

VILLE DE LAON



CAHIER DES CHARGES

**RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE
SIS I, PLACE DES DROITS DE L'HOMME A LAON**

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

Le 31 / 03 / 2021 à 16 heures.

*Rétrocession de fonds de commerce situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce
instauré par délibération n°10 du 5 février 2018*

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 - Définition et enjeux du périmètre de sauvegarde du commerce.....	5
ARTICLE 2 - Situation de la ville et du quartier	5
PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE.....	6
ARTICLE 3 - Implantation du fonds de commerce	6
ARTICLE 4 - Eléments corporels du fonds.....	7
ARTICLE 5 - Eléments incorporels du fonds.....	7
ARTICLE 6 - Personnel du fonds	7
ARTICLE 7 - Caractéristiques du bail	7
ARTICLE 8 - Description sommaire des locaux.....	7
CONDITIONS DE LA RETROCESSION.....	8
ARTICLE 9 - Prix du fonds de commerce.....	8
ARTICLE 10 - Exploitation du fonds envisagée.....	8
ARTICLE 11 - Demande de déspecialisation.....	8
ARTICLE 12 - Exclusions de certaines activités	9
ARTICLE 13 - Disponibilité et état des lieux	9
ARTICLE 14 - Accord préalable du bailleur	9
DEPOT DES CANDIDATURES.....	10
ARTICLE 15 - Conditions de recevabilité des candidatures	10
ARTICLE 16 - Contenu de la candidature.....	10
ARTICLE 17 - Date de remise des candidatures	10
ARTICLE 18 - Retraits de dossier, visites et contacts	10
ANALYSE DES CANDIDATURES	11
ARTICLE 19 - Critères d'analyse des candidatures.....	11
ARTICLE 20 - Désignation du repreneur.....	11
RETROCESSION ET FIN DE PROCEDURE	12
ARTICLE 21 - Modalités de publicité	12
ARTICLE 22 - Délais et voies de recours	12
ARTICLE 23 - Procédure infructueuse	12
SIGNATURE	12

PREAMBULE

Le maintien de la diversité et de la densité commerciale en centre-ville constitue un impératif en réponse à la modification de la typologie commerciale des villes, en ce qu'il est facteur de dynamisme et d'attractivité à la fois pour la ville, son agglomération et son bassin d'emploi.

En effet, les commerces et l'artisanat des centres-villes sont confrontés à un environnement en constante mutation ces dernières années, avec une évolution des modes de vie et des pratiques de consommation et de déplacement, à l'heure des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Dans ce contexte, le maintien du commerce de proximité et de la diversité commerciale dans les quartiers constitue un enjeu majeur, tant d'un point de vue économique que social, puisqu'il participe de la dynamique urbaine, de la convivialité, ainsi que de l'animation de ces quartiers.

Cette volonté de sauvegarde du commerce s'est par ailleurs vue renforcée avec le dispositif « Action cœur de ville » initié en 2018, qui poursuit le double objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants et de conforter son rôle de moteur dans le développement du territoire.

Ce programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, et à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie.

ARTICLE 1 - Définition et enjeux du périmètre de sauvegarde du commerce

Par délibération n°10 du 05 février 2018, le Conseil municipal de la Ville de Laon a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce dans ses trois centralités caractéristiques que sont la cité médiévale, le quartier de Vaux et le quartier gare.

Dans ce périmètre, qui concerne, pour le quartier gare, le Boulevard de Lyon, la rue Carnot et la place des droits de l'Homme pour le quartier gare, les cessions de baux commerciaux et de fonds de commerce sont soumis au droit de préemption, dans la perspective de préserver l'équilibre et la diversité de l'activité commerciale.

C'est dans contexte de reconquête et de recentralisation de l'activité qu'une déclaration de cession d'un fonds de commerce sis et exploité I, Place des Droits de l'Homme a été adressée par la SCP VANDORME-WILLAUME, notaires à Bruyères-et-Montbérault, reçue et enregistrée sous le n°20/231 le 20 août 2020.

