

**Pôle développement et aménagement urbain
Service développement économique & commerce**

Contact : Franck Manini
04.72.39.73.13
06-78-12-06-62

Fonction: Directeur

**CAHIER DES CHARGES
RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE
166 GRANDE RUE**



A OULLINS 69600

Sommaire

1. Préambule: exposé et périmètre (cartographie)
2. Descriptif du local concerné par la cession
3. Conditions de cession du fonds de commerce
4. Présentation des candidatures
5. Consultations du dossier de rétrocession
6. Dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

Conformément aux dispositions de:

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises;

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

Les articles L 214-1 à L214-3, R214-11, R214-12 et R 214-16 du code de l'urbanisme

La délibération n°2011-12-18 du Conseil Municipal du 15 décembre 2011 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les secteurs du centre-ville et de la Saulaie et son rapport technique annexé

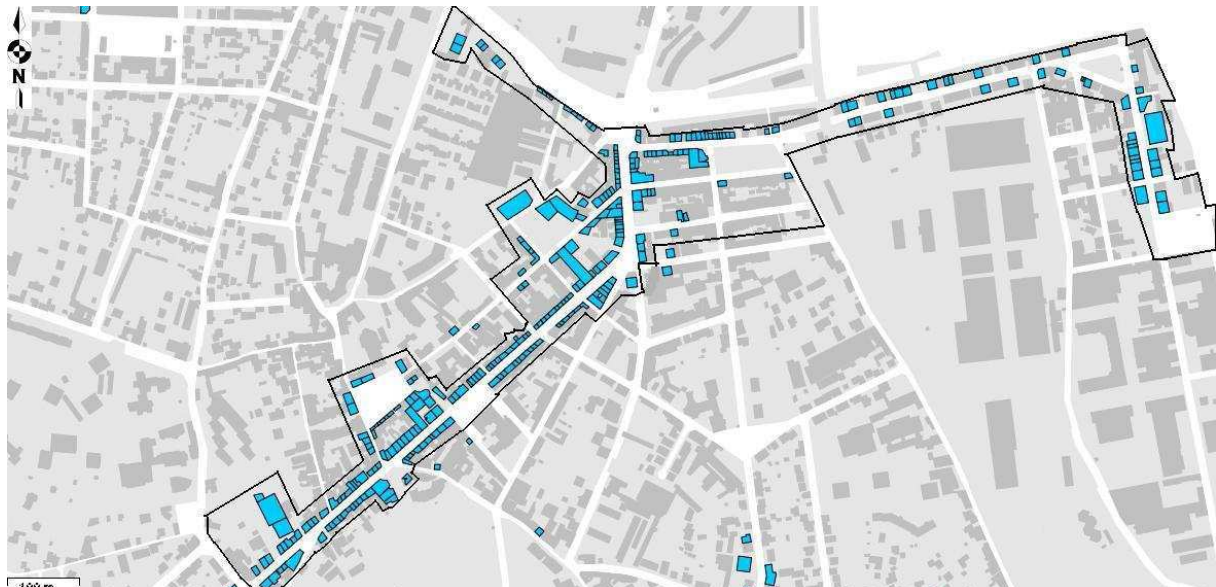
La décision du Maire n°D16_008 exerçant le droit de préemption par la ville d'Oullins à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce situé 166 Grande Rue

1. Préambule

La ville d'Oullins a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver son tissu commercial et artisanal en limitant la concentration d'activités préjudiciable à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal du 15 décembre 2011 a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville et de la Saulaie.

Figure 1 - Cartographie de l'ensemble du périmètre proposé : centre-ville et Saulaie



Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville d'Oullins a procédé, par décision du Maire exécutoire le 16 février 2016, à la préemption du fonds de commerce situé au "166 Grande rue", suite à son acquisition par voie d'adjudication de la

société BURGER qui souhaitait exercer une activité de sandwicherie. Le local est situé sur un axe stratégique qui nécessite de conserver une diversité de l'offre commerciale pour l'attractivité de ce secteur.

