



Mairie d'Orléans 2019

Cahier des charges de rétrocession

Bail commercial

47 rue Jeanne d'Arc – Orléans



Septembre 2019

Article 1 : Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Par délibération du Conseil Municipal le 5 mars 2010, la Mairie d'Orléans 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 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.

Article 2 : Déclaration de cession du bail commercial situé au 47 rue Jeanne d'Arc

Par déclaration préalable, réceptionnée en mairie le 22 février 2019, la Ville d'Orléans a été informée de la cession du bail commercial relatif au local situé 47 rue Jeanne d'Arc à Orléans et soumis au droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

La décision de préemption du bail commercial prise par M. le Maire le 8 avril 2019 a pour objectif le renforcement de l'attractivité et de la diversité commerciale du secteur et de l'offre de proximité.

Article 3 : Procédure de rétrocession

La procédure de rétrocession s'applique conformément aux articles R 214-11 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.

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

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Article 4 : Descriptif du bail à céder

➤ Le droit au bail

Le bail commercial actuel a commencé à courir le 1er avril 2012 pour une durée de 9 ans pour se venir à expiration le 30 mars 2021. Le bail bénéficiera d'un prolongement.

Les activités autorisées dans le bail actuel : «bien à usage de tout commerce sauf alimentaire et à l'exception de toute activité susceptible de créer des nuisances particulières».

Descriptif du local

Local à usage commercial à Orléans composé d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine dépend d'un immeuble en copropriété, au 47 rue Jeanne d'Arc à ORLEANS, édifié sur la parcelle section BC n° 241, lieudit «45 rue Jeanne d'Arc».

Le local commercial comprend (en m²):

<u>RDC</u>	
Boutique lot 223	16 m ²
Mezzanine lot 223	16 m ²
Dégagement et sanitaires lot 252	Dans les parties communes avec le locataire du magasin contigu sur la rue Jeanne d'Arc (lot24)
TOTAL	32 m²

L'ensemble de ces lots d'une superficie de 32 m².

Montant du loyer : Le loyer mensuel s'élève à 750 € HT et hors charges.

Le loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice trimestrielle du coût de la construction.

Le loyer est payable d'avance et trimestriellement avec en plus une provision de 20 € de charges par trimestre.

Dépôt de garantie : 750 Euros.

La taxe foncière serait environ de 786 €

➤ Localisation du bien

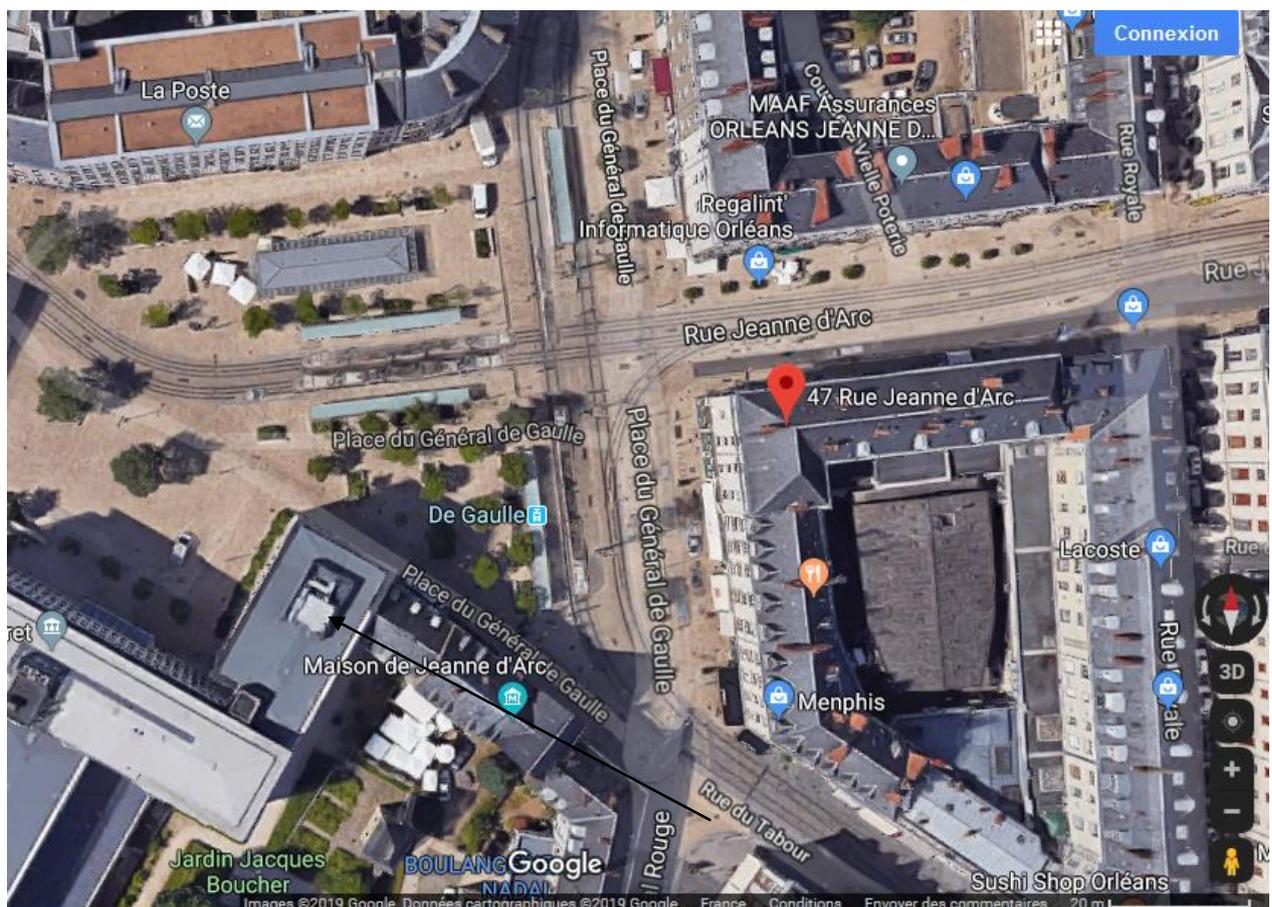
Le local commercial se situe 47 rue Jeanne d'Arc à l'angle de la rue Jeanne d'Arc et de la Place de Gaulle en plein centre-ville d'Orléans.

