



**Rétrocession d'un fonds de commerce exploité dans le local
situé 5 rue des Tournelles à L'Haÿ-les-Roses**

Cahier des charges

DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS

Vendredi 8 mars 2024 avant 16 h 00

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE	3
1.1 Présentation de la commune de L'Hay-les-Roses.....	3
1.2 Contexte de l'opération.....	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION.....	4
3. DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE	4
3.1 Fonds de commerce.....	4
3.2 Droit au bail	4
3.3 Éléments mobiliers	6
4. CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION	7
4.1 Procédure.....	7
4.2 Conditions liées à la nature de l'activité autorisée	7
4.3 Calendrier de l'opération	8
4.4 Offre financière.....	8
5. CONDITIONS DE PARTICIPATION.....	8
5.1 Conditions générales.....	8
5.2 Composition du dossier d'offre	9
6. MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS	10
7. ANALYSE DES OFFRES ET CRITÈRES DE CHOIX	10
8. DEMANDE DE RENSEIGNEMENT	11
9. LISTE DES ANNEXES	11

1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

1.1 Présentation de la commune de L'Haÿ-les-Roses

L'Haÿ-les-Roses est une commune urbaine reconnue pour sa qualité de vie, abritant un centre historique ancien bordé par la roseraie départementale du Val-de-Marne, et traversée à l'ouest par l'ancien lit de la Bièvre dont les jardins sont situés à moins de dix minutes à pied du centre. Elle est située à moins de cinq kilomètres au sud de Paris. Ses communes limitrophes sont : au nord, Cachan et Villejuif, à l'ouest, Bourg-la-Reine et Antony, au sud, Fresnes, et à l'est, Chevilly-Larue et Vitry-sur-Seine. Implantée à l'extrémité sud-ouest du département du Val-de-Marne, L'Haÿ-les-Roses se situe à proximité des Hauts-de-Seine à l'ouest et de l'Essonne au sud. La commune est membre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2016.

La superficie communale est de 390 hectares, et comptait 31 392 habitants lors du dernier recensement, en 2021. La densité de population est ainsi de 8 049 habitants par kilomètre carré. Il s'agit d'une commune essentiellement résidentielle. Bien que l'on relève la présence de quelques grandes entreprises, le tissu économique est principalement constitué de petites et moyennes entreprises dans les domaines du commerce, de la construction et des services aux entreprises. Depuis 2017, la Ville est en pleine mutation avec l'engagement de plusieurs concessions d'aménagement, dans un objectif de reconstruction et de redynamisation urbaine : rénovation des quartiers Hochart et Lallier à l'est, du quartier Locarno et du centre-ville, ainsi que bientôt du quartier de La Vallée aux Renards au sud-ouest.

Parmi ces projets figure notamment la création d'un nouveau cœur de ville plus attractif, comprenant davantage de commerces et services à destination des habitants. Enfin, la desserte de la ville par les transports en commun va connaître une amélioration majeure dès l'été 2024, avec l'implantation de la station de la ligne 14 « L'Haÿ-les-Roses » à l'est de la commune, à environ un quart d'heure à pied du centre.

1.2 Contexte de l'opération

Par la délibération n°2 du 27 mai 2015, la commune de L'Haÿ-les-Roses a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner le 16 juillet 2020, la commune a décidé d'exercer son droit de préemption par décision n°URBA 1020296 du 13 octobre 2020. L'acte notarié d'acquisition est intervenu le 15 janvier 2021.

Le local au sein duquel le fonds de commerce était exploité appartenant déjà à la commune, il a par la suite été décidé de confier l'exploitation dudit fonds à la société anonyme par actions simplifiée unipersonnelle PROSCIUTTI E FORMAGGI par un contrat de location gérance conclu le 14 mars 2023. La commune est tenue de rétrocéder le fonds de commerce en application de l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme. C'est dans ce contexte qu'intervient le présent cahier des charges de rétrocession.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent document constitue le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 5 rue des Tournelles à L'Haÿ-les-Roses, conformément aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-11 à R. 214-17 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

3. DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE

3.1 Fonds de commerce

Le fonds de commerce objet de la présente rétrocession a pour objet une activité de vente sur place ou à emporter de produits gastronomiques italiens. Le fonds de commerce est exclusivement constitué d'éléments incorporels :

- la clientèle,
- le droit au bail. La commune est propriétaire du local sis 5 rue des Tournelles, 94240 L'Haÿ-les-Roses.

