



**Cahier des charges**  
**de rétrocession du fonds de commerce**  
**sis 1 Place du Sancerrois**  
**Ville de Maurepas**

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

## **SOMMAIRE**

1. Présentation du fonds de commerce à rétrocéder .....	3
2. Conditions de cession .....	12
3. Procédure de rétrocession .....	13
4. Conditions de dépôt des candidatures.....	13
5. Choix du repreneur.....	14
6. Calendrier prévisionnel de rétrocession .....	15

## Préambule

Suivant la délibération en date du 26 avril 2007, le conseil municipal a instauré le droit de préemption spécifique aux fonds artisanaux, fonds de commerce et aux baux commerciaux.

Au sein de ce périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, il a été constaté une tendance à la tertiarisation des activités. Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale au sein du centre-ville, la ville de Maurepas a procédé, par décision du maire du 17 janvier 2019, à la préemption du fonds de commerce « Boucherie du Sancerrois ». La décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité sur le centre-ville.

L'acte authentique portant cession dudit fonds de commerce au profit de la ville de Maurepas est intervenu le 16 avril 2019.

Conformément aux dispositions légales, la ville de Maurepas souhaite rétrocéder le fonds de commerce selon le cahier des charges suivant.

### 1. Présentation du fonds de commerce à rétrocéder

Le fonds de commerce de boucherie dénommé « Boucherie du sancerrois », objet de la présente rétrocession est exploité au sein du local sis 1 place du Sancerrois à Maurepas cadastré section AS n°131 dont le propriétaire des murs est la SCI R.C.B.C domiciliée au Hameau forte mai arganchy 14470 BAYEUX.



Ledit local en rez-de-chaussée d'un ensemble d'immeubles est situé sur la place centrale du centre-ville où sont localisés les commerces de proximité. Il bénéficie du flux du marché bi-hebdomadaire le mercredi et le samedi qui se tient à proximité mais également de la présence de commerces et activités de services structurants comme une boulangerie, la poste, une pharmacie, des banques, un opticien et des cabinets médicaux ce qui lui confère un emplacement stratégique commercial important.

Le centre-ville piétonnier bénéficie de nombreuses places de stationnement sur son pourtour permettant une facilité de stationnement. Une partie du stationnement en zone bleue 2h favorise les rotations de la clientèle.

### **Description du local**

- **Destinations des lieux prévus au bail**

Les lieux à rétrocéder sont destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles, vente de produits carnés.

- **Description du fonds de commerce**

Le local objet de la rétrocession d'une superficie de 375 m<sup>2</sup> comporte :

- Au RDC : une boutique comprenant une boutique, chambre froide en arrière-boutique et un escalier privatif,
- En sous-sol : une réserve de 23 m<sup>2</sup> et un garage de 39 m<sup>2</sup> transformée en réserve,
- Un WC,
- Un garage d'une surface de 38 m<sup>2</sup>, transformé en salle des machines et chambre froide,
- Une façade vitrée comprenant un rideau de fer.

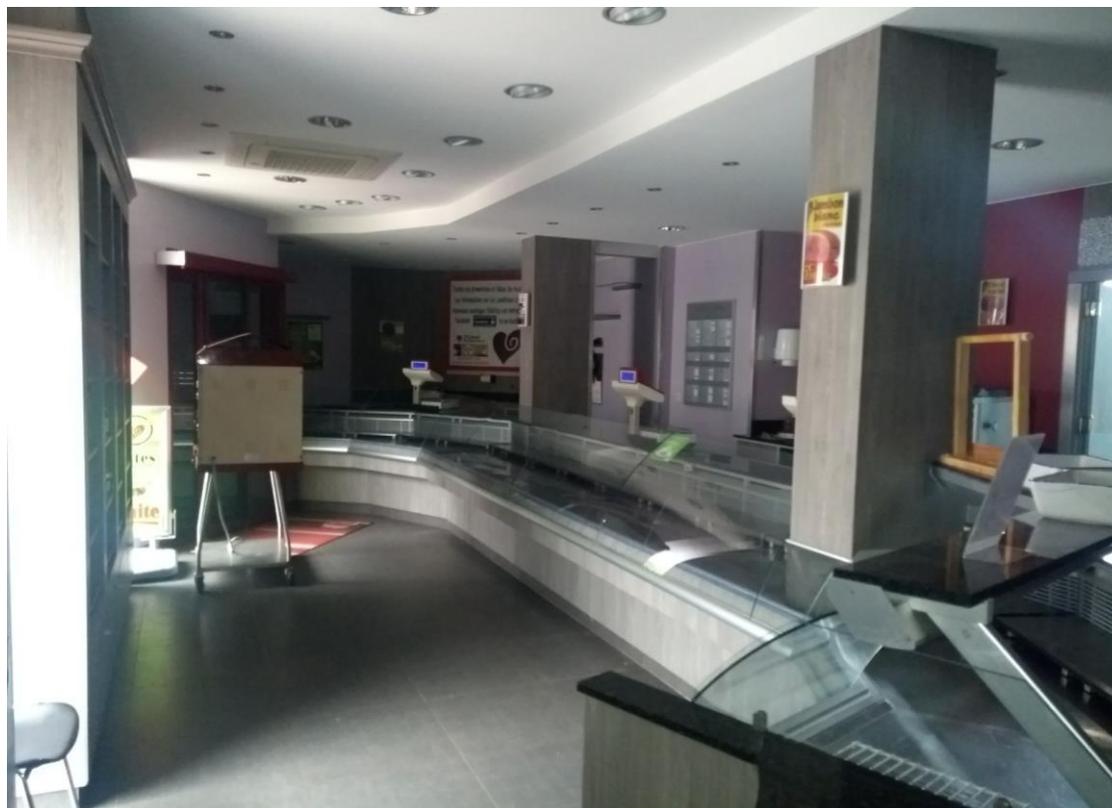
L'inventaire complet du fonds de commerce est joint en annexe.

