



CAHIER DES CHARGES

RÉTROCESSION DE FONDS DE
COMMERCE

LOCAL COMMERCIAL

4 rue Mertens

À BOIS-COLOMBES

DATE LIMITE
DE DEPOT DES CANDIDATURES :

3 avril 2026

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

I. Contexte juridique :

L'exercice du droit de préemption institué par décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis plusieurs années par la Ville de Bois-Colombes afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi la Ville de Bois-Colombes a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux par délibération en date du 5 juillet 2010, sur un périmètre déterminé au sein de la commune.

Le 25 avril 2025, la Ville de Bois-Colombes a reçu une déclaration de cession d'un fonds de commerce relatif aux locaux sis 4, rue Mertens à Bois-Colombes, parcelle cadastrée K n°62, l'établissement "Anna Belle" exerçant les activités de soins de beauté, manucure, épilation, espace détente, entretien corporel, parfumerie, ventes de produits de beauté.

Il était prévu une cession dudit fonds au profit d'un repreneur dont les activités auraient été identiques à celles actuellement exercées.

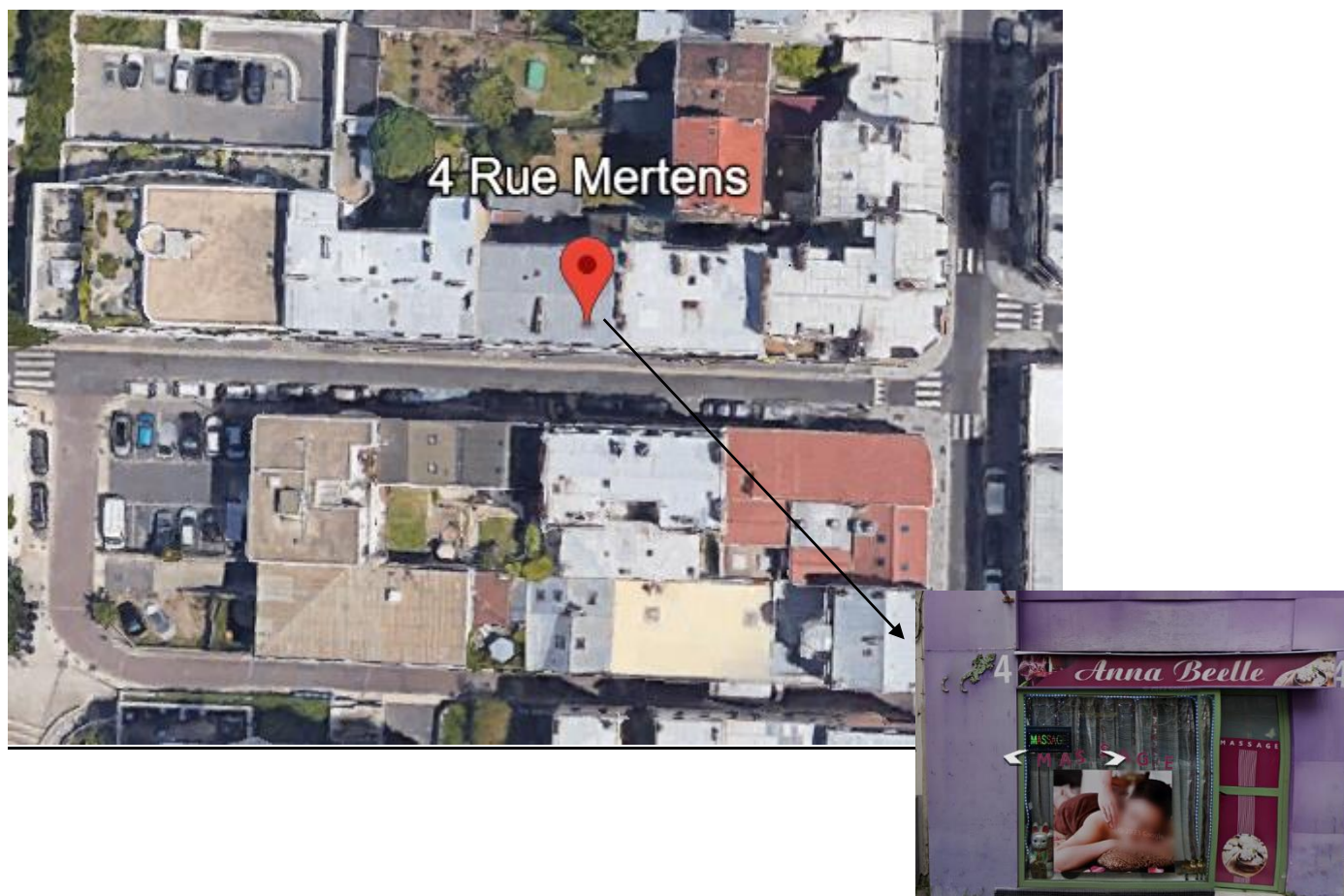
Cette cession du fonds de commerce entre ces parties était, en conséquence, de nature à porter atteinte à la diversité commerciale et artisanale en centre-Ville, en considération de la multiplicité de ce type d'activités, plusieurs salons exerçant déjà dans le centre-ville de Bois-Colombes ainsi que dans la rue des Bourguignons.

