



CAHIER DES CHARGES DE
RETROCESSION
D'UN
FONDS DE COMMERCE
SIS A
VILLENEUVE LA GARENNE

SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Procédure de rétrocession	3
3	Descriptif du local concerné par la cession du fonds de commerce	4
3.1	Situation	4
3.2	Désignation	4
3.2.1	Eléments cadastraux :	4
3.2.2	Description du commerce :	4
3.3	Ancienne exploitation :	4
3.4	Nature du bail :	6
4	Conditions de cession du fonds de commerce	7
4.1	Prix du fonds de commerce	7
4.2	Loyer	7
4.3	Disponibilité des lieux	7
4.4	Etat des lieux	7
4.5	Accord du bailleur	7
5	Présentation des candidatures	7
6	Consultation du dossier de rétrocession	8
7	Calendrier	8
8	Les conditions du choix du repreneur	9
9	La décision du choix du repreneur	9

1 Préambule

L'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la commune de Villeneuve La Garenne afin de redynamiser le commerce et les services de proximité pour maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale.

Ainsi, la commune a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux sur un périmètre donné au sein de la commune (Délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2013).

L'avenue de Verdun, constitue une artère prédominante de la ville, pleinement identifiée dans le périmètre de la délibération précitée.

2 Contexte

La commune de Villeneuve la Garenne a réceptionné la déclaration de cession du fonds de commerce situé, 47 avenue de Verdun le 13 avril 2023, enregistrée sous la référence 092 078 23 E 0007.

L'activité de restaurant Indo-Pakistanaïis du repreneur, identique à l'activité du cédant, laissait présumer que les objectifs ci-avant énoncés ne seraient pas atteints autrement que par une préemption.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale au sein du quartier, la Ville de Villeneuve La Garenne a donc procédé, par décision n° 233 en date du 4 juillet 2023, à la préemption du fonds de commerce situé au 47 Avenue de Verdun à Villeneuve-La-Garenne. Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'une activité commerciale ou artisanale de proximité.

3 Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

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

4 Descriptif du local concerné par la cession du fonds de commerce

4.1 Situation

Le local concerné est situé en plein cœur du centre-ville, à 240 m de la mairie, au 47 avenue de Verdun, sur un axe très fréquenté, celui-ci étant à proximité de deux stations de la ligne de tramway T1, d'arrêts de bus, des berges de la Seine, du marché provisoire se tenant trois jours par semaine, et plus tard du marché définitif en cours de construction. Le projet d'aménagement urbain en cours contribuera encore davantage au dynamisme de ce secteur.

4.2 Désignation

4.2.1 Eléments cadastraux :

Référence cadastrale du local : L 350

Coordonnées du propriétaire : Mairie de Villeneuve-la-Garenne, 28 avenue de Verdun
92390 VILLENEUVE LA GARENNE

4.2.2 Description du commerce :

Le bâtiment est constitué :

- d'une boutique en RDC avec vitrine sur rue, d'une surface de 180 m²
- d'une porte avec accès sur cour
- d'un sous-sol d'une surface de 243 m² à usage de réserve commerciale
- Le tout pour une superficie d'environ 443 m²

Il conviendra de prévoir des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé.

4.3 Ancienne exploitation :

Par acte sous seing privé à Paris en date du 30 juin 1995, la société SCI LIN Familiale a fait bail et donné à loyer à la société JARDIN DE CHINE, pour une durée de neuf

années entières et consécutives, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à Villeneuve la Garenne, 47 avenue de Verdun.

Par acte sous seing privé à Paris en date du 20 novembre 2001, la SARL JARDIN DE CHINE a cédé son fonds de commerce à la SARL JARDIN IMPERIAL.

Suivant acte sous-seing privé à Paris en date du 16 septembre 2004, la société LIN FAMILLIALE a fait le renouvellement de bail et donné à loyer à la société JARDIN IMPERIAL pour une durée de neuf années entières et consécutives, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à Villeneuve la Garenne, 47 avenue de Verdun.

