

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION PAR LA VILLE DE MONTMORENCY D'UN BAIL COMMERCIAL SIS 5 AVENUE EMILE A MONTMORENCY

Approuvé par délibération du Conseil municipal n°5 du 16 février 2023

Annexes :

- Copie du bail commercial du 18 février 2016 ;
- Copie de la décision de préemption du bail commercial n° 09.22.204 en date du 15 septembre 2022 ;
- Copie de la délibération n° 16 du conseil municipal de Montmorency en date du 4 juillet 2016 portant adoption d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;
- Plan du local.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-11 à R 214-6 du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

La Ville de Montmorency a la volonté de maintenir l'attractivité de son centre-ville et de dynamiser celui-ci par une diversité commerciale de qualité.

I) Présentation de la commune de Montmorency et de son centre-ville

La commune de Montmorency est située dans le Val d'Oise à 15 km au nord du centre de Paris. Elle s'étend sur 521 ha (dont 432 urbanisés) et s'étire sur 5 km du nord au sud et sur 1,5 km d'est en ouest. Sa population est stable depuis le milieu des années 1970 et s'élevait à 21 942 habitants au 1^{er} janvier 2020.

Carte de localisation de Montmorency



Ville historique, Montmorency a toujours eu une vocation résidentielle du fait de l'exceptionnelle qualité du site sur lequel elle est implantée. Lieu de villégiature recherché dès le XVII^e siècle, la commune a su conserver son caractère très protégé et son environnement privilégié, marquant une rupture franche avec la proche couronne. L'identité de Montmorency repose donc, pour l'essentiel, sur le caractère vert et peu dense d'une cité au patrimoine riche. Les grandes propriétés héritées du passé sont encore aujourd'hui bien présentes dans le paysage par la qualité des plantations et la richesse des parcs de la ville, autant que par l'importance et le caractère de ces constructions.

La population montmorencéenne est essentiellement constituée de cadre et de professions intellectuelles supérieures (qui représentent 30% de la population active) et de professions intermédiaires (23,2%). En 2019 le salaire moyen par habitant est de 3235€ nets par mois soit 38 821€ nets par an (donnée INSEE).

Il y a 197 locaux commerciaux à Montmorency répartis entre un pôle principal (le centre-ville) et des pôles secondaires au nord et au sud de la commune. A lui seul le centre-ville dispose de 120 locaux commerciaux. Les principales voies commerçantes sont, la rue Carnot,

la place Roger Levanneur, l'avenue Emile et la rue Saint Jacques. Le tissu commercial est assez diversifié et les locaux vacants sont peu nombreux. Le centre-ville bénéficie de la présence de plusieurs bars/brasseries et de restaurants qui attirent beaucoup de Montmorencéens et de personnes venant des communes voisines. Un marché forain, qui se tient sur la place Roger Levanneur les mercredis et les dimanches, attirent également beaucoup de monde dans le centre-ville et contribuent à son dynamisme et à son attractivité.

La Ville met en œuvre des actions de redynamisation de son tissu commercial. Parmi ses actions, elle a souhaité se doter d'outils, comme la mise en place du droit de préemption commercial, lui permettant d'agir en faveur de la préservation des activités existantes mais également pour prévenir un éventuel déséquilibre commercial.

II) Description du bail commercial

1) Exploitation actuelle du bail

Selon la dernière modification du droit au bail issue de l'acte de cession en date du 23 juillet 2019, le commerçant préempté exerçait dans les lieux une activité de « vente d'articles, d'objets et d'accessoires de décoration et de mode, conseil en décoration et aménagement d'espaces privés ou public, intérieurs ou extérieurs et espace de coworking ».

2) Exploitation future du bail

Le candidat pourra exercer tout type d'activité commerciale permettant de maintenir ou de renforcer la diversité et l'attractivité du centre-ville. Seules les agences immobilières, les coiffeurs, la restauration rapide, les banques et les assurances ne sont pas souhaitées, car ces activités sont déjà trop présentes dans le centre-ville.

