



Cahier des charges  
de rétrocession par la Ville de Meaux  
d'un droit au bail commercial relatif au local  
sis 14 place Henri IV à Meaux



Date limite de dépôt des candidatures : **30 septembre 2026**

## **PREAMBULE**

Avec une population de 56 887 habitants, la Ville de Meaux est située dans le département de la Seine-et-Marne, à 54 kilomètres à l'est de Paris.

Elle est accessible par l'Autoroute A4 et, se situe à moins de 54 minutes des portes de Paris par la route. Elle possède une gare, sur son territoire, desservie par la branche Paris gare de l'Est. La Ville de Meaux possède également une importante gare routière, point de convergence entre l'Agglomération du Pays de Meaux, Melun et Chessy (gare RER).

La ville dispose de 17 écoles maternelles, 14 écoles élémentaires, 3 écoles primaires, 5 collèges et 3 lycées. Il faut ajouter un établissement privé élémentaire, un collège et un lycée privés ainsi que 13 crèches et 3 haltes-garderies.

Meaux est une ville riche en histoire, expositions et événements sportifs et culturels.

Meaux offre toute l'année un accès varié à la culture : un théâtre, deux médiathèques, un boulodrome et une salle polyvalente qui offre 2 230 m<sup>2</sup> d'espaces ; des espaces culturels qui proposent une large gamme d'activités de loisirs, une cité de la musique, un cinéma.

Meaux est également un véritable espace commercial à ciel ouvert animé tout au long de l'année grâce au Service Evènements ainsi que les associations de commerçants, de quoi satisfaire toutes les envies ! Près de 928 commerces dont des enseignes nationales jalonnent les rues des différents quartiers de la ville et proposent une grande variété de produits et de marques célèbres, principalement dans la rue du Général Leclerc, rue du Grand Cerf, rue de la Cordonnerie, rue Saint-Etienne, rue Saint-Rémy... des marques luxueuses aux bonnes affaires.

La Ville met en œuvre des actions de redynamisation de son tissu marchand. Parmi ses actions, elle a souhaité se doter d'outils, comme la mise en place du droit de préemption commercial, lui permettant d'agir en faveur de la préservation de la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné conformément à l'article L 214-2 du Code de l'Urbanisme.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et 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 1 : Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat**

Par délibération du 30 juin 2010, le conseil municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, au profit de la commune de Meaux, les cessions de fonds artisanaux, 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 1 000 mètres carrés.

Cette démarche vise à soutenir le commerce et l'artisanat de proximité et maintenir une offre de qualité diversifiée au plus près des habitants de la Ville.

## **Article 2 : Procédure de rétrocession**

La procédure de rétrocession s'applique conformément à l'article R 214-11 du Code de l'urbanisme relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés..

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 l'activité artisanale et commerciale.

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.

Dès lors qu'il s'agit d'un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

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.

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 l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Les visites du local se dérouleront du mardi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h. Elles seront organisées sur rendez-vous auprès du Service Commerce au 01 83 69 01 83.

## **Article 3 : Déclaration de cession du droit au bail commercial sis à Meaux 14 place, Henri IV**

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 BD n°129 sis à Meaux (77100) 14 place Henri IV, elle a décidé d'exercer son droit de préemption commercial par décisions en date du 30 décembre 2024 et du 13 janvier 2025.

Par acte authentique du 21 mars 2025, 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 (bail de 9 années consécutives à compter du 28 avril 2022 se terminant le 27 avril 2031) des locaux sis à Meaux, 14 place Henri IV, où le fonds est exploité,

- la licence de débit de boissons de IVème catégorie délivrée le 14 avril 2022 par la Mairie de Meaux à effet du 29 avril 2022,
- 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.

La Ville entend rétrocéder le droit au bail commercial.

#### **Article 4 : Descriptif du bien à céder**

Le local se situe sur le linéaire marchand du quartier Cathédrale. Avec environ 90 commerçants installés dès le début du Faubourg Saint Nicolas dont la majorité des activités sont le tertiaire et des restaurations de qualité. Le local se trouve également à proximité immédiate des locomotives alimentaires : un supermarché MATCH (1600 m<sup>2</sup> SV) et Leclerc (300 m<sup>2</sup> SV) et la quasi-totalité des commerces de proximité y est présente. Le local se place près de la place Henri IV – réhabilitée en 2024 – où les animations sont organisées toute l'année (Brie Happy, Fête foraine, Marché de Noël etc...). La place Henri IV est délimitée par le Cinéma UGC, la Cité de la Musique ainsi que le pôle bus pour les riverains et les étudiants. La rue piétonne commerciale n°1 se situe près du local.

