

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

REPRISE D'UN FONDS DE COMMERCE

« 12 RUE BERANGER A MALAKOFF »



SOMMAIRE

I.	Contexte	page 3
II.	Description du bien	page 4
	a. Situation géographique	page 4
	b. Description du local	page 5
	c. Description du fonds	page 7
III.	Conditions du bail	page 7
IV.	Respect du règlement en vigueur	page 7
	a. Règlement de copropriété	page 7
	b. Autorisations administratives	page 8
	c. Autres réglementations	page 8
V.	Conditions de la rétrocession	page 8
	a. Nature de l'activité autorisée	page 8
	b. Prix de cession	page 8
	c. Frais liés à la procédure	page 8
	d. Condition liée au maintien d'une activité compatible avec la stratégie	page 9
	e. Autres conditions	page 9
VI.	Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)	page 10
	a. Calendrier de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	page 10
	b. Dépôt de l'offre	page 10
	c. Contenu de l'offre	page 11
	d. Organisation des visites du local	page 11
	e. Consultation du dossier	page 12
	f. Sélection de l'offre	page 12
	g. Accord du bailleur	page 12
	h. Signature de l'acte	page 12
	i. Publicité ultérieure	page 12
	Tableau des annexes	page 13

I. Contexte :

Avec près de 32 000 habitants, Malakoff présente l'image - qu'elle souhaite protéger - d'un « village aux portes de Paris ». Il y réside une population mixte, à l'image de son tissu urbain et architectural diversifié. La ville se caractérise par sa mixité fonctionnelle et sa forte identité artistique et culturelle.

La Ville de Malakoff se veut une cité engagée pour la qualité de vie de ses habitants, la lutte contre toutes les formes de pollution et le maintien de son identité plurielle, à l'image des 40% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

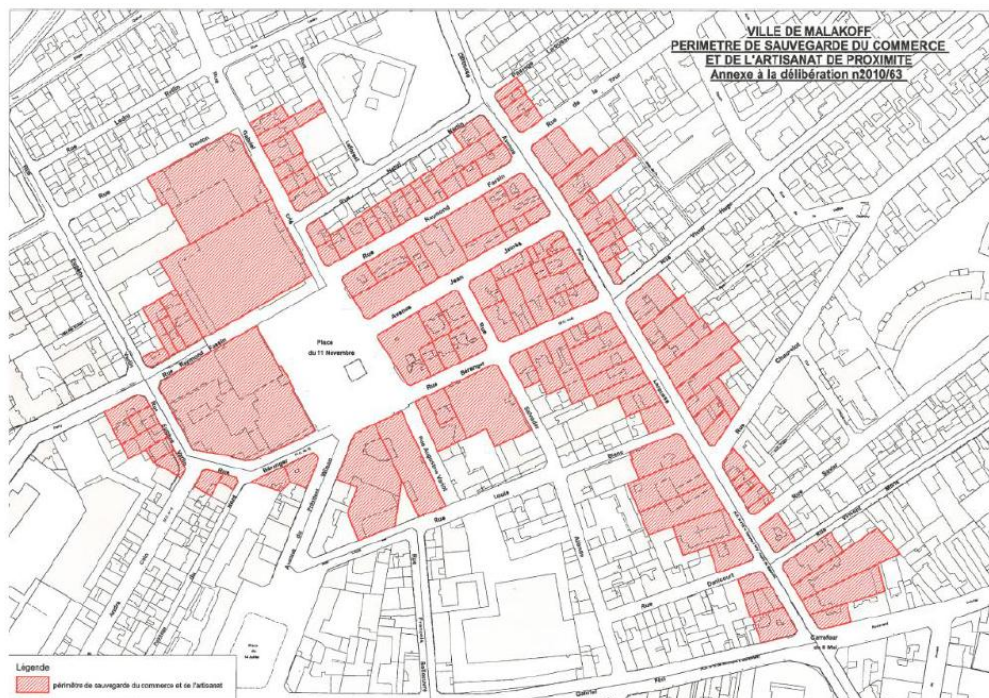
Situation géographique de la commune



Source : Géoportail

Concernant son tissu commercial, Malakoff offre une proportion de 11,5 commerces pour 10 000 habitants, ce qui la positionne au-dessus du ratio médian du département des Hauts-de-Seine.

Le centre-ville de la commune concentre le plus grand nombre de commerces, constituant ainsi la polarité économique majeure. Ce secteur fait l'objet d'une attention soutenue par la collectivité, en effet, dès 2010, la commune a établi un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Ce secteur de protection permet à la commune de disposer d'un droit de préemption commercial.



