



VILLE DE
CACHAN

Direction du développement urbain
Service commerce
Tél. 01 49 08 55 78

CAHIER DES CHARGES

RETROCESSION DE FONDS DE COMMERCE

**Sis 30 avenue Carnot
94230 CACHAN**

SOMMAIRE

- 1 - Préambule
- 2 - Situation
- 3 - Les activités de commerce autorisées au bail
- 4 - Description des locaux commerciaux
- 5- Description du fonds de commerce avec droit au bail
- 6 - Les conditions de rachat

1 - Préambule

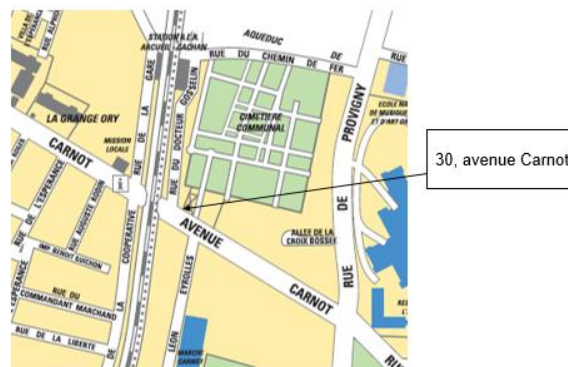
Par délibération en date du 25 juin 2009, le Conseil municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce de baux commerciaux.

C'est dans ce cadre que la Ville a préempté le fonds de commerce, exploité sous l'activité « CAFE RESTAURANT » appartenant à la société LE CAFE DU MARCHE, Sarl à associé unique ayant son siège social au 30 avenue Carnot, 94230 Cachan, représentée par Madame Maria Emilia DE CASTRO CUNHA, nom d'usage OLIVIER, dont l'acte de cession est intervenu le 21 février 2020.

La Ville procède à la rétrocession de ce fonds de commerce, dans l'objectif de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale, et de promouvoir le développement dans le périmètre du pôle commerciale de la gare Arcueil-Cachan.

2 - Situation

Le local concerné est situé au 30 avenue Carnot, sur un axe très fréquenté autant par les piétons que par les véhicules particuliers et les transports en commun, à proximité de l'une des entrées et sorties d'accès au quai de la gare Arcueil-Cachan (ligne B du RER) et fait face à la future gare d'interconnexion de la ligne 15 sud du métro Grand Paris Express.



3 - Les activités de commerce autorisées au bail

Le locataire pourra exercer dans la partie des lieux destinée à l'usage artisanal ou commercial que l'activité suivante :

«CAFE – BRASSERIE» avec possibilité de la vente annexe de « JOURNAUX-PRESSE »

En vertu de l'article L 214-2 du Code de l'urbanisme, une clause particulière sera insérée dans l'acte de rétrocession qui prévoira sa résiliation en cas de non maintien par le cessionnaire de l'activité validée par la Ville. En cas de cession future du fonds de commerce auquel le bail est rattaché, la Ville aura de nouveau un droit de priorité à l'acquisition, afin de maintenir l'activité commerciale susvisée.

Afin qu'aucune ambiguïté n'existe sur la nature de l'activité à exercer dans ces locaux, la Commune joint au présent cahier des charges le bail commercial en cours initialement consenti à la SARL LE CAFE DU MARCHE, représentée par Madame Maria Emilia DE CASTRO CUNHA, nom d'usage OLIVIER, par Madame HERPE bailleresse.

4 - Description des locaux commerciaux

a) Etat des lieux

Le local commercial dépend d'un ensemble immobilier situé 2 et 4 rue du Docteur Gosselin et 30 avenue Carnot, à l'angle de ces deux voies cadastré Section B n°31.

Il se décompose comme suit :

Au rez-de-chaussée : un local constitué d'une salle de café, une salle arrière, cuisine et toilettes, ainsi que d'une terrasse fermée située sur le domaine public.

En outre à ce lot sont affectés les 451/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment, et les 62/1000èmes des parties communes générales.

Au sous-sol : une cave constituée d'un accès direct à la boutique ainsi que dans la cour de l'immeuble.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

b) Superficie du commerce

Les locaux présentent une surface utile de 80 m² environ (dont une terrasse fermée de 11 m²).

c) Spécificité des pièces d'habitation

Il est précisé que sont exclues de la jouissance conférée au cessionnaire les pièces d'habitation du premier étage qui ne sont pas autonome en électricité et chauffage. L'accès se fait par la cage d'escalier de l'immeuble.

La répartition des charges entre les biens d'habitation du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée est effectuée de la manière suivante : la partie habitation se voit affecter de 112/1000èmes des parties communes spéciales de manière forfaitaire et un quart des millièmes des parties communes générales.