Par acte sous seing privé à Paris en date du 28 octobre 2005, la SARL JARDIN IMPERIAL a cédé son fonds de commerce à la SARL ROYAL DE VILLENEUVE.

Par acte sous seing privé à Paris du 6 février 2009, la SARL ROYAL DE VILLENEUVE a cédé son fonds de commerce à la SARL W.H.

Par acte sous seing privé en date du 20 février 2013, la SCI LIN Familial a fait le renouvellement de bail et donné à loyer à la société SARL W.H pour une durée de neuf années entières et consécutives, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à Villeneuve la Garenne, 47 avenue de Verdun.

Par acte sous seing privé en date du 18 janvier 2014, la SARL WH a cédé son fonds de commerce à la SARL LE TREFLE.

Par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2019, la SARL LE TREFLE a cédé son fonds de commerce à la SARL HS.

Par jugement en date du 18 janvier 2023, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société H.S SARL et a désigné la SELARL HERBAUT - PECOU, en la personne de Maître Carine PECOU, en qualité de Liquidateur judiciaire.

Par Ordonnance en date du 15 mars 2023, Madame le Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 642-19, R 642-38 et R 642-39 du Code de Commerce :

- *Autorisé la vente des éléments résiduels du fonds de commerce de restauration traditionnelle indien pakistanais, sis 47, avenue de Verdun – 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, exploitée sous l'enseigne RAJPOOT, dépendant des opérations de liquidation judiciaire de la société H.S SARL, R.C.S. NANTERRE 878 911 932, dont le siège social est à 47, avenue de Verdun – 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, Au profit de Monsieur Shahzad NAZIR, né le 05/01/1981 à LAHORE (Pakistan), de nationalité française, et domicilié 2 rue Pierre de Geyter – 93059 PIERREFITE,*

- *Désigné un rédacteur de l'acte de cession de fonds de commerce : le cabinet ALMATIS.*
- *Dit que dans l'hypothèse de l'existence d'un périmètre de sauvegarde ouvrant droit de préemption à la commune, il y aura lieu à purge des droits ; qu'en cas d'exercice du droit de préférence ou de préemption, la présente emportera autorisation de cession au profit du bénéficiaire dans les conditions de l'offre retenue.*

Une déclaration de cession de fonds de commerce a été adressée par LRAR à la Mairie de Villeneuve-la-Garenne le 11 avril 2023, et reçue le 13 avril 2023.

Par décision municipale n° 233 en date du 4 juillet 2023, notifiée notamment à la SELARL HERBAUT-PECOU en date du 5 juillet 2023, le Maire de Villeneuve-la-Garenne, a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien concerné, sis 47 avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne (92390).

Aux termes d'un acte sous seing privé à Villeneuve la Garenne, en date du 30 avril 2024, la Mairie de Villeneuve-la-Garenne est donc intervenue en qualité de cessionnaire en lieu et place de Monsieur Shahzad Nazir pour se substituer à lui dans les termes de l'ordonnance du juge-commissaire en date du 15 mars 2023.

Monsieur Shahzad Nazir n'a pas contesté la décision de préemption, laquelle est devenue définitive.

La ville de Villeneuve La Garenne est donc propriétaire du fonds de commerce depuis le 30 avril 2024.

4.4 Nature du bail :

Le bail de 1995, non-renouvelé au plus tard le 31 mars 2022 est en prolongation tacite depuis le 1^{er} avril 2022.

Il incombera au lauréat de l'appel à candidature de consentir un nouveau bail avec le bailleur, la SCI LIN Familiale.

La destination du bail en cours est : « restaurant, salon de thé, plats à emporter, fast-food et vente de tous produits alimentaires. »

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. Si aucune activité n'est recherchée de manière exclusive, les commerces de kebabs seront toutefois exclus et ce de manière à garantir la diversité, et la pérennité de l'offre commerciale.