Dans ce cadre, la Ville a préempté le fonds de commerce sis 12 rue Béranger afin d'y proposer une activité compatible avec les objectifs fixés dans la stratégie d'intervention pour le commerce de centre-ville de Malakoff (en annexe).

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre de cette préemption, la Ville doit rétrocéder ce fonds de commerce dans un délai de deux ans.

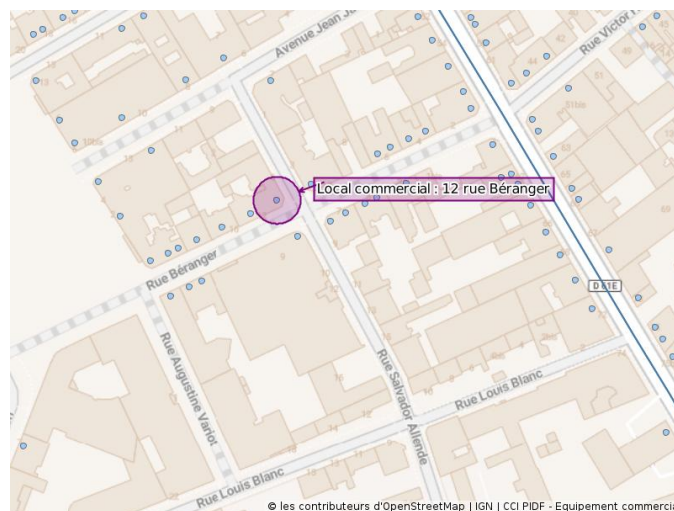
Le présent cahier des charges a pour objet de définir le cadre et les conditions de cette cession pour permettre aux porteurs de projet intéressés de pouvoir candidater.

Il s'agit d'une procédure ouverte sous la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt visant à identifier des candidats intéressés par la reprise du fonds de commerce.

II. Description du bien

a. Situation géographique

Le local est situé dans la ville de Malakoff, au 12 rue Béranger, au croisement de la rue Béranger et de la rue Salvadore Allende (parcelle G n° 53 du cadastre).



Le local est situé en centre-ville, bénéficiant ainsi d'une inscription dans un tissu commercial et de services constitué, à proximité immédiate de la place de 11 novembre 1918. Le quartier s'enrichit également d'un marché couvert avec trois séances hebdomadaires (*67 commerçants abonnés, essentiellement alimentaires et de restauration, ainsi que près de 200 commerçants occasionnels*), de tiers-lieux (La Tréso, Casaco) et d'une ressourcerie.

La rue Béranger est un axe piéton qui se déploie de la place du 11 novembre 1918 jusqu'à l'avenue Pierre Larousse au sein d'un cœur de Ville à la circulation apaisée.

Dans le cadre de la stratégie d'intervention pour le commerce de centre-ville, un objectif de réorganisation de ce linéaire a été fixé, deux sections ont été identifiées :

- De la place du 11 novembre 1918 à la rue Salvador Allende ;
- A partir de la rue Salvador Allende jusqu'à l'avenue Pierre Larousse.

Si la deuxième partie de la rue voit, majoritairement, des établissements de restauration ou alimentaires, la première, hormis l'Intermarché, surface super-généraliste (locomotive commerciale), fait plutôt apparaître des activités de services ainsi qu'une boutique de décoration.

Afin de rendre le centre-ville attractif et, en particulier, ce linéaire, il s'agit dorénavant de privilégier les commerces dits « de destination » et d'y développer des activités commerciales ou artisanales, à vocations artistiques ou culturelle, les commerces alimentaires ou de restauration sont donc proscrits sur ce segment commercial.

b. Description du local



Le local est situé en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété.

Il est constitué des lots 18 et 77, décrits ci-dessous :

Lot numéro dix-huit (18) :

un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°77 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments

les 11/1000èmes du sol et des parties communes générales et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

