

**CAHIER DES CHARGES DE  
RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL  
PAR LA COMMUNE D'ERMONT**

**D'UN LOCAL COMMERCIAL  
37 RUE DE STALINGRAD  
95120 ERMONT**

**DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :**

**6 novembre 2020**

## I) CONTEXTE JURIDIQUE

Par acte notarié du 12 mars 2020, la Commune d'Ermont a acquis le fonds de commerce dénommé « FA LAI », sis 37 rue de Stalingrad- 95120 ERMONT, ainsi que les droits y étant attachés (droit au bail commercial).

Conformément au code de l'urbanisme, la commune doit rétrocéder ce bail dans un délai de deux ans.

La commune a décidé par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2020 de céder ce bien par un appel ouvert à candidature.

## II) DESCRIPTION DU BIEN

### A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le local est en centre-ville dans la rue commerçante, 37 rue de Stalingrad à ERMONT.





## B. DESCRIPTION DU LOCAL

Un magasin en rez de chaussée d'une superficie de 83 m<sup>2</sup> comprenant des toilettes et une réserve en sous-sol de 30 m<sup>2</sup>.

Le local est livré en l'état, et était précédemment occupé pour le commerce de vêtements.

## C. DESTINATION DU LOCAL

Tel que le BIEN existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements notamment des locaux à usage professionnel ou commercial, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en la matière.

# III) **CONDITIONS DU BAIL INITIAL**

## A. DUREE ET CONDITIONS

Les locaux précédemment décrits ont été donnés à bail commercial par la société CDG, Société civile immobilière, sis 37 rue de Stalingrad à Ermont, le bailleur, pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir du 1 avril 2019 pour venir à expiration le 31 mars 2028.

L'activité exercée était un commerce de vente de vêtements. Les activités autorisées dans le cadre du bail initial sont hormis la restauration l'exercice de tous commerces ou activités compatibles avec la

destination générale de l'immeuble et qui ne soient contraire ni aux bonnes mœurs, ni ne créent de troubles olfactifs.

## B. LOYER ET CHARGES

Le montant actuel du loyer annuel est de dix-neuf-mille-huit-cent Euros hors charges (19.800 €)  
Les provisions pour charges mensuelles sont de trois-cent-sept euros (307€).

Le loyer est payable le premier jour ouvrable de chaque mois civil. Le loyer est révisable en fonction de la clause d'échelle mobile, ci-après littéralement rapportées :

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E. ou en fonction de l'indice qui pourra lui être substitué, sauf dérogation prévue par la loi.

Les indices à retenir pour ces révisions seront le dernier indice trimestriel publié avant la signature du bail et l'indice trimestriel correspondant se rapportant à la période à réviser.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le preneur.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR."

## C. SITUATION LOCATIVE ACTUELLE

Le bail est en cours et expire le 31 mars 2028.

## D. DEPOT DE GARANTIE

**Dépôt de garantie** : Quatre mille neuf-cent-cinquante euros (4 950€).

## **IV) CONDITIONS DE LA RETROCESSION**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-24 du code de l'Urbanisme :

« Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies 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 ».

La rétrocession du bail commercial est en outre subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application du dernier alinéa de l'article R 214-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, lorsque le preneur du droit au bail commercial du local sis 8 rue saint-Flaive Prolongé sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, dans un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord.

**Le prix de cession du droit au bail est de quarante-deux-mille euros (42.000 €) frais d'acte en sus.**

## **V) MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

Le **CEDANT**, conformément aux dispositions de l'article L 1212.2 du Code général de la propriété des personnes publiques, requiert le **CESSIONNAIRE** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu la purge de toutes inscriptions pouvant grever le droit au bail objet des présentes.

## **VI) PROCEDURE**

Afin de préserver la transparence et le respect de la concurrence, le choix de la procédure choisie par la Commune est celui applicable à la rétrocession de fonds de commerce et de baux commerciaux, telle que régie par les articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le présent cahier des charges DE RETROCESSION a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2020.

**Il est consultable et retirable à l'Hôtel de Ville, pendant toute la durée de l'affichage en Mairie de l'avis de rétrocession, soit du 2 octobre au 6 novembre 2020.**

**Service de l'urbanisme  
Annexe B – Premier étage  
100 rue Louis Savoie  
95120 ERMONT**

**Du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 14h à 17h  
Tel : 01 30 72 38 46**

Sur internet : <https://www.ermont.fr>

Avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie pendant au moins 15 jours continus et consécutifs, un avis comportant un appel à candidature, la description du bail, le prix proposé, le fait que la cession soit liée à l'accord préalable du bailleur et la date de présentation des candidatures, ces dernières étant examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

#### A. CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités listées ci-après sont exclues de la rétrocession envisagée :

- Agences immobilières ;
- Banques et assurances ;
- Opticiens ;
- Coiffeurs ;
- Bazars ;
- Points Phones
- Snack / Restauration rapide ;
- Toute source de nuisance qui pourrait apporter quelque trouble pour l'immeuble et sa copropriété.

