

CAHIER DES CHARGES - CESSION D'UN BAIL COMMERCIAL

3 boulevard de Verdun, à Belley (01300)



Approuvé par le Conseil municipal (délibération n° E-01 du 9 décembre 2024),

Conformément aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-11 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme

Date limite de réception des candidatures

3 février 2025 à 14h00

Table des matières

Préambule	3
1 - Présentation du bien	4
1.1 Description du local	4
1.2 Description du bail commercial	5
2 – Conditions de la rétrocession	6
2.1 Activités recherchés	6
2.2 Paiement du prix de la cession.....	6
2.3 Engagements du preneur	6
2.4 Accord du bailleur	7
2.5 Frais d’acte	7
3 – Phase de candidature	7
3.1 Délais.....	7
3.2 Dossier de candidature	7
3.3 Questions	8
4 – Phase de sélection	8
4.1 Vérification de la complétude des dossiers.....	8
4.2 Critères de sélection	9
4.3 Désignation du repreneur	9
4.4 Abandon de la procédure	9

PREAMBULE

Le Conseil municipal a mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre-ville de Belley, conformément aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme (délibération n° B-01 du 3 juillet 2023).

Par une décision du Maire en date du 30 janvier 2024, la Ville de Belley a préempté une cession d'un bail commercial attaché au local anciennement exploité par la société VAL'DECO, situé au 3 boulevard de Verdun.

Un acte constatant la cession du bail commercial au profit de la Commune a été conclu le 2 mai 2024, en contrepartie d'un prix qui pourra être négocié entre les parties.

La Ville de Belley entend faire précéder la rétrocession de ce bail commercial à une procédure de mise en concurrence qui doit notamment permettre de sélectionner un repreneur dont l'activité participera à la diversité commerciale en centre-ville et à sa redynamisation.

1 - PRESENTATION DU BIEN

1.1 Description du local

- Le local est situé au 3 boulevard de Verdun, sur un axe entrant
- Deux plateaux de 50 m², chaudière neuve, électricité aux normes
- Peu de travaux à prévoir et disponible de suite

Extrait cadastral :



Photographies du local : (décorations et mobiliers non présents dans le local)





Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de :

Madame Elodie COTE
 04 79 42 06 74 / 06 31 93 26 45
 developpement.commerces@belley.fr

A l'issue du rendez-vous, une attestation de visite sera délivrée par les services communaux.

1.2 Description du bail commercial

- ✓ **Durée** : bail dérogatoire de 6 mois + bail 3/6/9 ans (du 1^{er} mai 2021 au 30 avril 2030) ;
- ✓ **Loyer** : 600 euros par mois pendant 6 mois (durée du bail dérogatoire) puis 650 € soit 7800 € par an
- ✓ **Charges** : 126 euros par mois ;
- ✓ **Révision du loyer** : clause d'échelle mobile, loyer indexé sur l'indice des loyers commerciaux (INSEE) ;
- ✓ **Dépôt de garantie** : 695 euros ;
- ✓ **Travaux** : clause classique prévoyant les grosses réparations à la charge du bailleur ;
- ✓ **Cession du bail** : clause classique prévoyant l'accord du bailleur ;
- ✓ **Sous-location** : clause classique prévoyant l'accord du bailleur ;
- ✓ **Location-gérance** : interdiction sans accord écrit du bailleur ;
- ✓ **Destination** : « tous commerces à l'exception de ceux bruyants, malodorants ou nocturnes ».

2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION

2.1 Activités recherchées

La Ville de Belley entend céder le bail à un exploitant dont l'activité est de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale et artisanale du centre-ville.

Le repreneur devra proposer une activité :

- ✓ susceptible d'apporter une diversité à l'offre commerciale et artisanale de proximité ;
- ✓ pertinente et cohérente avec les besoins de la population ;
- ✓ qui participe à la redynamisation économique du centre-ville ;

Afin d'éviter la surreprésentation de certaines activités en centre-ville, les offres suivantes ne seront pas analysées :

❖ Activités de services :

- banques
- assurances
- agences immobilières
- audioprothésistes

❖ Activités de commerces de détails ci-dessous :

- coiffeurs / barbiers
- instituts de beauté

❖ Activités de services de restauration et de débits de boissons

2.2 Paiement du prix de la cession

La cession du droit au bail au profit du repreneur interviendra en contrepartie du paiement d'un prix convenu entre les parties.

