

RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL

SIS 106 RUE HOUDAN

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	p 3
I - CONTEXTE VILLE DE SCEAUX.....	p 3
Situation géographique, population, situation commerciale, zone de chalandise et droit de préemption sur les baux et fonds de commerce	
II - LOCALISATION DU LOCAL COMMERCIAL.....	p 4
Emplacement, situation locative, exploitation envisageable	
III - CONDITIONS DE CESSION DU DROIT AU BAIL.....	p 4
Sa valeur, son loyer	
IV - SUPERFICIE ET ETAT DES LIEUX.....	p 5
V - MODALITES DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL.....	p 5
- Dossier à fournir par le futur repreneur	
- Conditions du choix du repreneur	
- Décision du choix du repreneur	
VI - CALENDRIER PREVISIONNEL DE RETROCESSION.....	p 6
VII - DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR.....	p 7
<u>ANNEXES</u>	
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat	
Règlement intérieur de la copropriété (consultable sur demande)	

PREAMBULE

La ville de Sceaux comporte un tissu commercial et artisanal diversifié et développé autour de trois pôles de centralité : le centre-ville, le pôle Robinson et le centre commercial des Blagis. L'appareil commercial et artisanal de Sceaux est symbolisé par la rue Houdan piétonne, première rue piétonne d'Ile-de-France, qui fait preuve d'une très forte attractivité ; son aire de chalandise s'étend bien au-delà des limites communales. Cependant, la part d'affaires du commerce scéen auprès des communes voisines (50% en moyenne) se confronte à un contexte de forte concurrence. Le tissu économique local est majoritairement tourné vers le commerce de détail, l'artisanat et les services de proximité. Les activités de service et les commerces de bouche et d'équipement de la personne prédominent tandis que ceux du loisir et de la culture ont davantage de difficultés à se maintenir. Cela traduit une évolution des habitudes de consommation.

Le commerce et l'artisanat sont un enjeu majeur pour la Ville qui agit pour sa diversité et sa préservation depuis de nombreuses années.

I - CONTEXTE VILLE DE SCEAUX

Situation géographique et population

Située au sud du département des Hauts de Seine avec une population de près de 20 000 habitants, la ville de Sceaux se trouve à 6 kms de la porte d'Orléans.

Un tiers de son territoire est représenté par le parc de Sceaux. Sceaux est une commune résidentielle dotée d'un pôle formation et universitaire qui compte plus de 15 000 apprenants.

Sceaux fait partie du territoire Vallée Sud Grand Paris. La Ville comptabilise environ 8 565 ménages dont 45% sont des cadres supérieurs et professions libérales à fort pouvoir d'achat.

Situation commerciale et zone d'influence

L'activité des commerçants et artisans constitue un élément important de l'attractivité et de la qualité de la Ville. Elle se révèle essentielle dans le centre-ville mais également fragile notamment pour ce qui concerne l'alimentaire, les loisirs, la culture mais également l'équipement de la personne. La Chambre de commerce et la Chambre de métiers des Hauts-de-Seine confirment les risques de fragilisation tels que la disparition des commerces alimentaires spécialisés.

Or, l'attractivité de Sceaux résulte de la diversité de ses commerces et plus particulièrement de la qualité de ses commerçants et artisans dans le domaine de l'alimentation et de la gastronomie.

Le commerce génère sur Sceaux quelques 900 emplois. Plus de 70% des commerces sont indépendants, environ 20% sont des franchises ou affiliés et 10% représentent des enseignes nationales.

La zone d'influence commerciale de Sceaux est d'environ 50 000 ménages soit environ 120 000 habitants.

La densité commerciale est de 1 local pour 76 habitants.

Instauration du droit de préemption

Par délibération du 28 juin 2007, le conseil municipal de la ville de Sceaux a décidé l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

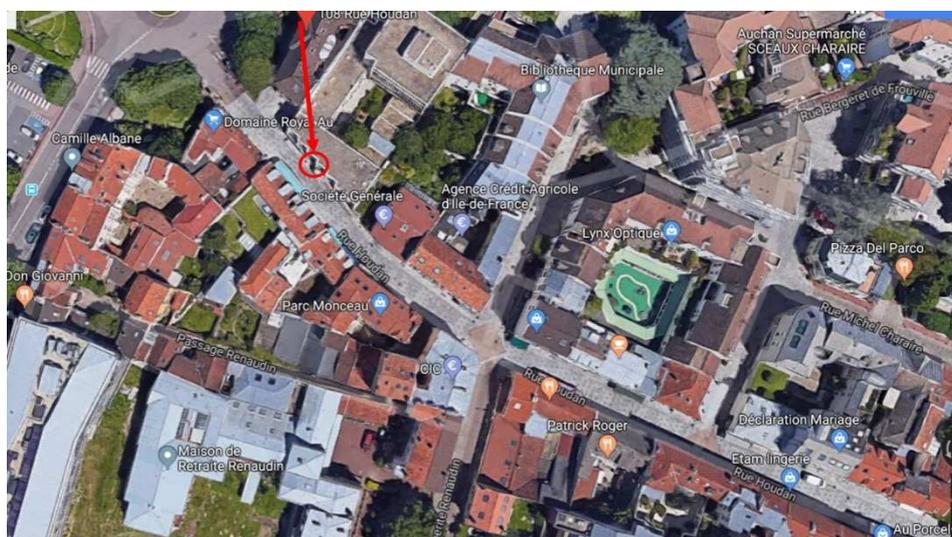
La Ville a décidé d'exercer son droit de préemption à l'occasion de la cession du droit au bail du local situé 106 rue Houdan. Le local est inclus dans une copropriété.

