

**CAHIER DES CHARGES
DE L'APPEL A CANDIDATURES POUR LA MISE A BAIL COMMERCIAL
DU LOCAL COMMERCIAL
SIS 12 BOULEVARD JEAN JAURES
92110 CLICHY LA GARENNE**

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.

La Ville de Clichy a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de ses polarités, et dynamiser ces secteurs par une diversité commerciale de qualité.

PREAMBULE

Par délibération du 29 novembre 2005 la Ville de Clichy a mis en place le droit de préemption urbain renforcé qui lui permet de préempter les murs de locaux commerciaux sur le tissu diffus inclus dans le périmètre.

Par délibérations en dates des 19 juin 2008 et 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de Clichy a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption, dans la perspective de préserver l'équilibre et la variété de l'activité commerciale dans le centre-ville.

Dans le cadre de cette politique, en date du 6 juillet 2006 la Ville de Clichy a exercé son droit de préemption urbain pour l'acquisition des murs du local commercial sis 12 boulevard Jean Jaurès afin notamment d'améliorer l'image urbaine de Clichy par arrêt du processus de dégradation et redynamiser l'offre commerciale de l'Entrée de Ville. Depuis, le local a été occupé par des sociétés de transports successives.

La dernière société a libéré les lieux en date du 28 avril 2021.

La Ville souhaite diversifier l'offre commerciale de l'entrée de ville en renforçant l'offre des commerces de détail installés récemment (fleuriste, restaurant, surface alimentaire...).

Conformément aux dispositions légales, la Ville de Clichy-la-Garenne souhaite mettre à bail commercial le local selon le cahier des charges suivant.

I - PRESENTATION DE LA VILLE ET DU SECTEUR ATTENANT

La ville de Clichy est située dans les Hauts-de-Seine à proximité immédiate de Paris et notamment du XVIIème arrondissement et du Palais de justice. Elle est bordée au nord par la Seine. Clichy est une commune limitrophe de Paris, limitée au sud-ouest par Levallois-Perret, au nord-est par Saint-Ouen-sur-Seine, au nord-ouest par la Seine (en face d'Asnières-sur-Seine) et enfin au sud par le 17^e arrondissement de Paris et du Palais de justice.

La ville est particulièrement desservie par un réseau de transports variés tels que de nombreuses lignes de bus (54,78,340,341, TUC), le métro (ligne13) ou encore le Transilien (gare de Clichy-Levallois permettant de rejoindre en moins de 10 minutes Saint Lazare ou la Défense). Les accès à l'A15 et au périphérique sont directs. En 2020 la ligne 14 du métro est arrivée à Clichy.

II - LOCALISATION DU COMMERCE CONCERNE

Le local en objet est situé dans le secteur Entrée de Ville, à 5 minutes du Tribunal de Grande Instance et de la L14 et L13

Situé au niveau de l'îlot Bonnet Roux, un renouvellement urbain a conduit l'installation d'un Intermarché Express, d'un artisan fleuriste, de deux restaurants. En face, deux programmes immobiliers prévoyant la construction de logements de standing et des rez de chaussée commerciale sont prévus d'être livrés à horizon 2025.

Le bail envisagé porte sur le local commercial sis 12 boulevard Jean Jaurès à CLICHY-LA-GARENNE (92110).

III - CONDITIONS DE PRISE A BAIL COMMERCIAL

Nature du bail

Il s'agit d'un bail soumis au statut des baux commerciaux tels que prévus par le Code du Commerce.

Activités autorisées

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et qu'à l'exercice de :

Tous commerces sauf restauration et activités générant des nuisances olfactives et sonores

Il devra exercer dans les locaux de manière permanente la totalité des activités prévues.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le preneur fera en sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Durée

Le bail est conclu pour une durée de TROIS, SIX, NEUF (3, 6 ou 9) années entières et consécutives à compter de la date de signature du bail par les deux parties.

Enseigne

Le preneur devra préalablement à l'installation d'une enseigne obtenir l'autorisation expresse et écrite du bailleur, ainsi que toutes les autorisations administratives nécessaires et ce dans le respect du règlement général de publicité intercommunal en vigueur et de la charte de qualité des devantures de Clichy.

