



VILLE DE
BOURG-LA-REINE

Pôle Aménagement urbain et Cadre de Vie
Service Commerce et Développement Economique
Tél. 01 79 71 43 24

CAHIER DES CHARGES

RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL

Sis 83 bis Avenue du Général Leclerc
92340 BOURG-LA-REINE

SOMMAIRE

- 1 - Préambule
- 2 - Situation
- 3 - Les activités de commerce autorisées au bail
- 4 - Description des locaux commerciaux
- 5- Description du fonds de commerce avec droit au bail
- 6 - Les conditions de rachat

1 - Préambule

Par délibération en date du 9 avril 2010, le Conseil Municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce de baux commerciaux.

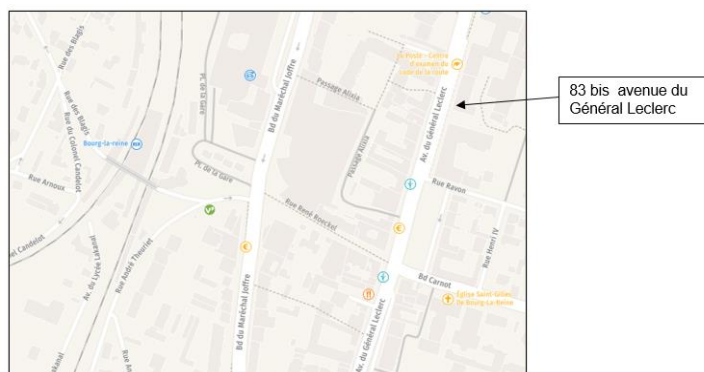
La volonté municipale est de mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale de proximité. Lors de la réalisation de la ZAC de la Bièvre, la ville avait défini avec le promoteur les conditions locatives des futurs commerces et a été associée dans le choix de l'ensemble des activités orientées vers l'équipement de la personne et de l'alimentaire.

C'est dans ce cadre que la Ville a préempté le bail commercial, exploité sous l'activité « PRÊT-A-PORTER MASCULIN » appartenant la société OZEN, SAS ayant son siège social à 83 bis avenue du Général Leclerc, 92340 Bourg-la-Reine, représentée par Madame Sarah BENSEMHOUN, dont l'acte de cession est intervenu le 6 septembre 2024.

La Ville procède à la rétrocession de ce bail commercial, dans l'objectif de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale, et de promouvoir le développement dans le périmètre du pôle centre-ville de la commune.

2 - Situation

Le local concerné est situé 83 bis avenue du Général Leclerc, sur un axe très fréquenté autant par les piétons que par les véhicules particuliers et des transports en commun, à proximité de la gare Bourg-la-Reine (ligne B du RER) et fait partie des rez-de-chaussée commerciaux de l'ancienne ZAC de la Bièvre.



3 - Les activités de commerce exercées

Le locataire pourra exercer dans la partie des lieux destinée à l'usage artisanal ou commercial une activité dédiée à « l'équipement de la personne » ou à « vocation alimentaire » (hors restauration).

En vertu de l'article L 214-2 du Code de l'urbanisme, une clause particulière sera insérée dans l'acte de rétrocession qui prévoira sa résiliation en cas de non-maintien par le repreneur de l'activité validée par la Ville. En cas de cession future du bail commercial ou du fonds de commerce auquel le bail est rattaché, la Ville aura de nouveau un droit de priorité à l'acquisition, afin de maintenir l'activité commerciale susvisée.

4 - Descriptif du local commercial

Le local à usage commercial est situé à A BOURG-LA-REINE (92340), sis 83 bis avenue du Général Leclerc sur les parcelles actuellement cadastrées P 40 et P 41 :

- Le volume numéro 14 désigné à l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble et à son modificatif, d'une superficie au sol de 90 m² HON environ, à usage de local commercial, au rez-de-chaussée constitué d'un espace de vente, réserve et toilettes.
- Un emplacement de stationnement situé au premier sous-sol de l'immeuble, dans le volume de parkings (lot de copropriété numéro 4125 respectivement numéroté sur le plan n°225).

4- Modalités du bail commercial

Bailleur : SCI Foncière Rogale Bourg la Reine, 217 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), représentée par la Société de Programmation et de Placement des Equipements Commerciaux (SOPPEC), 15 rue Rouget de l'Isle à Courbevoie (92400).

Le bail commercial a pris effet le 30 janvier 2015 pour une durée de 9 années.

Il est actuellement en tacite prolongation pour une durée indéterminée.

Comme stipulé dans le compromis de cession de droit au bail sous conditions suspensives du 5 avril 2024, ainsi que par courrier du bailleur adressé à Maître Karine BURGOT (avocate de la cédante), le 12 avril 2024, la cession doit être réalisée, notamment, dans les conditions suivantes :

- La signature d'un nouveau bail 3/6/9,
- Le loyer annuel du nouveau bail est de 30 000 € hors taxes et hors charges, révisable annuellement à date d'anniversaire.

