

VILLE DE GENAS

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU BAIL
COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL SIS 36 RUE DE LA
RÉPUBLIQUE**

DATE LIMITE DE CANDIDATURE : 17/11/2023 à 12h



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 relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds de commerces et les baux commerciaux.

La Ville de Genas a la volonté de maintenir l'attractivité de son centre-ville, cœur d'activité et de convivialité, afin de dynamiser celui-ci par une diversité commerciale de qualité.

Accusé de réception en préfecture
069-216902775-20230925-2023-05-19-DE
Date de réception préfecture : 26/09/2023

SOMMAIRE

- I) CONTEXTE JURIDIQUE
- II) DESCRIPTION DU BIEN
 - A) SITUATION GÉOGRAPHIQUE
 - B) DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL
 - C) DESCRIPTION DU LOCAL
- III) CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION
 - A - VALEUR DE LA VENTE
 - B) – MODALITES DE PAIEMENT
 - C) - TYPE D'EXPLOITATION À RESPECTER
 - D - ACCORD PRÉALABLE DU BAILLEUR
 - E – ÉTAT DES LIEUX ET TRAVAUX
- IV) CONDITIONS DE DÉPOT DES CANDIDATURES
- V) CHOIX DU CESSIONNAIRE
- VI) CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉTROCESSION

ANNEXE

I) CONTEXTE JURIDIQUE

La loi Dutreil n°2005-882, et son décret d'application du 26 décembre 2007 (2007-1827) donnent la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux, situés dans des zones de sauvegarde et d'équilibre du commerce et de l'artisanat.

Ces dispositions contenues dans les articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que dans les articles L.145-1 et suivants du Code du commerce ont pour but de favoriser la diversité commerciale dans les centres-villes.

Par délibération n°2019.02.04 du 8 avril 2019, le Conseil municipal a instauré trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui intègrent les principales polarités commerciales de la Ville de Genas dont une grande partie du centre-ville.

Par délibération du Conseil municipal n°2020.03.02 en date du 2 juin 2020, le Maire s'est vu déléguer l'exercice du droit de préemption défini par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, à l'intérieur de ces mêmes périmètres de sauvegarde.

Par décision n°2022-031-06 en date du 12 décembre 2022, la Ville a exercé son droit de préemption sur un droit au bail commercial sis 36 rue de la République, afin de garantir la diversité des commerces de proximité. Cette préemption visait à empêcher l'implantation d'une activité commerciale déjà surreprésentée sur le centre-ville (agence immobilière) en considérant que cette surreprésentation ne répond pas aux objectifs de la stratégie commerciale de la Commune et fragilise l'offre existante.

Par délibération n°2023-03.16 en date du 26 juin 2023, la Commune a acquis à l'amiable ledit droit au bail commercial au prix de 50 000 €.

Le 22 septembre 2023, la cession du droit au bail est intervenue entre le cédant et la Ville au montant de 50 000 € hors frais d'acte de cession, suite à l'accord du propriétaire bailleur pour la cession du droit au bail.

Conformément à la réglementation en vigueur, encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L.145.1 et suivants du Code du Commerce, la ville de Genas souhaite procéder à la rétrocession de ce droit au bail commercial.

Le présent cahier des charges présente les éléments relatifs à cette rétrocession.

II) DESCRIPTION DU BIEN

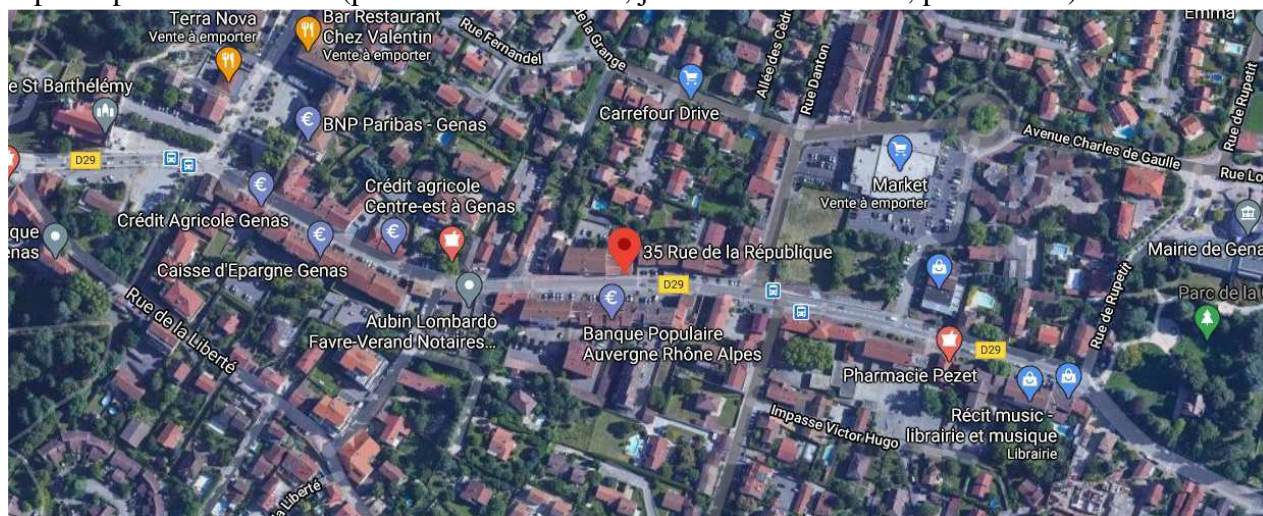
A) SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le droit au bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local situé sur la rue de la République, axe principal de la ville, dans la polarité commerciale du centre-ville, entre la place de la République et le centre commercial de proximité Carrefour Market. Ces derniers constituent les deux pôles d'attractivité commerciale du secteur.

