



CAHIER DES CHARGES
RÉTROCESSION DE FONDS DE
COMMERCE

LOCAL COMMERCIAL

**231 avenue d'Argenteuil et 104 avenue Charles
de Gaulle**

À BOIS-COLOMBES

DATE LIMITE
DE DEPOT DES CANDIDATURES :

30 octobre 2023

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 20 février 2023, la Ville de Bois-Colombes a reçu une déclaration de cession d'un fonds de commerce relative au commerce sis 231, avenue d'Argenteuil, parcelle cadastrée F n°232. Cette déclaration a été adressée par Maître Yamina BACHIR, 11, rue Labie à PARIS 17ème (75017).

Dans le cadre de sa politique volontariste, la Ville a en conséquence exercé son droit de préemption sur le projet de cession de fonds de commerce de l'établissement "7 pizza" sis 231, avenue d'Argenteuil et 104 avenue Charles de Gaulle, à Bois-Colombes, par arrêté en date du 13 avril 2023.

En effet, la cession du fonds de commerce entre ces parties étant de nature à porter atteinte à la diversité commerciale et artisanale sur le quartier nord de la Ville, et au vu de la multiplicité d'activités de restauration rapide des deux côtés de l'avenue d'Argenteuil sur les communes de Bois-Colombes et d'Asnières-sur-Seine, la Ville a préempté ce 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 l'avenue d'Argenteuil en son intersection avec l'avenue Charles-de-Gaulle constituant une entrée de ville principale, et par conséquent, un secteur commercial stratégique prioritaire dans la préservation du dynamisme commercial 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 possède une forte commercialité. Idéalement situé au Nord-Est du territoire, il dispose d'une forte visibilité du fait de sa position sur des axes de circulation passants et en entrée de ville (Angle de l'Avenue du Général de Gaulle et de l'Avenue d'Argenteuil) au sein d'un tissu urbain résidentiel.

Il est à proximité des futures implantations suivantes, mises en œuvre par la Commune dans l'objectif de requalification / revalorisation commerciale du quartier nord et notamment de la vitrine commerçante que constitue l'avenue d'Argenteuil :

- Monsieur Bricolage (80 à 100m : ouverture début 2024)
- Lidl (100 à 120m : ouverture fin 2024)
- Cité artisanale (150m environ ouverture mi-2024).

B. Le local :

Surface en RDC : 80 m²

Surface en sous-sol permettant d'installer un laboratoire de préparation ou un stockage de matériel/réserve/denrées+ locaux du personnel : 80m² (plan en pièce jointe).

Les lieux à rétrocéder sont actuellement à destination de restauration rapide/snack, sur place et à emporter

II. 2. Conditions du bail initial :

• Durée et conditions :

Bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2020 pour une durée de 9 ans

Vente du fonds de commerce : 120 000 €

• Les lieux à rétrocéder sont actuellement à destination de restauration rapide/snack sur place et à emporter :

Possibilité de déspecialisation accordée sur le principe par le bailleur pour une autre activité sous réserve d'absence de nuisance au voisinage- Existence d'une gaine d'extraction des fumées.

III. Conditions de rétrocession :

III. 1. Conditions financières d'entrée :

Proposition de rachat du fonds de commerce à présenter à la Ville par le preneur.

III. 2. Loyer et taxes :

Impôt et taxes (notamment taxe foncière et ordures ménagères) à la charge du preneur.

Le bail initial est joint en annexe.

Bail actuel signé le 13/12/2022 à effet rétroactif au 01/04/2020 de type 3/6/9 classique.

Le montant annuel du loyer est de 34 618,40 € HT, TVA en sus, (payable trimestriellement à terme échu).

Ce loyer est révisable tous les 3 ans, à chaque date anniversaire, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publiée par l'INSEE (base : 2^{ème} trimestre 2011, soit 1 593), la dernière révision ayant eu lieu le 24 novembre 2011.

III. 3. Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie à verser par le repreneur s'élève à la somme actualisée de 8 654,60 €.

III. 4. Prix de cession :

Le bail a vocation à être cédé dans les mêmes conditions financières supportées par la Commune, soit la somme de 120 000,00 € (CENT VINGT MILLE EUROS) s'appliquant :

- au droit de bail à concurrence de 105 000, 00 € (CENT CINQ MILLE EUROS) ,
- aux actifs corporels à concurrence de 15 000, 00 € (QUINZE MILLE EUROS).

Cependant la Commune pourra sélectionner une candidature qui proposera 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. Activités autorisées :

L'activité initiale pourra être modifiée avec l'accord signé et par écrit du bailleur.

IV : Principes et critères de sélection des projets :

IV. 1. Les Projets éligibles :

Conditions d'éligibilité :

Immatriculation obligatoire 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 bail commercial :

- Banques
- Assurances
- Services immobiliers
- 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 en 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 pourront être 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 Qualité des aménagements intérieurs, projets d'enseigne, façades.
 - 2.2 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 Prix de cession du droit au bail (sur la base du prix d'acquisition du fonds par la Ville d'un montant de 120 000 euros)
3. Viabilité économique du projet :
Solidité financière du candidat et modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste (prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois)

La Commune se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il 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 231 avenue d'Argenteuil"
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 30 octobre 2023, 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, la 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 sis 231 avenue d'Argenteuil"
15, rue Charles-Duflos
92277 Bois-Colombes Cedex*

IV. 8. Visite des locaux :

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

** Mairie de Bois-Colombes
Madame Lidwine ROY
Service développement économique et emploi
15, rue Charles-Duflos
92277 Bois-Colombes Cedex
☎ : 01 41 19 83 10
economie@bois-colombes.com*

PROJET