

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**MAIRIE DE MONTGERON**  
CONSEIL MUNICIPAL**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

OBJET : **N°24/29**  
**Approbation du cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce sis 128 avenue de la République**

**CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MARS 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six du mois de mars à 19h30, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 15 mars 2024, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, M. DUROVRAY, Mme NICOLAS, M. GOURY, Mme DOLLFUS (à partir de 20h03) M. CORBIN, Mme GARTENLAUB (à partir de 19h38), M. LEROY, M. KNAFO, M. LE TADIC, Mme NOURRY, M. NOEL, M. FERRIER (à partir de 19h38), Mme MOISSON, Mme DALAIGRE (à partir de 19h38), M. MATTENET, Mme MORIN, M. MAGADOUX, Mme CARLOS, Mme BENZARTI, M. SOUMARE (à partir de 20h23), Mme TOUCHON, Mme GUERY, Mme CIEPLINSKI, Mme BILLEBAULT, M. CROS, Mme NADJI, M. VEYRAT, M. MILOSEVIC

Absents ayant donné procuration :

Mme DOLLFUS ayant donné procuration à Mme NICOLAS jusqu'à 20h03  
Mme RAUNIER ayant donné procuration à Mme MOISSON  
Mme PLECHOT ayant donné procuration à Mme GARTENLAUB à partir de 19h38  
M. SALL ayant donné procuration à M. GOURY  
M. SOUMARE ayant donné procuration à M. LEROY jusqu'à 20h23  
M. LE MEUR ayant donné procuration à M. MAGADOUX  
Mme DE SOUZA ayant donné procuration à Mme CARLOS  
M. HACKERT ayant donné procuration à Mme BILLEBAULT

Absents jusqu'à 19h38 : Mme GARTENLAUB, M. FERRIER, Mme DALAIGRE

Mme GUERY a été élue secrétaire de séance

**OBJET : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE SIS 128 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

Vu les articles L 2121-29, L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L214-1, L214-3 et R214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal n° 3 du 26 avril 2007, modifiée par la délibération n° 11 du 21 novembre 2019, par laquelle la ville de MONTGERON a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la totalité de l'avenue de la République, ainsi que la totalité du centre commercial la Forêt, les abords immédiats de la RER de Montgeron-Crosne, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

Considérant la déclaration de cession, enregistrée le 6 mars 2023, du bail commercial relatif au local commercial situé 128 av. de la République de la société ASTUCES EN VRAC,

Considérant la décision de préemption n° 23/087 du 27 avril 2023 sur le bail à céder par la société ASTUCES EN VRAC,

Considérant que la ville de Montgeron a pleine propriété dudit fonds de commerce depuis la signature de l'acte authentique le 27 juillet 2023,

Considérant que, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L214-1, L214-3 et R214-11 et suivants relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ce fonds de commerce,

Considérant que la rétrocession du fonds de commerce passe par la rédaction d'un cahier des charges approuvé en conseil municipal,

Considérant qu'un avis de rétrocession doit ensuite être affiché en mairie pendant 15 jours, faisant notamment état de la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie,

Considérant qu'à l'issue de cet appel à candidature et examen des projets, le choix du repreneur ou des repreneurs fera l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal,

Considérant l'avis de la Commission municipale permanente en date du 20 mars 2024,

**Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,  
À l'unanimité,  
Abstention : M. MILOSEVIC**

- APPROUVE** Le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 128 av. de la République à Montgeron, annexé à la présente délibération.
- AUTORISE** Madame le Maire à signer les actes relatifs à l'appel à candidature pour la reprise de ce fonds de commerce.
- DIT** Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

  
**Sylvie CARILLON**  
Maire de Montgeron  
Conseillère régionale d'Ile-de-France



REÇU EN PREFECTURE

le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-20240326-DCM24\_29\_SU



2024

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**  
**APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 26 MARS 2024**

**BAIL COMMERCIAL 128 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**  
**- 91230 - MONTGERON**





## **ARTICLE I – DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT**

Par délibération du conseil municipal n° 3 du 26 avril 2007, modifiée par délibération n° 11 du 21 novembre 2019, la ville de MONTGERON a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la totalité de l'avenue de la République, ainsi que la totalité du centre commercial la Forêt, les abords immédiats de la RER de Montgeron-Crosne, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

Cette démarche vise à soutenir le commerce et l'artisanat de proximité et maintenir une offre de qualité diversifiée au plus près des habitants de la Ville dans ses différents quartiers et, notamment, le long de l'axe principal de la ville qui regroupe des commerces de natures très variées.