La cellule commerciale est implantée en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif accolé à la voie, sur le modèle de nombreux autres commerces et services présents à proximité en centre-ville. On y trouve notamment : plusieurs établissements bancaires, une boucherie, une

épicerie italienne, fleuriste, l'étude notariale, des salons de coiffure et de soins esthétiques, une boulangerie, des restaurants, etc.

Requalifiée en « rue jardin » en 2019, la rue de la République est une artère très fréquentée par les piétons du fait de la proximité également de nombreux équipements publics (poste, groupe scolaire Joanny Collomb, Police Municipale, Centre Communal d'Action Sociale, Hôtel de Ville, Médiathèque, Église, salle communale Le Genet, Maison des Associations) et des espaces publics récréatifs (parc de la Colandière, jardin des Murmures, parc Réaux).

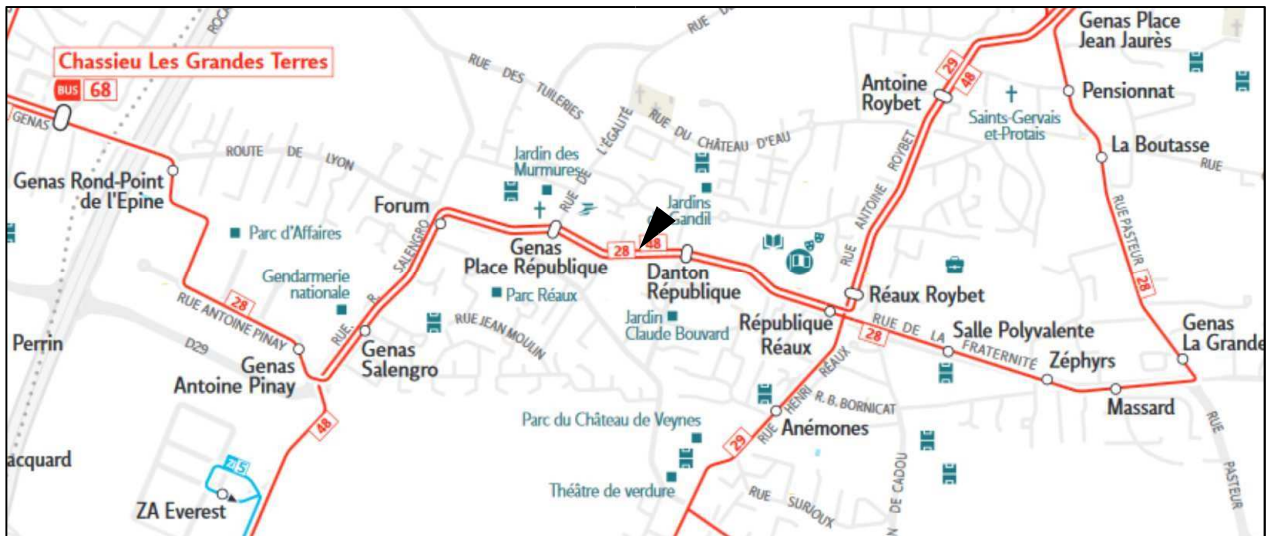


Vue satellite du centre-ville de Genas (Source : Goole Maps)

Elle est desservie par deux lignes de transports en communs TCL n°28 et 48 qui disposent de deux arrêts (Danton-République et Genas Place République) distants de 150 m environ de part et d'autre du local commercial, objet de la rétrocession.