- **Photos du local**

Photos de la devanture commerciale et de l'accès arrière



Photos intérieur











- **État des lieux**

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 de la Ville.

- **Ancienne exploitation :**

Il a été procédé à la cession du fonds de commerce de l'activité précédente appartenant à la société GAUTHIERRY par un mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur de ladite société.

Exploitation d'un fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles, vente de produits carnés.

- **Éléments constitutifs du fonds de commerce :**

Le fonds de commerce de Boucherie, Triperie, Volailles, précédemment exploité par la société GAUTHIERRY, comprend :

- des éléments incorporels : l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage qui y sont attachés ; et le droit au bail pour le temps restant à courir où le fonds est exploité.
- des éléments corporels : les agencements et installations tels qu'ils existent en l'état (rideau métallique, vitrine réfrigérée..).

Le fonds de commerce contient les éléments du procès-verbal d'inventaire portés en annexe.

- **Durée – loyer du bail commercial**

Le bail commercial en cours est un renouvellement conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01 janvier 2015.

Le loyer annuel principal s'élève à 23.607,84 € hors taxes et hors charges payable mensuellement et à terme échu, soit des appels de 1.967,32 € HT et HC chaque mois.

Pour une période de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, le loyer principal de 1.967,32 € HT et HC sera pris en charge par la Ville comme suit :

- 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> mois : 80%
- 3<sup>ème</sup> mois : 60%
- 4<sup>ème</sup> mois : 40%
- 5<sup>ème</sup> mois : 20%

Ce loyer est révisable tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1627). La dernière révision a eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la prochaine aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La provision mensuelle sur les charges a été portée à 35 €.

Le dépôt de garantie est fixé à 3.833,33 € euros.

## **2. Conditions de cession**

### **Le prix de vente**

Le prix de vente du fonds de commerce est fixé à **65 000 €**.

Outre cette valeur, le cessionnaire prendra en charge les sommes accessoires, telles que le remboursement à la Ville du dépôt de garantie du bail commercial.

### **Type d'exploitation à respecter**

La décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité sur le centre-ville. Par conséquent, les locaux, objet de la cession sont destinés à accueillir une activité de boucherie-charcuterie, triperie, volailles, vente de produits carnés de nature à contribuer à l'animation du quartier et à répondre aux besoins de la commune en terme d'attractivité et de dynamisme commercial répondant également à la demande de la population.

### **Engagements du repreneur**

Eu égard aux objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, la Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure de rétrocession.

La cession se réalisera dans les conditions suivantes :

- Le repreneur choisi, devra exploiter le fonds de commerce tel que précité suivant un projet commercial qu'il présentera et détaillera.

Le repreneur s'engagera en outre à être une boucherie-charcuterie indépendante et à développer dans les lieux du local :

- Un savoir-faire, une production de qualités sur place avec du « fait maison » notamment pour la charcuterie,
- La vente de viande de tous types porc, bœuf, mouton, volaille,
- Une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial à savoir qu'une partie de l'approvisionnement des viandes devra se faire via les circuits courts avec des producteurs locaux et en culture biologique,
- Une capacité à fidéliser la clientèle notamment grâce à des offres commerciales et à la participation aux animations commerciales groupées mis en œuvre par l'association des commerçants et par la ville,

Dans tous les cas, le repreneur choisi devra exploiter le fonds de commerce à des jours et horaires d'ouvertures suffisants.