5 Conditions de cession du fonds de commerce

5.1 Prix du fonds de commerce

Le fonds sera rétrocédé à titre gracieux par la Commune de Villeneuve la Garenne

5.2 Loyer

Le loyer annuel HT est actuellement fixé à 39 713,40 euros, payables mensuellement à terme d'avance, soit 3 309,45 euros mensuels.

Le montant du dépôt de garantie est de trois mois de loyer hors taxes soit la somme de 9 928,35 €, à régler par chèque de banque au jour de la signature de la rétrocession du fonds de commerce

Une indexation est prévue : Date de la révision : Annuelle au 1er avril de chaque année

Le loyer annuel de 39 713,40 € a donc déjà été révisé au 1^{er} avril 2024.

5.3 Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

5.4 Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur. Un état des lieux contradictoire sera réalisé au moment de la prise de possession des locaux. L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du repreneur.

5.5 Accord du bailleur

Le choix du repreneur sera soumis à l'accord préalable du bailleur conformément à l'article R 214-14 du code de l'urbanisme. La Commune de Villeneuve La Garenne ne saurait être tenue pour responsable en cas de refus du projet par le bailleur, (la société SCI LIN FAMILIALE, propriétaire des murs) qu'elle qu'en soit la cause.

6 Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et ce, développé autour de la vente de produits et de services de qualité. Le projet devra être rendu en 2 exemplaires sous format papier. Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial ou artisanal.
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase de création.
- L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.
- Une note d'intention suivi d'un visuel des aménagements.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour.
- Avis d'imposition actuel du gérant.
- Le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir son accord préalable.

Une version informatique (format PDF) devra également transmise à l'adresse électronique suivante : service-foncier@villeneuve92.com

Le candidat repreneur devra fournir un dossier complet dans un délai indiqué dans l'avis de rétrocession qui sera affiché en Mairie. Ce délai devra être strictement respecté. Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées et renvoyées à leur expéditeur. Ce dossier devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le Droit de Préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique de l'activité envisagée par le candidat.

7 Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du fonds de commerce, ainsi que le bail actuel, sont consultables en Mairie, Service foncier, 11-23 avenue du Chemin des Reniers 92390 Villeneuve La Garenne.

Pour tout renseignement, contacter le service foncier à l'adresse suivante service-foncier@villeneuve92.com

8 Calendrier

Les visites du local se dérouleront au plus tard le 31 juillet 2024. Les candidats pourront effectuer une ou plusieurs visites sur simple demande auprès du service foncier Lors de sa visite candidat se verra remettre un certificat de visite, contresigné

par le représentant de la commune. Les visites seront organisées sur RDV auprès du Service Foncier.

Chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville de Villeneuve La Garenne à l'adresse suivante :

« Mairie de Villeneuve la Garenne, 28 avenue de Verdun, 92390 Villeneuve La Garenne, Service Foncier à l'attention de Monsieur Samuel BRUNO. »

L'enveloppe devra contenir la mention suivante : « **Rétrocession du 47 avenue de Verdun /Restaurant Le Rajpoot** ». NE PAS OUVRIR

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la mairie de Villeneuve la Garenne au plus tard le 31 juillet 2024. Tout dossier remis hors délais ne sera pas instruit.

Un comité d'examen des candidatures se réunira afin d'examiner les candidatures, de les classer et rendra un avis technique qui sera transmis au Maire ou son représentant qui choisira un candidat. La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

9 Les conditions du choix du repreneur

Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le droit de préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée au regard des objectifs de redynamisation du centre-ville par l'implantation de commerces de qualité, de diversification de l'offre commerciale, et de synergie de l'offre commerciale : 60 %
- Dossier technique de reprise comportant une étude de marché et le parcours du candidat : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : 30% ;
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : 10%.

10 La décision du choix du repreneur

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du code de l'urbanisme : « La rétrocession est autorisée par délibération du

Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire » (article R214-14). « Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R 214-15).