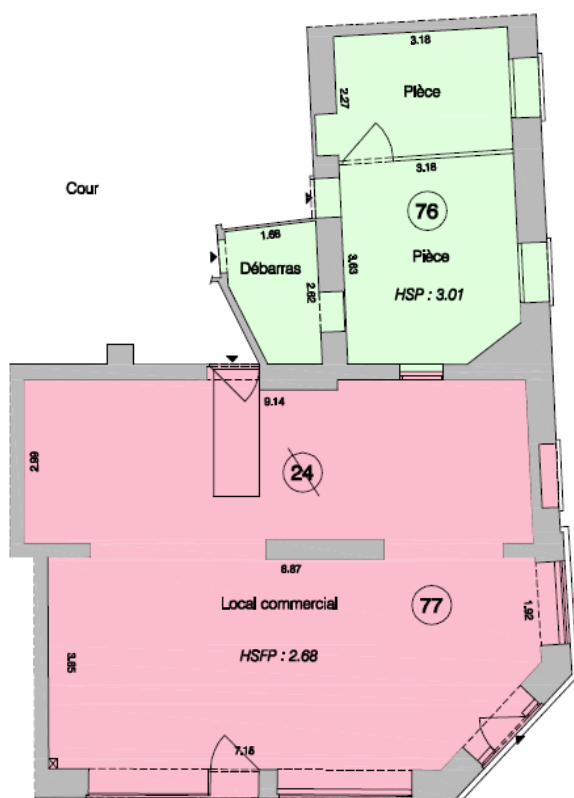
UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18 situé au sous-sol*

Et les cinquante trois/millièmes (53/1000èmes) des parties communes générales et les 56/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A »

Surfaces constitutives du local (*cf plans en annexe*) :

- Un rez-de-chaussée d'environ 48 m² (en rose sur figure 1)
- Un sous-sol d'environ 60.50 m² (en rouge sur figure 2)



Rue Beranger

Figure 1 – Rez-de-chaussée



12 Rue Béranger

Figure 2 - Sous-sol

Le local est libre d'occupation.

Les diagnostics techniques existants sont joints en annexe.

En déposant une offre, le candidat admet connaître parfaitement les lieux sans recours possible contre la ville. Le candidat prend le local en l'état, sans pouvoir demander de documents complémentaires ou travaux quels qu'ils soient.

c. Description du fonds

Le fonds de commerce comprend exclusivement :

1. Les éléments incorporels :
 - La clientèle et l'achalandage qui y sont attachés
 - Le droit au bail
2. Les éléments corporels :
 - Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à l'exploitation (cf annexe)
 - Aucun stock de marchandises

Est exclue de la cession l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT ».

III. Conditions du bail

Un bail commercial a été conclu avec le bailleur le 11 décembre 2017 pour une durée de neuf ans, ayant commencé à courir le 11 décembre 2017 pour se terminer le 10 décembre 2026. Le preneur a la faculté de donner congé au bailleur à l'expiration de chaque période triennale. Deux avenants ont été signés respectivement le 15 mai 2018 et le 10 janvier 2019 (en annexe du présent cahier des charges). Un troisième avenant a été conclu entre la ville et le bailleur, bien qu'il n'ait aucune incidence sur le futur preneur, il est communiqué, en annexe, à titre d'information.

Le bail prévoit :

- Montant annuel du loyer actualisé : 40 946,56 euros hors taxe/hors charge. Le loyer fait l'objet d'une indexation annuelle en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.
- Montant de la provision annuelle sur charges : 1240 euros hors taxe/hors charge
- Dépôt de garantie actualisé : 10 236 ,64 euros
- Garantie bancaire à première demande : 10 000 euros
- Impôts et taxes : le preneur doit s'acquitter de l'ensemble des impôts et taxes visés à l'article XVI du bail (en annexe). A titre indicatif, le montant de la taxe foncière 2024 est de 2 140 euros.

En déposant une offre, le candidat déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions du bail et de ses avenants.

IV. Respect de la réglementation en vigueur

a. Règlement de copropriété

En déposant une offre, le candidat déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du règlement de copropriété.

Il est précisé, entre autre, aux candidats que le règlement de copropriété :

- Impose un accord de l'assemblée générale pour la mise en place de tout écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures.

- Impose l'autorisation de l'assemblée générale pour permettre la présence d'un animal.
- Interdit la coexistence de deux professions, commerces, artisanat ou industriels semblables ou similaires sans l'accord des copropriétaires intéressés. A la connaissance de la Ville, est installé au 12 rue Béranger un opticien.
- Limite la livraison de « matières sales et encombrantes » aux matins avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

b. Autorisations administratives

Le candidat s'engage à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de son projet (demande d'enseigne, demande d'occupation du domaine public...) et à en faire son affaire personnelle.

c. Autres réglementations

Plus généralement, le candidat s'engage à respecter l'ensemble des dispositions relatives à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, aux établissements recevant du public et à faire toutes les demandes nécessaires, sans recours possible contre la Ville.

V. Condition de la rétrocession

a. Nature de l'activité autorisée

Le candidat devra présenter un projet en adéquation avec les objectifs inscrits dans la stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville, annexée à la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2024.