Et d'éléments corporels constitués par le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds.

3.2 Droit au bail

- **Désignation** : le local est situé 5 rue des Tournelles, 94240 L'Haÿ-les-Roses, parcelle cadastrale O n°89. Le local est constitué d'une pièce principale d'une superficie de 33m², ainsi que d'une dépendance de 10 m².

- **Destination** : La commune étant propriétaire exclusive de l'ensemble de l'immeuble, qui comporte également un étage à usage d'habitation, aucun règlement ne restreint l'exercice du commerce à l'intérieur du local. La destination du local est commerciale au sens de la réglementation d'urbanisme.
- **Loyer** : Le montant du loyer s'élève à 650 euros mensuels hors charges, soit 7.800 euros annuels hors charges. Le montant du dépôt de garantie est de 650 euros.
- **Cession de droit au bail et durée** : un bail commercial a été conclu avec le locataire gérant le 9 mars 2023, pour une durée de neuf ans. Le cessionnaire du fonds de commerce rachète son droit au bail au locataire gérant. La valeur du droit au bail correspond à la différence entre le loyer annuel prévu par le bail commercial et le loyer annuel résultant de la valeur locative réelle annuelle du local, multipliée par le nombre d'années restant à courir.

La valeur locative annuelle par mètre carré des locaux commerciaux situés dans le centre-ville de L'Haÿ-les-Roses est en moyenne évaluée à 250 euros. Compte tenu de ses caractéristiques et de son implantation en centre-ville, cette valeur moyenne est retenue pour la détermination de la valeur locative du local, soit $33 \times 250 = 8.250$ euros annuels, auxquels s'ajoutent les 10 m² de réserves, pondérés à 40%, soit $(10 \times 0,40) \times 250 = 1.000$ euros annuels.

Il en ressort que la valeur locative du local est de $8.250 + 1.000 = 9.250$ euros annuels hors taxes et hors charges. La durée restant à courir du bail commercial au moment projeté de sa cession sera de huit ans. **La valeur du droit au bail à céder par le locataire gérant est donc de $(9.250 - 7.800) \times 8 = 11.600$ euros.**

