

APPEL A CANDIDATURES

RETROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE

« 12 RUE BERANGER A MALAKOFF »



SOMMAIRE

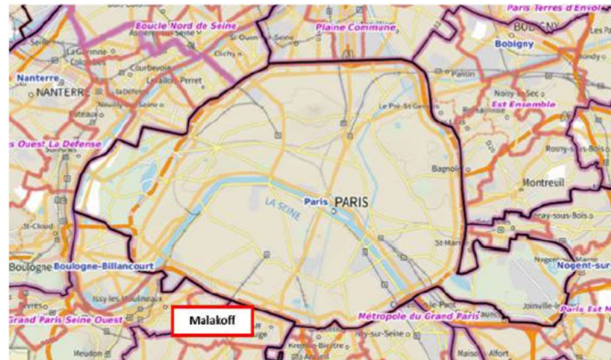
I.	Contexte	page 3
II.	Description du bien	page 4
	a. Situation géographique	page 4
	b. Description du local	page 5
	c. Description du fonds	page 6
III.	Conditions du bail	page 7
IV.	Respect du règlement en vigueur	page 7
	a. Règlement de copropriété	page 7
	b. Autorisations administratives	page 7
	c. 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 9
	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.

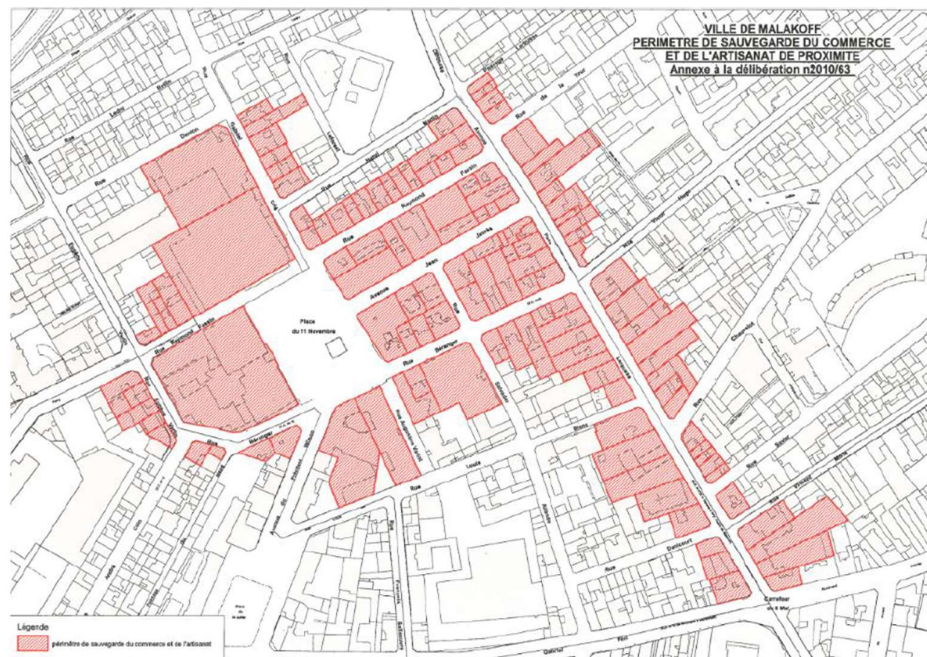
Situation géographique de la commune



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.

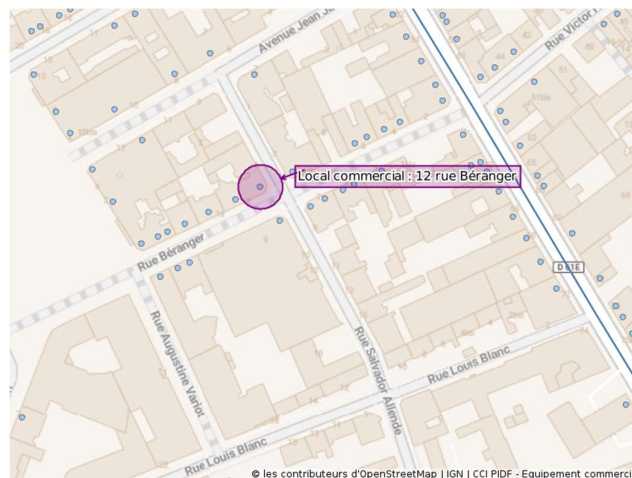
Un premier cahier des charges, approuvé en conseil municipal du 9 avril 2025, définissait le cadre et les conditions de cette cession pour permettre aux porteurs de projet intéressés de pouvoir candidater. Toutefois, l'appel à candidatures lancé sur la base de ce cahier des charges s'est avéré infructueux.

Aussi, la commune de Malakoff a approuvé le présent cahier des charges, modifié, lors de sa séance du 24 juin 2026.

