



VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**Rétrocession d'un fonds de commerce exploité dans le
local commercial situé 35 rue Franklin à Saint-Germain-
en-Laye**

Cahier des charges

DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS

10 juillet 2020 avant 16 h 00

SOMMAIRE

Table des matières

1. PRESENTATION DU CONTEXTE	3
1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye.....	3
1.2 Contexte de l'opération	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION.....	4
3. DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE	4
3.1 Fonds de commerce.....	4
3.2 Droit au bail.....	4
3.3 Eléments mobiliers.....	6
4. CONDITIONS DE LA RETROCESSION	6
4.1 Procédure	6
4.2 Conditions liées à la nature de l'activité autorisée	6
4.3 Calendrier de l'opération	8
4.4 Offre financière.....	8
5. CONDITIONS DE PARTICIPATION.....	8
5.1 Conditions générales.....	8
5.2 Composition du dossier d'offre	9
6. MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS.....	9
7. JUGEMENT ET CRITERES DE CHOIX.....	10
8. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS	10
9. LISTE DES ANNEXES	10

1. PRESENTATION DU CONTEXTE

1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris. Ses communes limitrophes sont : au nord, Maisons-Laffitte et Achères ; à l'ouest, Poissy et Chambourcy ; au sud, la commune déléguée de Fourqueux et Mareil-Marly ; à l'est, Le Pecq et Le Mesnil-le-Roi.

Habitants Population commune nouvelle : 45 979 habitants
Superficie commune nouvelle : 52 km² dont 35,5 km² de forêt.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Saint-Germain-en-Laye est membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située au cœur du Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) Confluence Seine-Oise, qui affirme ce territoire comme « la nouvelle polarité de l'ouest métropolitain [...] à l'interface entre l'agglomération centrale et les espaces ruraux et agricoles de l'ouest » (SDRIF).

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comprend celui des communes déléguées de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux.

Au nord de Saint-Germain-en-Laye, la Ville a porté, depuis 2005, une opération de requalification urbaine d'un ancien site ferroviaire. Un éco quartier, dit de la Lisière Pereire, qui s'étend sur plus de 9 hectares, a désormais vocation à participer à l'attractivité de la Ville.

Il s'accompagne du projet de Tram 13 Express inscrit au SDRIF et au CPER 2015-2020 qui permettra à terme de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de la Grande Ceinture au RER A du centre-ville.

1.2 Contexte de l'opération

Par délibération du 17 décembre 2009, actualisée par délibération du 21 février 2019, la Commune a décidé d'instituer un périmètre d'application du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial.

Le fonds de commerce exploité par la société BOUCHERIE RATTIER étant situé dans ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption de la Commune.

Par conséquent, en application de l'article R. 214-7 du Code de l'urbanisme, il a été adressé à la Commune une déclaration d'intention d'aliéner portant sur le fonds de boucherie, volailles, triperie, exploité par la société BOUCHERIE RATTIER sis 35, rue Franklin – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE.

Par décision de Monsieur le Maire en date du 30 août 2019, la Commune a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce.

L'acte notarié d'acquisition est intervenu le 12 décembre 2019.

L'article L. 214-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la Commune doit rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, le bail commercial à une entreprise

Cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye

immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité, à promouvoir et développer l'attractivité commerciale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

C'est dans ce contexte que la Commune engage une procédure de rétrocession d'un fonds de commerce acquis par préemption permettant l'exploitation d'un local commercial situé 35 rue Franklin, à l'entrée du quartier de la Lisière Pereire.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent document constitue le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 35 rue Franklin à Saint-Germain-en-Laye conformément 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.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

3. DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE

3.1 Fonds de commerce

Le fonds de commerce objet de la présente rétrocession est un fonds de commerce ayant pour activité : boucherie, volailles, triperie.

Le fonds de commerce comprend exclusivement :

1) Les éléments incorporels :

* la clientèle, l'achalandage attaché,

* le droit au bail, pour le temps restant à courir, des locaux sis 35, rue Franklin – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE, comme il sera dit ci-après.

3.2 Droit au bail

Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce résulte d'un bail commercial signé le 31 mars 2014 (**annexe n° 1**).

- **Désignation :**

Le local est situé 35 rue Franklin, à l'angle des rues Franklin et Albert Priolet, sur la parcelle cadastrée section AB n°48, et est composé des lots suivants :

- Lot n°14 : au rez-de-chaussée sur cour, un logement divisé en une cuisine, une chambre forte, WC communs dans la cour, et une cave.
- Lot n°15 : une boutique au rez-de-chaussée à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, à usage de blanchisserie, avec une cuisine, une chambre, et une seconde cave.

- **Durée :**

Le bail en cours a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 31 mars 2014 pour se terminer le 30 mars 2023.

- **Destination :**

Aux termes du bail, le local est consenti pour l'exercice de tous commerces, alimentaires comme non alimentaires.

Le bien objet du bail forme une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Le preneur y déclare faire son affaire personnelle de ce que le Règlement de Copropriété prévoit l'usage de blanchisserie, le bailleur déclarant quant à lui que l'usage actuel de boucherie et activités connexes n'a jamais été contesté par le Syndicat des Copropriétaires.