Sous location – gérance

Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Cession du bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, même s'il s'agit d'un successeur dans le commerce.

IV- DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

Le local est actuellement vide.

1- Superficie et composition du commerce

Les locaux à usage commercial dépendent d'un immeuble sis 12 boulevard Jean Jaurès, 92110 CLICHY consistant en le lot n° 12:

- Au rez-de-chaussée à gauche de la porte d'entrée, une boutique en façade sur le boulevard Jean Jaurès, avec une pièce à la suite, pour une surface totale de 34m²
- Au sous-sol, une cave portant le numéro 12;
- Droit aux water-closets communs dans la cour;
- Et les 81 11.027èmes des parties communes générales.

2 – Etablissement recevant du public

La loi n° 2005- 102 du 11 février pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'accessibilité généralisée intégrant tous les

handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. En tant qu'ERP de 5^{ème} catégorie, le local en objet est soumis aux décrets d'application visant à la mise en conformité des installations pour satisfaire aux obligations légales, sous peine de sanction.

Le preneur se déclare parfaitement informé que le local en objet n'est pas adapté aux nouvelles dispositions obligatoires susvisées en matière d'ERP en en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur et d'en justifier au bailleur à tout moment en cas de demande. Il devra aussi procéder aux travaux nécessaires sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et le cas échéant avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

V- CONDITIONS DE LOCATION

Loyer et charges

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges hors taxes fixé à 8 500 euros (huit mille cinq cent euros) par an.

Il est payable trimestriellement et d'avance en 4 termes égaux, le premier jour de chaque trimestre.

Les provisions sur charges s'élèvent à 120 euros par mois.

La date d'effet du bail et le paiement du premier loyer se feront au jour de la remise des clés.

Ce loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Régime fiscal

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

Dépôt de garantie

Il est prévu un dépôt de garantie de 1 416 euros correspondant à 2 mois de loyer hors taxes et hors charges.

Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ne sera versé par le preneur.

Impôts et taxes

Le loyer s'entend net de toutes taxes. En conséquence le preneur devra s'acquitter de toutes les taxes ou procéder au remboursement de celles-ci au bailleur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes foncières...). Il en sera de même pour toutes les impositions ou taxes directement ou indirectement attachées aux locaux (taxe balayage...). Les imputations des impôts et taxes seront précisées au bail et se feront conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Abonnements individuels

Le locataire acquittera directement toutes les consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels qu'il devra créer (téléphonie, internet, électricité, eau..).

Réparations et travaux

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent. Il les aura vus et visités préalablement à la signature du bail. Un état des lieux contradictoire sera réalisé avant l'entrée dans les lieux et à la sortie.

Les imputations des types de travaux et charges seront précisées au bail et se feront conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

Le preneur effectuera à ses frais toutes les réparations, mises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions qui seront inscrites au bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention 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 tout en respectant la Charte de qualité du commerce Clichois.

L'embellissement de la devanture sera obligatoire, sous réserve de la consultation préalable de l'avis des services et des autorisations d'urbanisme nécessaires selon le projet.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leurs financements. Les travaux à la charge du preneur se feront sous le contrôle du bailleur ou de son représentant (architecte, bureau d'études ...).

Tous travaux, embellissement ou amélioration quelconques qui seraient faits par le preneur même avec l'autorisation du bailleur restera en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce aux frais du preneur.

Le bailleur pourra être amené à réaliser sur le bâtiment les travaux qui relèvent de ses obligations notamment pour les travaux prévus à l'article 606 du code civil mais également pour des travaux d'amélioration qu'il jugerait nécessaire de prendre en charge en sa qualité de bailleur pour la bonne exploitation du commerce. Le descriptif exact des travaux ne peut être arrêté à ce stade compte tenu qu'il est étroitement lié au projet d'aménagement du preneur. Ce descriptif sera arrêté de façon définitive au plus tard au moment de la signature du bail commercial.