## **ARTICLE II – DECLARATION DE CESSION DU BAIL COMMERCIAL SITUE AU 45 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

Par déclaration préalable, datée du 6 mars 2023, la Ville de MONTGERON a été informée de la cession du bail commercial pour le local situé 128 avenue de la République et soumis au droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

La décision de préemption n° 23/087 du 27 avril 2023 a été notifiée par Mme le Maire le 28 avril 2023 avec pour objectif de préserver les commerces de proximité, qui ont tendance à disparaître dans les centres-villes et justifiant que l'existence d'une activité de ce type était particulièrement importante pour le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale de MONTGERON.

L'acte d'acquisition dudit bail a été signé le 27 juillet 2023.

## **ARTICLE III – PROCEDURE DE RETROCESSION**

La procédure de rétrocession s'applique conformément à l'article R214-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

Le Maire publie par voie d'affichage en mairie, pendant 15 jours, un avis de rétrocession comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

Dès lors qu'il s'agit d'un bail, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

## **ARTICLE IV – DESCRIPTIF DU BIEN CEDE**

### ■ Le bail commercial :

Le bail a été signé le 7 novembre 2019 pour une période de neuf années, devant se terminer le 6 novembre 2028. L'activité prévue aux termes du bail est « Boutique ».

### ■ Descriptif du local :

Un local commercial faisant partie d'une copropriété, composé :

- Au rez-de-chaussée, d'un local commercial (n° 101) d'une surface de 96.17 m<sup>2</sup>, avec espace de vente, réserve, sanitaires (des toilettes et un lave-mains) ;
- En surface, un emplacement de stationnement (lot n° 601) ;
- Au sous-sol, de deux caves (lots n° 400 et 401).

Le local est en très bon état.

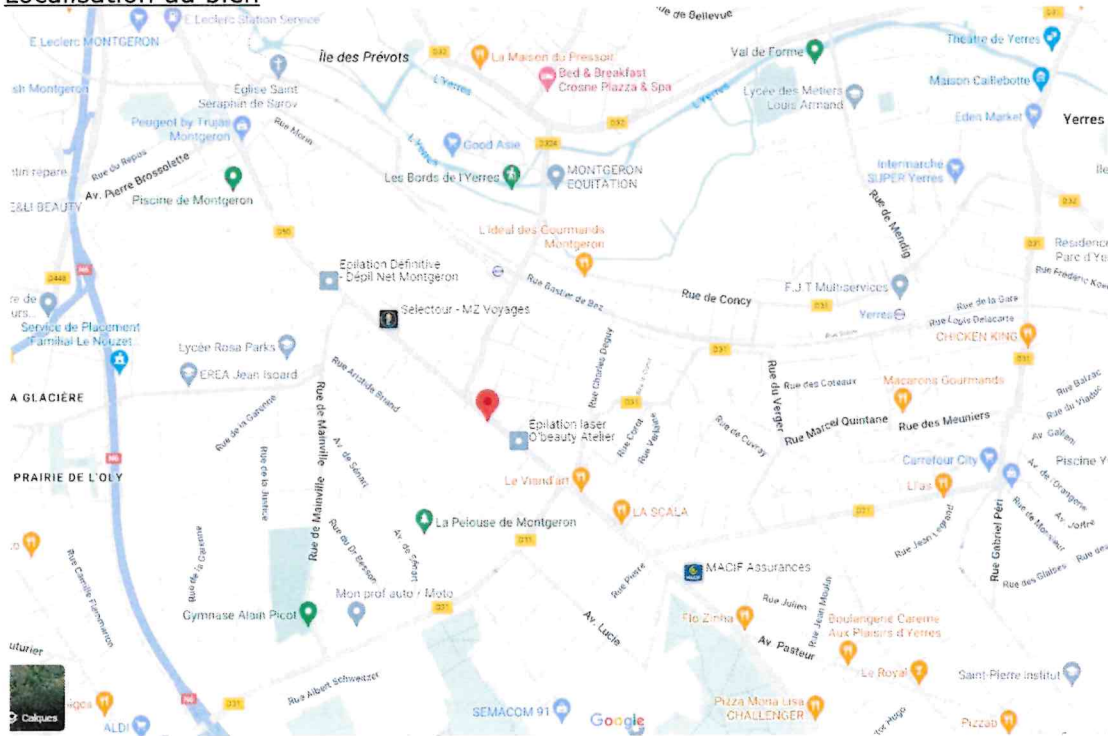
### ■ Montant du loyer :