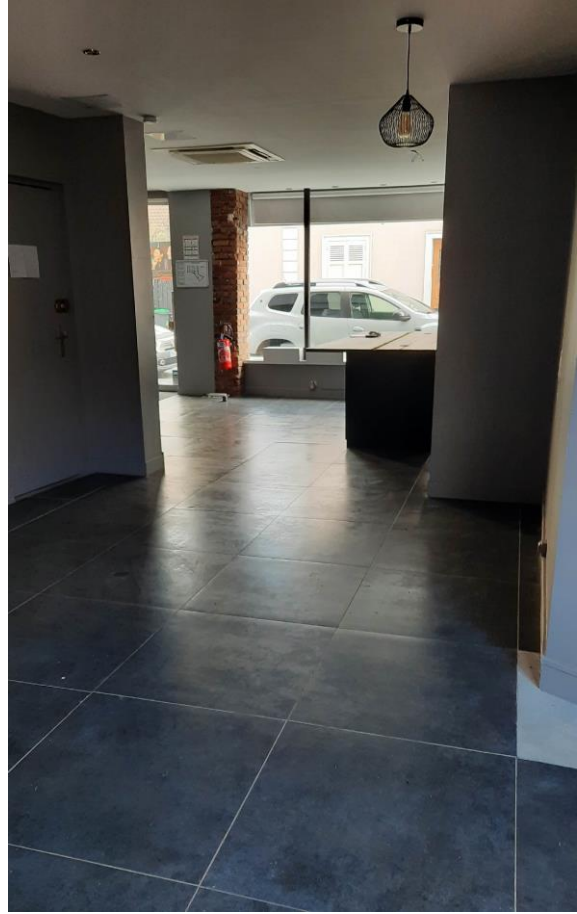
3) Conditions financières du bail et de la rétrocession

- Droit au bail : 36 800 € dont l'échelonnement du paiement est le suivant :
 - o Paiement de 50% de 36 800 €, soit 18 400 € au moment de la rétrocession du droit au bail commercial ;
 - o Paiement de 25% de 36 800 €, soit 9 200 € à la date d'anniversaire suivant la rétrocession du droit au bail commercial ;
 - o Paiement de 25% de 36 800 €, soit 9 200 € à l'année N+2 de la date d'anniversaire suivant la rétrocession du droit au bail commercial.
En contrepartie, la Ville se réservera le droit d'inscrire une garantie à l'acte notarié.
- Loyer : 23 742,8€ par an HT et HC, soit 5935,7€ par trimestre HT et HC, soit 1978,56€ par mois HT et HC. Le loyer sera ensuite révisable selon l'indice des loyers commerciaux (ILC).
- Les charges : 2580€/an soit 645€/trimestre et 215€/mois (qui comprennent une partie du paiement des impôts fonciers).
- Le dépôt de garantie, représentant 6 mois de loyer, est de 11 871,40 €
- Le rétrocessionnaire acquittera les frais de rédaction d'acte pour l'acte de rétrocession de bail et les frais de rédaction d'acte du nouveau bail.

III) Description du local commercial

1) Photographies du local





2) Etat des lieux

Le rétrocessionnaire prendra à sa charge l'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux par le rétrocessionnaire en présence d'un représentant de la Ville de Montmorency.

3) Superficie et composition du commerce

Le local commercial est situé dans un immeuble sis 5 avenue Emile – 95160 Montmorency, cadastré AK 28, d'une surface de 110 m².

Il est constitué :

- D'un local de 51 m² en rez de chaussée de l'immeuble avec un WC, un placard, et d'une cour privative de 20 m² ;
- De deux caves de 7 et 20 m² en sous-sol

L'emplacement du local est idéal pour une implantation commerciale car il est situé dans l'avenue Emile qui est la principale voie d'accès au centre-ville en voiture. Cette voie permet d'accéder à la place Roger Levanneur qui est le cœur commercial du centre-ville. Le local est situé à 30 m de cette place. L'avenue Emile propose de nombreuses places de stationnement (zone bleue). Par ailleurs, le parking cœur de ville (231 places gratuites) est situé à 100 m du local et plusieurs rues à proximité proposent de nombreuses places de stationnement gratuites ou en zone bleue.

IV) conditions de rétrocession du bail

1) Type d'exploitation à respecter

De manière générale en instituant par délibération n° 16 en date du 4 juillet 2016 portant adoption du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Ville de Montmorency souhaitait maintenir une diversité de l'offre commerciale de son centre-ville. Par conséquent, le local objet du présent appel à candidature est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à renforcer la diversité de l'offre commerciale et contribuer à répondre aux besoins des usagers du centre-ville.

Une activité permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du centre-ville, pertinente et cohérente sera la bienvenue.

La commune ayant préempté afin d'éviter l'installation d'une dixième activité de gestionnaires/conseils en immobilier ou agence immobilière dans le centre-ville, ce type d'activité n'est pas souhaité.

Les dossiers d'activités de restauration peuvent être acceptés dès lors qu'elle ne soit pas identique à un établissement déjà présent dans le centre-ville et que ce ne soit pas de la restauration de type rapide.

Les banques, les assurances et les coiffeurs ne sont pas souhaités également car le centre-ville en est déjà bien pourvu.

La rétrocession et la location se réalisera dans les conditions suivantes : offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre de son activité.