VI- CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

1- Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent candidater devront le faire sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges en déposant 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 État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ou en cours ;
- Un dossier technique de reprise et de viabilité économique, comportant :
 - o Une lettre de motivation,
 - o Le projet d'activité commerciale avec des visuels d'aménagement, des photos d'inspiration et des produits envisagés
 - o En cas de création de société pour le projet :
 - le plan de financement du projet. Ce plan de financement doit préciser si le candidat entend recourir à l'emprunt auquel cas il devra fournir l'accord de la banque et/ou les autres garanties,
 - Le Business plan de l'activité projetée.
 - o Si déjà créée :
 - un état d'endettement de la société existante et le plan de financement en justifiant de l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt et/ou toute autre garantie financière,
 - un état financier des éventuelles autres sociétés à l'actif du candidat via bilan financier de l'année N-1.
 - Le Business plan de l'activité projetée.
 - o La copie de la carte d'identité du futur gérant, ou de sa carte de séjour,

- Le statut matrimonial du futur gérant,
- Un justificatif de domicile de moins de trois mois,
- Le formulaire de candidature annexé au cahier des charges dûment rempli.

Tout dossier incomplet sera écarté. Tout dossier déposé après la date limite de dépôt des candidatures ne sera pas étudié.

2- Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention « **Candidature pour prise à bail commercial – 12 BOULEVARD JEAN JAURES 92110 CLICHY-LA-GARENNE - Ne pas ouvrir** », au plus tard :

le 5 novembre 2021 à 17h

**à l'adresse suivante :
Mairie de CLICHY-LA-GARENNE
Service développement économique
51, rue Pierre (6ième étage)
92110 CLICHY-LA-GARENNE**

La candidature pourra également être déposée en main propre au Service développement économique dans les mêmes conditions, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h. Un envoi par mail est possible, date de réception du mail faisant foi, à l'adresse suivante : commerce@ville-clichy.fr
Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées au Service développement économique de la Ville à l'adresse suivante : commerce@ville-clichy.fr.

3- Les conditions de visite des lieux

Les visites du local se réaliseront à **partir du 11 octobre 2021** sur rendez-vous sollicité auprès du **Service Commerce**, commerce@ville-clichy.fr ou au 01 47 15 95 23.

VII- CHOIX DU PRENEUR

1- Critères de sélection du preneur

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville de Clichy-la-Garenne 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 preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial (50%) : références, expériences, complémentarité à l'offre existante du secteur Entrée de Ville et originalité
- Qualité des aménagements extérieurs envisagés en cohérence avec la charte des commerçants transmise par la ville avec le présent cahier des charges (30%)
- Caractère réaliste du business plan, avec accord ou pré accord de banque (20%)

La collectivité prêtera une grande attention au montage financier et à la solidité des candidats. La qualité des aménagements et l'embellissement de devanture qui seront décrits au mémo technique seront également appréciés.

2- 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 alinéa 1^{er} du Code de l'urbanisme, le bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le lauréat du présent cahier des charges.

VIII- CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA MISE A BAIL

Le présent cahier des charges est publié sur les panneaux d'affichage et le site internet de la Ville pour la période du 8 au 25 octobre 2021.

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le 5 novembre 2021. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Clichy se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de mise à bail, de procéder 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 Clichy 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 Clichy 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 Clichy 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, sans l'accord de la Ville de Clichy.

Chaque candidat sera ensuite informé par la ville de Clichy-la-Garenne par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision. Le Maire pourra signer le bail commercial avec le candidat retenu par voie de décision.

Concomitamment à la signature du bail, le preneur devra adresser au bailleur pour accord un dossier comprenant :

- un descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée
- une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

Si la signature du bail commercial n'intervenait pas dans les 3 mois suivant la notification au lauréat du fait de ce dernier, la ville pourrait remettre en concurrence le bail.

Possibilité de procédure sans suite :

La Ville de Clichy se réserve le droit d'interrompre, suspendre ou d'annuler le processus d'appel à candidatures et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

IX- PIECES ANNEXES

- Charte de qualité du commerce de la ville de Clichy
- Formulaire de candidature
- règlement de copropriété