



**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

**Rétrocession d'un fonds de commerce exploité dans le  
local commercial situé 23 rue de l'Aurore  
à Saint-Germain-en-Laye**

**Cahier des charges**

**DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES DOSSIERS**

**12/07/2023 avant 16 h 00**

# SOMMAIRE

## Table des matières

1. PRÉSENTATION 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	5
3.3 Eléments mobiliers	6
3.4 Débit de boisson	6
4. CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION	7
4.1 Procédure	7
4.2 Conditions liées à la nature de l'activité autorisée	7
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. MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS	9
7. JUGEMENT ET CRITÈRES DE CHOIX	10
8. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS	10
9. LISTE DES ANNEXES	11

## **1. PRÉSENTATION 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 : 46 570 habitants  
Superficie commune nouvelle : 52 km<sup>2</sup> dont 35,5 km<sup>2</sup> de forêt.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Depuis le 6 juillet 2022, le Tram 13 Express permet de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de Fourqueux-Bel Air 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, sis 23 rue de l'Aurore à Saint-Germain-en-Laye (78 100), exploité par la société MELO MELINE 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 restauration rapide, exploité par la société MELO MELINE sous l'enseigne MELI MELO.

Par décision de Monsieur le Maire en date du 5 septembre 2022, 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 2022.

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 fonds de commerce à une entreprise 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 23 rue de l'Aurore, dans le quartier du Bel Air.

## 2. OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent document constitue le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 23 rue de l'Aurore 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 : restauration rapide ainsi que la vente de tous produits se rapportant à cette activité.

Le fonds de commerce comprend exclusivement :

Ces éléments incorporels :

- \* l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage attaché,
- \* le droit au bail, pour le temps restant à courir, des locaux sis 23 rue de l'Aurore – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE, comme il sera dit ci-après.

Ces éléments corporels :

- \* le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation.

Vue de la devanture :



Plan de situation :



### 3.2 Droit au bail

Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce, résulte d'un bail commercial initial signé le 30 août 2010 pour une durée de 9 années à compter du 16 août 2010 qui a été renouvelé en 2019 pour la même durée par un avenant signé le 21 octobre 2019. (**Annexe n° 1**)

- **Désignation :**

Le local est situé Centre commercial du Bel Air - 23 rue de l'Aurore et l'immeuble dont il dépend figure au cadastre sous les références suivantes :

- \* Section AS, numéro 2550, lieudit « 11 Rue de l'Aurore » pour une contenance de 00ha 11a 86ca,
- \* Section AS, numéro 2552, lieudit « 'Rue de la Forêt de Marly » pour une contenance de 00ha 01a 52ca,
- \* Section AT, numéro 1260, lieudit « Rue de la Forêt de Marly » pour une contenance de 00ha 11a 43ca,
- \* AT, numéro 1261, lieudit « 'Rue de la Forêt de Marly » pour une contenance de 00ha 04a 51ca,
- \* AT, numéro 1263, lieudit « Rue de la Forêt de Marly » pour une contenance de 00ha 07a 46ca.

Il est composé des lots suivants :

- Lot n°1005 de la copropriété
- Lot n°1006 de la copropriété.

Ce local commercial d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> environ est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et est composé d'une grande salle, d'un espace avec évier, de rangements et de toilettes.

- **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 16 août 2019 pour se terminer le 15 août 2028.

- **Destination :**

Aux termes du bail, le local était consenti pour l'exercice de restauration, bar, tabac.

Toutefois, la Commune de Saint-Germain-en-Laye a adressé le 22 novembre 2022 une demande de déspecialisation au propriétaire afin de pouvoir y exercer **toute activité**. Par courriel en date du 16 janvier 2023, le bailleur s'est positionné favorablement sur un changement d'activité (voir paragraphe 4.2).

Ainsi, l'objectif de la Commune est d'y installer **tout type d'activité, en dehors d'une activité de restauration**, afin de préserver la diversité commerciale de l'offre dans le quartier.

- **Loyer :**

A la suite des différentes révisions, le loyer annuel en principal a été actuellement fixé à 34 540€ TTC Charges et frais de gérance compris.

Ce loyer est payable d'avance en 4 termes égaux les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le dépôt de garantie est de 3 mois de loyers Hors Taxes Hors Charges correspondant à la somme actuelle de 6 575,47 €. Il sera réévalué à chaque variation de loyer, afin de toujours correspondre à 3 mois de loyer HT et HC.

