

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, Adjointes 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 GALAQUI, Mme TORNIN, 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	Service
	01/07/2022	22062138	Commerce

Objet : Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial relatif au local sis 6 place Sauvé de La Noue 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°2020-556 du 16 septembre 2020 par laquelle la Ville de Meaux a décidé d'exercer son droit de préemption sur le droit au bail commercial relatif au local situé au sein de l'immeuble sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue, cadastré section BS, numéro 226,

VU l'acte authentique du 9 novembre 2020 actant l'acquisition par la Ville de Meaux du fonds de commerce pour le local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue,

VU la délibération n°21030611 du 26 mars 2021 portant choix du cessionnaire dans le cadre de la rétrocession du fonds de commerce du local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue,

VU la délibération modificative n°21120625 du 17 décembre 2021 portant choix du cessionnaire dans le cadre de la rétrocession du fonds de commerce du local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue,

VU l'avis du Service du Domaine n°2022-77284-26596bis du 22 avril 2022 estimant la valeur vénale du droit au bail commercial à 35 000 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,

ABROGE la délibération n°21030611 du 26 mars 2021 portant rétrocession du fonds de commerce du local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue – Choix du cessionnaire et la délibération modificative n° 21120625 du 17 décembre 2021 portant modifiant rétrocession du fonds de commerce du local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue– Choix du cessionnaire,

APPROUVE le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial relatif au local sis à Meaux, 6 place Sauvé de La Noue ci-annexé,

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

PRECISE 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 6 PLACE
SAUVE DELANOUE A MEAUX



**Cahier des charges
de rétrocession par la Ville de Meaux
d'un droit au bail commercial relatif au local sis 6
place Sauvé de La Noue 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 une déclaration d'aliéner en vue de la cession d'un fonds de commerce portant sur l'immeuble cadastré section BS n°226 sis à Meaux (77100) 6 place Sauvé de La Noue, elle a décidé d'exercer son droit de préemption commercial par décision en date du 16 septembre 2020.

Le bail commercial s'exerce dans un local commercial situé à Meaux, 6 place Sauvé Delanoue cadastré section BS n°226 d'une surface d'environ 100 m² comprenant différentes pièces élevées sur cave consistant actuellement en :

-au sous-sol deux caves

-au rez-de-chaussée une grande salle à usage commercial, 1 w-c, une cuisine, et 2 pièces à usage de réserve.

Article 3 : Par acte authentique du 9 novembre 2020, la Ville de Meaux a acquis le fonds de commerce comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés
- le droit au bail pour le temps restant à courir (bail de 9 années consécutives à compter du 4 juin 2012) des locaux sis à Meaux, 6 Place Sauvé Delanoue, où le fonds est exploité
- la licence de IVème catégorie délivrée sous le numéro 35406709110800675 le 19 août 2011
- le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par acte extrajudiciaire au moins 6 mois avant la fin de la période triennale en cours.

Article 4 : 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 5 : Le prix de la vente est fixé à 35 000 euros frais d'acte en sus, ainsi qu'un montant de 5 000€ en contrepartie de la valeur de la licence IV.

Le montant du loyer mensuel est de 1161 euros hors charges et hors taxes, le dépôt de garantie est de 2 mois de loyers hors charges soit 2322 euros. Ce loyer est payable mensuellement à terme d'avance et le premier de chaque mois. Le loyer sera réévalué à chaque période triennale à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'INSEE. Pour le calcul de cette variation, l'indice de base des loyers commerciaux à prendre en considération sera le dernier connu à la date de signature du bail soit celui du 2^{ème} trimestre 2020 soit 115.42. L'indice de référence est celui du même trimestre des années suivantes. En sus du loyer, le preneur supporte au prorata des surfaces occupées la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, la taxe de balayage, et plus généralement toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres sous

quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires. Le preneur rembourse au bailleur sa quote part de toutes les dépenses d'eau, des frais et taxes accessoires, proportionnellement à la consommation indiquée par le compteur divisionnaire.

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 l'usage de pub, brasserie, vente à emporter, commerce de restaurant, crêperie, salon de thé et vente de spécialité culinaires et régionales ou toutes activités s'y rapportant. Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à 55 du code de commerce.

Article 7 : Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail commercial doivent, dans le délai imparti à l'article 9, 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 35 000 € (trente-cinq mille euros) frais d'acte en sus, ainsi qu'un montant de 5 000 € en contrepartie de la valeur de la licence IV.
- 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 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 1er 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, procèdera à la publicité prévue audit article.

Annexe 1 : photos du local