Le bien à céder comprend :

- le droit au bail (bail de 9 années consécutives à compter du 28 avril 2022) des locaux sis à Meaux, 14 place Henri IV,
- la licence de débit de boissons de IVème catégorie délivrée le 14 avril 2022 par la Mairie de Meaux à effet du 29 avril 2022

Le bail commercial s'exerce dans un local commercial situé à Meaux 14 place Henri IV cadastré section BD n° 129 d'une surface d'environ 134 m<sup>2</sup> comprenant différentes pièces élevées sur cave consistant actuellement en :

- au sous-sol : 3 pièces à usage de cave dont une dans laquelle se situe la chaudière de l'immeuble
- au rez de chaussée : local commercial et sanitaires
- au premier étage : une partie à usage commercial comprenant cuisine professionnelle, une grande salle et un wc et une partie à usage d'habitation comprenant un salon-salle à manger avec cuisine ouverte
- au deuxième étage : partie de l'appartement comprenant 2 chambres, un wc, une salle de bains, terrasse ;
- dans les combles : une pièce

Le montant mensuel du loyer est de 4 619.98 €TTC, (révision intervenant à la date anniversaire du bail soit le 28 avril 2026 sur l'indice ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025).

Le dépôt de garantie est de 2 mois de loyers hors charges. Ce loyer est payable mensuellement à terme d'avance et le premier de chaque mois. En outre, le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges correspondant au remboursement de la taxe foncière de l'immeuble, en ce compris, le remboursement de la taxe sur des ordures ménagères.

La provision de remboursement de la taxe foncière est actuellement de 626 €/mois.

### **Article 5 : Conditions de la cession**

La Ville rétrocède le droit au bail commercial dont les principales caractéristiques ont été rappelées à l'article 4 du présent cahier des charges de rétrocession.

Le prix de la vente minimum est fixé à 60 000 € pour le droit au bail commercial frais d'actes en sus.

Il est précisé que la cession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application de l'article R.214-13 du Code de l'Urbanisme.

Le bail commercial prévoit la destination suivante des lieux loués : en ce qui concerne la partie des locaux à usage d'activité situés au sous-sol, rez-de-chaussée et partie du premier étage : activité de Café, bar, brasserie, restaurant, vente à emporter, tabac, loto, tableterie, jeux de la Française des Jeux, P.M.U., presse, à l'exclusion de toute autre même temporairement. En ce qui concerne le surplus des locaux loués : à usage d'habitation, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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.

Le local, objet de la cession du droit au bail commercial sera destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du quartier et répondre aux besoins des consommateurs dans le respect du rapport d'analyse et de son avenant sur le commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre du droit de préemption afin de préserver la diversité commerciale et artisanale. Dans le cadre de la reprise de ce droit au bail commercial, une activité professionnelle permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du quartier, pertinente et cohérente avec la vocation d'un centre-ville pourra être proposée, sous réserve de l'accord du bailleur.

En cas d'avenant au bail, les frais seront à la charge du cessionnaire.

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 5 du cahier des charges.

Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Meaux.

## **Article 6 : Conditions d'attribution**

Le candidat atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.
- 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 7 : Dépôt du dossier de candidature**

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre recommandée avec accusé de réception en Mairie jusqu'au 30 septembre 2026, le cachet de la Poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

**NE PAS OUVRIR**

**Mairie de Meaux  
Service Commerce  
Place de l'Hôtel de Ville Jacques Chirac  
77100 MEAUX**

**Dossier de rétrocession du droit au bail commercial  
14 place Henri IV**

- **Enveloppe 1 : analyse de la candidature** comprenant les pièces suivantes : carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, immatriculation au RCS, cahier des charges signé
- **Enveloppe 2 : analyse de l'offre** comprenant les pièces suivantes : projet détaillé et motivé en précisant le concept du projet, produits, prix, aménagement intérieur et extérieur envisagé, lettre de motivation, plan de financement et garanties, éléments sur les précédentes gestions ou expérience en tant que responsable ou gérant, offre de rachat du droit au bail commercial proposée

## **Article 8 : Critères de sélection**

La Commune fixe un **montant minimum de rachat du droit au bail** (*montant plancher*), déterminé en cohérence avec la valeur du marché et les objectifs de préservation et de diversification du tissu commercial.

Toute offre inférieure à ce montant plancher sera déclarée irrecevable. Les candidats peuvent proposer une offre supérieure.

Après examen des candidatures et recueil de l'accord préalable du bailleur, le Conseil Municipal désigne le cessionnaire par délibération motivée.

La sélection s'effectue selon la pondération suivante :

Qualité et pertinence du projet commercial : 50%

- adéquation aux besoins des habitants ;
- contribution de la diversité commerciale et à l'offre de proximité ;
- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.

Profil du candidat : 20%

- compétences et qualités professionnelles ;
- expérience en gestion et exploitation commerciale ;
- motivation et capacité à porter le projet.

Viabilité économique du projet : 20%

- cohérence du prévisionnel financier ;
- solidité financière et modalités de financement
- création ou maintien d'emplois

Offre financière : 10 %

- montant proposé au-delà du montant plancher fixé par la Commune

La sélection repose sur une appréciation globale des candidatures, dans laquelle **la qualité du projet commercial demeure le critère déterminant**, sous réserve du respect du montant minimum de rachat.

**LA DATE LIMITE DES OFFRES EST FIXEE AU**

**30 septembre 2026– 12 heures**

**annexe : plan cadastral**

