



Ville d'Enghien-Les-Bains
VAL D'OISE
Cité Thermale

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL PAR LA COMMUNE D'ENGHIEN LES BAINS

**LOCAL COMMERCIAL
1 RUE JEAN MONNET
95880 ENGHIEEN LES BAINS**

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

29/08/2025 à 17h00

PREAMBULE

Avec une population de 11 440 habitants, la ville d'Enghien-les-Bains est située dans le département du Val-d'Oise, à onze kilomètres au nord de Paris. Elle est facilement accessible de l'autoroute A 15, et se situe à moins de quinze minutes des portes de Paris par la route. Elle possède deux gares sur son territoire desservies par les branches Paris-Gare du Nord — Pontoise/Persan-Beaumont. La ville possède également une importante gare routière, qui en fait un point de convergence dans la vallée de Montmorency.

La ville dispose de 2 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires communales, 1 collège et 1 lycée, à cela il faut ajouter 1 établissement privé maternel et élémentaire, 1 collège et 1 lycée privés, ainsi que trois crèches privées, une crèche associative, une maison de la petite enfance (concession de service public – accueil collectif) et un service d'accueil familial.

Enghien est une ville riche en conférences, expositions et événements sportifs ou culturels.

Ville d'eau animée, Enghien-les-Bains offre toute l'année un accès varié à la culture : un théâtre; une médiathèque qui offre 1 500 m² d'espace, avec un cyber espace et une discothèque de prêt ; un centre culturel qui propose une large gamme d'activités de loisirs, sportives ou culturelles ; une école municipale de musique et de danse qui propose à plus de quatre cent quatre-vingt élèves des cours dispensés par une équipe de vingt-sept professeurs dont cinq professeurs de danse ; un cercle d'échecs affilié à la Fédération française des échecs qui organisa les « Masters d'échecs d'Enghien-les-Bains » ; un Centre des Arts, pôle de création, de diffusion et de résidences artistiques, reconnu scène conventionnée d'intérêt nationale « Art et création » par le Ministère de la Culture, labellisé Arts numériques. Avec un auditorium de 383 places, le centre des arts accueille très régulièrement des spectacles, concerts et expositions ; un ensemble de six salles de cinéma UGC proposant des films en exclusivité ; un casino qui est aujourd'hui le premier de France ; 3 hôtels (de 4 et 2 étoiles).

Enghien-les-Bains est également un véritable espace commercial à ciel ouvert animé tout au long de l'année, de quoi satisfaire toutes les envies ! Près de 500 enseignes jalonnent les rues du centre-ville et proposent une grande variété de produits et de marques célèbres, principalement rue du Général de Gaulle, rue de Mora, dans le quartier de la gare SNCF et dans le "Village d'Enghien", rue Robert Schuman. Des marques luxueuses aux bonnes affaires.

I. CONTEXTE JURIDIQUE

Par délibération du 17 décembre 2009, le conseil municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, au profit de la commune d'Enghien-les-Bains, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Le local concerné par la présente rétrocession 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 décision de Monsieur le Maire en date du 8 juillet 2022, la commune a décidé d'exercer son droit de préemption sur la cession du fonds de commerce portant sur le local commercial sis 1 rue Jean Monnet à Enghien-les-Bains.

Par acte notarié en date du 29 septembre 2022, la commune d'Enghien-les-Bains a acquis le fonds de commerce auprès de la société dénommée LE POINT COMMUN ayant son siège social 1 rue Jean Monnet à Enghien-les-Bains.

Conformément à l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit rétrocéder ce fonds dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, 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. Le fonds n'étant plus exploité depuis son acquisition par la ville, seul le droit au bail fait l'objet d'une rétrocession.

C'est dans ce contexte que la commune engage une procédure de rétrocession du droit au bail acquis lors de la préemption du fonds de commerce, par appel ouvert à candidatures.

II. DESCRIPTION DU BIEN

A. Situation géographique

Le local est situé dans un ensemble immobilier en cœur de ville, dans « le village », un des principaux axes commerçants de la ville.

