



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

D'UN LOCAL COMMERCIAL

18 RUE DE MORA - 95880 ENGHIEEN LES BAINS

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

02/09/2022 à 17h00

PREAMBULE

Avec une population de 11 200 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 privé, ainsi que deux crèches et une halte-garderie.

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

Ville d'eau animée, Enghien-les-Bains offre toute l'année un accès varié à la culture : un théâtre municipal ; 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 deux-cents élèves des cours dispensés par une équipe de douze professeurs ; 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 qui accueille des compagnies de danse, arts visuels et plastiques. Avec un auditorium de 400 places, le centre 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 ; 4 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 n° 2020-236 en date du 9 septembre 2020, la commune a décidé d'exercer son droit de préemption sur la cession du bail commercial.

Par acte notarié en date du 23 novembre 2020, la commune d'Enghien-les-Bains a acquis le droit au bail commercial exploité sous l'enseigne « LE BOUDOIR » auprès de la SARL EPM, sis 18 rue de Mora à Enghien-les-Bains.

Conformément à l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit rétrocéder ce bail 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.

C'est dans ce contexte que la commune engage une procédure de rétrocession du droit au bail acquis par préemption permettant l'exploitation d'un local commercial situé 18 rue de Mora à Enghien-les-Bains, par appel ouvert à candidatures.