**Le montant du dépôt de garantie sera remboursé à la Commune** à la signature de l'acte de rétrocession.

### 3.3 Eléments mobiliers

La liste des matériels et mobiliers présents dans le local est présentée en annexe (**Annexe n°2**).

Étant 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.

La Commune informe par ailleurs les candidats qu'il a été déclaré dans l'acte de cession du fonds de commerce par le Cédant que : « *toutes les installations du fonds cédé sont en état de marche et de fonctionnement mais vétustes et ne sont plus sous garantie mais que celles de distribution d'eau, d'électricité de chauffage et de téléphone fonctionnent correctement* » et que « *que les appareils nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce sont en état de fonctionnement mais vétustes* ».

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

### 3.4 Débit de boisson

Lors de l'acquisition de ce fonds de commerce, une licence de première catégorie délivrée le 24 septembre 2010 suite à une déclaration administrative effectuée le 24 septembre 2010 a été acquise par la Commune. Cette typologie de licence, qui permet uniquement la vente de boissons sans alcool du 1er groupe, a été supprimée le 1er juin 2011. En conséquence, la rétrocession ne porte pas sur la licence de débit de boisson.

## 4. CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION

### 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 9 juin 2023, 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 la volonté de préserver la diversité commerciale dans le quartier du Bel Air et compte-tenu de la présence forte d'activités alimentaires et notamment de restauration rapide, 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 Bel Air » **constitue un pôle commercial secondaire de la Ville**, desservi par le tramway.

Ce local commercial est situé dans une rue commerçante piétonne de ce quartier.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale et de ne pas fragiliser les équilibres actuels, **les projets de commerces** visant à renforcer l'attractivité du quartier seront étudiés à **l'exclusion des projets de restauration qui ne sont pas souhaités**.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de rétrocession du fonds de commerce 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 pour la déspecialisation du bail (**annexe 3**).

Par courriel en date du 16 janvier 2023 (**annexe 4**), le bailleur s'est prononcé favorablement sur un changement d'activité. *“Je vous confirme que vous pouvez ouvrir votre candidature à toutes les activités. S'il y a un changement d'activité par rapport au bail précédent, cela sera accordé moyennant une indemnité de 30.000 €.”*

**Le montant de l'indemnité de déspecialisation pourra éventuellement faire l'objet d'une négociation avec la Commune.**

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 :                   | 12/07/2023 avant 16 h 00 |
| - Choix du lauréat en Conseil Municipal : | 28/09/2023               |
| - Signature de l'acte authentique :       | Octobre 2023             |

### **4.4 Offre financière**

Les offres financières seront faites en euros.

Les candidats s'engagent à verser le montant de cette offre, les frais d'acte pour la reprise du fonds de commerce, l'indemnité de déspecialisation ainsi que le dépôt de garantie du bail à la date de réitération authentique du fonds de commerce.

## 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 une 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 détaillant à minima les éléments suivants :
  - Montant de l'offre de prix de rétrocession du fonds de commerce ;
  - Remboursement du dépôt de garantie ;
  - Prise en charge de l'indemnité de déspecialisation ;
- 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 et la justification des garanties financières permettant de s'assurer de la solidité de l'offre ;
- Le cas-échéant, le détail des prêts que le candidat entend souscrire pour financer le projet ;
- 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. MODALITÉS 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  
Cabinet du Maire  
16 rue de Pontoise  
B.P. 10101  
78101 Saint-Germain-en-Laye

**Date limite de réception des offres : 12/07/2023 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**  
**23 rue de l'Aurore**  
**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 CRITÈRES 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

Cabinet du Maire  
16 rue de Pontoise  
B.P. 10101  
78101 Saint-Germain-en-Laye

Contact : [Caroline BARIOL](mailto:caroline.bariol@saintgermainenlaye.fr)  
Téléphone : 01 30 87 22 35  
Mail : [caroline.bariol@saintgermainenlaye.fr](mailto:caroline.bariol@saintgermainenlaye.fr)

## **9. LISTE DES ANNEXES**

Annexe n° 1 : Bail commercial en date du 30 août 2010 et renouvellement du bail commercial en date du 21 octobre 2019

Annexe n° 2 : Liste du matériel et mobilier présent dans le local

Annexe n° 3 : Courrier de déspecialisation

Annexe n° 4 : Réponse du bailleur