- **Loyer :**

A la suite des différentes révisions, le loyer annuel en principal a été actuellement fixé à 11 829,71 € (hors charges). La provision sur charges est de 40 € par mois.

Le dépôt de garantie est de 5.796,20 €.

Ce loyer est payable à terme échu les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

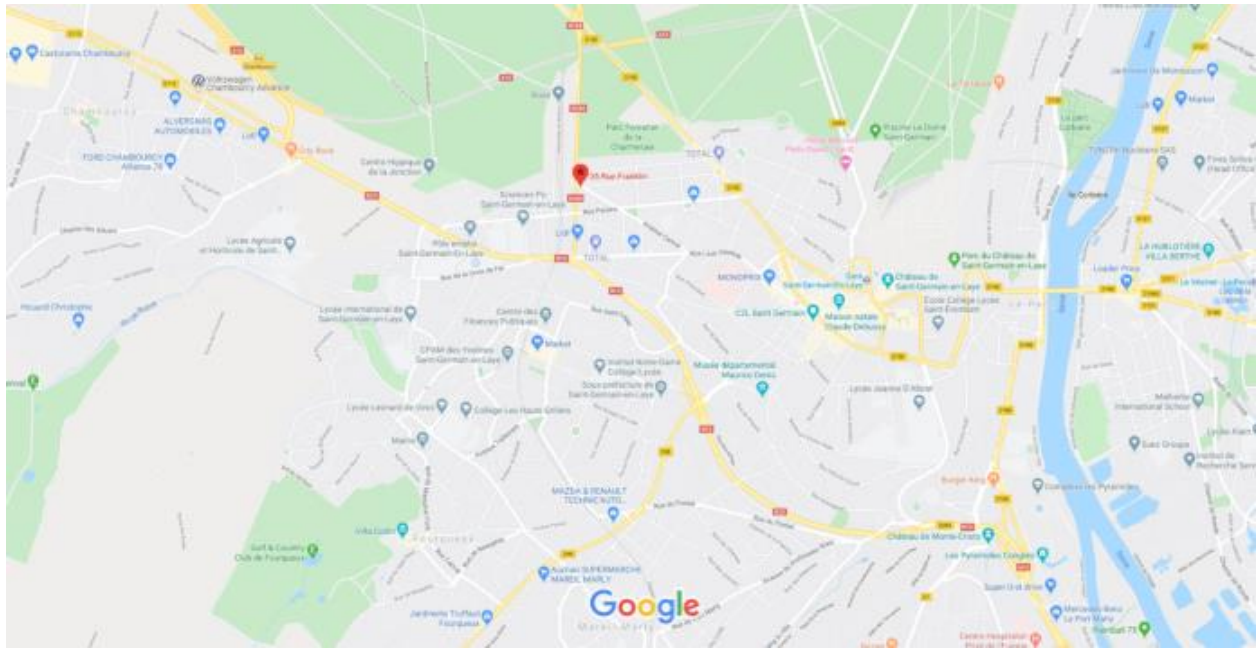
Vue de la façade de l'immeuble :



Vue vers la place Frahier :



Plan de situation :



3.3 Eléments mobiliers

Les candidats sont invités à faire connaître dans le cadre de leur offre s'ils se portent acquéreurs des matériels et mobiliers décrits et estimés en un état certifié sincère et véritable, dressé par la SCP LAURENT de RUMMEL, Commissaire-priseur, en date du 23 mai 2019, et dans l'affirmative, l'offre de prix proposée.

Etant précisé que ledit inventaire n'a qu'une portée indicative, la Commune ne garantissant pas sa matérialité au jour de l'entrée en jouissance ni au jour des présentes, ce qui est expressément accepté par le candidat.

Le candidat dispense expressément de faire une plus ample description des différents éléments corporels et incorporels.

4. CONDITIONS DE LA RETROCESSION

4.1 Procédure

La procédure est encadrée par les articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L. 145-1 et suivants du code du commerce.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-11 du Code de l'urbanisme, ce cahier des charges, annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2020, comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

4.2 Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

- **Type d'activité :**

Etant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité

répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur.

L'attention des candidats est portée sur le fait que le quartier de la gare « Saint-Germain-en-Laye Grande Ceinture » **constitue un pôle commercial secondaire de la Ville que le Plan local d'urbanisme tend à vouloir développer.**

C'est ainsi que son projet d'aménagement et de développement durables, pour le quartier Pereire, affirme la volonté de la Ville de régénérer les zones d'activités du Parc Pereire notamment par le « **développement de services aux entreprises et à leurs salariés et l'établissement de commerces de restauration** ».

Ce fonds de commerce, situé au croisement des rues Franklin et Albert Priolet, est implanté sur un axe stratégique de la Ville.

Aussi, compte tenu des évolutions importantes, toujours en cours, du quartier de la Lisière Pereire, **ce fonds devra participer nécessairement à l'objectif de la Ville de proposer une offre de commerce diversifiée dans ce quartier.**

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, les activités suivantes sont exclues (liste non limitative) :

- Banque, assurance ;
- Activités de service et de bureau.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions prévues au présent cahier des charges.