Poursuivant les objectifs prédéfinis, la Ville de Laon, représentée par son Maire, Eric DELHAYE, a exercé son droit de préemption sur ce fonds de commerce, par arrêté 2020-2676 du 23 septembre 2020.

La cession devant être réalisée dans un délai de trois mois, celle-ci est intervenue au profit de la collectivité le 21/12/2020.

ARTICLE 2 - Situation de la ville et du quartier

Le quartier de la gare, comporte plus de 1700 habitants, et accueille de nombreux services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de culture, de santé.

Egalement implanté dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) menée par la collectivité pour, notamment, la réhabilitation de l'habitat, il s'agit d'un quartier en reconstruction, dont les projets de création, maintien ou modernisation des entreprises et commerces de proximité sont éligibles au fonds d'intervention dits « FISAC ».

La densification de l'offre commerciale dans le quartier gare est particulièrement favorisée par sa position singulièrement stratégique, ce quartier bénéficiant à la fois de l'ensemble des flux générés par l'axe principal de traversée de la ville, et à la fois des flux générés par les deux gares, routière et SNCF.

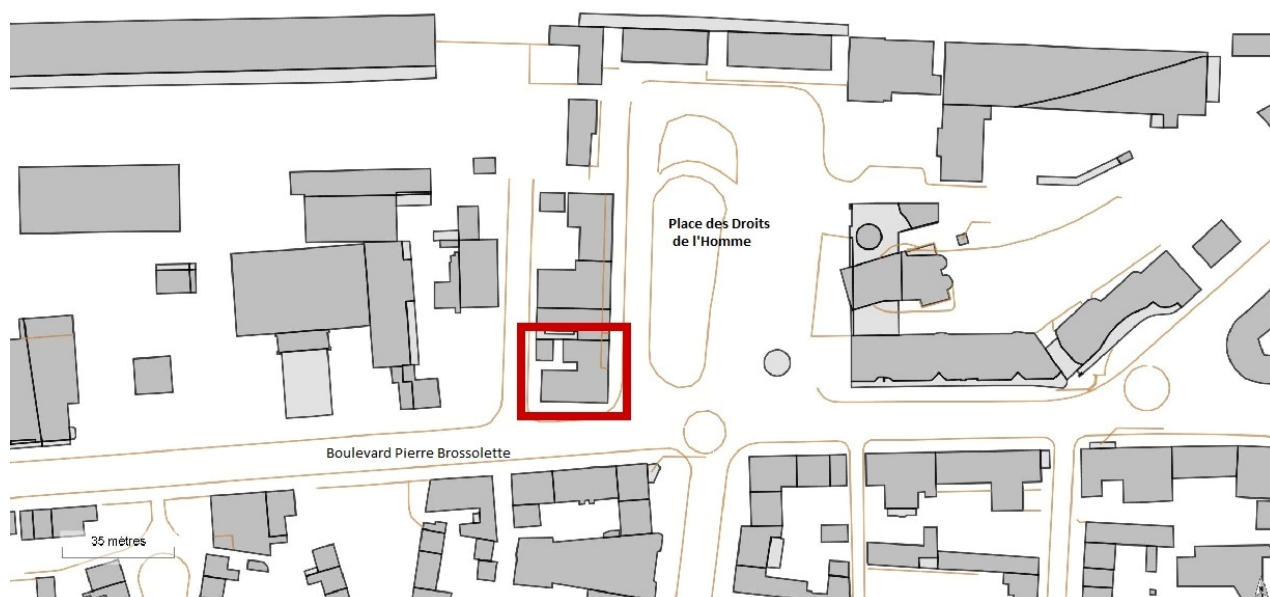
PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce est sis à Laon, 1, Place des Droits de l'Homme, à l'angle du boulevard Brossolette et de l'avenue Carnot, et est connu sous le nom commercial « L'Adresse », où y étaient exercées les activités de restauration, bar, brasserie, salon de thé et vente à emporter.

ARTICLE 3 - Implantation du fonds de commerce

Le fonds de commerce est exploité dans des locaux situés à 200m de la gare SNCF, et à proximité du cinéma de Laon.

