d'immeuble aux abords du centre-ville de Chelles, Commune de 54 500 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Paris. La Commune est desservie par les axes autoroutiers (A104), ainsi que par le réseau ferré Est Francilien qui rejoint la gare de l'Est en 15 minutes et du RER E qui rejoint la gare du Nord en 20 minutes et la gare Saint-Lazare en 25 minutes.

Il se trouve à proximité de l'Hôtel de Ville ainsi que de la halle du marché qui se tient les mardis, jeudis et dimanches matin et qui rayonne sur les communes limitrophes. Le local bénéficie également du flux piétons porté principalement par l'Avenue de la Résistance et la Rue Gambetta, qui sont les artères principales du centre-ville. Le stationnement est rendu possible grâce à la dizaine de places payantes situées face au local commercial.

### 2.2. Adresse postale

Le bien est situé au 10 rue Gustave Nast à Chelles 77500.

### 2.3. Photographies

Devanture du local du fonds de commerce objet du présent cahier des charges :



## 2.4. Situation locative du local

### Ancienne exploitation :

Par acte sous seing privé en date du 16 février 2018 à Chelles, la SARL ORPI BUTELOT mandataire de Mme Christine GAY, a donné à bail à la société C'BEAUTE le local composé d'une boutique en rez-de-chaussée donnant sur rue, entièrement cloisonnée avec un point d'eau.

Les lieux ont été loués aux fins d'exercer l'activité d'institut de beauté et salon de massages, à titre d'usage exclusif, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2018. La société C'BEAUTE a pris la décision de ne plus poursuivre son activité. Elle a adressé une déclaration préalable de cession du fonds de commerce en date du 11 avril 2022.

Par décision n°2022-178 en date du 27 juin 2022, le Maire de Chelles a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce afin de diversifier l'offre de commerce du centre-ville.

L'acte de cession du fonds de commerce a été signé en date du 27 juin 2022.

### Nature et caractéristiques du bail

Nature du bail : bail commercial (3-6-9)

La destination définie dans le bail en cours est la suivante : institut de beauté et salon de massage.

Fin du bail : 28 février 2027

### Loyer :

Il se décompose comme suit :

Loyer annuel principal à ce jour hors charges :	15 278,76 Euros
Provisions sur charges + TEOM :	1 500 Euros
Soit un montant total de :	16 778,76 Euros
Dépôt de garantie	3819.69 Euros

Révision de loyer, clause d'indexation, charges et conditions :

Chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du contrat, le loyer est indexé sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de bail sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Objet du bail : Il est à noter qu'un nouveau bail devra être établi par le preneur avec le propriétaire du local, dès lors que la destination actuelle de l'usage commercial se trouvera modifiée. De plus il appartiendra au futur locataire de négocier avec le propriétaire le prix de la déspecialisation.

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés, bien qu'aucune activité ne soit recherchée de manière exclusive. Les activités de restauration et d'épicerie seront exclues de l'étude des dossiers présentés.

### **3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION**

#### **3.1. Prix**

Le prix plancher pour la vente du droit au bail sus désigné est de :

**18 000 € (dix-huit mille Euros)**

Il est majoré des sommes suivantes :

1. Le montant du prorata de loyer dû par le repreneur le jour de son entrée en jouissance après émission du titre de recette
2. Les frais de rédaction de l'acte de cession du droit au bail (3 000 euros HT hors frais et débours), ceux relatifs à l'enregistrement d'acte et les frais d'huissier, le cas échéant pour signification de l'acte de cession.

#### **3.2. Etat des lieux**

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, ni de la Commune, aucuns travaux de remise en état ou de réparation.

Le local est visitable sur rendez-vous.

#### **3.3. Conditions**

Comme rappelé ci-dessus, les activités de restauration et d'épicerie sont exclues.

Pour toute modification de façade et de pose d'enseigne et d'aménagement intérieur, des demandes seront à formuler au service urbanisme de la Commune.

Il est entendu que le projet retenu devra être jugé satisfaisant d'un point de vue de la pérennité et de la stabilité du projet. L'offre proposée devra être de qualité et devra cibler un public varié. L'enseigne et l'aménagement intérieur devront également être jugés qualitatifs.

#### **3.4. Accord du bailleur et du Conseil Municipal**

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur. Dès lors, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné par la Commune, la rétrocession sera régulièrement notifiée par la Commune au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, lequel devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

Une validation du Conseil municipal est également obligatoire.