- **Accord du bailleur :**

Cette rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme ci-après reproduit :

« La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession. »

C'est pour ce faire que la Commune a consulté, préalablement au lancement de la présente rétrocession, le bailleur sur l'hypothèse d'une demande de déspecialisation du bail (**annexe 2**).

Par courrier en date du 20 mars 2020 (**annexe 3**), le bailleur s'est prononcé favorablement sur un changement d'activité ou sa complémentarité :

« Les Membres de l'INDIVISION (...) donnent leur accord sur une déspecialisation partielle ou restreinte ou sur une déspecialisation totale ou plénière en ce qui concerne la DESTINATION DES LIEUX LOUES du 35, rue Franklin à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100). »

L'attention des candidats est toutefois portée sur la réserve émise par le bailleur :

« En ce qui concerne les réserves qui pourraient être émises s'il s'avère que le fonds soit déspecialisé en totalité, l'indivision souhaiterait que le commerce n'engendre pas de nuisances au-delà de 20 heures, du fait de sa localisation en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation. »

Lorsque le repreneur sera désigné, le projet d'acte, accompagné du cahier des charges, sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, sous un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

- **Conditions de la reprise :**

En cas d'acceptation de l'offre de reprise, l'acte constatant la rétrocession du fonds de commerce sera rédigé par le notaire de la Ville aux frais de l'acquéreur. L'acquéreur est libre de prendre son propre notaire.

L'acquéreur aura la propriété du fonds de commerce et la jouissance du local commercial au jour de l'acte notarié.

L'acquéreur prendra les biens dans l'état.

4.3 Calendrier de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- | | |
|---|--|
| - Rendu des offres le : | vendredi 10 juillet 2020 avant 16 h 00 |
| - Choix du lauréat en Conseil Municipal : | 24 septembre 2020 |
| - Signature de l'acte authentique : | octobre 2020 |

4.4 Offre financière

Les offres financières seront faites en euros.

L'offre financière minimal à présenter par les candidats devra être de 10 000 euros, hors frais d'acte, pour la reprise du fonds de commerce et comporter l'engagement de rembourser le dépôt de garantie du bail.

5. CONDITIONS DE PARTICIPATION

5.1 Conditions générales

La consultation est ouverte à toute entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale, et présentant des garanties de solvabilité requises.

La Commune de Saint-Germain-en-Laye se réserve le droit, à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure sans avoir à s'en justifier et sans que les participants puissent se prévaloir de quelconques préjudices, demander indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

En remettant une offre, les candidats acceptent expressément les modalités du présent règlement de cession.

La durée de validité des offres est fixée à 6 mois à compter de la date de limite de remise des offres. Les candidats sont autorisés à retirer leur offre uniquement avant le choix de l'offre retenue en Conseil Municipal.

Les candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception des suites données à leur offre.

5.2 Composition du dossier d'offre

Sous peine de rejet de l'offre, les entreprises qui souhaitent répondre à la consultation devront transmettre à la Commune, dans le délai de remise des offres, un dossier qui comprendra les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local ;
- Le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties etc.) ;
- Un curriculum vitae ;
- L'offre financière de reprise du fonds de commerce ;
- Le cas-échéant, l'offre de reprise du mobilier ;
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds loué ;
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés ;
- Un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créés ;
- Un business plan pour l'activité projetée ;
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans l'éventualité 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 personne physique ou morale 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 ;
- Une copie de la carte d'identité du candidat ;
- L'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Ville de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

6. MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

Les offres seront remises :

- en deux exemplaires papiers
- sur un support informatique (clé USB)

À l'adresse suivante :

Mairie de Saint Germain en Laye
Direction des affaires juridiques
86-88 Léon Désoyer
B.P. 10101
78101 Saint-Germain-en-Laye

Date limite de réception des offres : 10 juillet 2020 avant 16 h 00

Le pli devra être remis contre récépissé, ou s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, pour faire parvenir à destination avant la date et l'heure limite de réception indiquées dans le présent document.

Sur l'enveloppe devra être mentionné :

Rétrocession fonds de commerce
35 rue Franklin
NE PAS OUVRIR

Dans le cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 5 jours à compter de la demande de pièces complémentaires pour transmettre les pièces demandées par la commune.

7. JUGEMENT ET CRITERES DE CHOIX

Les critères de choix sont :

- Qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale ;
- Expérience du candidat ;
- Solidité de l'offre financière et garanties apportées ;
- Qualité du dossier technique.

8. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, et notamment pour pouvoir visiter les locaux, les candidats peuvent s'adresser à :

Mairie de Saint Germain en Laye
Direction des affaires juridiques
86-88 rue Léon Désoyer
B.P. 10101
78101 Saint-Germain-en-Laye Cedex

Contact : Nathalie Mariette
Téléphone : 01 30 87 21 07
Mail : nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr

9. LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 1 : Bail commercial en date du 31 mars 2014

Annexe n° 2 : Courrier du 3 mars 2020

Annexe n° 3 : Courrier du 20 mars 2020

Annexe n° 4 : Liste des mobiliers