

**APPEL A CANDIDATURES
POUR LA CESSION FONDS DE COMMERCE
DU LOCAL SITUÉ AU
69 AVENUE CLEMENCEAU
-
CAHIER DES CHARGES**

I) Préambule

La ville de Saint-Genis-Laval est riche d'une activité commerciale locale, avec environ 140 commerces de proximité toutes activités confondues où il existe de nombreuses opportunités à faire valoir et à développer. Pour ce faire, la ville porte un projet de redynamisation du centre-ville. Dans ce cadre, une enquête en ligne menée par le cabinet Intensité en 2023, expose que 67% des répondants pensent que la restauration est une des principales activités manquantes dans le centre-ville.

Le soutien de la ville aux activités commerciales et artisanales est multiple et se concrétise par :

- Le développement d'une stratégie claire visant à dynamiser l'attractivité commerciale du centre-ville en offrant des lieux de vie et de sociabilité afin de faire rayonner la ville ;
- Un projet de requalification progressive des espaces publics du centre-ville avec pour objectifs de créer des espaces de convivialité, de mieux partager l'espace au profit des piétons, des personnes à mobilités réduites (PMR) et des mobilités douces ;
- Un plan de stationnement avec pour objectifs de favoriser la rotation des véhicules et lutter contre les véhicules « ventouses » et de faciliter l'accès aux rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville ;
- La sécurisation de la ville à travers l'implantation de la vidéoprotection et notamment l'extension du parc de caméras ;
- Une collaboration forte avec les commerçants du territoire, et le développement d'animations en centre-ville (type Guinguettes).

Ainsi, à l'occasion de la vente par adjudication du fonds de commerce du bien « Le Petit Campagnard » sis 69 Avenue Georges Clemenceau, la commune a souhaité, par décision n°2024-019 du 23 février 2024, faire usage de son droit de préemption commercial afin de faire l'acquisition du fonds de commerce susvisé ainsi que du bail commercial, le bailleur étant Aliade Habitat.

Ce local présente un caractère stratégique pour la commune car il présente un fort potentiel pour une activité de restauration et une très bonne localisation et visibilité en entrée de centre-bourg, face à la Maison des Champs. En effet, cet emplacement est situé en périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune et occupe une place centrale. Il offre donc la possibilité de conforter le linéaire commercial.

La rétrocession du fonds de commerce, ainsi que du bail commercial, doit se faire au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité qui réponde aux objectifs de diversité et d'attractivité commerciale du territoire.

L'acte d'acquisition ayant été signé au profit de la commune, et conformément à la réglementation en vigueur il convient désormais de rétrocéder le fonds de commerce et le bail commercial sur la base du cahier des charges annexé et selon les modalités définies dans celui-ci. La commune doit trouver un repreneur au fonds de commerce préempté au 69 avenue Georges Clemenceau dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession, soit jusqu'au 8 février 2026. Il est d'intérêt public local que la rétrocession du fonds de commerce intervienne dans les meilleurs délais.

La procédure exige qu'un avis de rétrocession soit affiché en mairie pendant 15 jours, faisant notamment état de la possibilité de consulter le cahier des charges au service dynamiques économiques, commerciales et artisanales de la ville, ou sur le site internet de la commune.

A l'issue de cet appel à candidature et après examen des projets, le choix du repreneur sera délibéré en conseil municipal.

II) Descriptif du Fonds de commerce

Situé en plein cœur du centre-ville, au 69 avenue Georges Clemenceau, les biens et droits immobiliers à usage commercial d'une contenance totale de 168m² sont composés comme suit :

- Au rez-de chaussée : un magasin en façade, avec un cuisine sortant dans l'allée avec un évier en faïence, un placard à deux portes et trois rayons et au-dessus un débarras à deux portes. Derrière le magasin, actuellement une pièce à usage de fournil, et derrière le four un laboratoire avec sortie sur la

rue de la victoire et dans l'impasse Séon, soit une superficie totale d'environ 145,00 m².

- Un local d'habitation annexe, formant un tout indivisible avec le local principal (l'ensemble restant soumis à la législation sur les baux commerciaux), comportant 3 pièces et une salle d'eau au 1er étage (avec accès par les parties communes de la résidence), soit une superficie totale d'environ 48,00 m²

Ce local dont la vitrine donne sur l'avenue Clemenceau, artère principale du centre-ville, présente une réelle attractivité à la fois en terme de flux, mais également très facilement identifiable et participe de l'image et de l'attractivité du centre-ville.