Plan de situation :



Situation géographique du local :



ARTICLE 4 - Eléments corporels du fonds

Suivant acte notarié, le présent fonds de commerce comprend, au titre des éléments corporels, le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation, estimés à 10 000 euros, et dont l'inventaire sera communiqué aux candidats qui en feront la demande.

Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

ARTICLE 5 - Eléments incorporels du fonds

Le présent fonds de commerce comprend, au titre des éléments incorporels :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés
- Le droit au bail, pour le temps restant à courir, des locaux où le fonds est exploité,
- Une licence de IVème catégorie dite « Grande Licence »
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 09.67.44.57.91, sous réserve de l'agrément du fournisseur

ARTICLE 6 - Personnel du fonds

Le fonds comprend, pour son exploitation, une employée à temps partiel en contrat à durée indéterminée susceptible d'être transférée en application de l'article L. 1224-I du Code du travail.

Le transfert ou non de la salariée est susceptible d'évoluer d'ici la publication de l'avis de rétrocession.

ARTICLE 7 - Caractéristiques du bail

Le droit au bail dont est assorti le fonds court, selon les termes du bail, jusqu'au 24 mars 2023, il s'agit d'un bail commercial (3-6-9).

Le montant du loyer est de 17 820,00 euros hors charges et hors taxes, exigible en douze termes égaux d'un montant de 1 485,00 euros au premier jour du mois.

Le montant des provisions sur charges est de 150 euros par mois.

Le montant du dépôt de garantie prévu est de 2 400 euros.

Il est formellement interdit au preneur de sous-louer tout ou partie du bien loué.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

ARTICLE 8 - Description sommaire des locaux

Le fonds développe une superficie d'environ 130 m² comprenant :

- une salle rectangulaire d'environ 120 m²,
- une cuisine attenante de 10 m²,
- un WC (à mettre en conformité PMR)
- une cave partielle en dessous,
- un garage privatif attenant compatible pour effectuer du stockage ou des locaux sociaux.

Le futur exploitant aura également la faculté de réactiver l'occupation d'une terrasse d'environ 30 m² sur le domaine public communal moyennant redevance.

La visite du fonds est possible dans les conditions fixées à l'article 17.

CONDITIONS DE LA RETROCESSION

Conformément aux dispositions des articles L. 214-1 et suivants, et R. 214-11 du Code de l'urbanisme, la Ville de Laon entend, par le présent appel à candidatures, procéder à la rétrocession du fonds au regard des exigences définies dans le présent cahier des charges, présenté au Conseil municipal le 15/02/2021 .

Le présent appel à candidatures donne lieu, après approbation du Conseil municipal, à la publicité par voie d'affichage en Mairie pendant 15 jours, ainsi que sur le site de la ville et dans la presse locale, d'un avis de rétrocession comportant un appel à candidatures, la description du bail, le loyer, le prix de rétrocession envisagé, et les modalités d'accès au présent cahier des charges.

Il est par ailleurs expressément rappelé, tel qu'énoncé à l'article 5, que le fonds est assorti d'un droit au bail, et que la collectivité n'est pas propriétaire des murs.

ARTICLE 9 - Prix du fonds de commerce

Le fonds de commerce a été estimé à 73 000 euros par le service des domaines le 13 janvier 2021. En conséquence, les candidats remettant une offre de prix qui serait inférieure à ce montant, hors frais d'acte, seront éliminés, et ne seront pas analysés, quelle que soit la consistance des éléments présentés.

La cession du fonds sera réalisée devant notaire, dans le respect des conditions fixées par les dispositions du Code de commerce, notamment des articles L. 121-2 et suivants.

ARTICLE 10 - Exploitation du fonds envisagée

La situation géographique de l'immeuble où est exploité le fonds de commerce est propice à l'installation de terrasses, et la destination commerciale à donner à ce local devra être adaptée à cette caractéristique.

En cela, le repreneur devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland, dans le champ de visibilité direct de la Place des Droits de l'Homme, où peuvent se dérouler divers événements organisés ou soutenus par la municipalité dans le but de redynamiser le centre-ville.

