



Cahier des charges de rétrocession
par la Ville de Meaux d'un droit au bail commercial
situé dans un local au 12 rue Saint Rémy



Article 1 : Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles 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.

Article 2 : La Ville de Meaux rappelle que suite à une déclaration d'intention d'aliéner en vue de la cession du bien cadastré BT 42, sis à Meaux, 12 rue Saint Rémy, elle a décidé d'exercer son droit de préemption.

Le bail commercial est exploité dans un local commercial situé en rez-de-chaussée de l'immeuble du 12 rue Saint Rémy, 77100 Meaux, avec une vitrine sur rue de 6 ml, d'une surface au rez-de-chaussée de 93 m² avec un coin cuisine dont une partie de réserve comprenant WC et lavabo, cave de 8 m².

Article 3 : Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité ont été donnés à bail aux termes d'un acte sous seing privé fait à Meaux, le 1^{er} septembre 2010, ayant commencé à courir le 12 octobre 2010 et se terminera le 12 octobre 2019. Toutefois conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le preneur à bail a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au bailleur au moins 6 mois avant la fin de la période triennale.

Article 4 : Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Meaux rétrocède le bail commercial décrit dans le présent cahier des charges.

Article 5 : Le prix de la vente est fixé à 40 000 euros frais d'acte en sus en cas de rachat du bail commercial uniquement (sans le matériel cité en annexe).

Le prix de la vente est fixé à 65 300 euros frais d'acte en sus en cas de rachat du bail ainsi que du matériel cité en annexe.

Le montant du loyer mensuel est de 2 395,34 euros TTC, le dépôt de garantie est de 3 230 euros. Ce loyer est payable mensuellement à terme à échoir, en douze termes égaux.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges. Ce montant est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Le réajustement s'effectue à chaque date anniversaire du bail. L'application de cette clause se fera à l'initiative du bailleur dès publication de l'indice.

Article 6 : Afin de respecter les clauses du bail commercial et l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme seules seront prises en compte les candidatures qui certifieront que le local commercial dont il s'agit servira exclusivement à :

- une activité qui ne procure aucune nuisance pouvant apporter des troubles à la jouissance de l'entier immeuble, étant entendue que l'activité proposée pourrait nécessiter une modification de la clause du bail relative à sa destination
- une activité permettant de préserver la diversité de l'activité commerciale du secteur concerné.

Article 7 : Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail commercial doivent envoyer à l'attention de Monsieur le Maire – Ville de Meaux – Direction de l'Action Economique - Hôtel de Ville – BP 227- 77107 Meaux Cedex par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception un courrier par lequel :

- Le candidat notifiera sa proposition d'acquérir le bail commercial pour le prix de 40 000 € (quarante mille euros) frais d'acte en sus en cas de rachat du bail seul, sans le matériel cité en annexe ;

- Le candidat notifiera sa proposition d'acquérir le bail commercial pour le prix de 65300 € (soixante cinq mille trois cent euros) frais d'acte en sus en cas de rachat du matériel cité en annexe ;

- Le candidat effectuera une description des activités commerciales qu'il entend mettre en place dans le local commercial et qui respectent les conditions édictées à l'article 6 du présent cahier des charges ;

- Le candidat justifiera de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou lorsqu'il est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant.

En l'absence de ces indications, la candidature sera considérée comme non recevable.

Article 8 : Il est précisé que la cession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application de l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 9 : Les candidatures doivent être reçues dans les conditions de l'article 7.

Article 10 : Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article 6 du cahier des charges.

Article 11 : Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de rétrocession.

Article 12 : Le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du droit au bail commercial dont il s'agit, délibérera pour décider du choix du cessionnaire en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix.

Article 13 : Conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, procédera à la publicité prévue audit article.

Annexe 1 : Inventaire du matériel

<u>INVENTAIRE</u>	
1 friteuse perfecta concorde	13 500,00 €
1 éplucheuse pomme de terre	1 500,00 €
1 coupe frite	80,00 €
1 évier 70*70 inox	50,00 €
1 plonge 60*60 inox	250,00 €
1 vitrine frigo	1 700,00 €
1 congélateur 500l	250,00 €
1 congélateur à glace	150,00 €
1 armoire à boissons réfrigéré	200,00 €
1 caisse enregistreuse et logiciel	1 500,00 €
1 hotte statique inox	200,00 €
1 micro onde inox	250,00 €
1 plaque à snacker inox	700,00 €
1 piano 4 feux inox	700,00 €
1 machine à café nespresso pro	200,00 €
1 frigidaire 200l	100,00 €
divers étagères	100,00 €
1 poubelle de salle bois	150,00 €
14 tables wengé	2 700,00 €
28 chaises bois	
6 manges debout	
12 tabourets dossier	
poubelle de cuisine à pédale	20,00 €
12 pompes à sauces	80,00 €
2 écumoir à frites inox	50,00 €
1 entonnoir à frites inox	70,00 €
1 toaster inox	100,00 €
1 soubassement piano inox	300,00 €
vaisselle, plateaux, poelon moules, déco	400,00 €
TOTAL	25 300,00 €

Annexe 2 : photos du local