Le prix de cession du fonds de commerce est de 50 000 euros. La cession s'effectuera par acte notarié et emportera le droit au bail.

III) Clauses du droit au bail

3.1) Descriptif du bail commercial

- Nom du bailleur : Alliade Habitat
- Le bail a démarré le 08/02/2024, pour une période de 9 années entières et consécutives, jusqu'au 07/02/2033
- Spécialisation du Bail: activité de restauration traditionnelle, de salon de thé avec une offre de restauration.
- Le loyer annuel, hors charges est actuellement de 19607,04€ payable mensuellement et d'avance le 1 du mois en douze mensualités égales soit 1633,92 €. Ce loyer est soumis à une clause d'indexation et sera révisé annuellement
- Les charges sont les suivantes :
 - > la taxe foncière (1 170€)
 - > la taxe d'ordure ménagère et frais de gestion s'y rapportant (170€)
 - > les provision annuelle d'entretien des parties communes : 1.030,00 €. Cela correspond aux charges d'entretien et de réparation, de fonctionnement et de services et équipements communs, ainsi que toutes les dépenses de travaux et de remplacements autres que le grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, afférentes à l'immeuble ou à la copropriété (alors même que celles-ci seraient établies au compte du bailleur), correspondant à sa quote-part
- Un dépôt de garantie de 1 633,92 € sera à verser au bailleur lors de la prise de possession
- Les parties conviennent que lors de la première cession du droit au bail par la COMMUNE DE SAINT-GENIS-LAVAL, cette dernière pourra être libérée de la clause de solidarité la liant à son cessionnaire, prévue à l'article 12 alinéas 5 et 6 du bail commercial annexé au présent cahier des charges, par la subrogation au profit d'une caution personnelle ou d'une caution bancaire apportée par son cessionnaire.

Le choix de la commune se portera sur un commerce permettant de dynamiser ce secteur du centre-ville au regard du périmètre de sauvegarde tout en restant dans la spécialisation du bail actuel. Les banques, assurances, agence immobilière, activités de coiffure et de services divers à la personne ne pourront être retenues.

A titre indicatif, est mentionnée ci-dessous une liste non exhaustive de commerces qui pourraient s'installer dans le local soit une activité de restauration traditionnelle, sur place ou à emporter, de salon de thé.

Dans ce cadre, une offre qualitative doit répondre aux critères de complémentarité, diversité ou de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le territoire. Le repreneur devra s'engager à maintenir son commerce ouvert en harmonie avec le reste du commerce local, dans le respect des règles sanitaires et de nuisances. Une attention toute particulière sera apportée au dossier dont la qualité des produits, la production et le respect du savoir-faire sera mise en avant. La ville souhaite installer une activité durable et créatrice de sociabilité dans le centre ville.

Enfin, la ville est inscrite dans une ambition de la transition écologique au travers de le démarche Cap 27. Une volonté est donnée à la porté écologique et environnementale du projet et notamment via l'origine et la traçabilité des produits proposés.

Les horaires devront respecter l'amplitude maximale d'ouverture au public suivante du lundi au dimanche de 8h00 à 23h00.

3.2) État des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la cession du fond de commerce sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

Le local est actuellement aménagé pour l'exercice d'une activité de boulangerie-pâtisserie. L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du repreneur.

Il devra également s'engager à respecter les procédures légales en cas de pose d'enseigne, de rénovation de vitrine ou de tous autres travaux. Le repreneur se chargera d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires pour l'aménagement de son commerce.

En tout état de cause, des visites seront organisées sur rendez-vous auprès du service des affaires économiques, artisanales et commerciales de la Ville de la Commune. La date du 12 septembre 2024 à 10H est retenue afin de pouvoir visiter le local. Merci de bien vouloir nous confirmer votre présence.

