

**CAHIER DES CHARGES TYPE DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL
11 PLACE DU GENERAL LECLERC**

Préambule

La Ville de Suresnes a par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2007 établi un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumis au droit de préemption les baux commerciaux.

Cette politique vise à préserver et sauvegarder l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale dans le centre-ville.

Par deux décisions du 1^{er} décembre 2017, le Maire a préempté la cession de deux baux commerciaux situés respectivement 11 et 13 place du Général Leclerc à Suresnes.

Les actes de cession des baux commerciaux à la Ville de Suresnes sont intervenus le 28 février 2018.

Le candidat devra obligatoirement faire une proposition de reprise des deux baux commerciaux en déposant un dossier comprenant la reprise des deux baux et présentant l'activité qu'il entend y exercer. Il y aura rétrocession conjointement à un seul repreneur des deux baux commerciaux sis 11 et 13 place Général Leclerc.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-2 et R. 214-11 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, la Ville de Suresnes souhaite rétrocéder le bail du local situé 11 place du Général Leclerc selon le présent cahier des charges.

1 – Descriptif du bien à céder :

Une boutique au rez-de-chaussée, une arrière-boutique, un WC, un apprentis, 3 caves sous la boutique. Une verrière, le tout en bon état.

La superficie du bien est d'environ 37m².

2 – Visites

Une visite des lieux pourra être organisée sur rendez-vous auprès du service commerce et artisanat :
Tel : 01 42 04 91 50

3- Conditions de cession et situation actuelle du bail

Les locaux seront repris en l'état par l'acquéreur du bail au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Suresnes aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, insalubrité, infiltration et même en cas de vice caché ou de force majeure.

3.1 - Charges et conditions du bail (comprend notamment un rappel des conditions écrites du bail non exhaustives)

- Durée du bail commercial :

La durée du bail était consentie pour neuf ans à compter du 1^{er} janvier 2013. Il a été négocié avec le bailleur un nouveau bail qui sera de neuf ans (3/6/9) à régulariser avec le rétrocessionnaire.

- Charge et réparations

- Le bailleur s'engage principalement à :

Mettre les locaux à la disposition du preneur ;

Prendre à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil;

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux ;

Garantir le preneur contre les risques d'éviction et les vices cachés, même s'il ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qu'il pourrait y avoir ou survenir, le preneur en faisant son affaire personnelle et à ses frais ;

S'interdire de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

- Le preneur s'engage principalement à :

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail ;

Entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien; prendre à sa charge tous les travaux de rénovation en vue d'adapter les locaux à son activité. De même le preneur prendra à sa charge les frais relatifs à la recherche et l'élimination de tous parasites. Le preneur devra être en conformité en matière d'incendie pour l'ensemble des locaux.

User des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue;

Tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail;

Informier immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent;

Ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur ;

Remettre en état et repeindre à sa charge, tous les trois ans, la devanture de la boutique et sa fermeture;

Laisser l'accès des 3 compteurs d'eau situés dans la cave. Il est indiqué qu'un robinet se trouve dans un coffret dans la descente cave à gauche; ce coffret ne doit pas être supprimé.

En cas d'inobservation par le preneur de ses obligations, le bailleur aura la faculté après une simple notification en recommandé, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise, aux frais et risques et périls du preneur.

L'activité ne devra pas apporter de nuisances excessives, le bâtiment étant par ailleurs à usage d'habitation ; il devra être mis en place les mesures conservatoires pour éviter odeurs, bruits, gêne...
Le hall d'entrée de l'immeuble (situé entre les deux commerces) et les parties communes resteront à l'usage exclusif des locataires d'habitation. En fonction de l'activité proposée par le repreneur, les poubelles communes ne pourront être utilisées, il appartiendra au bailleur d'en décider l'utilisation ou non par le futur repreneur.

3.2 – Destination du local souhaité

Le bail sera cédé avec l'agrément du bailleur sur le changement d'activité.

*Précédemment, l'activité autorisée par le bail commercial était:
VENTE DE VETEMENTS PRET A PORTER, ARTICLES DE PUERICULTURE, CHAUSSURES,
ARTICLES DE DECORATIONS ET ACCESSOIRES DE MODE.*

Compte tenu des activités autorisées par l'actuel bail, une autorisation de déspecialisation a été obtenue auprès du bailleur par le cessionnaire.