- Le loyer mensuel actuel s'élève à 1609.88 € HT, soit 1931.86 € TTC par mois.
- Le bail commercial met à la charge du preneur la taxe foncière et les charges de copropriété. Ces dernières donnent lieu au versement d'une provision annuelle de 1200 € HT.
- Un dépôt de garantie de 1609.88 € doit être versé.

Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

Le local est disponible et fera l'objet d'un état des lieux.

### Localisation du bien



Le local se trouve 128 avenue de la République. Cette avenue principale est très commerçante et constitue un axe structurant pour le fonctionnement urbain du centre ville.

Ce local se situe du côté pair dans un immeuble cadastré section AK n° 440.

Le local est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et est concerné par un linéaire commercial au PLU. La zone UB correspond à l'un des principaux secteurs de centralités de la ville, caractérisé par une trame urbaine ancienne, un parcellaire en lanières, une faible hauteur des constructions, avec une dominante d'habitat implanté en front urbains continus, de nombreux commerces en rez-de-chaussée, de services et équipements d'intérêt collectif.

L'avenue de la République est le principal lieu d'implantation de commerces de proximité au niveau communal. Elle comporte notamment des commerces de bouche, une cordonnerie, des salons de coiffure, pharmacies, un supermarché SUPER U, des fleuristes, une boucherie, marchands de chaussures, opticiens, toiletteurs, ...

#### **ARTICLE V – LES CONDITIONS DE CESSION**

La valeur du fonds de commerce s'élevait à 104 000 € lors de son acquisition par la Ville. La valeur de rétrocession est donc évaluée à une valeur identique de 104 000 €. Les frais d'acte notariés seront à la charge du preneur.

La Ville de MONTGERON est titulaire du bail commercial dans le cadre d'une procédure de préemption. La Ville rétrocède le bail commercial dont les principales caractéristiques ont été rappelées à l'article 4 du présent cahier des charges de rétrocession.

La Ville acceptera des offres :

- Soit de rétrocession immédiate du fonds de commerce ;
- Soit de rétrocession au terme d'une période de deux ans maximum sous un statut de location-gérance. Dans ce cas, le montant de la redevance sera identique au loyer actuel. Le contrat de location-gérance devra prévoir une clause de priorité au terme du contrat, au bénéfice du locataire-gérant, pour le rachat du fonds de commerce.

#### **■ La nature de l'activité exercée**

Etant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, de diversité et de montée en gamme par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, les activités suivantes sont exclues (liste non limitative) : commerce alimentaire type supérette, agences en produits financiers, type banque, assurance, courtier, activités assimilées, ainsi que restauration rapide type fast-food, audioprothésiste, agence immobilière, coiffeur, bazar, points phones, vente de cigarette électronique, vente de CBD et dérivés, vente et achat d'or.



En outre, sont exclues pour des raisons techniques les activités de restauration nécessitant une extraction.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession de fonds de commerce comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions prévues au présent cahier des charges.

■ Les caractères spéciaux

Le preneur devra respecter les charges et conditions du bail commercial joint en annexe.

■ Les travaux à la charge du rétrocessionnaire

Le local sera repris en l'état par l'acquéreur du bail. Les travaux souhaités par l'activité du preneur seront à sa charge et devront faire l'objet de l'accord du propriétaire des murs, selon les conditions du bail et des 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/publicité.