II - LOCALISATION DU LOCAL COMMERCIAL

Il est placé dans la rue Houdan piétonne, artère commerciale principale de l'offre commerciale. Il s'agit d'un emplacement numéro 1.

Terrain cadastré N°36

Vue aérienne



Le local est inclus dans une copropriété.

Il se trouve à proximité de l'entrée de la rue piétonne avec un accès au parking de la place du Général de Gaulle.

III - CONDITIONS DE CESSION DU BAIL

Situation locative

Le bail est un bail commercial conclu depuis le 20/09/2012 pour une durée de 9 ans qui se terminera le 19/09/2021.

Le loyer annuel hors charges, TVA et taxes est de 9 120 €.

Le dépôt de garantie est de 2 280 € correspondant à trois mois de loyer principal.

La révision du loyer s'effectue selon les dispositions suivantes : « *Le loyer est soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date d'anniversaire ou le 1^{er} jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 20 septembre proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953). L'indice de référence initial fixé au 1^{er} trimestre 2012 s'élevait à 1617.* »

A ces sommes s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, les frais de rédaction d'acte pour l'acte de vente et les frais de rédaction d'acte pour le nouveau bail.

Exploitation envisageable

Aux termes du bail, les locaux sont exclusivement affectés à une activité commerciale de : « *vente de fleurs, de végétaux, d'objets de décoration, de parfumerie et de cosmétiques et sans exclusivité* ».

Les activités envisagées pourraient être élargies à :

- Dans le domaine alimentaire : « *épicerie fine, consommation sur place ou à emporter de boissons (chaudes ou froides)* »,
- Toutes activités de concept store (accessoires, objets de décoration, bijoux, etc...)

Valeur de rétrocession du bail : 62 000 €

IV - SUPERFICIE ET ETAT DES LIEUX

Le local a une superficie d'environ 15m² comprenant un wc et une petite arrière-boutique. Il est en bon état d'entretien.

V - MODALITES DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL

Dossier à fournir par le candidat repreneur

Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

- l'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas 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 d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- descriptif précis du projet envisagé, étude de marché, présentation du concept,
- un visuel de la façade avec l'enseigne et le mobilier extérieur envisagés,
- un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : le plan de financement de l'activité future, un compte de résultat prévisionnel, l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt,
- copie de la carte d'identité ou de la carte de séjour du repreneur ou du gérant,
- copie du dernier avis d'imposition du repreneur ou du gérant,
- le statut matrimonial du repreneur.

Conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur sera effectué selon les critères suivants :

- Activité proposée et qualité du projet : 40%
- Dossier technique et garanties financières 30%
- Qualité des aménagements extérieurs et de façade 30%

Décision du choix du repreneur

Conformément à l'article R214-13 du Code de l'urbanisme, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du présent cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par porteur assermenté.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, en la forme du référé, le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession.

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

VI - CALENDRIER PREVISIONNEL DE RETROCESSION

Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en Mairie, 122 rue Houdan 92330 SCEAUX.

Pour tout renseignement, contacter le service de la Promotion du territoire, Geneviève Becoulet au 01 41 13 32 51 ou par courriel : genevieve.becoulet@sceaux.fr

Calendrier

Les dossiers de candidature devront parvenir à la Ville de Sceaux au plus tard le mardi 11 septembre à 12h et être adressés par courrier à :

Monsieur le maire
Ville de Sceaux
Service Promotion du Territoire
122 rue Houdan
92330 SCEAUX

La publicité de la vente du bail commercial (presse et internet) et les visites du local se dérouleront sur rendez-vous pris auprès du service Promotion du territoire.

VII - DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR

La passation de l'acte de vente et du paiement du prix devront se faire dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'accord sur le prix et les conditions énoncées dans la déclaration (article R 214-9 du code de l'Urbanisme).

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du code de l'urbanisme : « La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire » (article R214-14).

Cette décision sera soumise au conseil municipal lors de sa séance du 27 septembre 2018.

« Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R214-15).