La Ville a ainsi et par arrêté en date du 18 juin 2025, préempté le fonds dans le cadre d'un plan d'actions qui tient à renforcer le soutien au petit commerce et à l'artisanat, avec une attention particulière pour la rue Mertens qui constitue un secteur commercial majeur avec la rue du Général-Leclerc, la rue d'Estienne-d'Orves, le marché aux comestibles et la rue des Bourguignons, représentant ainsi un enjeu stratégique prioritaire dans la préservation du dynamisme commercial du centre-ville de Bois-Colombes, dans son volume et sa diversité.

II. Description du local concerné par la cession du fonds de commerce :

II. 1. Description :

A. Situation Géographique :



Le local est idéalement situé en plein centre-ville de Bois-Colombes, à proximité immédiate de la gare et de la future station de métro. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, notamment grâce à son emplacement sur un axe très fréquenté de la rue commerçante des Bourguignons.

B. Le local :

Au rez-de-chaussée, avec un accès principal en façade à gauche, un local commercial sur deux niveaux, comprenant au RDC, une boutique avec arrière-boutique, une réserve et des toilettes avec water-closet + accès au sous-sol

Un escalier relie le local principal au sous-sol. Ce dernier a été aménagé et se compose de plusieurs pièces aveugles.

État général, entretien : bon

Surface utile totale des locaux : 61.32 m²

Le local est situé dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

Il en constitue le lot n°2 et compte pour 108 / 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

II. 2. Conditions du bail commercial actuel :

- **Durée et conditions :**

Le bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 01/07/2024 pour expirer le 30/06/2033.

- **Destination :**

Les locaux à rétrocéder sont actuellement destinés à l'usage de boutique pour l'exploitation des activités suivantes : soins de beauté, manucure, épilation, espace détente, entretien corporel, parfumerie, ventes des produits de beauté.

Le bail en cours indique que les lieux loués ne peuvent être affectés, même temporairement, à aucun autre usage et qu'il ne peut y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

Toutefois, si le nouveau propriétaire du fonds de commerce souhaite **modifier l'activité**, il devra se rapprocher du bailleur afin d'obtenir son accord.

Si le bailleur refuse la modification de la destination des locaux, il devra alors **effectuer une demande de déspecialisation** auprès du bailleur qui pourra être partielle ou totale, ce, conformément aux articles L.145-47 et suivants du code de commerce.

- **Loyers et charges prévisionnelles :**

Loyer annuel actualisé : 19 586,52 € H.T. & H.C. payable mensuellement et d'avance, soit 1 632,21 €.

Ce loyer est révisable tous les ans, à chaque date anniversaire, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publiée par l'INSEE, le 1^{er} juillet, l'indice de référence étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2023.

Les charges prévisionnelles en sus du loyer sont actuellement d'un montant de 90,00 €.

Les impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le bailleur lui sont remboursables sur justificatifs par le propriétaire du fonds de commerce (dont notamment la taxe foncière et ordures ménagères).

- **: Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie s'élève à la somme actualisée de 4 896,63 €.

III. Conditions de la rétrocession :

III. 1. Modalités :

Proposition écrite de rachat du fonds de commerce à présenter à la Ville de Bois-Colombes par le postulant (voir **IV. 3. Modalités de candidature**, ci-après).

III. 2. Bail commercial en cours :

Poursuite des conditions et charges du bail commercial ayant pris effet le 01/07/2024.

Si le postulant entend modifier l'activité autorisée, il devra le notifier très précisément dans son offre afin que la Commune puisse en informer le bailleur.

La signature d'un nouveau bail commercial qui serait rendue nécessaire par un changement d'activité relèvera de la seule compétence du repreneur désigné par la Commune sans que la responsabilité de cette dernière ne puisse être recherchée.

III. 3. Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie, d'un montant actualisé de 4 896,63 €, sera à rembourser à la Commune par le repreneur lors de la signature de l'acte notarié de cession.

III. 4. Prix de cession :

Le bail commercial a vocation à être cédé dans les mêmes conditions financières supportées par la Ville lors de son acquisition, soit la somme de 26 000 € (VINGT SIX MILLE EUROS).

Cependant la Commune pourra sélectionner une candidature qui proposerait un prix de cession inférieur en fonction de la qualité du projet présenté et sur justification apportée par le réalisme du business plan figurant dans l'offre.

III. 4. Modification de l'activité prévue au bail commercial initial :

L'activité initiale pourra être modifiée avec l'accord signé et par écrit du bailleur ou après procédure de déspécialisation.

IV : Principes et critères de sélection des projets :

IV. 1. Les Projets éligibles :

Sont considérés comme éligibles les projets portant sur la création, le développement ou la structuration d'activités relevant des soins de beauté innovantes et des prestations esthétiques réglementées (soins esthétiques du visage, épilation, maquillage...), mais également d'autres initiatives liées aux savoir-faire locaux et innovants participant à la qualité de la vie de quartier.

