

Ville de  
**MONTGERON**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**MAIRIE DE MONTGERON**  
CONSEIL MUNICIPAL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2024**

OBJET : N°24/48

Approbation du cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce du local commercial sis 45 avenue de la République

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-quatre du mois de juin à 18h00, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 14 juin 2024, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

CONSEILLERS EN EXERCICE

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

Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, Mme NICOLAS, M. GOURY, Mme DOLLFUS, M. CORBIN, Mme GARTENLAUB, M. LEROY, Mme RAUNIER, M. LE TADIC, Mme NOURRY, M. NOEL, M. FERRIER, Mme MOISSON, Mme DALAIGRE, M. MATTENET, Mme MORIN, M. MAGADOUX, Mme CARLOS, Mme BENZARTI, Mme TOUCHON, M. LE MEUR, M. HACKERT, Mme CIEPLINSKI, Mme BILLEBAULT, M. CROS (à partir de 18h28), Mme NADJI, M. VEYRAT, M. MILOSEVIC (à partir de 19h42)

Absents ayant donné procuration :

M. DUROVRAY ayant donné procuration à Mme CARILLON  
M. KNAFO ayant donné procuration à M. CORBIN  
Mme PLECHOT ayant donné procuration à Mme DOLLFUS  
M. SALL ayant donné procuration à M. GOURY  
M. SOUMARE ayant donné procuration à M. LEROY  
Mme DE SOUZA ayant donné procuration à Mme MOISSON  
Mme GUERY ayant donné procuration à Mme NICOLAS

Absents :

M. CROS jusqu'à la délibération n°24/38  
M. MILOSEVIC jusqu'à la délibération n°24/56



Mme DALAIGRE a été élue secrétaire de séance

**OBJET : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE DU LOCAL COMMERCIAL SIS 45 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 n°3 du Conseil municipal du 26 avril 2007, modifiée par 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 gare 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 28 juin 2023, du fonds de commerce relatif au local commercial situé 45 av. de la République de la SARL MANOLI,

Considérant la décision de préemption n° 23/149 du 16 août 2023 sur le fonds de commerce à céder par la société MANOLI,

Considérant que la ville de Montgeron a pleine propriété dudit fonds de commerce depuis la signature de l'acte authentique le 1<sup>er</sup> et 2 février 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 19 juin 2024,

**Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,  
À l'unanimité,**

**Ne participe pas au vote : M. MILOSEVIC**

**Abstentions : M. HACKERT, Mme CIEPLINSKI, Mme BILLEBAULT**

- APPROUVE** Le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce du local situé 45 av. de la République à Montgeron, annexé à la présente délibération.
- AUTORISE** Madame le Maire à prolonger la période de publicité ou à la renouveler au gré du besoin.
- 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 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-091-219104213-2024.0624-DCM2448\_SU-



2024

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**  
**APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 24 JUIN 2024**

**FONDS DE COMMERCE 45 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 gare 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 FONDS DE COMMERCE SITUE AU 45 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

Par déclaration préalable, datée du 28 juin 2023, la Ville de MONTGERON a été informée de la cession du fonds de commerce situé 45 avenue de la République et soumis au droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

La décision de préemption n° 23/149 du 16 août 2023 a été notifiée par Mme le Maire le 18 août 2023 avec pour objectif de préserver les commerces de proximité, en particulier les restaurants traditionnels, 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 fonds de commerce a été signé le 1<sup>er</sup> et 2 février 2024.

### **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 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour une période de neuf années, devant se terminer le 30 juin 2027. L'activité prévue aux termes du bail est « Restauration traditionnelle ».

■ **Descriptif du local** :

Le local commercial est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages :

- Au rez-de-chaussée et au premier étage :
  - o Une salle de restaurant
  - o Une cuisine
  - o Des locaux techniques
  - o Des sanitairesReliés par un escalier central.
- Au deuxième étage :
  - o Deux pièces.

Il est précisé qu'une entrée sur le côté donne accès à l'immeuble et qu'un escalier dessert les deux niveaux.

Le présent cahier des charges porte sur l'intégralité du fonds y compris la licence III grande restauration. Le détail des éléments corporels figure en annexe du présent document.

Il convient de noter qu'aucun salarié n'est à reprendre.

Le local commercial présente une superficie de 124 m<sup>2</sup> pour les superficies principales et de 69 m<sup>2</sup> pour les parties secondaires.

Il est disponible immédiatement en l'état et fera l'objet d'un état des lieux.