Ainsi, les types d'activités attendus sont limitativement listés ci-dessous :

- Loisirs et culture : librairie spécialisée, papeterie, restauration d'art, artisanat d'art.
- Vêtements et articles de sport
- Magasin de jeux et de jouets
- Salons de beauté : institut de beauté, produits esthétiques, cosmétiques, parfumerie
- Santé et nutrition (hors alimentation)
- Mode, prêt-à-porter
- Bijouterie, joaillerie, horlogerie
- Mercerie
- Droguerie, articles pour la maison
- Fleuriste

Pour rappel, conformément aux objectifs fixés dans la stratégie d'intervention pour le commerce de centre-ville, les activités de restauration et, de manière générale, alimentaires sont proscrites.

Les candidatures qui présenteraient une activité non listée ne seront pas prises en compte.

b. Le prix de cession

Le prix de cession du fonds de commerce est de **120 000 € hors taxe/hors charge (cent-vingt-mille euros)**.

Ce prix est ferme. Toute offre d'un montant supérieur ou inférieur ne sera pas prise en compte.

c. Les frais liés à la procédure

Le candidat remboursera le dépôt de garantie versé par la Ville, ainsi que le prorata des loyers et charges, impôts et taxes qui auraient été versés par la Ville, à compter de la date de signature de l'acte de rétrocession.

Le candidat prendra à sa charge l'ensemble des frais liés à la cession : publicité, enregistrement, frais de notaire (acte authentique notarié), ainsi que les éventuels frais d'état des lieux.

d. Condition liée au maintien d'une activité compatible avec la stratégie

Il est précisé que, durant une période de six (6) ans à compter de la signature de l'acte de rétrocession, le candidat-locataire ne pourra céder le fonds de commerce ou le donner en location-gérance, dans le respect des dispositions du bail commercial, que pour une activité respectant la stratégie d'intervention pour le commerce en centre-ville de Malakoff.

e. Autres conditions

Les offres seront acceptées avec ou sans une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt. Aucune autre condition suspensive ne sera acceptée.

Le candidat est informé qu'une appréciation particulière sera apportée aux offres fermes et définitives.

Si le candidat formule une offre avec une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt, celle-ci doit indiquer clairement les éléments suivants :

- Montant du prêt
- Taux envisagé
- Durée du remboursement
- Nombre de banques sollicitées
- Délai pour obtenir un accord de prêt.

Si le candidat formule une offre avec cette condition suspensive mais que l'une ou plusieurs des éléments demandés sont manquants, l'offre ne sera pas prise en compte.

VI. Procédure de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

a. Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt

Approbation du présent cahier des charges	Séance du Conseil Municipal du 9 avril 2025
Date de publication de l'AMI	14 avril 2025
Date des visites	A partir du 16 avril 2025, sur rendez-vous et selon les créneaux fléchés (cf VI.e)
Date limite de dépôt des offres	27 mai 2025 à 17h00 (cf VI.b)
Date d'approbation de l'offre retenue	Séance du Conseil Municipal du 2 juillet 2025
Date limite de validité des offres	2 juillet 2026

La Ville se réserve le droit de modifier le calendrier ci-dessus ou d'interrompre à tout moment la consultation.

b. Dépôt de l'offre

DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS :
LE 27 MAI 2025 à 17h00

La transmission des offres peut se faire par deux biais :

1. Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception

L'enveloppe contenant l'offre du candidat doit être adressée par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception **au plus tard le 27 mai 2025 à 17h00** (date limite de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception), le cachet de la poste faisant foi, sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

A l'attention de la Direction du Développement Urbain
 Hôtel de ville
 1 place du 11 Novembre 1918
 CS 80031 - 92240 Malakoff

2. Dépôt du dossier papier à l'Hôtel de Ville

L'enveloppe scellée contenant l'offre du candidat doit être déposée à l'accueil de l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture (hors jours fériés), **au plus tard le 27 mai 2025 à 17h00**.