Le repreneur devra impérativement être immatriculé au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés.

IV. 2. Les Projets exclus :

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues de la reprise de ce fonds de commerce :

- Banques
- Assurances
- Cavistes
- Services immobiliers
- Opticiens
- Restauration rapide/snack sur place et à emporter / livraison

IV. 3. Modalités de candidature

Le candidat repreneur devra fournir un dossier de candidature complet et **accompagné du présent cahier des charges**, signé et paraphé sur chaque page.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Attestation d'immatriculation au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création et, lorsque la société est établie dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Un dossier de reprise présentant d'une part le projet du candidat de façon à pouvoir évaluer les objectifs personnels et professionnels, et comportant également le plan d'affaires de l'activité future, et d'autre part les éléments de garantie financière ;
- Copie d'une pièce d'identité du repreneur en cours de validité ;
- Statut matrimonial du repreneur.

Peut-être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétroplanning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montage...).

Toutes ces informations seront, le cas échéant, transmises au bailleur afin d'obtenir son accord préalable.

Les dossiers incomplets seront rejetés.

IV. 4. Critères d'appréciation du choix du repreneur :

Les projets éligibles :

Seuls les projets répondant aux critères du présent appel à candidatures seront étudiés dans le cadre du présent appel à projet.

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Un comité de pilotage constitué d'élus, de membres de l'administration de la Ville de Bois-Colombes et de personnalités qualifiées examinera chaque candidature et sélectionnera le futur repreneur du fonds de commerce.

Le choix du repreneur sera déterminé en fonction de l'analyse combinée des critères suivants :

1. **Qualité de l'activité proposée :** (cette activité devant être en concordance avec le principe de diversité commerciale), description de l'activité, périodes d'ouverture, intégration dans le tissu commercial/artisanal bois-colombien, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée.

Seront évaluées entre autres la qualité du projet et l'originalité du concept.

2. **Qualité du dossier de reprise :**

- 2.1 La qualité des aménagements intérieurs, les projets d'enseigne, et les façades seront étudiés ;
- 2.2 Le profil du candidat : niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, expériences professionnelles, expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise), motivation du candidat ;
- 2.3 Le prix de cession du fonds de commerce (sur la base du prix d'acquisition du fonds par la Ville d'un montant de 26 000 euros).

3. **Viabilité économique du projet :**

Une solidité financière du candidat sera attendue et un modèle économique du projet soutenu par un business plan devra être réaliste (prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du fonds de commerce, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois).

La Ville se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, le comité de pilotage pourra visiter cet établissement.

IV. 5. Procédure d'envoi du dossier et délais :

Le dossier de candidature devra être **envoyé** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à l'adresse ci-après :

*Mairie de Bois-Colombes
A l'attention de Monsieur le Maire
Service développement économique emploi
"Rétrocession du fonds de commerce 4, rue Mertens "
15, rue Charles-Duflos
92277 Bois-Colombes Cedex*

Ou **déposé** contre récépissé à cette même adresse, *au secrétariat du service développement économique et emploi au RDC de l'Hôtel de Ville de Bois-Colombes.*

Ceci dans le délai indiqué dans l'avis d'appel à candidatures et avant le 3 avril 17h30.

Ce délai devra être strictement respecté.

Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées mais renvoyées à leur expéditeur.

IV. 6. Décision :

Conformément à l'article R.214.13 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Bois-Colombes recueillera l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du présent cahier des charges qu'elle lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

La signature de l'acte de rétrocession devra intervenir dans un délai de 4 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal validant la rétrocession au preneur retenu. Si cette échéance n'est pas respectée, la candidature retenue ne sera plus valide et la Ville de Bois-Colombes se réserve la possibilité de recourir aux autres candidats en fonction de l'ordre de sélection sur la base des critères définis au paragraphe précédent de ce présent cahier des charges.

Il est à noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville de Bois-Colombes en cas d'abandon de l'appel à candidatures, d'appel à candidatures infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procède à l'affichage en Mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

IV. 7. Renseignements complémentaires :

Afin de maintenir une stricte égalité entre les candidats tout au long de la procédure, il ne sera pas répondu aux questions posées par téléphone.

Toutes les questions d'ordre technique ou administratif doivent être posées par écrit et feront l'objet d'une réponse par télécopie (ou courriel) à l'ensemble des candidats.

Pour obtenir ces renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires pour finaliser leur proposition, les candidats doivent faire parvenir, au moins 5 jours avant la date limite de remise des offres, leur demande écrite au service suivant :

*Mairie de Bois-Colombes
Service développement économique et emploi
"Rétrocession du fonds de commerce 4, rue Mertens "
15, rue Charles-Duflos
92277 Bois-Colombes Cedex*

IV. 8. Visite des locaux :

Les locaux pourront être visités sur demande préalable effectuée auprès de :

*Madame Lidwine ROY
Chargée de mission Commerces et Artisanat
Service Développement Economique et Emploi
15, rue Charles-Duflos
92277 Bois-Colombes Cedex
☎ : 01 41 19 83 10
economie@bois-colombes.com*