Le preneur devra faire son affaire de solliciter toute autorisation administrative de droits de place pour l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public communal.

ARTICLE 11 - Demande de déspecialisation

Il n'est pas envisagé de déspecialisation du fonds, ni par changement de destination des locaux commerciaux, ni par adjonction d'activités connexes ou complémentaires.

Toutefois, dans l'hypothèse où une candidature irait en ce sens, celle-ci ne serait pas ipso facto déclarée irrecevable, et serait analysée en application des critères définis à l'article 19.

Dans ce cas, il est expressément rappelé que le repreneur ferait son affaire de cette déspecialisation, et serait notamment tenu de formaliser contractuellement avec le bailleur les conditions nouvelles du bail commercial.

ARTICLE 12 - Exclusions de certaines activités

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont expressément exclues de la reprise du fonds, il s'agit notamment des activités suivantes :

- Point phone
- Bazar
- Banque-assurance
- Opticien
- Fast-food
- Friperie
- Drive piéton

Par ailleurs, sont également exclues toutes activités pouvant être constitutives de nuisances sonores pour le voisinage.

ARTICLE 13 - Disponibilité et état des lieux

Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession.

Le preneur prendra en charge les locaux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, pouvoir exiger ni réparation, ni remise en état, ni indemnisation à quelque titre que ce soit, ni de la part du bailleur, ni de la part de la commune.

ARTICLE 14 - Accord préalable du bailleur

En application des dispositions des articles L. 214-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette rétrocession est subordonnée à l'accord du bailleur.

En conséquence, à l'issue de la présente procédure, lorsque le repreneur sera désigné, le projet d'acte sera remis au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposera d'un délai de deux mois pour notifier sa décision.

En cas d'accord de celui-ci, la rétrocession sera soumise au vote du Conseil municipal ; en cas de désaccord de celui-ci, celui-ci devra saisir la juridiction compétente en vue de l'annulation du projet de cession.

DEPOT DES CANDIDATURES

ARTICLE 15 - Conditions de recevabilité des candidatures

Conformément à l'article R. 214-14 du Code de l'Urbanisme, l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des métiers est une condition sine qua non de recevabilité des candidatures.

Les dossiers de candidature devront être adressés par lettre recommandée avec accusé de réception, ou déposés contre récépissé de dépôt à la Mairie de Laon, service Cœur de ville.

Le pli devra être remis sous enveloppe cachetée et devra comporter la mention :

« *Ne pas ouvrir – Candidature – Fonds de commerce sis 1, Place des droits de l'Homme* »

ARTICLE 16 - Contenu de la candidature

Les candidats qui souhaitent déposer un projet de reprise du fonds de commerce devront fournir un dossier comportant les éléments suivants :

- Une lettre de candidature, indiquant les motivations du candidat et son curriculum vitae, son parcours, son savoir-faire et ses qualifications professionnelles ;
- Le projet d'activité commerciale détaillé que compte exercer le candidat (*concept, personnel, clientèle ciblée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, etc.*)
- Une note détaillée des éventuels aménagements et/ou travaux qu'il envisage ;
- Un bilan d'activité N-I pour les sociétés déjà créées, et un business plan pour toute nouvelle activité,
- L'extrait KBis de la société, avec justificatifs d'inscription au RCS ou au répertoire des métiers, ou équivalent conférant la qualité de commerçant ou d'artisan si la personne est établie dans un autre Etat membre de l'Union Européenne ;
- Statut de la société et nombre de parts de chaque actionnaire ;
- Des justificatifs d'identité du candidat, ainsi qu'un extrait de casier judiciaire, afin de s'assurer que le candidat ne fait pas l'objet d'une interdiction d'exercer.
- Le présent cahier des charges, paraphé, et signé.

ARTICLE 17 - Date de remise des candidatures

Tel qu'indiqué sur la page de garde du présent cahier des charges, la date limite de remise des candidatures est fixée au

31 / 03 / 2021 à 16 heures.