La ligne 28 relie le terminus de la ligne T3 du tramway situé à Meyzieu, à la station « Vaulx-en-Velin La Soie ». La ligne 48 relie l'aéroport Lyon Saint Exupéry à la station Bornicat dans le quartier de Vurey à Genas.

La rue de la République est également l'axe routier central de la Commune permettant de relier la Rocade Est et la Métropole de Lyon de manière générale.



Extrait du plan des réseaux TCL-SYTRAL

B) DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL RÉTROCÉDÉ

Le statut des baux commerciaux est applicable au droit au bail commercial rétrocedé.

Le bail commercial en cours a été conclu initialement pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Le loyer annuel actuel du bail commercial est de de **DIX MILLE HUIT CENT EUROS (10 800 EUROS) Euros hors droit, charges et taxes**, payable à terme échu le 10 de chaque mois.

Le montant de base mensuel **hors, droits, charges et taxes** est de neuf cent euros (**900 euros**).

Le bail prévoit que le loyer n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le bail prévoit la clause suivante concernant les charges :

« En sus du loyer, le « Preneur » remboursera au bailleur :

- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives
- Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels
- L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il est établi.

Le bail prévoit également une clause relative à la révision du loyer qui est susceptible d'intervenir à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) publiée par l'INSEE. L'indice de révision pris pour base

Accusé de réception en préfecture
069-216902775-20230925-2023-05-19-DE
Date de réception préfecture : 26/09/2023

du bail initial était celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2015, soit 108,38 points.

Le loyer en vigueur actuellement est donc susceptible de révision par le bailleur dans les conditions contractuelles et légales, sans que cela ne puisse engager la responsabilité de la Commune.

Le bail initial prévoit également une clause relative à l'activité autorisée qui concerne exclusivement l'exploitation d'un commerce de transactions immobilières, courtage immobilier, gestion immobilière, courtage en assurance et crédits, intermédiaire en opérations de banque et services de paiement, et plus généralement toutes activités connexes et complémentaires.

Cependant, à la suite de la cession du droit au bail intervenue le 22 septembre 2023 au profit de la Ville, celle-ci souhaite ouvrir les destinations autorisées dans le local à d'autres activités, telles que mentionnées ci-dessous au paragraphe

« III) CONDITIONS DE LA RETROCESSION, B - Type d'exploitation à respecter ».

Cette clause fera l'objet donc d'un avenant inclus dans le nouveau bail signé entre le nouvel acquéreur du bail et le bailleur pour autoriser d'autres activités dans les limites du présent cahier des charges et en particulier des types d'exploitation à respecter.

C) DESCRIPTION DU LOCAL

Situé au 36 rue de la République à Genas (69740), le local commercial est constitué de trois pièces d'une superficie approximative de 48 m², d'un coin « cuisine » et de WC indépendants. Des photos des espaces intérieurs sont jointes en annexe au présent cahier des charges. Il est précisé que son accès est exclusivement par le numéro 36 de la rue de la République, et en aucun cas par la cour intérieure de l'immeuble.

Cette dernière étant utilisée uniquement pour remiser le conteneur des ordures ménagères à un endroit le moins dommageable pour le bailleur.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Le local ne dispose pas de cave ni de grenier associé. Il est compris dans un ensemble immobilier géré en mono-propriété.



Photo intérieur du local durant sa précédente activité

III) CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION

A - La valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat devra se définir sur un montant cohérent avec la localisation du site, son potentiel commercial et les exigences de la Ville. Le prix de la cession du droit au bail sera de **50 000 Euros (cinquante mille Euros)**, frais d'acte en sus à la charge du cessionnaire.

B – Les modalités de paiement

Le paiement pourra s'effectuer :

- Soit comptant à la signature de l'acte notarié,
- Soit à terme selon les modalités suivantes : un premier acompte d'une valeur de 25 000€ versé à la signature de l'acte notarié et le solde versé mensuellement suivant un échéancier acté préalablement par les deux parties.

Accusé de réception en préfecture

C - Type d'exploitation à respecter

La Ville de Genas entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de commerces ou concepts n'existant pas encore, ou par le renforcement d'une offre déjà existante mais insuffisante sur la ville.

De manière générale, l'activité proposée devra participer au bien-vivre des habitants de Genas et répondre aux besoins des usagers du centre-ville en concourant à la diversité de l'appareil commercial et capable de fidéliser la clientèle. Dans tous les cas, le cessionnaire choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

Ainsi, pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités ci-après, sont exclues de la reprise du bail commercial (liste non exhaustive) :

- Agences immobilières
- Banques et assurances
- Opticiens-Coiffeurs
- Autres activités de services tertiaires
- Restauration rapide
- Tout commerce source de nuisances, qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble
- Les commerces de bouche de type : épicerie, boucherie, traiteur, primeur, etc.