Le cessionnaire aura la possibilité de jouissance de ces pièces sous réserve d'effectuer les démarches nécessaires auprès du bailleur.

4- Description du fonds de commerce

a) Le fonds de commerce comprend :

Les agencements et installations, les objets mobiliers et du matériel servant à son exploitation

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 30 avenue Carnot, où le fonds était exploité.

La licence de 4^{ème} catégorie établie au nom de l'ancien exploitant.

Le fonds de commerce ne comprend pas l'emprise de la terrasse fermée qui relève d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le Conseil départemental du Val de Marne.

b) Modalités du Bail commercial

Bailleur : Madame Nicole BARTHELEMY, veuve de Monsieur Gérard HERPE – 2, allée Eugène Belgrand, 94230 CACHAN.

Le bail commercial, en cours, a pris effet le 1er janvier 2015 pour se terminer le 31 décembre 2023.

Loyer mensuel Hors charges et taxes :	1 065,24 €
Provision mensuelle de charges :	100 €
Dépôt de garantie:	2 130,48 €

5 - Les conditions de rachat

a) Prix proposé

Le fonds de commerce avec droit au bail est proposé au prix de 170 000 € (cent soixante-dix mille euros).

Les frais d'acte seront à la charge du repreneur.

b) Le dossier à élaborer par le futur repreneur

La présentation du projet doit être réalisée dans le cadre des activités fixées dans le droit au bail et permettre à la collectivité d'apprécier la qualité de l'activité. Ce dossier permettra également d'apprécier la solidité et la pérennité économique du candidat.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Un dossier technique de reprise avec avant-projet (présentation de l'activité prévue, type de cuisine envisagée avec descriptif des plats, clientèle visée, périodes d'ouverture, bilan prévisionnel, modalité de financement, esquisse du projet aménagement intérieur...).

Il sera assorti :

- Des garanties du candidat à honorer l'investissement initial de son projet (accord de prêt si recours à l'emprunt, disponibilité des fonds propres).
- En cas d'un projet d'enseigne en franchise, du courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.
- Le présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page.
- 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 société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- Copie de la carte d'identité.
- Curriculum vitae (expérience dans l'activité).
- Le statut matrimonial du repreneur

c) Modalités de candidature

Le cahier des charges de rétrocession est consultable et retirable :

- En mairie du 26 novembre 2020 au 29 janvier 2021 auprès de la Direction du développement urbain – service Commerces – 2^{ème} étage de la Maison des Services Publics – 3, rue Camille Desmoulins, de 9h à 12h et 14h à 17h du lundi au vendredi,
- sur le site de la Ville : www.ville-cachan.fr,
- auprès d'agences spécialisées en cession de fonds de commerce.

Le local est visitable sur rendez-vous auprès du service commerce de la Direction du développement urbain de la Ville au 01 49 08 55 78 ou 01 49 08 55 70.

Pour toute information complémentaire, contacter M. Laurent Lelièvre au 01 49 08 55 78 ou à laurent.lelievre@ville-cachan.fr

Les candidatures devront être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à Mairie de Cachan – Direction du développement urbain – service Commerces – Square de la Libération – 94230 Cachan avant le 2 mars 2021 à 16 heures, le cachet de la poste faisant foi, ou déposée directement à la Direction du développement urbain – service Commerces - aux horaires et jours susvisés contre remise de récépissé.

Faute de candidature, une nouvelle période de 1 mois pour remettre des dossiers sera ouverte. Cette période est susceptible de se renouveler pour permettre le dépôt de candidatures.

Si aucune candidature n'était remise à l'issue de ces périodes, un nouvel avis de publicité sera diffusé. Cette procédure (avis de publicité et mise à disposition du cahier des charges) pourra être renouvelée autant de fois que nécessaire, et ce jusqu'au terme du délai légal de rétrocession.

d) Les conditions du choix du repreneur et modalités

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants et les échelles de valeur suivantes :

1- Le projet : 60%

- Descriptif du concept, des savoir-faire particuliers et des technicités
- Motivation et expérience du candidat

2- La plus-value apportée par le projet à la commercialité du quartier : 20%

3- Les éléments financiers du projet : 20%

- viabilité économique du projet
- capacité à honorer l'investissement initial du projet

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire

Conformément aux dispositions de l'article R 214 -12 du Code de l'urbanisme, Madame la Maire publiera, par voie d'affichage en mairie d'une durée de 15 jours et par tous autres moyens un avis de rétrocession.

Il est précisé que la cession est subordonnée à l'accord du bailleur, et au respect du règlement de copropriété.

Le candidat

Nom, date et signature, avec la mention lu et approuvé en ces termes