Sera autorisée toute activité susceptible d'apporter la « diversité commerciale et d'équilibrer l'activité commerciale du secteur » et, en particulier, toute activité de commerce de bouche avec accessoirement possibilité de restauration.

Afin de préserver et sauvegarder l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale des lieux loués, ceux-ci pourront être utilisés pour toute activité, à l'exclusion formelle des activités suivantes :

- Agence Bancaire et Assurances,
- Agence immobilière,
- Fleuriste,
- Toute activité principale de restauration-brasserie,
- Toute activité principale de cafetier,
- Toute activité principale de restauration sur place ou à emporter,
- Services à la personne (Coiffeur-soins de beauté et d'esthétique-Parfumerie...),
- Service de prestation à domicile,
- Activité de pharmacie et paramédicale.

En tout état de cause le changement de destination et le droit de rétrocession sont soumis à l'accord du bailleur.

3.3- Les travaux (rappel des principales conditions écrites du bail non exhaustives)

- Travaux effectués par le bailleur

Le preneur souffrira sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée, de ces travaux excéderait 40 jours.

- Travaux d'amélioration

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte bailleur, dont les

honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous les travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur. Toute mise en conformité des locaux présente ou future sera à la charge du preneur.

- Travaux de services publics

Le preneur fera exécuter, à ses frais et au lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

- Travaux de conformité

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Le preneur devra assurer l'entretien de la verrière et de la gouttière. La porte arrière-boutique devra être conservée mais avec possibilité de transformation. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive. Le preneur fera son affaire sous sa responsabilité des règles d'hygiène et sécurité obligatoire. .

4 Conditions financières de rétrocession :

- Prix d'acquisition (droit au bail):

Le prix de rétrocession du bail est fixé à SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000, 00 EUR) pour le local commercial situé 11 place du Général Leclerc (prix négociable)

- Loyer :

Il a été négocié avec le bailleur que le montant du loyer annuel actuel de DIX-HUIT MILLE EUROS (18000, 00 EUR) soit porté à la somme de DIX NEUF MILLE EUROS (19000, 00 EUR) dans le cadre du nouveau bail signé avec le bailleur. Nouveau bail à régulariser avec le rétrocessionnaire. Le montant sera payable trimestriellement.

- Dépôt de garantie : Il a été négocié avec le bailleur que le montant du dépôt de garantie soit de QUATRE MILLE SEPT CENTS CINQUANTE EUROS (4 750,00 EUR) à la signature du nouveau bail.

S'ajouteront à la charge de l'acquéreur les frais de rédaction d'acte.

5 - Dossier de candidature :

Les personnes intéressées devront remettre un dossier de candidature en application des articles L. 214-2 et R 214-12 du Code de l'urbanisme, comportant les pièces suivantes :

a - Une lettre de candidature ;

b - Un justificatif de leur inscription au registre du commerce et des sociétés ou du répertoire des métiers ou lorsqu'elles sont établies 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 ;

c - Un dossier de reprise comportant :

- une note exposant le projet d'activité commerciale proposée,
- une note sur les projets de travaux et le détail des coûts estimés ;

d- Une copie de la pièce d'identité du candidat ;

e- le détail de l'origine des fonds (fonds propres, vente d'un bien immobilier, emprunt...) nécessaires pour acquérir les baux et réaliser les travaux, en remplissant « la fiche d'information financière du candidat » ;

f- la caution personnelle et solidaire de l'associé principal si le candidat est une société ;

g- toutes informations sur les capacités financières et garanties du candidat (chiffre d'affaire des 3 dernières années...);

h) l'expérience professionnelle du candidat (CV...).

Tout dossier incomplet sera écarté après mise en demeure restée sans effet.

6- Choix du repreneur : Le candidat devra obligatoirement faire une proposition de reprise des deux baux commerciaux en déposant un dossier unique comprenant la reprise des deux baux et présentant l'activité qu'il entend y exercer.