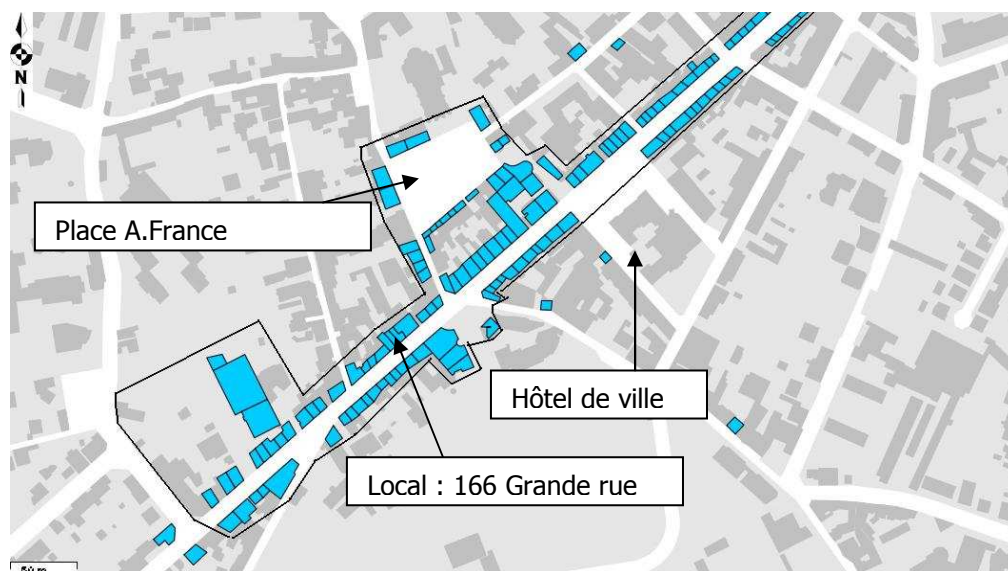
Au titre de ses obligations réglementaires, la ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'activité de commerce ou d'artisanat répondant aux besoins des habitants.

2. Descriptif du local concerné par la cession

Localisation du local

Le local concerné est situé au cœur de la rue commerçante au "166 Grande rue" sur un axe très fréquenté autant par les piétons que par les véhicules particuliers et des transports en commun.

Figure 2: Cartographie Grande rue entre rues: positionnement du local concerné par la rétrocession



Désignation

Le local commercial est intégré dans un ensemble immobilier comprenant un autre local commercial.

Déclaration de cession du bail commercial situé au 166 Grande rue

Par déclaration de cession, réceptionnée en mairie le 04 février 2016, la Ville a été informée de la vente aux enchères situé au 166 Grande Rue à Oullins. La décision de préemption du bail commercial a été notifiée par M. le Maire le 16 février 2016 avec pour objectif le renforcement de la diversité commerciale de la Grande rue et de l'offre de proximité. En effet, les acquéreurs évincés envisageaient l'exploitation d'une activité sandwicherie rapide alors que celle-ci est surreprésentée sur le centre-ville.

Le local est constitué de 100m²

- au RDC : un surface magasin donnant sur rue, un arrière magasin à usage de salle à manger, un laboratoire et une cuisine,
- au 1er étage : une grande pièce

3. Conditions de cession du bail commercial par la ville d'Oullins

La nature du bail après déspecialisation ou signature d'un nouveau bail devra être conforme aux besoins définis par le périmètre de sauvegarde, à savoir:

Bail commercial pour les secteurs d'activités peu ou pas présents

- Certains métiers de bouche tels que fromagerie, poissonnerie, traiteur, caviste,
- Les activités culturelles telles que la librairie, Jeux et jouets,
- Les activités d'artisanales tel que la bijouterie-Joallerie,
- Les activités d'équipement de la maison, tels que maison-décoration, arts de la table.
- Les activités de restauration traditionnelle et plus particulièrement le soir

Durée du bail: Reprise du bail en cours d'une durée initiale de 9 années, signé le 16 novembre 2009 et qui arrive à échéance le 15 novembre 2018.