Il s'agit d'une procédure ouverte sous la forme d'un appel à candidatures 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) :

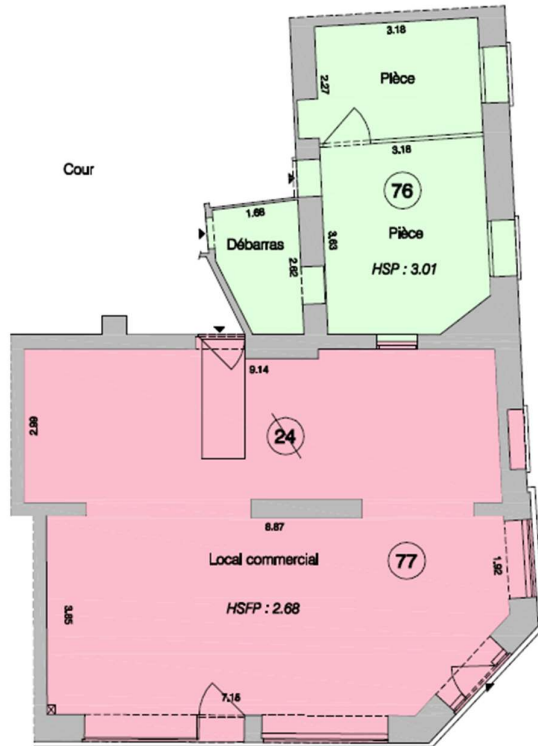
*un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°77 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments
les 11/1000èmes du sol et des parties communes générales et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A*

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 et attestation de superficie du lot 77*) :

- Un rez-de-chaussée d'une surface de 64.9 m² loi carrez (en rose sur figure 1)
- Un sous-sol d'environ 41 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 : 40 973,52 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 : 1 240 euros hors taxe/hors charge
- Dépôt de garantie actualisé : 10 243,38 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 2025 est de 2 273 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

Le prix de cession du fonds de commerce proposé est de **9 720€ (neuf mille sept cent vingt euros).**

Toutefois, la commune de Malakoff se réserve la possibilité d'étudier toute offre d'un montant différent qui serait intéressante d'un point de l'animation commerciale attendue.

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. Autres conditions

Les offres seront acceptées avec ou sans une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt.

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 une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt mais que l'un ou plusieurs des éléments demandés sont manquants, la commune de Malakoff pourra lui demander les informations manquantes. En l'absence de transmission de ces éléments, la commune de Malakoff se réserve le droit de ne pas prendre en compte ladite offre.

De manière générale, l'offre du candidat devra préciser toutes les conditions suspensives qu'il souhaiterait intégrer. La commune de Malakoff pourra demander toutes les précisions qu'elle estime nécessaire. En l'absence de réponse complète ou de l'absence totale de réponse, la commune de Malakoff se réserve le droit de ne pas prendre en compte ladite offre.

VI. Procédure de l'Appel à candidatures

Préalablement, il est précisé que la commune de Malakoff se réserve le droit d'interrompre à tout moment l'appel à candidatures.

a. Modalités du dépôt de l'offre

La date limite de dépôt des offres est fixée dans l'avis d'appel à candidatures publié.

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 à la date fixée dans l'avis d'appel à candidatures** (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 à la date fixée dans l'avis d'appel à candidatures.**

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.

b. 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
- Un dossier de présentation du projet
- 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*
- Un courrier d'engagement daté et signé :
 - o Identifiant l'entité qui acquerra le fonds,
 - o Précisant le prix hors taxe et toutes taxes comprises
 - o Précisant si l'offre est ferme ou détaillant les conditions suspensives souhaitées

En l'absence de transmission de l'un ou plusieurs des éléments composant le dossier de candidature, la commune de Malakoff pourra en demander la communication. En l'absence de réponse ou de réponse complète, la commune de Malakoff se réserve le droit de ne pas tenir compte de l'offre.

c. Organisation des visites du local

La date à partir de laquelle les visites seront possibles est fixée dans l'avis d'appel à candidatures.

Le local sera visitable, exclusivement sur rendez-vous.

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

d. 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.

e. Sélection de l'offre

Les dossiers seront examinés par la Commission Commerce.

La commune de Malakoff 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.

f. 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.

g. Signature de l'acte

Si l'offre retenue comporte une ou plusieurs conditions suspensives, une promesse synallagmatique de vente sera conclue.

Si l'offre retenue ne comporte pas de condition suspensive, et sous réserve que l'accord du bailleur ait été obtenu, un acte définitif sera signé dans les plus brefs délais. Le candidat s'engage ainsi à faire ses meilleurs efforts en ce sens.

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

Conformément à l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, l'acte de rétrocession prévoiera les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le candidat retenu du cahier des charges.

h. 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 DU CAHIER DES CHARGES	
Annexe 1	Diagnostic commercial et stratégie d'intervention pour le commerce dans le centre-ville
Annexe 2	Plans du local sis 12 rue Béranger et attestation de superficie du lot 77
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