Il y aura rétrocession conjointement à un seul repreneur des deux baux commerciaux sis 11 et 13 place Général Leclerc

Les critères de sélection du repreneur des deux baux commerciaux

Les offres seront appréciées au regard des critères suivants, sans ordre de priorité entre eux:

1/Qualité du projet commercial

- Respect du présent cahier des charges de rétrocession et du cahier des charges de la rétrocession du 13 place du Général Leclerc ;
- Adéquation entre le projet et les besoins des habitants ;
- Activité susceptible d'apporter de la diversité commerciale, de l'attractivité et d'équilibrer l'activité commerciale du secteur dans les conditions fixées à l'article 3.2 du présent cahier des charges.

2/Profil du candidat

- Expériences professionnelles du candidat,
- Capacité financière du candidat.

3/ Intérêt financier pour la Ville (prix de cession du droit au bail)

a- Procédure de sélection

Après analyse des candidatures, la Ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères ci-dessus énumérés.

Chaque candidat sera informé par la Ville de la décision ou non de retenir sa candidature.

Conformément à l'article L. 214-2 et à l'article R 214-12 du Code de l'urbanisme, la rétrocession est subordonnée à l'accord du bailleur.

Le bailleur a la possibilité de s'opposer au projet de rétrocession, sous forme d'un référé, auprès du tribunal de grande instance pour faire valider son opposition à la rétrocession.

A défaut d'avoir notifié à la Commune, dans un délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

b- Désignation du repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R 214-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire. 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 bail, le nom et la qualité du cessionnaire ainsi que les conditions financières de l'opération conformément à l'article R. 214-15 du Code de l'urbanisme.

7- Délai dans lequel les candidatures doivent être présentées

Les candidatures devront être impérativement adressées sous plis cachetés **au plus tard à la date du mardi 30 avril 2019 16h30 avec la mention suivante :**

Rétrocession des baux commerciaux des 11 et 13 Place du Général Leclerc NE PAS OUVRIR
--

La candidature devra être :

- Soit déposée au Service Commerce situé au 22 rue des Carrières sous pli cacheté, contre remise de récépissé, aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 (hors jours fériés).
- Soit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante :

Ville de Suresnes
Service commerce artisanat,
2 rue Carnot, 92151 SURESNES

Toute candidature reçue hors délais ne sera pas retenue.

CAHIER DES CHARGES TYPE DE RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL 13 PLACE DU GENERAL LECLERC

Préambule

La Ville de Suresnes a par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2007 établi un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumis au droit de préemption les baux commerciaux.

Cette politique vise à préserver et sauvegarder l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale dans le centre-ville

Par deux décisions du 1^{er} décembre 2017, le Maire a préempté la cession de deux baux commerciaux situés respectivement 11 et 13 place du Général Leclerc.

Les actes de cession des baux commerciaux à la Ville de Suresnes sont intervenus le 28 février 2018.

Le candidat devra obligatoirement faire une proposition de reprise des deux baux commerciaux en déposant un dossier comprenant la reprise des deux baux et présentant l'activité qu'il entend y exercer. Il y aura rétrocession conjointement à un seul repreneur des deux baux commerciaux sis 11 et 13 place Général Leclerc à Suresnes.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-2 et R. 214-11 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, la Ville de Suresnes souhaite rétrocéder le bail, du local situé 13 place du Général Leclerc selon le présent cahier des charges.

1 – Descriptif du bien à céder :

- Une boutique au rez-de-chaussée, une arrière-boutique,
- Un 1^{er} étage au-dessus avec accès intérieur.

Le tout 13 place du GENERAL LECLERC 92150 SURESNES

Le bien est d'une superficie d'environ 114 m2 soit 79 m2 pour le rez-de-chaussée et 35 m2 pour le 1^{er} étage

2 – Visites

Une visite des lieux pourra être organisée sur rendez-vous auprès du service commerce et artisanat :
Tel : 01 42 04 91 50

3- Conditions de cession et situation actuelle du bail

Les locaux seront repris en l'état par l'acquéreur du bail au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Suresnes aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, insalubrité, infiltration et même en cas de vice caché ou de force majeure.