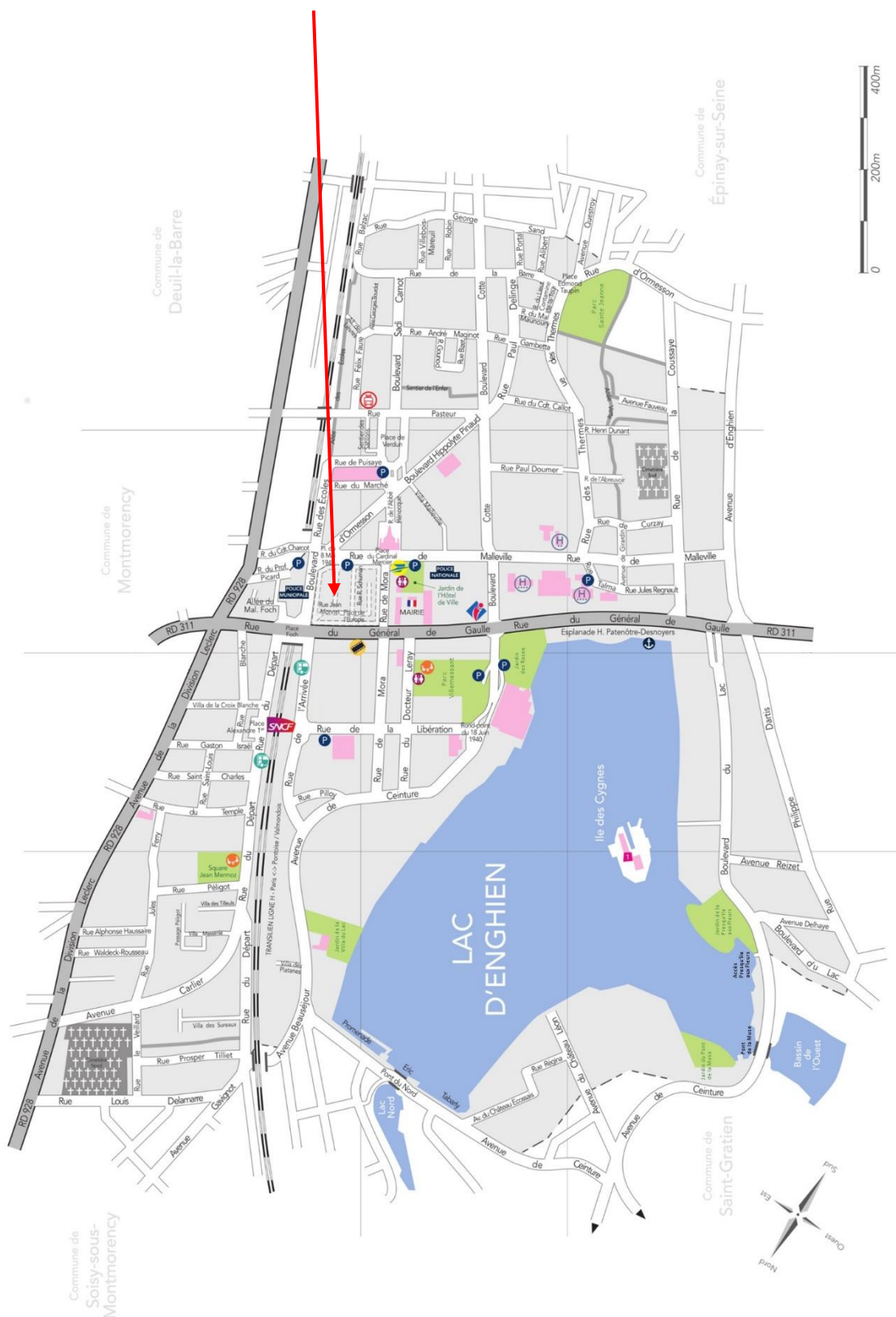


Situation du local



PLAN VILLE D'ENGHIEN LES BAINS

Local commercial – 1 rue Jean Monnet



B. Description du bien

Le bien est composé d'un local commercial en rez-de-chaussée avec une mezzanine, d'une superficie d'environ 60 m² (dont une partie en mezzanine) et d'un emplacement de parking en sous-sol.

Il est livré en l'état et est actuellement inoccupé.



Le bail est actuellement destiné à l'activité « *d'épicerie fine, vins et spiritueux, traiteur sur place et à emporter à l'exclusion de toute autre même temporaire* ».

III. CONDITIONS DU BAIL

A. Durée et conditions

Le local a été donné à bail commercial pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} juin 2019 pour se terminer le 31 mai 2028.

Le bien est soumis au régime juridique de la copropriété.

B. Loyer et charges

Le loyer mensuel est actuellement fixé à MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES HORS TAXES ET HORS CHARGES (1 829.90 € HT/HC) soit DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES ET HORS CHARGES (2 195.88 € TTC/HC).

