

CAHIER DES CHARGES
RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE DU LOCAL
SITUE AU 106 GRANDE RUE – OULLINS 69600

Sommaire

1. Préambule: exposé et périmètre (cartographie)
2. Descriptif du local concerné par la cession
3. Conditions de cession du fonds de commerce
4. Présentation des candidatures
5. Consultations du dossier de rétrocession
6. Dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

Conformément aux dispositions de:

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises;

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur le fond de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux;

Les articles L 214-1 à L214-3, R214-11, R214-12 et R 214-16 du code de l'urbanisme

La délibération n°2011-12-18 du Conseil Municipal du 15 décembre 2011 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les secteurs du centre-ville et de la Saulaie et son rapport technique annexé

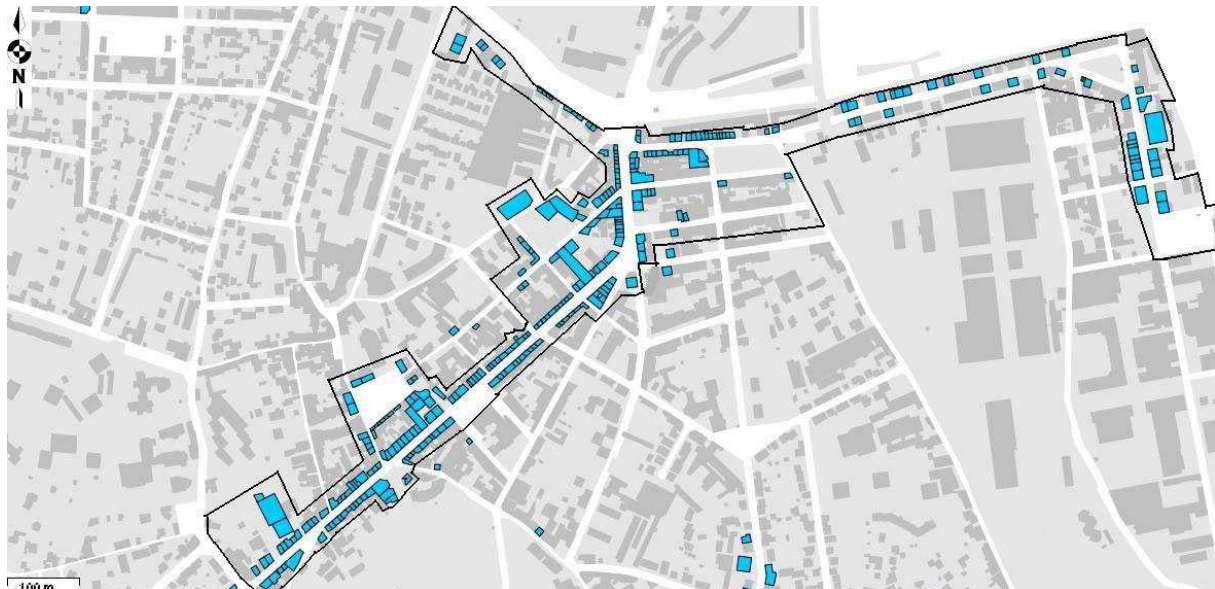
L'arrêté du Maire n°DAJ15_402 exerçant le droit de préemption par la ville d'Oullins à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce situé 106 Grande Rue

1. Préambule

La ville d'Oullins a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver son tissu commercial et artisanal en limitant la concentration d'activités préjudiciable à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, le conseil municipal du 15 décembre 2011 a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre-ville et de la Saulaie.

Figure 1 - Cartographie de l'ensemble du périmètre proposé : centre-ville et Saulaie



Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville d'Oullins a procédé, par Arrêté Municipal DAJ_15 402 du 23 juin 2015, à la préemption du fonds de commerce situé au 106 Grande Rue, et qui était en cours de cession dans le cadre d'une liquidation judiciaire pour une activité de coiffure. Le local est situé sur un axe stratégique qui nécessite de conserver une diversité de l'offre commerciale pour l'attractivité de ce secteur.