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

Afin d'assurer le respect des objectifs de la Ville et en application de l'article L 214-2 du code de l'urbanisme l'acte de rétrocession devra prévoir les conditions dans lesquelles il pourra être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

2) Travaux à la charge du rétrocessionnaire

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Montmorency aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation voirie, insalubrité, humidité, infiltration et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

3) Accord préalable du bailleur

L'accord du bailleur devra obligatoirement être recueilli par la Ville de Montmorency avant toute rétrocession du bail commercial.

Conformément aux termes de l'article L 214-2 du code de l'urbanisme, le projet retenu lui sera soumis et la cession ne pourra intervenir que sous réserve de son accord dans les conditions énoncées à l'article R 214-3 du code de l'urbanisme.

En conséquence, lorsque le repreneur aura été désigné, le projet d'acte accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure

accélérée au fond, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

La Ville de Montmorency ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

V) Condition de dépôt des candidatures

1) Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce bail commercial devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le bail commercial en joignant un dossier de candidature en deux exemplaires originaux papier, comportant obligatoirement les pièces suivantes.

1 – L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;

2 – L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan, conformément à l'article R 214-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme ;

3 – Un dossier technique de reprise, comportant :

- a) Une lettre de motivation
- b) Une étude de marché relative au projet
- c) Un prévisionnel sur 3 ans,
- d) Une description des éventuel emplois projetés,
- e) Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseigne devanture) et intérieur du local,
- f) Une note détaillée sur les travaux nécessaires le cas échéant,
- g) Le plan de financement du projet
- h) Un état d'endettement de la société existante,
- i) La copie de la carte d'identité du gérant ou de sa carte de séjour,
- j) L'avis d'imposition actuel du gérant,
- k) Le statut matrimonial du repreneur,
- l) Le présent cahier des charges accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions de rétrocession du bail commercial.

Toutes ces informations pourront être transmises en parallèle au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Tout dossier incomplet sera écarté.

4 - Le délai de dépôt des candidatures :

La candidature devra être reçue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous enveloppe cachetée portant la mention « candidature à la rétrocession du bail commercial 5 avenue Emile – 95160 MONTMORENCY » au plus tard le jeudi 1^{er} février 2024 à 17h30h, à l'adresse suivante :

MAIRIE DE MONTMORENCY

2 Avenue Foch
BP 70101
95162 MONTMORENCY CEDEX

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignement complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse électronique suivante :

urbanisme@ville-montmorency.fr

2) Les conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront du vendredi 1^{er} décembre au mercredi 31 janvier 2024 sur rendez-vous vous sollicité auprès de urbanisme@ville-montmorency.fr

VI) Choix du rétrocessionnaire

1) Critères de sélection du rétrocessionnaire

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville de Montmorency d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité visés dans la délibération n° 16 du conseil municipal en date du 4 juillet 2016 portant adoption du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Le choix du rétrocessionnaire sera déterminé selon les critères suivants :

1 – Qualité du projet commercial (50%)

- a) Attractivité de l'offre proposée,
- b) Respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune, tel que précisé dans la délibération 2016 portant adoption du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- c) Qualité et originalité du concept proposé,
- d) Plus-value au potentiel commercial existant du centre-ville

2 – Viabilité économique du projet (40%)

- a) Solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, pérennité de la société, etc)
- b) Caractère réaliste du business plan

3 – Pertinence technique du projet (10%)

- a) Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

4 – Offre de prix pour la cession du droit au bail : 36 800 € avec échelonnement des paiements selon l'article 2 du présent cahier des charges.

2) Respect du cahier des charges

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L 214-2 alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme, l'acte de rétrocession du bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas de non-respect du présent cahier des charges.

3) Désignation du rétrocessionnaire

La procédure de rétrocession sera conduite dans le respect des dispositions des articles R 214-11 et suivants du code de l'urbanisme. Le cahier des charges de rétrocession a été approuvé par délibération du conseil municipal n°5 en date du 16 février 2023.

Avant toute décision de rétrocession du bail, et conformément à l'article R 214-12 du code de l'urbanisme, un avis de rétrocession sera publié par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours. Cet avis comportera un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionnera que le cahier des charges peut être consulté en mairie. L'avis précisera également que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Il indiquera le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

Conformément aux dispositions, de l'article R 214-14 du code de l'urbanisme, le conseil municipal au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du bail commercial objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procédera à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du rétrocessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R 214-15 du code précité.

VII) Calendrier prévisionnel de rétrocession

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le jeudi 1^{er} février 2024 à 17h30, par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas d'appel à candidature infructueux, à l'issue de cette date, la ville de Montmorency se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles-ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la ville de Montmorency se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des

évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Ville de Montmorency choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville de Montmorency s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse. Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local. Chaque candidat sera ensuite informé par la Ville de Montmorency par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.