3.1 - Charges et conditions du bail (comprend notamment un rappel des conditions écrites du bail non exhaustives)

- Durée du bail commercial :

La durée du bail était consentie pour neuf ans à compter du 1^{er} janvier 2013. Il a été négocié avec le bailleur un nouveau bail qui sera de neuf ans (3/6/9) à régulariser avec le rétrocessionnaire

- Charges :

- Le bailleur s'engage principalement à :

Mettre les locaux à la disposition du preneur ;

*Prendre à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil;
Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux ;*

Garantir le preneur contre les risques d'éviction et les vices cachés, même s'il ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qu'il pourrait y avoir ou survenir, le preneur en faisant son affaire personnelle et à ses frais ;

Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires ;

S'interdire de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués

- Le preneur s'engage principalement à :

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail ;

Entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien; prendre à sa charge tous les travaux de rénovation en vue d'adapter les locaux à son activité.

De même le preneur prendra à sa charge les frais relatifs à la recherche et l'élimination de tous parasites.

User des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue; Tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail; Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent;

Ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription des dites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur ;

Remettre en état et repeindre à sa charge, tous les trois ans, la devanture de la boutique et sa fermeture.

L'activité ne devra pas apporter de nuisances excessives, le bâtiment étant par ailleurs à usage d'habitation ; il devra être mis en place les mesures conservatoires pour éviter odeurs, bruits, gêne...
Le hall d'entrée de l'immeuble (situé entre les deux commerces) et les parties communes resteront à l'usage exclusif des locataires d'habitation. En fonction de l'activité proposée par le repreneur, les poubelles communes ne pourront être utilisées, il appartiendra au bailleur d'en décider l'utilisation ou non par le futur repreneur.

3.2 – destination du local souhaité

Le bail sera cédé avec l'agrément du bailleur sur le changement d'activité.

*Précédemment, l'activité autorisée par le bail commercial était:
VENTE DE VETEMENTS PRET A PORTER, ARTICLES DE PUERICULTURE, CHAUSSURES,
ARTICLES DE DECORATIONS ET ACCESSOIRES DE MODE.*

Compte tenu des activités autorisées par l'actuel bail, une autorisation de déspecialisation a été obtenue auprès du bailleur par le cessionnaire.

Sera autorisée toute activité susceptible d'apporter la « diversité commerciale, de l'attractivité, et d'équilibrer l'activité commerciale du secteur » et, en particulier, toute activité de commerce de bouche avec accessoirement possibilité de restauration.

Afin de préserver et sauvegarder l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale des lieux loués, ceux-ci pourront être utilisés pour toute activité, à l'exclusion formelle des activités suivantes :

- Agence Bancaire et Assurances,
- Agence immobilière,
- Fleuriste,
- Toute activité principale de restauration-brasserie,
- Toute activité principale de cafetier,
- Toute activité principale de restauration sur place ou à emporter,
- Services à la personne (Coiffeur-soins de beauté et d'esthétique-Parfumerie...),
- Service de prestation à domicile,
- Activité de pharmacie et paramédicale.

En tout état de cause le changement de destination et le droit de rétrocession sont soumis à l'accord du bailleur.

3.3- Les travaux (rappel des conditions écrites du bail non exhaustives)

- Travaux effectués par le bailleur

Le preneur souffrira sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée, de ces travaux excéderait 40 jours.

- Travaux d'amélioration

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous les travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur. Toute mise en conformité des locaux présente ou future sera à la charge du preneur.

- Travaux de services publics

Le preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

- Travaux de conformité

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Le preneur fera son affaire sous sa responsabilité des règles d'hygiène et sécurité obligatoire.

Le rétrocessionnaire supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administrative :

Au titre du Code l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade,

Au regard du code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement d'un établissement recevant du public,

Au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

4- Conditions financières de rétrocession

- Prix d'acquisition (droit au bail):

Le prix de rétrocession du bail est fixé à DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000, 00 EUR) pour le local commercial situé 13 place du Général Leclerc (prix négociable).

- Loyer :

Il a été négocié avec le bailleur que le montant du loyer annuel actuel de TRENTE-CINQ MILLE VINGT-HUIT EUROS (35 028,00 EUR) soit porté à la somme de TRENTE-SEPT MILLE EUROS (37 000,00 EUR). Nouveau bail à régulariser avec le rétrocessionnaire. Le loyer sera payable trimestriellement.