Les autres modalités du bail :

- Provision trimestrielle de charges : 656 €
- Dépôt de garantie : 6 158,32 €

Le dépôt de garantie (6 158,32 €), devra être remboursé, par le cessionnaire qui s'y oblige, à la Ville, à la signature de l'acte de cession.

5 - Les conditions de rachat

5-1 Prix du droit au bail

Chaque candidat est invité à présenter une offre de prix pour l'acquisition du droit au bail sans que celle-ci puisse être inférieure à 115 000 € (cent quinze mille euros).

Les frais d'acte seront à la charge du repreneur.

5-2 Présentation des candidatures

La présentation du projet doit être réalisée dans le cadre des activités liées à « l'équipement de la personne » ou à « vocation alimentaire » (hors restauration), en 2 exemplaires sous format papier et permettre à la collectivité d'apprécier la qualité de l'activité. Ce dossier permettra également d'apprécier la solidité et la pérennité économique du candidat.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page,
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création.
- La copie de la carte d'identité du gérant ou le titre de séjour
- Le curriculum vitae du (des) candidat(s),
- Une lettre de motivation et un dossier de présentation du projet décrivant tous les aspects du projet envisagé, à savoir :
 - Approche commerciale : Description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration dans le tissu commercial de la Ville, objectifs face à la concurrence, clientèle visée, moyens qui sont envisagés pour attirer la clientèle, typologie des articles proposés, constitution de l'équipe.
Il sera assorti, en cas d'un projet d'enseigne en franchise, du courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.
 - Approche financière et économique : Offre de prix - Bilan et compte d'exploitation prévisionnels des années N et N+1, modalités de financement, prévision, capacité du candidat à honorer l'investissement initial de son projet (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières).
- Un accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.

5-3 Modalités de candidature

Le cahier des charges de rétrocession est consultable et retirable du 20 avril 2026 au 4 juin 2026 :

- En mairie à l'accueil du pôle aménagement urbain et cadre de vie, 9 boulevard Carnot, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi, excepté le mardi entre uniquement 13h30 à 17h30
- Sur le site de la Ville : www.bourg-la-reine.fr

Pour toute information, demande de visite du local, contactez Laurent Lelièvre, responsable service commerce et développement économique au 01 79 71 43 24 ou à laurent.lelievre@bourg-la-reine.fr

5-4 Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures devront être adressés au plus tard le 5 juin 2026 à 16 heures :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception, avec les mentions « *Candidature à la rétrocession du bail commercial 83 bis avenue du Général Leclerc* » et « *NE PAS OUVRIR* », à l'adresse suivante :

HÔTEL DE VILLE Monsieur le Maire Service Commerce et Développement Economique 6, boulevard Carnot 92340 BOURG-LA-REINE

- Soit par pli fermé remis en mains propres contre récépissé avec les mentions « *Candidature à la rétrocession du bail commercial 83 bis avenue du Général Leclerc* » et « *NE PAS OUVRIR* », à l'adresse suivante :

Pôle Aménagement Urbain et Cadre de Vie 9 boulevard Carnot, 92340 BOURG-LA-REINE

Horaires d'ouverture des bureaux : 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi, excepté le mardi, uniquement de 13h30 à 17h30.

La remise des candidatures par voie électronique n'est pas acceptée.

6 – Modalités d'examen et de jugement des candidatures

6-1 Vérification des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qu'il leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

6-2 Analyse des candidatures

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Si la commune juge que les capacités d'un candidat, au regard du dossier de candidature susmentionné sont insuffisantes, l'intégralité de son offre pourra être rejetée.

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants et les échelles de valeur suivantes :

1/ Qualité du projet commercial : 50 %

- Motivation et expérience du candidat,
- Descriptif du concept, des savoir-faire particuliers et des technicités.

2/ Viabilité économique du projet : 30 %

- Prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emploi).

3/ Offre de prix pour le rachat du droit au bail : 20 %

- Le montant de l'offre de prix pour l'acquisition du droit au bail.

La méthode de notation sera la suivante : Valeur de l'offre la mieux disante / Valeur de l'offre analysée) X (nombre de point su sous-critère).

Lors de l'examen des offres, il pourra être demandé des précisions, clarifications ou des compléments d'information aux candidats, y compris dans le cadre d'un entretien avec la ou les offres les mieux classées.

7 - Accord du bailleur et du Conseil Municipal

En application de l'article R214-12 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, qui recevra notification du choix du repreneur par lettre recommandée avec avis de réception et devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

A noter qu'en cas de volonté d'opposition, le bailleur devra saisir en référé le président du TGI du lieu de situation, pour la faire valider judiciairement.

La saisine motivée devra néanmoins être notifiée au titulaire du droit de préemption par le bailleur dans un délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, à défaut, l'accord de ce dernier sera réputé donné tacitement.

Une fois l'accord du bailleur obtenu, la rétrocession sera soumise à la validation du Conseil Municipal (article R214-4 du Code de l'urbanisme).

Le candidat

Nom, date et signature, avec la mention lu et approuvé en ces termes