Les horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville :

Lundi : 8h30 - 12h et 13h30 - 18h

Mardi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h

Jeudi : 8h30 - 12h

L'adresse de l'Hôtel de Ville :

Hôtel de Ville
1, place du 11 Novembre 1918
92240 Malakoff

Les plis qui parviennent ultérieurement ne seront pas retenus.

c. Contenu de l'offre

Le dossier de candidature comprend :

- L'extrait k-bis et/ou les statuts
- Une photocopie de la pièce d'identité du gérant
- Curriculum vitae des responsables et le cas échéant, les certifications et qualifications
- Le dossier de présentation du projet complété (annexe 9)
- Un dossier financier comprenant :
 - o *Compte de résultat provisionnel*
 - o *Besoin de fonds de roulement*
 - o *Plan de financement initial et prévisionnel à trois ans*
 - o *Plan de trésorerie*
 - o *Rentabilité*
 - o *Calcul du seuil de rentabilité*
 - o *Si besoin, remarques personnelles complémentaires*
- Attestation sur l'honneur rédigée de façon manuscrite et signée (selon le modèle en annexe 10)
- Courrier d'engagement daté et signé :
 - o Identifiant l'entité qui acquerra le fonds,
 - o indiquant l'engagement d'acquérir le fonds de commerce sis 12 rue Béranger à Malakoff au prix de 120 000 euros HT,
 - o précisant si l'offre est ferme ou avec la condition suspensive permise et, dans ce dernier cas, indiquant les éléments mentionnés au V.e du présent cahier des charges,
 - o confirmant que cette offre est valable jusqu'au 2 juillet 2026

L'ensemble de ces pièces est obligatoire, toute candidature incomplète sera jugée irrecevable.

d. Organisation des visites du local

Le local sera visitable, exclusivement sur rendez-vous :

- Les lundis entre 13h00 et 17h00 (hors jours fériés)
- Les mercredis entre 8h30 et 12h30 (hors jours fériés)

La prise de rendez-vous s'effectue exclusivement par e-mail, à l'adresse suivante :

candidature.commerce@ville-malakoff.fr

La demande doit être formulée au moins 48h avant (jours ouvrés) et devra être confirmée par e-mail.

Attention : cette adresse e-mail est dédiée uniquement à la prise de rendez-vous, aucune réponse à d'éventuelles questions des candidats ne sera apportée.

e. Consultation du dossier

Le dossier complet est consultable :

- Sur le site internet de la Ville : <https://www.malakoff.fr/>
- A l'accueil de la direction du développement urbain de la mairie aux horaires d'ouverture, mentionnés au point VI.b.2.

f. Sélection de l'offre

Les dossiers **complets** seront examinés par la Commission Commerce.

La Ville choisit librement une offre au regard des critères de choix (non hiérarchisés) définis ci-dessous :

- Activité envisagée conforme à la stratégie commerciale de la ville de Malakoff
- Potentialité de création d'emploi
- Capacité à gérer un fonds de commerce avec une activité similaire à celle présentée
- Solidité financière du projet

La candidature sélectionnée sera soumise aux membres du Conseil Municipal pour approbation, conformément à l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme.

Les candidats qui ne seront pas retenus en seront informés par courrier.

g. Accord du bailleur

Conformément à l'article R. 214-13 du code de l'urbanisme et à l'article XI.3.b du bail commercial, la rétrocession est soumise à l'accord préalable du bailleur.

h. Signature de l'acte

Si l'offre retenue comporte la condition suspensive permise dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, une promesse synallagmatique de vente sera conclue. Sa durée ne pourra pas excéder douze (12) mois et la Ville ne sera en aucun cas tenue de procéder à sa prorogation. L'acte définitif sera signé dans un délai maximal de six (6) mois.

Si l'offre ne comporte pas de condition suspensive, un acte définitif sera signé à l'expiration des délais de recours, dans le délai maximal d'un (1) an à compter de l'approbation de la rétrocession par le Conseil Municipal.

L'acte de rétrocession et l'éventuelle promesse synallagmatique de vente devront obligatoirement être passé(s) devant notaire.

i. Publicité ultérieure

Conformément à l'article R.214-15 du code de l'urbanisme, 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, sera affiché en mairie pendant une durée de quinze (15) jours, dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession.

L'acquéreur devra procéder à l'ensemble des formalités d'enregistrement et de publicité prévues par les textes en vigueur.

TABLEAU DES ANNEXES	
Annexe 1	Diagnostic commercial et stratégie d'intervention pour le commerce dans le centre-ville
Annexe 2	Plans du local sis 12 rue Béranger
Annexe 3	Bail commercial avec diagnostics techniques et règlement de copropriété
Annexe 4	Avenant 1 au bail commercial
Annexe 5	Avenant 2 au bail commercial
Annexe 6	Avenant 3 au bail commercial
Annexe 7	Liste du mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à l'exploitation
Annexe 8	Modificatif du règlement de copropriété
Annexe 9	Dossier de présentation du projet à <u>compléter</u>
Annexe 10	Attestation sur l'honneur rédigée de façon manuscrite et signée