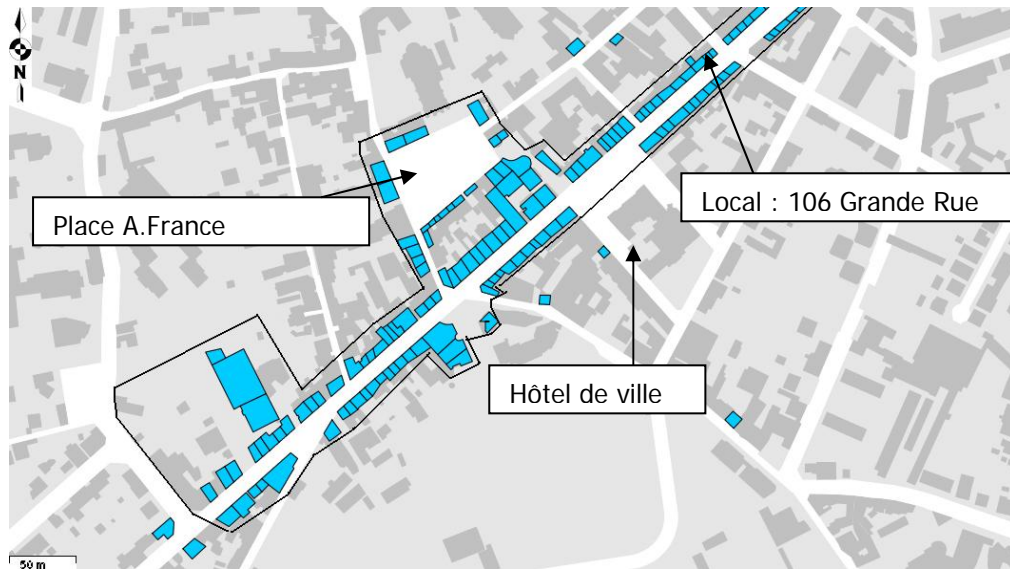
Au titre de ses obligations réglementaires, la ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'activité de commerce ou d'artisanat répondant aux besoins des habitants.

2. Descriptif du local concerné par la cession

La localisation du local

Le local concerné est situé au cœur de la rue commerçante au "106 Grande rue" sur un axe très fréquenté autant par les piétons que par les véhicules particuliers et de transport en commun.

Figure 2: Cartographie Grande rue entre rues: positionnement du local concerné par la rétrocession



Désignation

Le local commercial est intégré dans un ensemble immobilier comprenant un autre local commercial.

Déclaration de cession du bail commercial situé au 106 Grande Rue

Par déclaration préalable, réceptionnée en mairie le 29 mai 2015, la Ville a été informée de la cession du bail commercial situé au 106 Grande Rue à Oullins et soumis au droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux. La décision de préemption du bail commercial a été notifiée par M. le Maire le 23 juin 2015 avec pour objectif le renforcement de la diversité commerciale de la rue et de l'offre de proximité. En effet, les acquéreurs évincés envisageaient d'étendre l'exploitation à une activité de salon de coiffure alors que celle-ci est surreprésentée sur le centre ville.

PHOTO DU LOCAL COMMERCIAL



Le local est constitué

- d'une pièce en rez-de-chaussée de 35m² environ, avec deux vitrines, une porte vitrée donnant directement sur la Grande Rue
- d'une cave de 32m² environ
- de sanitaires comprenant un point d'eau situé dans la cave

Nature du bail: bail commercial pour un espace de vente des métiers de bouche (chocolat, traiteur, confiseur,..) ou le secteur culturel. **La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.**

Durée du bail: Reprise du bail en cours d'une durée de 9 années entières

Le bail signé le 24 septembre 2013 arrive à échéance le 23 septembre 2022

Eléments cadastraux

Référence cadastrale du local: AK 352

Le propriétaire: représenté par la régie Chesnard, 68 Grande rue, 69600 Oullins

3. Conditions de cession du fonds de commerce

Prix du fonds de commerce

Les candidats sont libres de proposer un montant pour le rachat du fonds de commerce.

