

SERVICE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI

**CAHIER DES CHARGES DE LA
RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL
SITUE **10** RUE CLEMENT VIENOT**

Références :

- Code de l'urbanisme articles L 214-1, L 214-2, R 214-11, R 214-11 à R 214-17
- Délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2009 instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et délimitant le périmètre de sauvegarde.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2020 donnant délégation à Madame le Maire pour l'ensemble des affaires relevant de l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

SOMMAIRE

1. <u>PREAMBULE</u>	p 3
2. <u>SITUATION DE LA VILLE DE VINCENNES</u>	p 3-4
2.1 Situation géographique	
2.2 La population	
2.3 Son potentiel	
3. <u>DESCRIPTIF DU LOCAL CONCERNE PAR LA CESSION DE DROIT AU BAIL</u>	p 4-5
3.1 Situation	
3.2 Désignation	
3.3 Eléments cadastraux	
4. <u>CONDITIONS DE CESSIION DU DROIT AU BAIL</u>	p 6-7
4.1. Prix du droit au bail	
4.2. Loyers	
4.3 Disponibilité des lieux	
4.4 Etat des lieux	
4.5 Conditions	
4.6 Accord du bailleur	
5. <u>PRESENTATION DES CANDIDATURES</u>	p 7
6. <u>CONSULTATION DU DOSSIER DE RETROCESSION</u>	P 7-8
7. <u>DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES</u>	P 8
8. <u>CHOIX DU CANDIDAT</u>	p 8
8.1 Les conditions du choix du repreneur	
8.2 La décision du choix du repreneur	

1. PREMBULE

La Ville de Vincennes a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver la diversité de son commerce, en limitant la concentration d'activités de services préjudiciables à l'animation commerciale et à la diversité l'offre commerciale de proximité.

Dans ce cadre, par délibération du 25 mars 2009, le Conseil Municipal a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Le 11 juin 2019, Maître Pierre-Alain BARRAT, avocat, a adressé une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A) relative à la cession d'un bail commercial dans l'immeuble sis, 10 rue Clément Vienot, exploité par la SARL YETZ, exerçant une activité de salon esthétique.

Par décision n°AU-19-269 en date du 19 juillet 2019, le Maire a procédé à la préemption du droit au bail du local commercial situé 10 rue Clément Vienot, objet de la DIA.

L'acte de cession au bénéfice de la ville a été signé le 24 février 2020.

Dans le cadre de ses obligations, la Ville doit procéder à la rétrocession du droit au bail préempté, au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité dans un délai de 2 ans.

2. SITUATION DE LA VILLE DE VINCENNES

2.1 La situation géographique

Vincennes se situe au Nord-Ouest du département du Val-de-Marne dans la banlieue Est de Paris et s'étend sur 1,9 km².

Elle est entourée par la commune de Montreuil-sous-Bois au Nord et, au Sud, par le Bois de Vincennes (qui dépend de la Ville de Paris) et de la commune de Charenton-le-Pont. A l'Est se trouve Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne et à l'Ouest, la ville de Saint-Mandé.

L'accès routier est privilégié, Vincennes étant traversée par la RD 34 qui relie Paris à l'Est parisien, ce qui situe le centre ville à environ 8 km de la capitale.

Limitrophe de Paris, la ville est reliée par un important réseau de transports en commun regroupant :

- ✓ Trois stations de métro sur la Ligne 1 : Saint-Mandé – Bérault – Château de Vincennes,
- ✓ Une gare de RER : Vincennes, ligne A
- ✓ Treize lignes de bus,
- ✓ Douze stations « véli'b » soit 300 vélos en libre service,

2.2 La population

La Ville compte 50 267 Vincennois et Vincennoises au 1^{er} Janvier 2020, répartis sur 27 580 logements (2017).

2.3 Son potentiel

Bénéficiant d'un cadre privilégié, Vincennes offre une qualité de vie indéniable : des commerces dynamiques, des animations tout au long de l'année, des activités associatives foisonnantes, un réseau de transports dense, des équipements publics de qualité et un patrimoine exceptionnel.

3. DESCRIPTIF DU LOCAL CONCERNE PAR LA CESSION DU DROIT AU BAIL

3.1 Situation

Le local concerné est situé dans le quartier Est de la ville au 10 rue Clément Vienot, à proximité du quartier résidentiel du Domaine du Bois.

On dénombre également plusieurs établissements scolaires dans un rayon de 500 mètres.

Dans le quartier, sont installés une boulangerie, une boucherie, une auto-école, une boutique de prêt à porter, une agence immobilière, des entreprises (cabinet comptable, le Fonds de Garantie, ...) et une moyenne surface qui participent au dynamisme de cet espace, et à proximité plusieurs restaurants.