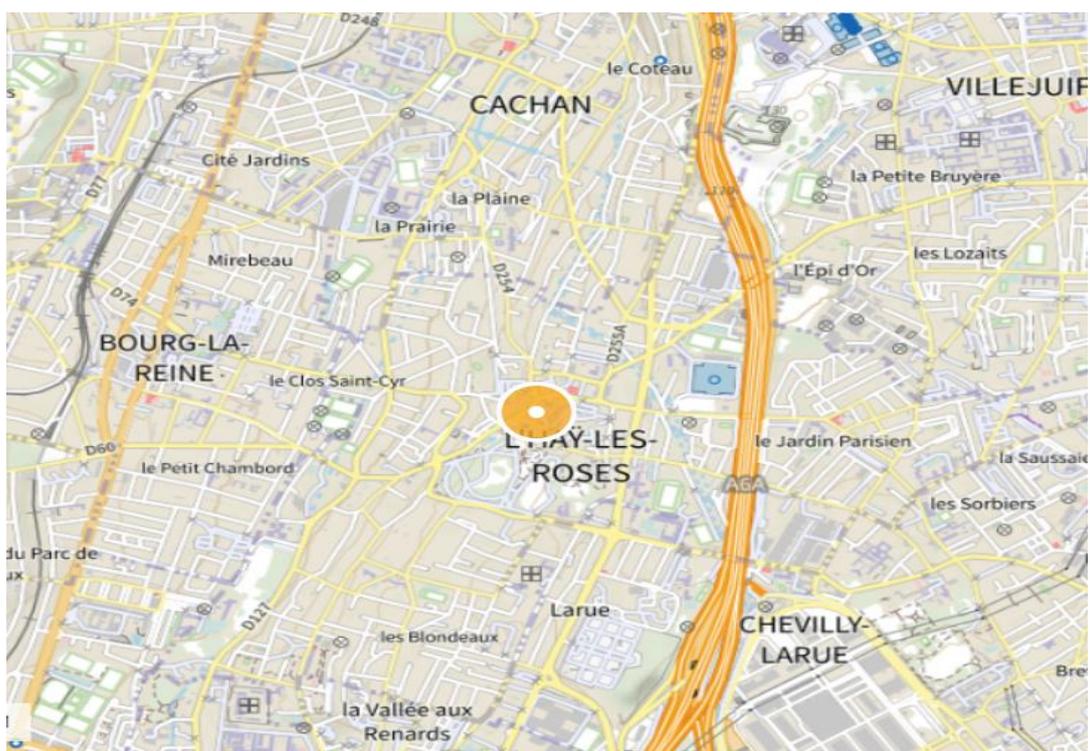
Vue de la devanture du commerce



Vue de la rue des Tournelles



Localisation géographique du fonds de commerce



3.3 Éléments mobiliers

Les actifs corporels constitutifs du fonds de commerce sont listés en annexe. Leur montant est estimé à 3.000 euros hors taxes vétusté déduite. L'acquisition des biens mobiliers est obligatoire et ne pourra faire l'objet d'aucune négociation.

4. CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION

4.1 Procédure

La procédure de rétrocession d'un fonds de commerce suite à la préemption de ce fonds par une commune est encadrée par les articles L. 214-2 et suivants et R. 214-11 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que par les articles L. 141-2 à L. 141-32 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme, le présent cahier des charges a pour objet de préserver la diversité et de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le centre de L'Haÿ-les-Roses. Le présent cahier des charges est régulièrement affiché en mairie avec l'avis de rétrocession, pendant une durée d'un mois (supérieure à la durée légale de quinze jours prévue par l'article R. 214-12 du Code de l'urbanisme).

Une fois les candidatures réceptionnées, celles conformes à l'article 5.1 du présent cahier des charges seront étudiées et classées à l'aune des critères définis par l'article 7. Le candidat dont l'offre aura reçu la meilleure appréciation sera retenu comme cessionnaire du fonds de commerce par délibération motivée du conseil municipal. Un acte de rétrocession sera signé sous seing privé entre la commune et le cessionnaire, après avoir été approuvé par le conseil municipal au cours de la séance du 4 avril 2024. L'acte de rétrocession règlera les modalités de la cession de droit au bail à intervenir entre le locataire gérant actuel et le cessionnaire du fonds.

À la diligence et aux frais de l'acquéreur, l'acte devra ensuite sans délai être enregistré auprès du service des impôts aux entreprises compétent, et publié dans un journal d'annonces légales du département, ainsi qu'au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. Il sera également affiché en mairie pendant une durée de quinze jours.

4.2 Condition liée à la nature de l'activité

La décision de préemption d'octobre 2020 était motivée par une volonté de dynamiser son centre-ville en cours de mutation en diversifiant l'offre commerciale en matière d'activité de vente de produits alimentaires et de restauration. La commune souhaite donc que l'exploitation de ce

fonds se poursuive sous la forme d'un commerce alimentaire dit « de bouche », idéalement de type traiteur proposant éventuellement, et à titre accessoire une activité de restauration sur place ou à emporter (tarte salé / pizza et plats préparés) en lien avec de la vente de denrées alimentaires (du type fromage et/ou charcuterie fine). Les candidatures qui ne présenteraient pas de propositions en ce sens ne seront pas recevables.

4.3 Calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération de rétrocession est le suivant :

- Date limite de réception des offres :
Vendredi 8 mars 2024
- Analyse des offres et choix du cessionnaire :
Vendredi 15 mars 2024
- Signature de l'acte sous seing privé :
Lundi 8 avril 2024
- Enregistrement auprès du service des impôts aux entreprises :
Mardi 9 avril 2024
- Publication de l'acte de rétrocession dans un journal d'annonces légales départemental et au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales :
Lundi 15 avril 2024
- Affichage de l'acte de rétrocession en mairie :
Lundi 22 avril 2024

4.4 Offre financière

Les offres financières seront faites en euros. Le montant minimal d'acquisition du fonds de commerce est de 20.000 euros, hors frais d'acquisition du droit au bail, qui seront dû au locataire gérant actuel du fonds, et hors frais d'enregistrement et de publication de l'acte.