- Dépôt de garantie : Il a été négocié avec le bailleur de porter le montant du dépôt de garantie à NEUF MILLE DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (9250,00 EUR) à la signature du nouveau bail.

S'ajouteront à la charge de l'acquéreur les frais de rédaction d'acte.

5 - Dossier de candidature :

Les personnes intéressées devront remettre un dossier de candidature en application des articles L. 214-2 et R 214-12 du Code de l'urbanisme, comportant les pièces suivantes :

- a - Une lettre de candidature ;
- b - Un justificatif de leur inscription au registre du commerce et des sociétés ou du répertoire des métiers ou lorsqu'elles sont établies 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 ;
- c - Un dossier de reprise comportant :
 - une note exposant le projet d'activité commerciale proposée,
 - une note sur les projets de travaux et le détail des coûts estimés ;
- d- Une copie de la pièce d'identité du candidat ;
- e- le détail de l'origine des fonds (fonds propres, vente d'un bien immobilier, emprunt...) nécessaires pour acquérir les baux et réaliser les travaux, en remplissant « la fiche d'information financière du candidat » ;
- f- la caution personnelle et solidaire de l'associé principal si le candidat est une société
- g- toutes informations sur les capacités financières et garanties du candidat (chiffre d'affaire des 3 dernières années...) ;
- h) l'expérience professionnelle du candidat (CV...)

Tout dossier incomplet sera écarté après mise en demeure restée sans effet.

6- Choix du repreneur : Le candidat devra obligatoirement faire une proposition de reprise des deux baux commerciaux en déposant un dossier unique comprenant la reprise des deux baux et présentant l'activité qu'il entend y exercer.

Il y aura rétrocession conjointement à un seul repreneur des deux baux commerciaux sis 11 et 13 place Général Leclerc

Les critères de sélection du repreneur des deux baux commerciaux

Les offres seront appréciées au regard des critères suivants, sans ordre de priorité entre eux:

1/Qualité du projet commercial

- Respect du présent cahier des charges de rétrocession et du cahier des charges de la rétrocession du 11 place du Général Leclerc ;
- Adéquation entre le projet et les besoins des habitants ;
- Activité susceptible d'apporter de la diversité commerciale, de l'attractivité et d'équilibrer l'activité commerciale du secteur dans les conditions fixées à l'article 3.2 du présent cahier des charges.

2/Profil du candidat

- Expériences professionnelles du candidat,
- Capacité financière du candidat.

3/ Intérêt financier pour la Ville (prix de cession du droit au bail)

c- Procédure de sélection

Après analyse des candidatures, la Ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères ci-dessus énumérés.

Chaque candidat sera informé par la Ville de la décision ou non de retenir sa candidature.

Conformément à l'article L. 214-2 et à l'article R 214-12 du Code de l'urbanisme, la rétrocession est subordonnée à l'accord du bailleur.

Le bailleur a la possibilité de s'opposer au projet de rétrocession, sous forme d'un référé, auprès du tribunal de grande instance pour faire valider son opposition à la rétrocession.

A défaut d'avoir notifié à la Commune, dans un délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

d- Désignation du repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R 214-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire. 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 bail, le nom et la qualité du cessionnaire ainsi que les conditions financières de l'opération conformément à l'article R. 214-15 du Code de l'urbanisme.

7- Délai dans lequel les candidatures doivent être présentées

Les candidatures devront être impérativement adressées sous pli cachetés **au plus tard à la date du mardi 30 avril 2019 16h30 avec la mention suivante :**

Rétrocession des baux commerciaux des 11 et 13 Place du Général Leclerc NE PAS OUVRIR

La candidature devra être :

- Soit déposée au Service Commerce situé au 22 rue des Carrières sous pli cacheté, contre remise de récépissé, aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 (hors jours fériés).
- Soit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante :

Ville de Suresnes
Service commerce artisanat,
2 rue Carnot, 92151 SURESNES

Toute candidature reçue hors délais ne sera pas retenue.