ARTICLE 18 - Retraits de dossier, visites et contacts

Toutes les questions et demandes de visites concernant le présent appel à candidatures doivent être adressées à **Monsieur Stéphane Vallée, Responsable Habitat-Foncier au 03 23 22 85 37.**

ANALYSE DES CANDIDATURES

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville de Laon d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale au regard des objectifs poursuivis par la collectivité pour la redynamisation du centre-ville.

ARTICLE 19 - Critères d'analyse des candidatures

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

<p style="text-align: center;"><u>Qualité du projet commercial</u></p> <p><i>L'examen de ce critère sera fait sur la base des éléments produits tenant à :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- l'attractivité de l'offre proposée- le respect du cahier des charges- l'originalité du concept proposé- la plus-value au potentiel commercial du quartier	30 points
<p style="text-align: center;"><u>Visibilité économique du projet</u></p> <p><i>L'examen de ce critère sera fait sur la base des éléments produits tenant à :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- la solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, pérennité)- le caractère réaliste du plan de financement	25 points
<p style="text-align: center;"><u>Pertinence technique du projet</u></p> <p><i>L'examen de ce critère sera au regard des éléments produits quant aux aménagements intérieurs et extérieurs envisagés.</i></p>	25 points
<p style="text-align: center;"><u>Offre de prix pour le rachat du fonds</u></p> <p><i>L'examen de ce critère sera fait par application de la formule :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Note du candidat = (Offre de prix du candidat / Meilleure offre de prix) *20</i></p> <p><u>Rappel : la valeur du fonds a été estimée à 73 000 € Par le service des domaines. Les offres inférieures à ce montant seront éliminées.</u></p>	20 points

La note finale du candidat, sur 100 points, se fait par addition des 4 notes.

ARTICLE 20 - Désignation du repreneur

Après analyse des dossiers jugés recevables, il est établi un premier classement.

La collectivité se réserve la possibilité d'auditionner les trois candidats les mieux classés, afin de solliciter des précisions ou aménagements mineurs du projet proposé.

En ce cas, à l'issue des auditions, les candidats devront remettre une seconde proposition qui fera l'objet d'un second classement, à l'issue duquel le projet répondant le mieux aux exigences de la collectivité sera désigné par délibération du conseil municipal.

Cette délibération indiquera par ailleurs les conditions de la rétrocession et ainsi que les motifs de ce choix, et ne pourra intervenir qu'après l'accord du bailleur.

RETROCESSION ET FIN DE PROCEDURE

ARTICLE 21 - Modalités de publicité

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, Monsieur le Maire procédera à l'affichage, pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds de commerce, le nom et la qualité du repreneur, ainsi que les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions de l'article R. 214-15 dudit code.

Le candidat retenu sera informé par lettre recommandée, et les candidats non-retenus se verront notifier une copie de la délibération valant rejet de leur candidature.

ARTICLE 22 - Délais et voies de recours

Il est entendu que les candidats non-retenus ne pourront, pour quelque raison que ce soit, prétendre à aucune forme d'indemnité compensatrice.

La contestation de la délibération du Conseil municipal visée à l'article 18 pourra faire l'objet :

- D'un recours administratif devant Monsieur le Maire de la commune de Laon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.
- D'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Amiens, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a préalablement été déposé.

ARTICLE 23 - Procédure infructueuse

En cas d'appel à candidature infructueux, pour quelque raison que ce soit, à l'issue de la date limite de remise telle que définie en page de garde du présent cahier des charges (*absence de candidatures, candidatures non conformes, etc.*), Monsieur le Maire pourra classer sans suite cette procédure et procéder à un nouvel appel à candidature.

Si, par extraordinaire, l'objectif poursuivi de rétrocession du fonds de commerce nécessitait des modifications substantielles du cahier des charges, ces modifications relèveraient cette fois de la seule compétence du Conseil municipal.

SIGNATURE

Fait à _____

Le _____

Signature :

NB : il est rappelé aux candidats que le présent cahier des charges doit être signé, et que l'ensemble des pages doit être paraphé.

Celui-ci fait partie intégrante de la candidature qui doit être remise.