VILLE DE VINCENNES



vincennes.fr

© Propriété exclusive de la Mairie de Vincennes. Toute reproduction, même partielle, interdite sans autorisation. 1/2008

3.2 Désignation

Une boutique en rez-de-chaussée, à droite de l'entrée de l'immeuble, sur rue de 43 m²

Un bureau en arrière-boutique de 7 m²

Une cave de 16 m²

Nature du bail : bail commercial 3/6/9.

Durée du bail : 9 années entières à compter du 1^{er} mars 2014.

3.3 Eléments cadastraux

Références cadastrales du local : L-0054

Coordonnées du propriétaire : Monsieur Alain MALOBERTI, la maison d'Etruchet, 63840 Viverols.

4. CONDITIONS DE CESSION DU DROIT AU BAIL

4.1 Prix du droit au bail

Le bail commercial est rétrocédé aux prix et conditions de l'acquisition par la Ville de Vincennes soit :

- **Montant de la cession de droit au bail : 20 000 €**,
- **Un dépôt de garantie de : 4 706,21 €**.

4.2 Loyers

Le local situé au 10 rue Clément Vienot est loué moyennant un loyer annuel de **8 466,92 € hors charges** à cela s'ajoutant **30 € de charges mensuelles**, indexées sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

4.3 Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

4.4 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 aucuns travaux supplémentaires.

4.5 Conditions

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale ou artisanale qui contribuera à l'animation du quartier, à la qualité et à l'équilibre de l'offre commerciale.

Afin de garantir la mixité et l'attractivité de l'offre commerciale dans ce quartier certaines activités sont envisagées dans le cadre de la reprise de ce bail commercial, particulièrement :

- Vente de produits alimentaires, habituellement commercialisés dans les épiceries fines, de boissons, plats préparés à emporter ne nécessitant pas de préparation et cuisson sur place ;
- Vente de produits d'équipement de la personne et/ou de la maison ;
- Activités des secteurs de la culture, des loisirs et du sport ;
- Activités artisanales ;

Sont exclues les activités suivantes :

- Activités de restauration, de préparation et cuisson de plats cuisinés sur place,

- Activités de bureaux, de services, cabinet médical et paramédical,
- Activités de services immobiliers (agences immobilières, courtiers, administrateurs de biens),
- Création d'une surface de vente de produits diversifiés, de type supérette,
- Activités des instituts de beauté et bien-être.

En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

4.6 Accord du bailleur

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur.

5. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre-ville, **les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes environnantes et développé autour de la vente de produits et de services de qualité.**

Le projet devra être rendu en 1 exemplaire sous format papier. Il devra comporter les pièces suivantes :

- **La présentation du projet** commercial ou artisanal,
- **Lettre de motivation et d'engagement** du candidat,
- **L'extrait K-Bis de la société** datant de moins 3 mois 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 leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- Un dossier technique de reprise comportant :
 - ***L'approche commerciale*** : présentation des produits et/ou services envisagés, connaissance du commerce local, etc.,
 - ***L'approche financière et économique*** : compte d'exploitation, compte prévisionnel d'exploitation sur 3 ans, le plan de financement,
 - ***L'approche humaine*** : expérience de l'équipe et références personnelles.
- **Une copie de la carte d'identité** du gérant ou carte de séjour,
- **L'avis d'imposition** actuel du gérant,

6. CONSULTATION DU DOSSIER RETROCESSION

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail sont consultables en Mairie :

Centre administratif

Service du Développement Economique et de l'Emploi - RDC

5, rue Eugène Renaud

Pour tout renseignement téléphonique, contacter le Service du Développement Economique et de l'Emploi au :

01 43 98 68 15

7. DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les dossiers devront parvenir à la Mairie de Vincennes par courrier à :

Mairie de Vincennes

Service du Développement Economique et de l'Emploi

5, rue Eugène Renaud

94300 VINCENNES

8. CHOIX DU CANDIDAT

8.1 Les conditions du choix du repreneur

Le choix de l'attributaire se fera au regard des critères de sélection mentionnés ci-dessous. Ce choix sera présenté au Conseil Municipal pour approbation.

- **Qualité du projet d'établissement proposé** : complémentarité du projet par rapport au tissu et au contexte du commerce de proximité vincennois.
- **Crédibilité et viabilité économique du projet** : Pertinence des comptes prévisionnels d'exploitation sur une période de 3 ans.
- **Motivation et professionnalisme du porteur de projet** : lettre de motivation et d'engagement du candidat, expérience de l'équipe et références professionnelles.

8.2 La décision du choix du repreneur

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