**ARTICLE VI - LES CANDIDATURES A LA RETROCESSION**

■ Le dossier de candidature

Chaque candidat à la rétrocession du bail commercial adresse son offre comportant les éléments suivants :

- 1 Une lettre de motivation ;
- 2 Un dossier de présentation de l'activité commerciale avec notamment :
  - La description de l'activité commerciale (le concept, la gamme de produits proposés...)
  - Le profil professionnel (diplôme, expériences professionnelles, etc.) ;
  - Un plan de financement prévisionnel intégrant notamment l'offre financière de reprise du fonds de commerce immédiate ou au terme d'une phase de location-gérance de deux ans maximum, et les éventuels travaux envisagés, l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt ;
  - Tout autre élément permettant d'apprécier la qualité et la faisabilité du projet.
- 3 Les justificatifs suivants :
  - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'il est établi dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;



- Statuts de la société ;
- En cas de société existante, état d'endettement ou trois derniers bilans ;
- Copie de la carte d'identité du gérant ou la carte de séjour du gérant ;
- Justificatif de domicile de moins de trois mois.

#### ■ Calendrier

La publicité de la vente du fonds de commerce et les visites du local se dérouleront conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les visites seront organisées sur RDV auprès du service urbanisme (06.84.86.58.43).

Les dossiers de candidature seront adressés à l'attention de Mme le Maire,

- par courrier recommandé, au 112 av. de la République – 91230 – MONTGERON,
- ou déposés contre décharge au service Urbanisme - Centre Administratif et Technique, 130 avenue du Général de Gaulle, 91230 MONTGERON,

#### **Au plus tard le 14 mai 2024 à 17h.**

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

Dossier de rétrocession du fonds de commerce du 128 av de la République  
NE PAS OUVRIR

#### **ARTICLE VII – SELECTION DES CANDIDATS**

##### ■ Les critères de sélection

L'analyse des candidatures se fondera sur les quatre critères suivants :

- 1 Qualité du projet commercial et profil du candidat ; en particulier les différents points suivants seront analysés (40 %) :
  - Création d'une nouvelle offre commerciale (adéquation entre le projet et les besoins des habitants) ;
  - Originalité du concept/Qualité et diversité des produits (spécialités, savoir-faire particulier, technicités).
- 2 Profil du candidat et viabilité économique du projet (40 %) :
  - Niveau de diplôme(s) professionnel(s) obtenu(s), concours professionnel(s), expériences professionnelles ;
  - Expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise, etc.) ;
  - Motivation du candidat ;
  - Analyse du prévisionnel (garanties de financement et de pérennité de l'entreprise) ;
  - Création d'emplois.
- 3 Offre de prix de rachat du fonds de commerce (20%)

### ■ La procédure de rétrocession

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

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

Le projet d'acte de rétrocession sera transmis au bailleur en vue de recueillir son accord préalable. Le bailleur a la possibilité de s'opposer au projet de rétrocession, sous forme d'un référé, auprès du président du tribunal de grande instance pour faire valider son opposition à la rétrocession. Le bailleur est réputé avoir donné un avis favorable s'il reste sans réponse pendant 2 mois.

Le délai de deux ans (article L214-2 du code de l'Urbanisme) imparti à la Commune pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte de rétrocession au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

La régularisation de l'acte de vente se fait en suivant.

### **ARTICLE VIII – ANNEXES**

- Liste des éléments corporels :

- meuble caisse
  - armoire réfrigérée 1 Porte
  - 2 blocs dimensions réversibles climatisation neufs
  - 4 caméras extérieures
  - tireuse à bières 4 fontaines et groupe froid
  - étagères Brok Ikéa x 4
  - 3 meubles centraux bois et blanc
  - bacs et Silos avec pelles et pinces
  - fontaines 6,5 L et 12 L
  - meuble farines
  - fontaines inox huiles et vinaigres
  - broyeur à café
  - desserte à roulette
  - caissons plexi \*5
  - machine à pâte à tartiner
  - luminaires x3
  - chambre froide
  - étagère bois réserve
- Bail commercial (se reporter à l'article IV du présent cahier des charges pour la mise à jour des conditions financières du bail).