La location est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Une provision pour les charges est fixée mensuellement à la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Le loyer et la provision pour charges sont payables mensuellement à terme échoir le 5 de chaque mois au plus tard.

Le loyer est révisé tous les trois ans à la date anniversaire du point de départ du bail et en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Une révision triennale du loyer est par conséquent possible au 1^{er} juin 2025.

Le dépôt de garantie est à ce jour de TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (3 295.86 €). Lors de la cession du droit au bail ce montant devra être complété afin que ce dernier représente deux mois du loyer en vigueur toutes taxes comprises.

En cas de modification de l'activité autorisée par le bail en cours (déspécialisation), le montant du loyer mensuel sera porté à la somme de DEUX MILLE CINQUANTE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (2 050 € HT/HC).

La taxe foncière est à la charge du preneur.

IV. CONDITIONS DE LA RETROCESSION

A. 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 de 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 22 mai 2025, comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

B. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

Type d'activité :

La préemption ayant 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. Elle devra participer à la dynamique du secteur et participer à l'objectif de la ville de proposer une offre de commerce diversifiée.

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

- Toute activité de restauration avec cuisson,
- Salon de thé narguilé-chicha,
- Vente et achat d'or,
- Vente de CBD et dérivés,
- Vente de cigarette électronique.

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. [...] »

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 Judiciaire. 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 :

Les candidats fixent librement le prix de rachat du droit au bail dans leur offre. Celui-ci sera analysé comme un critère de choix du candidat conformément au *VII. Jugement des offres et critères de choix*.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ainsi que le remboursement du dépôt de garantie du bail.

En cas d'acceptation de l'offre de reprise, l'acte constatant la rétrocession du droit au bail 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 jouissance du local commercial le jour de la signature de l'acte notarié.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état.

C. Calendrier de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Rendu des offres le : 29/08/2025 à 17h00
- Choix du lauréat en conseil municipal : à déterminer.

V. Conditions de participation

A. Conditions générales

La consultation est ouverte à toute entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, présentant des garanties de solvabilité requises, en vue d'une exploitation destinée à l'activité *« d'épicerie fine, vins et spiritueux, traiteur sur place et à emporter à l'exclusion de toute autre même temporaire »*.

L'exercice de toute autre activité devra être accepté par le bailleur et faire l'objet d'une modification du bail en cours.

La commune d'Enghien-les-Bains 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 3 mois à compter de la date 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.

B. 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 du 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 droit au bail,
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du bien loué,
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés,
- Un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créées,
- Un business plan pour l'activité projetée,
- L'extrait Kbis de la société de moins de trois mois ou les projets de statuts dans l'éventualité où la société serait en cours de création,
- L'inscription au registre 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 en cours de validité,
- 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 présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

VI. Modalités de remise des offres

Les offres seront remises :

- En un exemplaire papier
- Sur support informatique (clé USB)

A l'adresse suivante :

Mairie d'Enghien-les-Bains
Direction des services techniques
Gestion du parc locatif privé
57 rue du Général de Gaulle
95880 Enghien-les-Bains

Date limite de réception des offres : 29/08/2025 à 17h00.

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

Sur l'enveloppe devra être mentionné :

Rétrocession droit au bail
1 rue Jean Monnet – Enghien-les-Bains

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.

VII. Jugement des offres et critères de choix

Les critères de choix sont :

- **Qualité du projet commercial : 40 %**
Attractivité de l'offre proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale, qualité et originalité du concept proposé,
- **Pertinence technique du projet : 25 %**
Qualité des aménagements intérieurs, projet d'enseigne, façade, vitrine
- **Viabilité économique du projet : 15 %**
Solidité de l'offre financière et garanties apportées, caractère réaliste du business plan
- **Profil du candidat : 10 %**
Qualités professionnelles, expérience...
- **Prix proposé par le candidat : 10 %.**

Après analyse des candidatures, la ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

Chaque candidat sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception de la décision de soumettre leur candidature ou non au bailleur.

Le projet d'acte de rétrocession sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions et les raisons du choix de concessionnaire.

La régularisation de l'acte de vente se fait à l'issue des démarches précédentes.

VIII. 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 d'Enghien-les-Bains
Direction des services techniques
Gestion du parc locatif privé
57 rue du Général de Gaulle
95880 Enghien-les-Bains

Contact : Séverine MUSTIERE
Téléphone : 01.34.28.45.50.
Mail : service_technique@enghien95.fr

IX. LISTE DES ANNEXES (à la demande des candidats)

- 1- bail commercial