2.3 Engagements du preneur

Pour une durée de deux ans à compter de la signature de la cession du bail commercial, le repreneur s'engagera :

- ✓ à exploiter personnellement l'activité pour laquelle il aura été sélectionné, sans résilier le droit au bail ;
- ✓ à ne pas céder son droit au bail ;
- ✓ à déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle conformément au projet pour lequel il aura été sélectionné par la Ville de Belley ;

2.4 Accord du bailleur

Conformément à l'article R. 214-12 du Code de l'urbanisme, la rétrocession sera subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

2.5 Frais d'acte

Les frais d'acte de rétrocession du droit au bail et tous frais subséquents, y compris la rédaction du contrat, seront à la charge de l'acquéreur du droit au bail.

3 – PHASE DE CANDIDATURE

Conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme, le bail commercial ne pourra être rétrocédé qu'à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au registre national des entreprises (RNE) en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat.

3.1 Délais

Les dossiers de candidature doivent être transmis dans leur intégralité avant le 3 février 2025 à 14 heures :

- soit par dépôt en mairie contre récépissé ;
- soit par email à l'adresse : developpement.commerces@belley.fr
- soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante

<p>Mairie de Belley Service commerce 11 boulevard de Verdun, 01300 Belley</p>
--

3.2 Dossier de candidature

a) pièces administratives et financières

- L'acte d'engagement annexé au présent cahier des charges rempli et signé ;
- La copie d'une pièce d'identité du gérant (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport) ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société ;
- Les statuts à jour ;

- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie 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 copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan

de continuation approuvé par le Tribunal de Commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement ;

- Pour les entreprises de plus de trois ans : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes) ;

- Pour les entreprises de moins de trois ans : les derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes).

- L'attestation de la visite du local délivrée par la Ville sur rendez-vous ;

b) notice de présentation du projet

La notice de présentation du projet doit nécessairement comprendre :

- ✓ une présentation du projet commercial ;
- ✓ un visuel de l'aménagement projeté (croquis de l'intérieur du local et représentation de la vitrine) ;
- ✓ une présentation de l'équipe ou de l'exploitation (CV, lettre de motivation) ;
- ✓ une offre de prix pour l'acquisition du droit au bail ;

3.3 Questions

Pour toute question relative à la présente procédure d'appel à concurrence, veuillez adresser vos demandes à :

Madame Elodie COTE
04 79 42 06 74 / 06 31 93 26 45
developpement.commerces@belley.fr

4 – PHASE DE SELECTION

4.1 Vérification de la complétude des dossiers

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.

Pour les dossiers incomplets, une demande de pièces complémentaires pourra être adressée aux candidats, lesquels disposeront alors d'un délai de 15 jours pour transmettre les informations manquantes à la collectivité.

En cas de demande de pièces restée infructueuse, les dossiers non complétés seront écartés de la procédure de sélection.

4.2 Critères de sélection

❖ Qualité du projet : 50 points

- Pertinence du concept proposé et diversité de l'offre avec les activités déjà existantes en centre-ville (30 points)
- Capacité du projet à participer à l'animation et à la redynamisation du centre-ville (20 points)

❖ Viabilité économique : 20 points

❖ Prix de cession du droit au bail : 20 points

❖ Expériences professionnelles et motivations du candidat : 10 points

4.3 Désignation du repreneur

Le Conseil municipal délibèrera sur le choix du candidat sélectionné pour reprendre le bail commercial.

L'acte de rétrocession du bail commercial au profit du repreneur devra intervenir dans un délai raisonnable à compter de la délibération du Conseil municipal.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du repreneur ainsi que les conditions financières de l'opération.

4.4 Abandon de la procédure

En cas d'appel à candidatures infructueux, la Ville de Belley se réserve la possibilité de classer la procédure sans suite et de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession.