



*Asnières-sur-Seine*

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE  
SIS A ASNIERES-SUR-SEINE (92600)

4, Rue Maurice Bokanowski

**DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :**

**19 AVRIL 2024**

## SOMMAIRE

1. **Contexte Juridique**
  
2. **Situation du Commerce**
  1. Emplacement du local commercial
  2. Zone de chalandise
  
3. **Description du Commerce**
  1. Superficie et état des lieux
  2. Exploitation commerciale et conditions financières
  
4. **Modalités de Rétrocession**
  1. Dossier à constituer et à fournir par le porteur de projet
  2. Conditions du choix du repreneur
  3. Décision du choix du repreneur
  4. Délai de dépôt des candidatures
  
5. **Annexes**
  - Plans et relevé de surface
  - Charte

## 1. 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.

Après étude réalisée par un cabinet spécialisé et validation de celle-ci par les Chambres consulaires (CCIP et CMA, antennes des Hauts-de-Seine), le Conseil Municipal, par délibération du 18 septembre 2008 a instauré un périmètre de sauvegarde et d'équilibre du commerce et de l'artisanat, un élargissement dudit périmètre a été validé par délibération du 17 décembre 2020 de façon à ce qu'une grande partie du centre-ville et des principaux axes commerciaux de la Ville d'Asnières-sur-Seine soient préservés.

La Commune a exercé une première fois en 2011 son droit de préemption sur un droit au bail commercial d'un bien situé au 96 avenue des Grésillons (bailleur Paris Habitat).

Le 1er septembre 2023, la déclaration préalable de cession du fonds de commerce au prix de 71.500 Euros, envoyée par Maitre Laura BAVOUX, conseil de la SCP BTSG représentée par Maitre Pierre BOURION liquidateur de la SARL BOUCHERIE KEUMEGNE d'un local commercial sis 4 rue Maurice Bokanowski, dans le cadre de la liquidation judiciaire de ladite société, a été reçue par la Direction du Développement Economique et du Commerce.

Le droit de préemption sur ce fonds a été exercé au prix de la déclaration préalable par décision du Maire n°dec23-635 publiée le 27 septembre 2023 et notifiée à:

- **Madame Marie-Flore KEUMEGNE représentante de la SARL BOUCHERIE KEUMEGNE dont le siège social est 4 rue Maurice Bokanowski, 92600 Asnières, le cédant**
- **Monsieur Guy ROUXEL, sis 14 rue Anatole LE BRAZ, 35400 Saint-Malo, le bailleur,**
- **Maitre Pierre BOURION, représentant de la SCP BTSG, sis 5 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine, le liquidateur**
- **Maitre Laura BAVOUX, représentant le cabinet WEIL GOTSHAL & MANGES, sis 2 rue de la Baume, 75008 PARIS, le mandataire du liquidateur**
- **Monsieur Ali KANDOUZ, demeurant 17 rue Guichard, 94230 Cachan, le cessionnaire**

Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce  
sis 4 rue Maurice Bokanowski

L'acte de cession du fonds de commerce au profit de la Ville d'Asnières-sur-Seine a été rédigé par Maître Laura BAVOUX, avocat à Paris (75008) et signé le 21 décembre 2023 à l'Hôtel de Ville d'Asnières-sur-Seine.

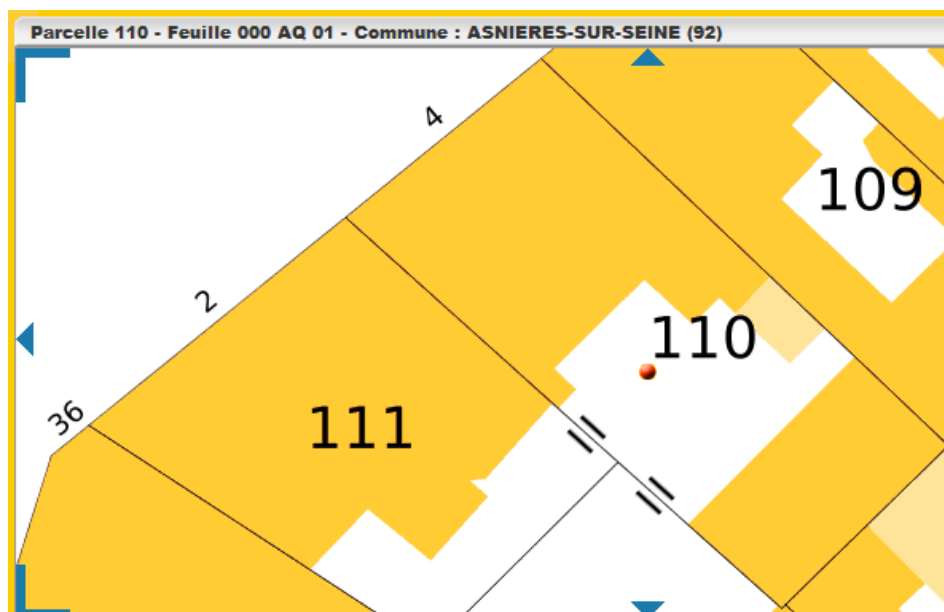
## 2. SITUATION DU COMMERCE

### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

#### Présentation du local : 4 rue Maurice Bokanowski



Parcelle 4 rue Maurice Bokanowski AQ01-110



Le local est situé dans une rue très commerçante du centre-ville avec une diversité d'activités. La rue Maurice Bokanowski est très passante et le secteur a une bonne desserte de transports avec la gare en proximité proche et des lignes de bus.

## 2. ZONE DE CHALANDISE

Le centre dispose d'importants facteurs d'attractivité. D'une part, il accueille des services publics ayant un rayonnement important (Hôtel de Ville, la Poste), crèches et l'Institution Scolaire Sainte-Geneviève.

Son armature commerciale fédère une large clientèle. Le centre-ville est animé par un réseau de commerçants et artisans indépendants de qualité. En parallèle, plusieurs unités à forte notoriété (Monoprix, Paul, Basilic & Co, Olivier & Co, Marionnaud, Body Minute, Esprit, Sergent Major etc...)

L'offre est complétée par de la restauration, du commerce alimentaire, de décoration et d'équipement de la personne. La qualité du patrimoine immobilier et des enseignes fait du centre-ville un espace apprécié et recherché en raison de son identité authentique. Du fait le quartier rayonne sur l'ensemble du territoire mais aussi des villes avoisinantes.

La rue Maurice Bokanowski regroupe nombreux commerces de bouche qualitatifs et quelques enseignes nationales.

## 3. DESCRIPTION DU COMMERCE

### 1. SUPERFICIE ET ETAT DES LIEUX

Le bail porte sur un local commercial en pied d'un immeuble d'habitation ancien en R+5, donnant vitrine sur rue à droite du porche, d'une surface en rez-de-chaussée de 45 m<sup>2</sup> (loi Carrez) comprenant un premier espace, un laboratoire avec 2 chambres froides, un escalier desservant un logement au premier étage composé de 2 pièces et d'une salle d'eau pour une surface totale de 25 m<sup>2</sup>, et une cave accessible depuis les parties communes par un escalier, à usage de stockage.

Le local bénéficie d'une vitrine sur rue et est exposé nord.

L'entrée se fait par la vitrine.

Le local n'est pas équipé de gaine d'extraction.

**Le preneur prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la rétrocession du droit au bail, sans pouvoir exiger des travaux de la part du cédant ni du bailleur.**

## 2. EXPLOITATION COMMERCIALE ET CONDITIONS FINANCIERES

### ➤ Activité Pressentie

La décision de préempter le fonds de commerce de ce local a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale du centre-ville.

La destination du présent bail, objet de la rétrocession, est « Boucherie-Charcuterie ». L'élargissement des activités pourra faire l'objet de négociations avec le bailleur comme celui-ci l'a confirmé à la ville.