D - Accord préalable du bailleur

La rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, en application du dernier alinéa de l'article R.214-13 du Code de l'urbanisme. Ainsi, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du présent cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La Ville ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

E - État des lieux et travaux

Le cessionnaire prendra possession des lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la ville de Genas : aucune réparation ou 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, etc.) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- Au titre du Code de l'urbanisme, en cas notamment d'intervention sur la 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.

IV) CONDITIONS DE DÉPOT DES CANDIDATURES

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et les articles L.145-1 et suivants du code du Commerce. Le présent cahier des charges de rétrocession, a été approuvé par délibération au Conseil municipal du 25 septembre 2023 en application de l'article R.214-11 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du même code, Monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de rétrocession.

Le présent cahier des charges est consultable et retirable au service urbanisme, pendant toute la durée de l'affichage en Mairie de l'avis de rétrocession, soit du **16/10/2023 au 17/11/2023** aux heures d'ouverture habituelles du public :

Commune de Genas

Service Foncier

Place du Général de Gaulle 69741

Genas Cedex

Tel : 04 72 47 11 15

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre avec accusé de réception en Mairie à compter du **16/10/2023 au 17/11/2023 à 12h00** inclus, le cachet de la poste faisant foi.

Elles devront être adressées sous double enveloppe, l'enveloppe extérieure portant l'adresse suivante :

Commune de Genas

Service Foncier

Place du Général de Gaulle – BP 206

69741 Genas Cedex

En mentionnant : « NE PAS OUVRIR- Dossier de rétrocession d'un bail commercial ».

L'enveloppe intérieure portera la mention :

NE PAS OUVRIR

« Dossier de rétrocession d'un bail commercial 36 rue de la République »

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date limite fixée, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les visites du local sont possibles sur rendez-vous sollicité auprès du service urbanisme sis 10 rue Franklin à Genas au 04 72 47 11 15 ou par mail : service.urbanisme@ville-genas.fr.

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXÉE AU 17/11/2023 À 12H.

V) CHOIX DU CESSIONNAIRE

Conformément à l'article R.214-12 du code de l'urbanisme, « *les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre des commerces 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* ».

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité de la candidature de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- 3 derniers avis d'imposition,
- Extrait de casier judiciaire n°3,
- Curriculum vitae,
- Lettre de motivation,
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...),
- Plan de financement du projet,
- Extrait de K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- 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,

Si la société est déjà existante :

- Les 3 derniers Bilans
- Les statuts
- Le RIB de la société

Si la candidature est présentée par une personne physique ou une société en cours de constitution :

- Les 3 dernières fiches de paie du ou des futurs gérants
- Caution Bancaire de 6 mois de Loyer ou Caution Personnelle.

Le projet détaillé et motivé :

Dans tous les cas de figure, le candidat devra également déposer une présentation de son projet d'activité. Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet de reprise de bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

- I) **Approche commerciale** : description de l'activité, période d'ouverture, intégration dans le tissu commercial Genassien, critère de complémentarité ou de différenciation versus l'offre existante ; insertion dans une démarche de développement durable, objectifs face à la concurrence, aménagements intérieurs, projet de mise en valeur, clientèle ciblée.
- II) **Éléments permettant d'apprécier la viabilité économique du projet** : 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).
- III) **Profil du candidat** : motivation du candidat, expériences professionnelles, expérience de gestion, niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel.

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

Jugement des offres

Le candidat retenu sera jugé sur la base des 3 aspects du projet décrits précédemment selon deux critères cumulatifs suivants :

- La qualité de l'offre proposé
- La viabilité économique du projet

Les deux critères cumulatifs seront chacun estimés sur 10 et feront l'objet d'une note globale sur 20 justifiant le classement des offres.

Respect du cahier des charges

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et en application de l'article L.214-2 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article 3 « Conditions de la rétrocession » du présent cahier de charges.

Désignation du cessionnaire

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 bail commercial objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

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

Conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du Code de l'Urbanisme : dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

VI) CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉTROCESSION

Le présent cahier des charges ayant été validé par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2023, les visites du local se dérouleront à partir du **16/10/2023** sur rendez-vous auprès du service urbanisme.

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le **17/11/2023 à 12h00** par courrier cacheté avec accusé de réception. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Genas se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, et de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession, ainsi qu'à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Genas se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Ville de Genas choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent Cahier des Charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville de Genas s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse. Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local sis 36 rue de la République, sans l'accord de la Ville de Genas.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Ville de Genas par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.

Annexe : Photos intérieures du local

