

CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt-quatre juin deux mille vingt-deux, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Meaux s'est réuni dans les salons d'honneur de l'Hôtel de Ville, sur une convocation en date du dix-sept juin deux mille vingt-deux, en exécution de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT PRESENTS : M. COPÉ, Maire

Mme VIELPEAU, M. ALLARD, Mme BLAY, M. BRAS, Mme MAHOUKOU, Mme PONOT-ROGER, M. TISSERAND, M. DELL'OSTE, M. ABASSI et Mme BUFFE, Adjoints au Maire,

M. PARIGI, M. LOCICIRO, Mme DIOP, M. ATTALI, M. RODRIGUES, Mme VAISSIERE, M GUERRAUD, Mme GILEWSKI, Mme GONCALVES, M. HEMERY, Mme LEFEVRE, Mme GOSSELIN, Mme LACROIX, Mme BENAHMED, Mme GUIBEGA, M. BOURGEOIS, M. MALKIC, M. PASTOR, Mme GALAOU, Mme TORN, M. REZEG, M. MOUKHINE-FORTIER, Mme ROUSSEAU, M. SAVERET

M. MOURADOUDI, Mme DE KESLING, M. GOURDY, M. MARIE-LUCE, M. LELOUP, Mme HUBLET, Mme OZTURK, M. MALKIC (à partir de la délibération n°26) ont donné respectivement pouvoir à Mme BUFFE, M. TISSERAND, M. LOCICIRO, Mme PONOT-ROGER, Mme DIOP, M. HEMERY, Mme LACROIX, Mme VIELPEAU

Absents excusés : M. SISSOKO, Mme EBOUMBOU, Mme IMA,

Mme BUFFE est désignée comme secrétaire de séance.

Date de Notification	Date d’Affichage	N° de délibération	Direction de l’Action Economique
	01/07/2022	22062139	

Objet : Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial relatif au local sis 18 rue des Vieux Moulins à Meaux

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2010 instaurant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux, les baux commerciaux et les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² situés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

VU la décision n°2021- 728 du 30 octobre 2021 par laquelle la Ville de Meaux a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce relatif au local situé dans l'immeuble sis à Meaux, 18 rue des Vieux Moulins, cadastré section BR n°180,

VU l'acte authentique du 14 février 2022 actant l'acquisition par la Ville de Meaux du fonds de commerce pour le local sis à Meaux, 18 rue des Vieux Moulins,

VU l'avis du Service du Domaine n°2022-77284-26660bis du 30 mai 2022 estimant la valeur vénale du droit au bail commercial à 10 000 euros,

VU le cahier des charges de rétrocession ci annexé,

CONSIDÉRANT la volonté de la municipalité de trouver un repreneur pour ce droit au bail commercial,

CONSIDÉRANT que le cahier des charges doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal,

OUI M. HÉMERY, Rapporteur en Conseil Municipal,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité,

APPROUVE le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial relatif au local sis à Meaux, 18 rue des Vieux Moulins ci-annexé,

AUTORISE le Maire à lancer la procédure d'appel à candidatures pour la rétrocession,

PRÉCISE que conformément à l'article R214-12 du Code de l'Urbanisme, la publicité d'un avis de rétrocession par voie d'affichage sera effectuée en mairie, pendant une durée minimale de 15 jours.

Le Maire,



Jean-François COPÉ

RETROCESSION PAR LA VILLE DE MEAUX D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL
SIS 18 RUE DES VIEUX MOULINS A MEAUX



**Cahier des charges
de rétrocession par la Ville de Meaux
d'un droit au bail commercial relatif au local
sis 18 rue des Vieux Moulins à Meaux**

Date limite de réception des offres :

JEUDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2022 à 16h00

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 la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner en vue de la cession d'un fonds de commerce portant sur l'immeuble cadastré section BR n°180 sis à Meaux (77100) 18 rue des Vieux Moulins, elle a décidé d'exercer son droit de préemption commercial par décision en date du 30 octobre 2021.

Le fonds commerce s'exerce dans un local commercial situé à Meaux, 18 rue des Vieux Moulins cadastré section BR n°180 comme suit :

« sur un terrain d'une superficie de 1are 46 centiares :

-Au rez-de-chaussée, un local avec boutique sur le devant, ayant accès sur la rue des Vieux Moulins, devanture fermée par rideau métallique

-une arrière-boutique

L'ensemble pour une surface d'environ 28 m² et les 28/223eme des parties communes générales »

Article 3 : Par acte du 14 février 2022, la Ville de Meaux a acquis le fonds de commerce comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à MEAUX (77100), 18 rue des Vieux Moulins, où le fonds est exploité.

Les éléments corporels suivants :

Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé (**ANNEXE**) aux présentes.

Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

Article 4 : Le bail commercial et ses avenants prévoient que :

- ✓ Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01 avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030.
- ✓ Les locaux sont décrits comme mentionnés à l'article 2,

Article 5 : Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Meaux rétrocède le droit au bail commercial décrit dans le présent cahier des charges.

Article 6 : Le prix de la vente est fixé à 45 000 euros, frais d'acte en sus.

Le contrat de bail commercial est consenti pour une durée de 9 ans a commencé à courir du 01 avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030.

Le loyer mensuel hors taxes actualisé est de 775,93 € (sept cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-treize cts). Le loyer est convenu payable mensuellement à terme d'avance.

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, tel qu'il est publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du bail sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2020 soit 115.70. L'indice de référence est celui du même trimestre des années suivantes.

Dépôt de garantie : Le contrat de bail commercial prévoit un dépôt de garantie de 750,00€ (sept cent cinquante euros) correspondant à 1 terme de loyer. Au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

En sus du loyer, le preneur supporte au prorata des surfaces occupées les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le bailleur sera tenu en sa qualité de propriétaire selon un inventaire. Le locataire remboursera au bailleur la taxe foncière, la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférents aux taxes réglées par le bailleur, les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le bailleur. Pour la première année de location, le locataire versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, à savoir par mois à terme d'avance, une provision annuelle sur charge, prestations et fournitures de 156 € (cent cinquante-six euros).

Article 6 : Le repreneur sélectionné devra exercer dans le local une activité en adéquation avec les critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante.

Dans le bail commercial en cours, le local est destiné exclusivement « aux activités de vente de produits à base de CBD (cannabidiol) ».

Dans le cadre de la cession de ce droit au bail, avec l'accord du bailleur, un avenant au bail actuel prévoiera une déspecialisation en fonction de l'activité retenue.

Article 7 : Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail commercial doivent, dans le délai imparti à l'article 8, envoyer à l'attention de Monsieur le Maire - Ville de Meaux - Service commerce - Hôtel de Ville – BP 227 - 77107 Meaux Cedex un courrier adressé par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception par lequel :

- Le candidat notifiera sa proposition d'acquérir le droit au bail commercial pour le prix de 45 000€ (quarante-cinq mille euros) frais d'acte en sus.

- Le candidat effectuera une description des activités commerciales qu'il entend mettre en place dans le local commercial

- Le candidat justifiera de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsqu' il est établi dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan. 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 avant le jeudi 1 er septembre 2022 à 16h00.

Article 10 : Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail commercial 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 R214-12 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 : photos du local