5. CONDITIONS DE PARTICIPATION

5.1 Conditions générales

La consultation est ouverte à toute entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale, et présentant des garanties de solvabilité requises.

La commune 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 l'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 6 mois à compter de la date de 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.

5.2 Composition du dossier d'offre

Sous peine de rejet de l'offre, les entreprises qui souhaitent répondre à la consultation doivent transmettre à la commune, avant la date limite de réception des offres, un dossier comprenant les documents suivants :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise du fonds,
- Un projet d'activité commerciale détaillé, conforme aux attentes énoncées à l'article 4.2 (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties etc.),
- Un business plan de l'activité projetée,
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés,
- L'offre de reprise financière du fonds de commerce, éléments corporels inclus,
- Une lettre d'engagement volontaire au rachat du droit au bail de l'actuel locataire gérant,
- Un justificatif des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds rétrocédé,
- Un bilan d'activité de l'exercice N-1,
- L'extrait Kbis de la société attestant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat,
- Le curriculum vitae du responsable légal de la société,
- La carte d'identité du responsable légal de la société,
- Un extrait du casier judiciaire du responsable légal de la société, afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat.

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

6. MODALITE DE REMISE DES DOSSIERS

Les offres seront remises :

- Soit au format papier en deux exemplaires, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception,
- Soit au format numérique, sur support informatique (clé USB) remis en main propre contre récépissé,

À l'adresse suivante :

Mairie de L'Haÿ-les-Roses
Direction des affaires juridiques et administratives
41 rue Jean Jaurès
94240 L'Haÿ-les-Roses

Date limite de réception des offres : 8 mars 2024 avant 16 h 00

Sur l'enveloppe devra être mentionné :

Rétrocession fonds de commerce
5 rue des Tournelles
NE PAS OUVRIR

Dans le cas de dossiers incomplets, les candidats seront invités à transmettre les documents manquants dans les meilleurs délais. En cas de non transmission avant la date limite de réception des offres, les candidatures correspondantes seront rejetées.

7. CRITÈRES DE SÉLECTION DES OFFRES

Fiabilité financière (40%), appréciée à partir du business plan, de l'offre de reprise et du bilan d'activité N-1, décomposée en deux sous-critères :

- Soutenabilité financière au regard des loyers du bail commercial et du prévisionnel de chiffre d'affaire (20%),
- Intégration de l'achat du fonds de commerce et de l'acquisition du droit au bail (20%).

Qualité de l'activité proposée (40%) au regard de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale du secteur, appréciée à partir du projet d'activité commerciale détaillé, de la note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés, de la lettre de candidature indiquant les motivations de reprise du fonds, et du bilan d'activité de l'année N-1, décomposée en deux sous-critères :

- Qualité technique de l'offre (20%),
- Diversité commerciale au regard de l'ensemble de l'offre sur la Ville (20%).

Expérience du candidat (20%) appréciée à partir du curriculum vitae du responsable légal de la société, du justificatif des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds et du bilan d'activité de l'année N-1.

8. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Pour toute question ou renseignement complémentaire au cours de la consultation, notamment pour pouvoir visiter les locaux, les candidats peuvent s'adresser à :

Mairie de L'Haÿ-les-Roses

Direction des affaires juridiques et administratives

41 rue Jean Jaurès

94246 L'Haÿ-les-Roses Cedex

Contact : Simon Desramé

Téléphone : 01 46 15 34 79

Mail : simon.desrame@ville-lhay94.fr

9. ANNEXES

Annexe n° 1 : Décision n°URBA 1020296 portant exercice du droit de préemption commercial pour le bien sis 5 rue des Tournelles cadastre O N°89

Annexe n° 2 : Bail commercial du 9 mars 2023 à céder par le locataire gérant

Annexe n° 3 : Liste des actifs corporels du fonds