En tout état de cause, l'acceptation d'une activité différente de celle du bail en cours restera soumise à l'accord préalable du bailleur et à son libre choix sans qu'aucune justification de quelque nature que ce soit ne puisse lui être demandée en cas de refus de sa part. La déspecialisation du bail pourra faire l'objet d'une indemnité, à la charge du preneur.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, sont exclues du présent appel à candidatures toutes activités susceptibles de générer des nuisances de quelque nature que ce soit et notamment les activités suivantes :

- Restauration rapide, superette alimentaire, vente de gros et déstockage, services et autres activités tertiaires, rachat d'or et bureau de change et de transfert d'argent, agence immobilière, onglerie, fromagerie, boucherie, poissonnerie.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur retranscrits dans la Charte d'Asnières (en annexe) et feront l'objet d'autorisations administratives de la Mairie d'Asnières-sur-Seine.

### ➤ Conditions Locatives

Le bail en cours a pris effet le 1er juillet 2015 pour se terminer le 30 juin 2024.

Le montant du loyer est de 16.756,80 euros (SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES) annuel, payable trimestriellement à terme à échoir le 1<sup>er</sup> de chaque trimestre, soit un loyer trimestriel de 4.189,20 euros HT HC.

Le montant de la provision pour charges est de 215 euros mensuel

Ce loyer fait l'objet d'une révision triennale en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux ILC, la dernière révision ayant eu lieu en décembre 2022.

Ces sommes peuvent varier selon les dernières révisions.

### ➤ Conditions de la Reprise

Le prix de rétrocession est fixé à 71.500 euros (**SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT EUROS**) auquel il conviendra d'ajouter les frais d'acte et autres honoraires en sus à la charge du preneur.

Des facilités de paiement pourront être accordées par la ville à la demande du preneur. (Règlement possible sur 36 mois dont les modalités sont à définir).

A cette somme viendra s'ajouter le remboursement du dépôt de garantie correspondant à cinq mois de loyer soit 6.982 euros (Six MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS) HT-HC.

La conclusion d'un nouveau bail en cas de déspecialisation sera envisageable après la rétrocession du bail actuel en cours.

Pour la signature, le preneur sera capable de présenter une garantie financière pour aboutir son projet d'implantation (accord de principe de la banque ...)

Le preneur aura la jouissance du local au jour de l'acte notarié.

Selon la charte et dans le respect du RLPI boucle Nord de la Seine, le preneur s'engage à présenter à la Ville pour la signature, une Déclaration Préalable de travaux de façade s'il y a lieu, ainsi que les déclarations d'enseigne et d'accessibilité (ERP).

<https://www.bouclenorddeseine.fr/2020/03/02/reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi-2/>

#### **4. MODALITES DE RETROCESSION**

##### **1. DOSSIER A CONSTITUER ET A FOURNIR PAR LE PORTEUR DE PROJET**

Conformément à l'article R 214-14 du Code de l'Urbanisme « les personnes candidates à la rétrocession doivent justifier de leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au 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 ».

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques. Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à la Commission Développement Economique et Commerce, les candidats doivent déposer 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
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au Répertoire des Métiers
- Un dossier technique comportant :
  - La présentation de l'activité commerciale : concept, nature de l'offre, gamme de prix, clientèle ciblée ...
  - Le descriptif précis du projet envisagé (fonctionnement du future commerce) : horaires et jours d'ouvertures envisagés, effectifs, besoins techniques, travaux internes et externes avec projection ...

**Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce  
sis 4 rue Maurice Bokanowski**

- Une étude de marché
  - Lettre de motivation
  - Le plan de financement du projet (si le financement principal se fait via un prêt bancaire, intégrer l'accord de principe de la banque ou au plus tard à la suite du retour de la commission.
  - Un business plan avec un prévisionnel sur trois ans
- 
- Carte nationale d'identité ou carte de séjour en cours de validité
  - Justificatif de domicile de moins de 3 mois
  - Avis d'imposition actuel
  - Extrait de casier judiciaire n°3
  - Parcours professionnel ou Curriculum vitae
  - Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...).
  - Etat d'endettement en cas de société existante ou 3 derniers bilans
  - Le présent cahier des charges, **paraphé sur chaque page et signé en dernière page portant la mention « lu et approuvé » par le candidat.**
  - Une déclaration sur l'honneur attestant la non interdiction de soumissionner.