## 4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Dans le cadre de la mise en valeur et la dynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet détaillé, qui attestera de la qualité de l'activité et de sa capacité à fidéliser une clientèle nombreuse.

Le projet devra être rendu sous format papier ou numérique permettant de donner une date certaine à son dépôt.

### 4.1. Le dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comporter les éléments suivants :

- **Eléments administratifs et financiers**
  - L'extrait de K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas 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 société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent conférant à son représentant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
  - La copie de la carte d'identité ou la carte de séjour du candidat,
  - Le candidat devra justifier qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, non soumis à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
  - L'état d'endettement de la société existante
  
- **Eléments techniques du projet**

Le dossier s'attachera à répondre aux différents points listés à l'article 7, définissant les critères de choix ainsi il devra comprendre :

  - Le projet d'activité commerciale : concept, étude de marché...,
  - Une lettre de motivation,
  - Un curriculum vitae du repreneur,
  - Un budget prévisionnel,
  - Un dossier technique de reprise comportant le plan de financement de l'activité future.

Les demandes de visite du local sont à solliciter à l'adresse suivante : [managerducommerce@chelles.fr](mailto:managerducommerce@chelles.fr).

Le dossier **complet** sera à adresser :

- soit par mail à l'adresse suivante : [managerducommerce@chelles.fr](mailto:managerducommerce@chelles.fr) avec dans l'objet la mention « « Ne pas ouvrir - dépôt de candidature – commerce 10 rue Gustave Nast – Direction commerce et marché » »
- soit par dépôt du dossier, contre récépissé, à l'accueil de la Mairie dans une enveloppe cachetée portant les mentions « Ne pas ouvrir - dépôt de candidature – commerce 10 rue Gustave Nast – Direction commerce et marché » »

## 5. DELAIS

**Les dossiers devront être déposés avant le 26 avril 2024 à 17h.  
Tout dossier reçu ultérieurement sera renvoyé à l'expéditeur.**

## **6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire, les candidats pourront s'adresser indifféremment au manager du commerce, ([managerducommerce@chelles.fr](mailto:managerducommerce@chelles.fr)) ou à la Direction juridique et patrimoine de la Ville de Chelles ([juridique-assurances@chelles.fr](mailto:juridique-assurances@chelles.fr)).

## **7. CHOIX DES CANDIDATS**

### **7.1. Les conditions du choix du candidat**

Le choix du candidat est déterminé selon les critères suivants :

#### Qualité du projet commercial (50%) :

- Attractivité de l'offre proposée ;
- Qualité de l'offre proposée ;
- Gamme de l'offre proposée ;
- Réalisations précédentes dans d'autres villes ;
- Connaissance du territoire, implication dans l'animation commerciale de la ville ;
- Plus-value au potentiel commercial et d'animation du centre-ville ;
- Expérience du porteur de projet ;
- Préconisations pour la gestion des déchets issus de l'activité et pour le maintien de la propreté des alentours du commerce.

#### Viabilité économique du projet (30%) :

- Solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, pérennité de la société...).

#### Pertinence technique du projet (10%) :

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs prévus ;
- Proposition originale et thématique de design intérieur ;
- Expérience client permettant de relier harmonieusement le produit à l'environnement et à l'ambiance proposée.

#### Offre de prix pour le rachat du droit au bail (10%) :

- Proposition de prix par rapport au prix plancher fixé par la Commune ;
- Modalités de paiement des sommes dues.

### **7.2. Publication**

En application de l'article R. 214-12 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Chelles publiera par voie d'affichage un avis de rétrocession qui comportera notamment :

- L'appel à candidatures,
- La description du local,
- Le prix proposé,
- La mention du cahier des charges et de remise du dossier en vue de candidater.

Cet avis doit aussi indiquer le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées et l'endroit où le cahier des charges peut être consulté.

Le présent cahier des charges sera consultable auprès du service commerce sur rendez-vous et sur le site de la Commune.

### **7.3. La décision du choix du repreneur**

Après analyse des dossiers réputés complets, la Ville de Chelles se réserve la possibilité de solliciter des précisions, de suggérer des évolutions ou des modifications aux projets proposés et d'auditionner les candidats.

Le cas échéant, les candidats déposeront leur projet modifié et la Ville choisira, après analyse, celui répondant le mieux aux critères de sélection des offres figurant dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville s'entourera de tout tiers institutionnel susceptible de lui apporter une expertise.

La Ville se réserve le droit de ne pas donner de suite à la procédure de rétrocession si les candidatures ne lui semblent pas convenables, sans droit à une quelconque indemnité pour les candidats.