La rue Jeanne d'Arc, égrainée de commerces, représente un axe structurant pour le fonctionnement urbain du centre-ville.

L'offre commerciale de la rue est principalement dédiée à la restauration, à l'alimentation, la santé-beauté, aux prestations de services.

Le local est desservi par les deux lignes A et B du tramway au carrefour de la Place de Gaulle.

Local commercial



Article 5 : Les conditions de cession

- La mairie rétrocède le bail commercial dont les principales caractéristiques ont été rappelées à l'article 4 du présent cahier des charges de rétrocession.
- La rétrocession du bail commercial par la Ville d'Orléans est proposée à 50 000 € auxquels s'ajouteront les frais d'acte,

- **La nature de l'activité exercée**

Conformément à la décision de préemption de M. le Maire en date du 8 avril 2019, la rétrocession du bail commercial visera à permettre l'installation d'activités artisanales et commerciales participant à sa diversification et son attractivité.

- **Les conditions particulières**

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

- **Les travaux à la charge du futur cessionnaire**

- Le local sera repris en l'état par l'acquéreur du droit au bail.
- Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.
- L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public de 5^e catégorie.

Article 6 : Les candidatures à la rétrocession

- **Le dossier de candidature**

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

- une lettre de motivation,
- un dossier de présentation de l'activité commerciale avec notamment :
 - la description de l'activité commerciale,
 - un plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagement de boutique,
 - l'offre de rachat du fonds de commerce avec l'engagement bancaire,
- les justificatifs suivants :
 - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers,
 - 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 cession du bail commercial (presse et internet) et les visites du local se dérouleront **à compter du 1^{er} octobre 2019.**

Les visites seront organisées sur RDV auprès du Développement Commercial
02.38.79.25.73

Les dossiers de candidature seront adressés à l'attention de M. Le Maire, Développement Commercial, Mairie d'Orléans, Place de l'Etape, 45000 Orléans **au plus tard le 15 octobre 2019 à 12 heures.**

Article 7 : Sélection des candidats

➤ **Les critères de sélection**

1/ Qualité du projet commercial (25%)

- Adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier,
- Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité.

2/ Profil du candidat (25%)

- Qualités professionnelles du candidat,
- Expérience de gestion,
- Motivation du candidat.

3/ Viabilité économique du projet (25%)

- Analyse du prévisionnel,
- Création d'emplois.

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 mairie sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés ci-dessus.

Chaque candidat sera informé par la mairie 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.

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 8 : Annexe

➤ **Bail commercial en cours**