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet.

## 2. CONDITIONS DU CHOIX DU REPRENEUR

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet, son originalité et l'objectif de complémentarité et de diversité de l'offre commerciale poursuivi par la Ville (40%)
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (40%)
- Profil du candidat : qualités professionnelles, expériences ... (20%)

Après analyse des candidatures réputées complètes au sens du présent cahier des charges, la Ville se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions ou compléments afin d'apprécier au mieux le projet présenté.

## 3. DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR

Conformément aux dispositions des articles L.214-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du*



*fonds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.*

*L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de Commerce.*

*La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.*

*Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux [articles L. 144-1 à L. 144-13](#) du code de commerce.*

*A [l'article L. 214-1](#) et au présent article, les mots : " titulaire du droit de préemption " s'entendent également, s'il y a lieu, du délégataire, en application de [l'article L. 214-1-1](#). »*

Et par application de l'article R.214-11 et suivants du code de l'urbanisme :

*« Le cahier des charges de rétrocession mentionné à l'article [L. 214-2](#) est approuvé par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant reçu délégation à cet effet en application du premier alinéa de l'article [L. 214-1-1](#). »*

La ville recueillera l'accord préalable du bailleur sur le projet qui lui a transmis par courrier recommandé avec avis de réception.

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

Une fois l'accord favorable du bailleur recueilli, la rétrocession sera ensuite autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de ladite rétrocession.

La signature de l'acte de rétrocession devra intervenir dans un délai de 4 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal validant la rétrocession au preneur retenu. Si cette échéance n'est pas respectée, la candidature ne sera plus valide et la Ville se réserve la possibilité de recourir aux autres candidats en fonction de l'ordre établi par les critères définis au paragraphe 4.2 du présent.

Il est à noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville en cas d'abandon de l'appel à candidatures, d'appel à candidatures infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection.

#### 4. DELAI DE DEPOT DES CANDIDATURES

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au vendredi 19 avril 2024.

Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

Les candidatures peuvent être envoyées par envoi recommandé mais dont la réception doit être faite dans la date limite fixée:

Rétrocession par la Ville d'Asnières-sur-Seine du fonds de commerce  
sis 4 rue Maurice Bokanowski

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

<p><b>NE PAS OUVRIR</b></p> <p><b>Mairie d'Asnières-sur-Seine</b> <b>Direction Développement Economique et du Commerce</b> <b>1, place de l'Hôtel de Ville</b> <b>92600 ASNIERES-SUR-SEINE</b></p> <p><b>Dossier de rétrocession du fonds de commerce du</b> <b>4, rue Maurice Bokanowski</b></p>
---

Les candidatures peuvent aussi être déposée contre décharge en Mairie auprès du Service Commerce

Tous les documents de ces enveloppes devront également être adressés par voie dématérialisée à [commerce@mairieasnieres.fr](mailto:commerce@mairieasnieres.fr) ou [ndelsaux@mairieasnieres.fr](mailto:ndelsaux@mairieasnieres.fr)

Des visites pourront être organisées sur rendez-vous en appelant le 01.41.11.17.24

La rétrocession doit respecter un principe de transparence. Ainsi, avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie pendant au moins 15 jours continus et consécutifs, un avis comportant un appel à candidature, la description du bail, le prix proposé, le fait que la cession soit liée à l'accord préalable du bailleur et la date de présentation des candidatures, ces dernières étant examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU**  
**19 AVRIL 2024**

Annexes : Charte

<b>Date :</b>	<b>Signature du repreneur :</b>