II. DESCRIPTION DU BIEN

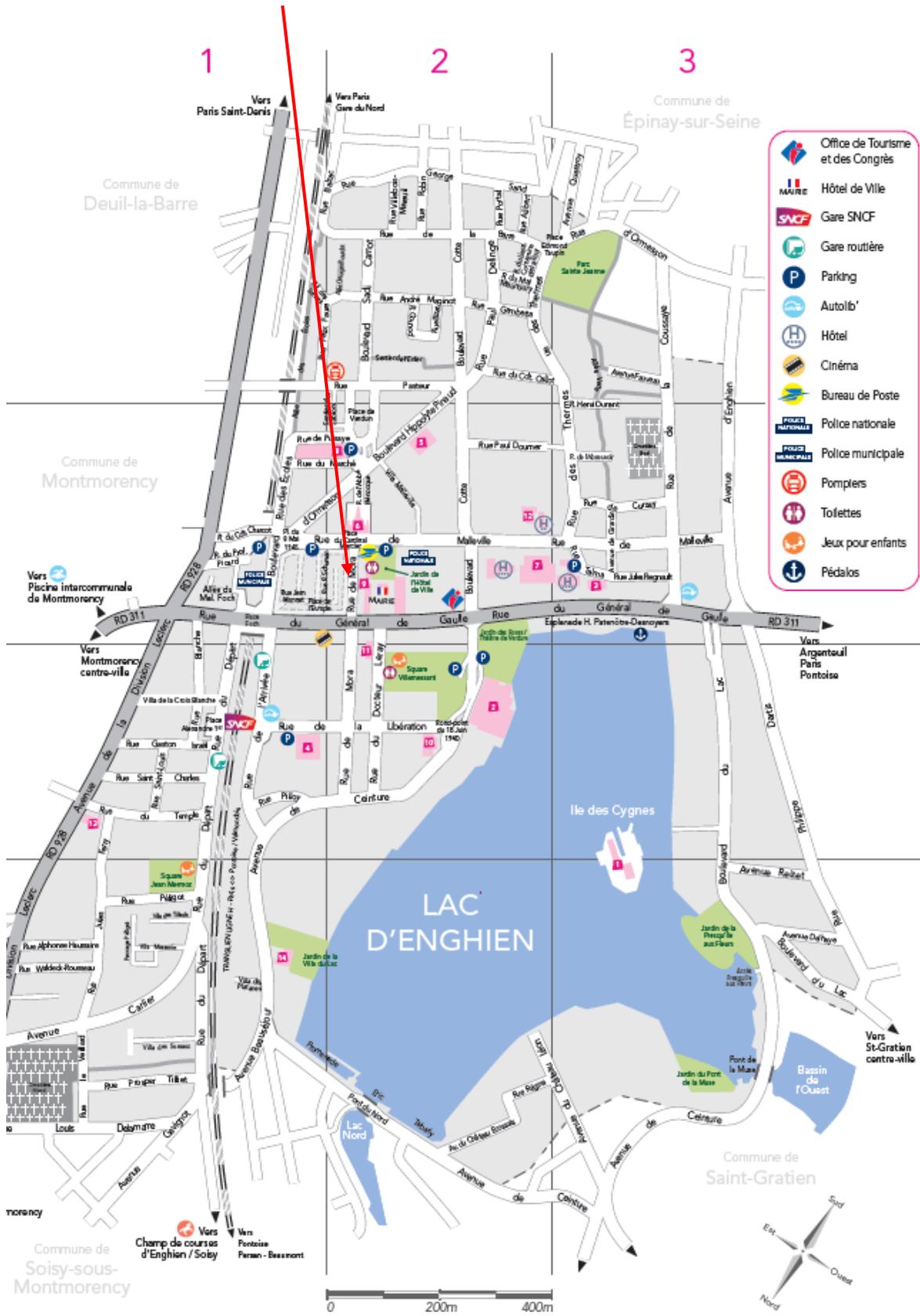
A. Situation géographique

Le local est situé rue de Mora, entre la gare et le lac, axe majeur du commerce enghiennois, dans lequel a été privilégiée l'installation d'activités commerciales de qualité.



PLAN VILLE D'ENGHIEN LES BAINS

Local commercial – 18 rue de Mora



B. Description du local

Le local dispose d'une superficie de 33 m², composé d'une boutique, une arrière-boutique, un débarras et une cuisine.

Il est livré en l'état et est actuellement occupé par un traiteur sucré-salé et vente à emporter.



C. Destination du local

Le local est destiné l'activité « *de traiteur sucré-salé et vente à emporter à l'exclusion de toute cuisson sur place avec toutefois autorisation de réchauffage de plats* ».

L'exercice de toute autre activité devra être accepté par le bailleur et faire l'objet d'une modification du bail en cours. En cas de modification de l'activité autorisée par le bail en cours, une indemnité de déspecialisation de 5 000 € à la charge de l'acquéreur sera demandée par le bailleur.

Etant précisé que le local n'est pas équipé d'un conduit d'extraction et que toute activité avec cuisson sur place est strictement proscrite.

III. CONDITIONS DU BAIL INITIAL

A. Durée et conditions

Le local a été donné à bail commercial pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 23 novembre 2020 jusqu'au 22 novembre 2029.

La dernière activité exercée au sein du local est la vente de produits sucrés-salés à consommer sur place et vente à emporter.

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

Le bien est soumis au régime juridique de la copropriété.

B. Loyer et charges

Le loyer annuel s'élève à la somme de 18 600 € HC (DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS HORS CHARGES) payable trimestriellement à échoir sur le compte du bailleur, soit 4 650 € HC (QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS HORS CHARGES).

Le loyer n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Une provision pour les charges est fixée annuellement à la somme de 240 € (DEUX CENT QUARANTE EUROS) payable sur le compte du bailleur par quart soit 60 € (SOIXANTE EUROS) à ajouter à chaque échéance trimestrielle du loyer. Ce montant sera réajusté chaque année.

Le loyer est révisé automatiquement tous les trois ans. La première révision interviendra la troisième année de la date anniversaire du point de départ du bail en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Le dépôt de garantie est de 9 300 € (NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS), il sera modifié à chaque variation du loyer.

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 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 30 juin 2022, 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. Il 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) :

- Banque,
- Assurance,
- Agence immobilière,
- Opticien, audioprothésiste,
- Coiffeur,
- Onglerie
- Bazar,
- Points phones,
- Vente de cigarette électronique,
- Vente de CBD et dérivés,
- Toute activité de restauration,
- Vente et achat d'or,
- Activités de service et de bureau,
- Institut de beauté,
- Salon de thé, narguilé-chicha,
- Barbier.

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 :

Le prix de la rétrocession est fixé à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à laquelle il conviendra d'ajouter les frais d'acte 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 au jour 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 : 02/09/2022
- Choix du lauréat en conseil municipal : date 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 « *de traiteur sucré-salé et vente à emporter à l'exclusion de toute cuisson sur place avec toutefois autorisation de réchauffage de plats* ».

Toute autre activité proposée devra préalablement recueillir l'accord du bailleur et de la commune. En cas de changement de destination du bail, une indemnité de déspecialisation de 5 000 € à la charge de l'acquéreur sera demandée par le bailleur.

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

VI. Modalités de remise des offres

Les offres seront remises :

- En deux exemplaires papiers
- 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 : 02/09/2022 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 limite de réception indiquées dans le présent document.

Sur l'enveloppe devra être mentionné :

Rétrocession droit au bail
18 rue de Mora 95880 Enghien-les-Bains
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.

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 : 30 %**
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 : 15 %**
Qualités professionnelles, expérience...

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 démarchés 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

Annexe 1 : bail commercial en date du 23 novembre 2020