### **Travaux à la charge du cessionnaire**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville aucune remise en état, aucune réparation et réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le cessionnaire supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité,

hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'interventions sur façade,
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public,
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

### **3. Procédure de rétrocession**

#### **Approbation du cahier des charges au Conseil Municipal**

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 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 cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

#### **Avis de rétrocession-Appel à candidatures**

Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du Code de l'urbanisme le maire publiera par voie d'affichage en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession comportant l'appel à candidatures, la désignation sommaire du fonds rétrocédé, les conditions financières de l'opération, le délai de dépôt des candidatures. Il indiquera également la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

#### **Consultation du dossier de rétrocession**

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds de commerce sont consultables à l'Hôtel de Ville, 2 place d'Auxois 78310 Maurepas

Le candidat peut demander l'envoi du dossier par mél à [commerce@maurepas.fr](mailto:commerce@maurepas.fr).

Pour tout renseignement, contacter le service commerce au 01 30 66 53 70 ou par mél à [commerce@maurepas.fr](mailto:commerce@maurepas.fr).

#### **Désignation du repreneur**

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme, le conseil municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du fonds de commerce objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Le choix du cessionnaire sera soumis préalablement à l'accord du bailleur, propriétaire des murs.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procédera à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-1 5 du code précité.

### **4. Conditions de dépôt des candidatures**

#### **Dossier à élaborer par les candidats**

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce fonds de commerce devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le fonds de commerce en joignant un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- 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 Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- **Une proposition de prix pour la reprise du fonds de commerce,**
- Un dossier technique de reprise, comportant :
  - Une lettre de motivation,
  - Un CV,
  - Le projet détaillé d'activité commerciale de boucherie-charcuterie et des services proposés (fournisseurs, produits, filières d'approvisionnement, animations commerciales envisagée, clientèle visée, politique de prix). Ce projet devra détailler les aménagements extérieurs (enseigne, devanture) et les aménagements intérieurs dans le cas où des travaux sont envisagés,
  - Dans ce cas, une note détaillée sur les travaux nécessaires,
  - Le nombre d'emplois à créer,
  - Le plan de financement du projet,
  - Un état d'endettement de la société existante,
  - La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour,
  - L'avis d'imposition actuel du gérant,
  - Photocopie des diplômes et/ou certifications qualifiants pour l'activité envisagée à savoir Boucherie / Charcuterie,
  - Lettre du preneur s'engageant à exercer l'activité du bail à savoir Boucherie /Charcuterie,

Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir son accord préalable.

Le dossier de candidature devra être transmis sous format papier.

#### **Le délai de dépôt des candidatures**

Les dossiers de candidatures devront être reçus en Mairie **au plus tard le 16 août 2019**, dépôt en mairie, soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Maire – service commerce - Hôtel de Ville, 2 Place d'Auxois 78310 Maurepas.

Le dossier devra être cacheté sous enveloppe portant la mention :

« Ne pas ouvrir - Candidature à la rétrocession du fonds de commerce de la boucherie du Sancerrois »

#### **Les conditions de visite des lieux**

Les visites du local commercial se réaliseront **du 1<sup>er</sup> au 12 juillet** sur rendez-vous sollicité auprès du pôle cadre de vie et patrimoine bâti au 01 30 66 53 70 ou par mél à [commerce@maurepas.fr](mailto:commerce@maurepas.fr).

## **5. Choix du repreneur**

#### **Critères de sélection du cessionnaire**

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal qui a institué le droit de préemption, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial (45%) :

- attractivité de l'offre proposée,
- qualité des produits proposés,
- plus-value au potentiel commercial du centre-ville.
- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés dans le cas où des travaux sont réalisés.

Viabilité économique du projet (45%) :

- solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, pérennité de la société . . .),
- compte de résultat prévisionnel.

Offre de prix pour le rachat du fonds (10%).

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, évolutions ou des modifications concernant les projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Ville choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat est ensuite informé, par la Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de retenir ou non, leur candidature.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidature ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession et d'accepter des dossiers de candidatures postérieurement à la date précitée.

Le choix du candidat sera soumis à l'accord du propriétaire des murs.

### **Respect du Cahier des charges**

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, l'acte de cession du fonds de commerce comportera une clause qui engage au respect du cahier des charges.

## **6. Calendrier prévisionnel de rétrocession**

Suivant l'approbation du présent cahier des charges par délibération du conseil municipal, la Ville procédera à la publication d'un avis de rétrocession du fonds de commerce concerné pendant quinze jours minimum.

Dépôt de candidature du **1<sup>er</sup> juillet au 16 août inclus**.

Autorisation de la rétrocession au conseil municipal 2<sup>ème</sup> semestre 2019.