Loyers

Le local est loué moyennant,

- Un loyer annuel de 9 500 Euros Hors Taxes, indexé sur l'indice des loyers commerciaux,
- Les charges annuelles de 436 Euros - l'année 2014 - modifiées chaque année suite à la régulation annuelle,

Le loyer et les charges sont payables par mois et d'avance le premier jour du mois.

- Un dépôt de garantie affectée à garantir l'exécution des obligations locatives de 2 375 Euros

Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

Conditions

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale ou artisanale qui contribuera à la diversité de l'artère commerçante, à l'exclusion de toute activité de service, telle que banque, assurance, mutuelle, agence immobilière ou agent de change. En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

Accord du bailleur

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur.

4. Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et développé autour de la vente de produits de qualité.

Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier.

LE DOSSIER DE CANDIDATURE DOIT COMPORTER LES PIÈCES SUIVANTES :

La présentation du projet commercial et à titre d'exemple: la description de l'activité, la période d'ouverture, l'aménagement intérieur, la clientèle visée.

L'extrait du K.Bis de la société

Un compte de résultat de l'année écoulée de ladite société

Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, informations logistiques et de conservations des produits, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt

Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour

Le statut matrimonial du repreneur

Le CV

Un extrait du casier judiciaire n°3

En fonction de l'activité retenue il conviendrait d'avoir en pièce justificative le diplôme ou autorisation d'exercice de l'activité.

5 Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds de commerce, ainsi que le bail sont consultables sur Rendez-vous au service Développement Economique et Commerce de la Ville, situé au PIVO 24 avenue J.Jaurès – 69600 Oullins

Pour tout renseignement téléphonique contacter service Développement Economique et Commerce de la Ville, au 04.78.50.71.89.

6 Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers devront parvenir à la Mairie d'Oullins avant le 18 janvier 2016 à 16h30.

Les dossiers de candidature devront être adressées par courrier à :

Mairie d'Oullins
Service de la commande publique
Place R.Salengro
BP 87 - 69923 Oullins Cedex

Horaires d'ouvertures au public:

Lundi : de 10h à 12h30 et de 13h30 à 16h30

Du mardi au vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.

7 Choix du candidat

7.1 – Les conditions du choix du repreneur

Le candidat devra fournir au sein d'un dossier l'ensemble des éléments permettant d'analyser sa proposition selon les critères suivants :

1/ Qualité du projet commercial (sur 40%)

Le projet commercial doit être conforme au périmètre de sauvegarde des métiers de bouche (chocolat, traiteur, confiseur,..) ou le secteur culturel.

Les différents points suivants seront analysés:

- création d'une offre commerciale (nouvelle ou rare) en adéquation entre le projet et les besoins des habitants
- originalité du concept, qualité et diversité des produits (spécialités, savoir-faire particulier, technicités)

2/ Viabilité économique du projet (25%)

- Prévisions financières ; frais occasionnés par la reprise du droit au bail ; analyse du prévisionnel (garanties de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emploi)

3/ Profil du candidat (25%)

- niveau de diplôme(s) professionnel(s) obtenu(s) ; concours professionnels ; expériences professionnelles ; expériences de gestion financière et gestion commerciale ; motivations du candidat

4/ Offre de prix pour le rachat du droit au bail (10%)

- Le montant du droit au bail sera analysé selon la méthode de notation suivante : la note maximale sera attribuée à la meilleure offre (mieux disante), les autres offres seront notées proportionnellement à la meilleure.

S'agissant d'un métier de bouche, il sera demandé d'être inscrit à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

7.2- La décision du choix du repreneur

La rétrocession sera autorisée par délibération en Conseil municipal, indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.