#### B. CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL

1. Destinations autorisées : commerces et activités compatibles avec la destination générale de l'immeuble à l'exclusion des activités indiquées plus haut dans la partie A) « Conditions liées à la nature de l'activité proposée ».
2. Le loyer : il a été fixé à 19.800 euros et HC par an.  
Les provisions pour charges sont estimées à 307€  
Il sera payable en douze termes égaux de 1650 euros HC, les premiers de chaque mois à terme à échoir. Toutes les taxes en sus de loyers seront payables par le preneur. La faculté de résiliation par le preneur se fera pour motif légitime et sérieux.
3. Dépôt de garantie : Quatre mille-neuf-cent-cinquante Euros (4.950.00 €)
4. Révision du loyer : le montant du loyer pourra être révisé tous les trois ans.
5. Durée du bail : neuf années entières et consécutives, renouvelable par tacite
6. Garantie solidaire : il est rappelé que « **preneur ne pourra céder en totalité ou sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur si ce n'est à un successeur dans son commerce et à charge de restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous les occupants successeurs, tant par les paiements des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail.** »
7. Le bailleur a la faculté de résilier en cas de non-respect des obligations du bail.

Le PRENEUR pourra dans les conditions du bail aménager à sa charge tous les espaces intérieurs fonction de son activité.

Il prendra également en charge l'ensemble des prestations nécessaires à l'utilisation du local commercial et notamment toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme référentes à la nature de l'activité proposée.

Les travaux et les demandes devront être validés par le bailleur ainsi que par la ville d'Ermont

Un état des lieux contradictoire devra être réalisé avant la prise de possession du local.

## **VI) CANDIDATURES**

### **Dossier général de candidature :**

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 2 Octobre au 6 novembre 2020.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission interne, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Curriculum vitae
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats, etc.).
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

### **Attestation sur l'honneur :**

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

#### **1. Condamnation définitive :**

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le juge pénal peut sanctionner :

Les personnes physiques en prononçant à leur encontre une peine complémentaire d'interdiction de soumissionner à un marché ou accord cadre, en application de l'article 131-10 du code pénal.

Les personnes morales, en prononçant l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans ou plus, conformément à l'article 131-39 du code pénal.

Tout opérateur économique à l'encontre duquel une de ces peines est prononcée à titre principal ou complémentaire, ne peut se porter candidat à un marché ou à un accord cadre.

## 2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.82512 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le candidat atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens, et
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### Envoi des candidatures :

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre avec accusé de réception en Mairie du **2 octobre AU 6 novembre 2020** le cachet de la poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant :

- **Enveloppe 1 : analyse de la candidature** (carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS, cahier des charges signé et paraphé).
- **Enveloppe 2 : analyse de l'offre** (projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties)

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

<p style="text-align: center;"><b>NE PAS OUVRIR</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Mairie d'ERMONT</b> <b>DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME</b> <b>ANNEXE B</b> <b>100 RUE LOUIS SAVOIE</b> <b>95120 ERMONT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Dossier de RETROCESSION du droit au bail commercial à ERMONT</b> <b>37 rue de Stalingrad -95120 ERMONT</b></p>
--

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE au vendredi 6 novembre à 12H00



## **Dossier spécifique lié au projet détaillé et au plan de financement :**

Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet de sous-location de bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

1. Approche commerciale (coefficient 40 %) : description de l'activité, période d'ouverture, intégration dans le tissu commercial Ermontois, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée. Qualité du projet, originalité du concept et diversité du produit.
2. Viabilité économique du projet (coefficient 40 %) : prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois).
3. Profil du candidat (coefficient 20 %) : niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, expériences professionnelles, expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise), motivation du candidat.

Peut être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montage...).

## **Visites**

Des visites pourront être organisées uniquement sur rendez-vous par mail -> [commerces-proximite@ville-ermont.fr](mailto:commerces-proximite@ville-ermont.fr) ou au 01 30 72 38 46 :

- Matins : 09/10, 19/10, 27/10
- Après-midi : 15/10, 22/10, 27/10, 04/11

## **Examen des candidatures :**

Les dossiers de candidature seront examinés par la Direction du service urbanisme. Une présélection sera effectuée au vu de la complétude des dossiers et des critères définis.

Après quoi, cette même Direction procèdera à l'analyse de l'offre pour les candidats ayant passé la première sélection à l'aide des critères définis.

Par la suite, une commission *ad hoc* composée d'élus du Conseil municipal et de membres de la Direction de l'urbanisme se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme et complète au cahier des charges.

Enfin, le dossier du candidat retenu sera soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de d'attribution de la sous-location.