Possibilité de renégocier un nouveau bail.

Éléments cadastraux

Référence cadastrale du local: AK104

Le propriétaire est le gestionnaire direct du bien.

Prix de vente du droit au bail

Mise à prix du bail commercial: 10.000 Euros.

Loyers, les charges locatives et garantie

Le local est loué moyennant,

- Un loyer annuel de 7.820 Euros Hors Taxes, indexé sur l'indice des loyers commerciaux,
- Les charges annuelles de 600 Euros - l'année 2016 - modifiées chaque année suite à la régulation annuelle et comprenant une provision de 300 Euros pour la consommation en eau,
- Le loyer et les charges sont payables mensuellement et d'avance le dernier jour du mois précédent,
- Un dépôt de garantie de 1.303,32 Euros, ce qui correspond à deux mois de loyer.

Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

Disponibilité des lieux: Les locaux sont disponibles immédiatement.

Etat des lieux:

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

Conditions

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale ou artisanale qui contribuera à la diversité de l'artère commerçante, à l'exclusion de toute activité de service, telle que banque, assurance, mutuelle, agence immobilière ou agent de change. En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

Accord du bailleur

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

4. Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre ville, les candidats devront fournir une présentation de(s) activité(s) commerciale(s) envisagé(es) au regard de l'environnement existant. Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier.

LE DOSSIER DE CANDIDATURE DOIT COMPORTER LES PIECES SUIVANTES :

La présentation du projet commercial à titre d'exemple la description de l'activité, la période d'ouverture, l'aménagement intérieur, la clientèle visée.

L'extrait du K.Bis de la société

Un budget prévisionnel en années N et N+1

S'il s'agit d'une extension d'activité, un compte de résultat de l'année écoulée de ladite société

Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, informations logistiques et de conservations des produits, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt

Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour

Le statut matrimonial du repreneur

Le CV

Un extrait du casier judiciaire n°3

En fonction de l'activité retenue il conviendrait d'avoir en pièce justificative le diplôme ou autorisation d'exercice de l'activité

S'agissant d'un métier de bouche, il sera demandé d'être inscrit à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

5. Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds de commerce, ainsi que le bail sont consultables sur rendez-vous à :

l'Hôtel de Ville, Service développement économique et commerce,
Place Roger Salengro

Horaires d'ouvertures au public:

Lundi : de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h

Du mardi au vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Sur le site internet de la ville: <http://www.ville-oullins.fr>

Pour tout renseignement téléphonique:

Service Développement Economique et Commerce de la Ville au
04.72.39.73.13 ou 06.78.12.06.62.

6 Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers devront parvenir à la Mairie d'Oullins avant le 29 août 2016 à 16h30. Faute de candidature, une nouvelle période de 2 mois pour remettre des dossiers sera ouverte. Cette période est susceptible de se renouveler pour permettre le dépôt de candidatures.

Les dossiers de candidature devront être adressées par courrier à :

Mairie d'Oullins
Service de la commande publique
Place R.Salengro
BP 87 - 69923 Oullins Cedex

7 Choix du candidat

A. Les conditions du choix du repreneur

Le candidat devra fournir au sein d'un dossier l'ensemble des éléments permettant d'analyser sa proposition selon les critères suivants :

1/ Qualité du projet commercial (50%)

Le projet commercial doit être conforme aux besoins définis par le périmètre de sauvegarde. Les différents points suivants seront analysés:

- Motivation et expérience du candidat
- Descriptif du concept, des savoir-faire particuliers et des techniques

2/ Viabilité économique du projet (30%)

- Prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emploi)

3/ Offre de prix pour le rachat du droit au bail (20%)

- le montant du droit au bail.

La méthode de notation sera la suivante: la note maximale sera attribuée à la meilleure offre (mieux disante), les autres offres seront notées proportionnellement à la meilleure.

B- La décision du choix du repreneur

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