IV) Présentation des candidatures

Les candidats devront transmettre un dossier de candidature composé des documents suivants :

- ✓ Si le candidat est une personne physique, pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle)
- ✓ Si le candidat est une personne morale, la copie des statuts
- ✓ Le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers
- ✓ Bulletin n°3 du casier judiciaire des candidats personnes physiques ou des représentants de la personne morale
- ✓ 3 derniers avis d'imposition
- ✓ Le curriculum-vitae du (des) candidat(s) pressenti(s) ou du (des) représentant(s) de la personne morale
- ✓ Lettre de motivation et de présentation du projet dont le concept, le business plan, la carte des prestations, une esquisse de la façade (insertion dans l'environnement), un plan de principe d'agencement des locaux / usages affectés, un détail des travaux envisagés
- ✓ Le justificatif de l'apport personnel et des garanties financières
- ✓ Le justificatif de la qualification professionnelle si profession réglementée
- ✓ Le justificatif des diplômes, attestations de formation, certificats divers dont le candidat se prévaut
- ✓ L'attestation sur l'honneur (jointe en annexe)
- ✓ Tout autre document jugé nécessaire par le candidat

4.1) Procédure de candidature

Le présent cahier des charges est consultable à compter de la publication et à retirer en Mairie ou sur internet sur le site de la ville www.mairie-saintgenislaval.com, rubrique « économie »

https://www.saintgenislaval.fr/TPL_CODE/TPL_EVENEMENT/PAR_TPL_IDENTIFIANT/3201/29-actualites.htm

Les candidatures devront être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception ou remises en mains propres contre récépissé et réceptionnées en Mairie de Saint-Genis-Laval avant la date butoir

inscrite sur l'avis d'acquisition.

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu ; il sera renvoyé à son auteur.

Les candidats transmettent leurs offres sous pli cacheté avant le **23 septembre à 12h00** portant les mentions :

Ne pas ouvrir

Offre pour :

Fonds de commerce du 69 Avenue Clemenceau

Ce pli doit contenir dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-avant ainsi qu'en première page du dossier de candidature, et ce, à l'adresse suivante :

**Hôtel de ville de Saint-Genis-Laval
Service Economique-Commerce
106, avenue Georges Clemenceau
BP 80
69565 SAINT-GENIS-LAVAL cedex**

Horaires d'ouverture de la Mairie :

- le lundi, jeudi et vendredi : de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 17h30
- le mardi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h30
- le mercredi : de 8h30 à 12h

Les offres seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euro.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter le Service Économique par mail : chuot-marchand@saintgenislaival.fr

4.2) Modalités d'examen et de jugement des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.

S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 5 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectuées dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Les critères retenus pour l'étude des propositions sont pondérés sur une note de 20 de la manière suivante :

- > **Projet commercial 10 points** : qualité de l'activité, concept innovant, qualification et expérience du candidat
- > **Viabilité économique 5 points** : solidité financière, modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste, qualités des prestations proposées et de l'origine des produits, respect du savoir-faire.
- > **Pertinence technique 5 points** : qualité des aménagements intérieurs, projet d'enseignes, façades et vitrines.

Suite à l'examen des dossier, la Commune pourra procéder à l'audition des Candidats. Dans ce cas, chaque candidat sera entendu dans des conditions de stricte égalité et disposera d'un temps afin de présenter son projet tendant à satisfaire au mieux les attentes et critères énoncés par la Ville. Ces entretiens seront confidentiels, adaptés à chaque candidat en fonction des caractéristiques et propositions de son offre.

4.3) Approbation du choix du ou des candidat(s) retenus :

L'analyse des propositions réalisée par la Commission technique sera soumise à l'assemblée délibérante territoriale compétente et au propriétaire des murs.

4.4) Conditions relatives la rétrocession :

La cession du droit au bail se fera concomitamment à celle du fonds de commerce. L'acte notarié portera sur le fonds de commerce et reprendra les éléments du Bail commercial.

L'acte sera passé en la forme authentique, l'ensemble des frais sera à la charge du cessionnaire.

Le paiement intégral du prix interviendra au jour de la signature de l'acte.

Dans le cas où le cessionnaire n'exécuterait pas les conditions du présent cahier des charges, l'acte de rétrocession sera résilié dans les conditions qu'il prévoira. Une promesse de vente sera réalisée.

V- Annexes :

Les pièces annexes constituant ce dossier sont :

A1 : Attestation sur l'honneur

A2 : Plan de situation et photo de la façade

A3 : Plan du local (doc joint)

Annexe 1 : Lettre de candidature

Nom
Prénom
Adresse
Code Postal
Ville
Numéro de téléphone
Adresse e-mail

Laval

A l'attention de la Ville de Saint-Genis-

Objet : Attestation sur l'honneur

Je soussigné(e) (Nom Prénom),
demeurant au (Adresse)
atteste sur l'honneur que les informations liées à cette candidature sont exactes.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A (lieu), le (date)

Signature

Annexe 2 : Plan de situation et photo de la façade