■ **Montant du loyer** :

- Le loyer mensuel actuel s'élève à 2717.16 € HT, soit 3260.59 € TTC.
- Le bail commercial met à la charge du preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ces dernières donnent lieu au versement d'une provision annuelle de 962 €.
- Un dépôt de garantie de 4800 € doit être versé.

Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

### Localisation du bien



Le local se trouve 45 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 impair dans un immeuble cadastré section AB n° 118.

L'avenue est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme. La zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la Ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, hérité du développement historique de la Ville et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue ; les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerces, bureau, artisanat, 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 une cordonnerie, des salons de coiffure, pharmacies, un supermarché SUPER U, des fleuristes, une boucherie, des marchands de chaussures, opticiens, toiletteurs, ...

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

La valeur du droit au bail est estimée à 115 000 € hors frais d'acte.

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 nature de l'activité exercée

Conformément à la décision de préemption de Mme le Maire en date du 16 août 2023 motivée par la préservation des restaurants traditionnels qui ont tendance à disparaître dans les centres-villes, la Ville souhaite favoriser une activité de restauration qualitative avec service à table. Une activité de traiteur est également envisageable, de même que les activités de cafés ou de bars à thèmes présentant des concepts novateurs sur la ville.

En revanche, les activités de restauration rapide sont exclues. La rétrocession du bail se fera en adéquation avec l'activité autorisée dans le bail.

#### ■ 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 nécessités et/ou 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 les frais occasionnés par la reprise du bail commercial et les investissements liés aux travaux d'aménagement de boutique ;
- 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 ;
- 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 bail commercial 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 (01.70.58.93.47).

Les dossiers de candidature seront adressés à l'attention de Mme le Maire, 112 av. de la République – 91230 – MONTGERON au plus tard le **30 septembre 2024 à 17h**.

### **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 ; en particulier les différents points suivants seront analysés (25 %) :
  - 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).
  - Pertinence technique : rénovation du commerce, projet d'enseigne et de devanture
- 2 Profil du candidat (25 %) :
  - 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.
- 3 Viabilité économique du projet (25 %) :
  - Analyse du prévisionnel (garanties de financement et de pérennité de l'entreprise)
  - Solidité financière du candidat
  - Modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.
- 4 Offre de prix pour le rachat du droit au bail (25 %) :
  - Le montant du droit au bail sera analysé comme un critère de sélection des offres.

#### ■ 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

- tous les biens corporels, instruments, matériels, livres, fichiers et autres documents, tant graphiques qu'informatiques, servant à l'exploitation du fonds de commerce, tels que décrits dans un inventaire contradictoire certifié sincère et véritable, établi par les parties, qui est ci-annexé ; (**annexe 13**)
  - o quarante (40) chaises
  - o vingt-sept (27) tables
  - o quinze (15) banquettes
  - o deux (2) réfrigérateurs arrière-bar
  - o une (1) machine à glaçons
  - o un (1) lave-verre
  - o trois (3) pompes à bière
  - o deux (2) caves à vins
  - o une (1) chambre froide
  - o trois (3) vitrines à boissons
  - o deux (2) armoires positives
  - o trois (3) armoires négatives
  - o une (1) friteuse électrique
  - o un (1) bain-marie
  - o un (1) barbecue au gaz
  - o deux (2) modules réchaud gaz
  - o un (1) four électrique
  - o un (1) lave-vaisselle à capot
  - o un (1) fourneau à gaz (4 feu + four) hotte cuisine
  - o trois (3) télévisions
  - o trois (3) climatisations de marque Mitsubishi
  - o matériel de sonorisation
  - o système de vidéoprotection (huit (8) caméras)
  - o deux (2) réfrigérateurs, deux (2) machines à laver et un (1) lave-vaisselle dans les deux studios aménagés
  - o vaisselle
  - o bar
- les agencements et installations réalisés et financés par la Cédante ;
- l'ensemble des fichiers informatiques ou sur papier ainsi que les droits correspondant aux données qui y sont contenues, liés à l'exploitation du fonds de commerce et à la clientèle constituée, sous réserve que ces fichiers

répondent à la réglementation spécifique relative à la protection des données personnelles (d'une part, le règlement général sur la protection des données, ou RGPD, entré en application le 25 mai 2018 et, d'autre part, la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés).

- Bail commercial (se reporter à l'article IV du présent cahier des charges pour la mise à jour des conditions financières du bail).