



VILLE DE BRUNOY

APPEL A CANDIDATURE

POUR LA REPRISE D'UN BAIL COMMERCIAL  
4 PLACE DE LA GARE

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. CHOIX

## **1. PREAMBULE**

### **1.1 Instauration du droit de préemption commerciale et délimitation du périmètre**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 est relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Régi par des dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 214-1 à L 214-3), du Code général des collectivités territoriales (art. L 2122-22), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Lors de la séance du 25 septembre 2014, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et de donner délégation générale au Maire pour exercer le droit de préemption commerciale, rappelée dans la délibération du 27 mai 2020.

Après observations et avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne, un périmètre de sauvegarde a été défini.

Conformément à l'article L 214-2 du code l'urbanisme, les rétrocessions sont soumises à l'accord préalable du bailleur.

### **1.2 Situation**

Ville de 26 000 habitants, Brunoy reste une commune où le commerce de proximité est primordial avec un réel investissement pour maintenir un équilibre commercial.

Pour cela il faut veiller à conserver une diversité des commerces tout en menant à bien les projets pour préserver son cadre de vie mais aussi développer sa notoriété grâce notamment à sa qualité de vie mais aussi aux nombreux sites patrimoniaux protégés ce jour par un Plan Local d'Urbanisme responsable.

Pour être cohérente avec toutes les démarches engagées, la Ville a donc fait l'acquisition, en utilisant son droit de préemption, d'un bail commercial situé 4 place de la Gare. Elle souhaite désormais le rétrocéder selon la réglementation en vigueur.

## 2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER

### 2. 1 Situation

Ce local est situé dans le Centre-Ville en face de la gare SNCF avec un mouvement pendulaire de belle ampleur mais aussi à proximité immédiate d'un bâtiment de co-working représentant 125 postes de travail.

### 2.2 Extrait cadastral

AB 7

AO 051



## 2.3 Photo



## 2.4 Désignation

Local de 48 m<sup>2</sup> à usage commercial comprenant une boutique en angle, une arrière-boutique, des toilettes et un lavabo. Ce local existe avec une installation pour l'eau, l'électricité et un chauffage individuel :

## 2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation face à la gare apportant une belle visibilité, la Ville souhaite sélectionner une activité qui viendra compléter l'offre commerciale actuelle. A ce titre, elle propose l'installation d'un pressing ou d'un dépôt pressing.

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

3.1 Prix de location : 1 173,71 € /mois charges comprises

3.2 Dépôt de garantie : 3 919,14 €

3.3 Bail commercial : le bail en cours a pris effet le 2 août 2012 et se termine le 2 août 2021. Le bailleur souhaite signer un nouveau bail avec le futur repreneur.

3.4 Disponibilité des lieux : immédiate

3.5 Droit au bail : 78 000 €

3.6 État des lieux : rénovation à envisager

### 3.7 Conditions

- ✓ avis favorable du comité de sélection
- ✓ accord du bailleur
- ✓ accord du conseil municipal

## **4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet de qualité et capable de fidéliser la clientèle.

Le projet devra être rendu sous format papier.

### 4.1 Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- ✓ Une lettre de motivation
- ✓ Une présentation de l'activité (concept, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture...)
- ✓ Des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture)
- ✓ L'extrait 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, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- ✓ Copie de la carte d'identité du futur gérant ou carte de séjour
- ✓ Justificatif de domicile de moins de trois mois
- ✓ Le plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagements de la boutique (mise en conformité pour l'accessibilité, façade, enseigne...).
- ✓ Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Une visite des locaux, sur RDV, sera possible. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande auprès de Mme Véronique VERSTRAETEN au 01 69 39 89 84 / 06 79 29 97 62 ou par email : [vverstraeten@mairie-brunoy.fr](mailto:vverstraeten@mairie-brunoy.fr)

## **5. DELAIS**

Les dossiers de candidature devront être adressés à l'attention de Monsieur Le Maire avant le 30 novembre 2020, soit par courrier recommandé avec accusé réception à l'adresse suivante Mairie de Brunoy, Département des affaires économiques, place de la mairie BP 83 91805 BRUNOY cedex soit déposés contre récépissé à la mairie au département des affaires économiques.

L'enveloppe devra comporter la mention « candidature rétrocession bail commercial 4 place de la Gare »

## **6. CHOIX DES CANDIDATS**

### 6.1 Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- ✓ Qualité de l'activité et du concept proposés (40%)
- ✓ Motivation, expérience et compétence du candidat (20%)
- ✓ Capacité et garanties financières (40%)

### 6.2 La décision du choix du repreneur

Après analyse des candidatures, la ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

Chaque candidat sera informé par la ville par lettre recommandée avec accusé réception de la décision de soumettre leur candidature ou non au bailleur.

Le projet d'acte de rétrocession sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable. Le bailleur a la possibilité de s'opposer au projet de rétrocession, sous forme d'un référé, auprès du président du Tribunal de Grande Instance pour faire valider son opposition à la rétrocession. Le bailleur est réputé avoir donné un vis favorable s'il reste sans réponse pendant 2 mois.

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.