

# CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

Local Commercial 2-4 place des Emmurées – 76100 ROUEN

## 1. CONTEXTE

Avec plus de 2 500 établissements et près de 10 000 emplois, le commerce et l'artisanat rouennais constituent des moteurs majeurs de l'économie locale.

L'offre commerciale rouennaise se caractérise par un tissu riche et varié de commerces de proximité qui concourent à l'animation et à l'attractivité de la ville et de ses différents quartiers.

Certains quartiers commerçants font cependant face à des difficultés croissantes en matière de vacance et de diversité commerciale.

Face à ce constat, la Ville de Rouen a souhaité mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un outil opérationnel fondé sur le droit de préemption commercial.

Cet outil, instauré par la loi du 2 août 2005, permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

## 2. DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES BAUX ARTISANAUX

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (dite loi PME), complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

Par délibération du 22 novembre 2021, rendue exécutoire par le préfet le 29 novembre 2021, le conseil municipal a mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, et établi pour la commune un droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux.

## 3. DELIMITATION DE PERIMETRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Le conseil municipal a approuvé les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat suivants :

- **Lafayette / Saint-Sever / Boulevard d'Orléans :**
  - Rue Lafayette : N° 26 au N° 147
  - Allée Marcel Dupré : N° 2 au N°10
  - Rue de Lessard : N° 98 au N°141

- Rue Saint-Sever : N° 35 au N° 178
- Place des Emmurées : N° 2 à N° 12
- Rue François Arago : N° 5 à N° 17
  
- Boulevard d'Orléans : N° 8 à N° 70
  
- **Lombardie / Châtelet / Les Sapins :**
  - Lombardie :
    - Rue Galilée N° 12 au N° 26
  - Châtelet :
    - Place Alfred de Musset N° 2 à N° 41
    - Rue Joachim du Bellay N° 11
  - Les Sapins :
    - Rue Jean Texcier N° 72
    - Rue Albert Dupuis N° 32 à N° 161
  
- **République / Alsace-Lorraine / Général Leclerc :**
  - Rue de la République N° 1 à N° 100
  - Rue Alsace-Lorraine N° 1 à N° 42
  - Rue Général Leclerc N° 1 à N° 44

A l'intérieur de ces périmètres, le conseil municipal a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux et a autorisé M. le Maire ou l'élue déléguée à exercer ce droit de préemption commercial au nom de la Ville de Rouen.

#### **4. DECLARATION DE CESSION DU DROIT AU BAIL DU COMMERCE SITUE 2-4 PLACE DES EMMUREES – 76100 ROUEN**

Par déclaration d'intention d'aliéner, réceptionnée en mairie le 3 octobre 2022, la Ville de Rouen a été informée de la cession du droit au bail du commerce situé 2-4 place des Emmurées. Ce droit au bail est compris dans le périmètre du droit de préemption commerciale sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux.

Par décision du Maire du 29 novembre 2022, rendue exécutoire ce même jour, la Ville de Rouen a exercé son droit de préemption pour le bail commercial situé 2-4 place des Emmurées à Rouen, et appartenant à la S.A.R.L. VERT BOUTEILLE représentée par Mme Marion AUBERT.

L'acquisition du bien dont il s'agit a été régularisée par un acte authentique le 8 février 2023 qui sera dressé par Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à Rouen (76). Cette vente se fera au prix et conditions contenues dans la déclaration d'intention d'aliéner, soient QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000€).

#### **5. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER**

##### **5.1 Le bail commercial**

Le bail commercial en vigueur du local situé 2-4 place des Emmurées à Rouen a été conclu le 21 novembre 2018 pour une durée de 9 ans à effet du 22 octobre 2018, soit jusqu'au 21 octobre 2027.

## 5.2 Le montant du loyer

Le loyer annuel HT/HC s'élève à 16 800€ (SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS) conformément aux informations fournies dans le compromis de vente. Un dépôt de garantie de 2 mois d'un montant de 2 800€ correspondant au loyer hors charges sera exigé à la signature du bail.

Ce loyer est révisable annuellement à sa date d'anniversaire, en proportion des variations de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'I.N.S.E.

## 5.3 Le montant de la cession du droit au bail

Le bail commercial sera rétrocédé pour un montant de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000€) hors frais de notaire.

A ce montant s'ajoute la somme de DIX MILLE EUROS (10 000€) correspondant à la cession, du mobilier présent dans le local commercial :

- Deux climatiseurs réversibles
- Système de vidéo-surveillance (activable sur abonnement exclusivement)
- Faux plafonds à LED et lumière douce

## 5.4 Ancienne activité

Le cédant exerçait, jusqu'en 2022, dans les locaux objet du droit au bail cédé les activités de « cave à vins avec accessoirement vente de produits régionaux et organisation de cours d'œnologie ».

## 5.5 Activité autorisée pour le cessionnaire

Le bail actuel prévoit une activité de « cave à vins avec accessoirement vente de produits régionaux et organisation de cours d'œnologie ».

La rétrocession du bail commercial vise à préserver une offre commerciale suffisamment diversifiée et à permettre l'implantation d'une activité commerciale et/ou artisanale. Aussi, les candidats à la reprise du bail pourront proposer dans les locaux objet du bail cédé l'exercice des activités suivantes : **tout commerce sauf restauration**. Ils devront néanmoins poursuivre les objectifs liés à la préservation de l'équilibre, de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce secteur. A ce sujet, se reporter au 7.1.

En fonction de l'activité commerciale retenue, dans le cas où le candidat choisi proposerait une activité différente de celle indiqué sur le bail actuel (« cave à vins avec accessoirement vente de produits régionaux et organisation de cours d'œnologie »), un avenant au bail commercial sera conclu. Celui-ci nécessitera l'accord du bailleur.

## 5.6 Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

## 5.7 Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du droit au bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du repreneur.

## 6. DESCRIPTIF DU LOCAL

### 6.1 La localisation du bien

La place des Emmurées constitue un point central de l'activité commerciale de la Rive Gauche. Elle accueille de nombreux commerces sédentaires (café, supérette, boucherie, banque, pressing, boulangerie, vêtements...) et un marché 3 jours par semaine, les mardi, jeudi et samedi. Le marché du jeudi est réservé aux brocanteurs. C'est un lieu dynamique, propice à l'événementiel (terrasses du jeudi l'été, brocante des enfants l'hiver) qui bénéficie d'un flux important de population.



*Situation du bien*



*Devanture*

## **6.2 Surface du local**

Les locaux sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble sis au 2-4 place des Emmurées à Rouen (76100) et comprennent divers locaux commerciaux communicants tous entre eux mais sans communication avec le reste de l'immeuble, d'une superficie totale de 128.82m<sup>2</sup>.

## **6.3 Les lots qui composent le local**

Les locaux dépendant de la copropriété sont composés des lots suivants :

- N° 44 pour 62/1000<sup>èmes</sup>
- N° 45 pour 25/1000<sup>èmes</sup>
- N° 46 pour 32/1000<sup>èmes</sup>
- N° 51 pour 56/1000<sup>èmes</sup>
- N° 52 pour 10/1000<sup>èmes</sup>

Ces différents lots comprennent :

- Une façade composée de deux vitrines latérales ainsi qu'une entrée centrale accessible PMR
- Des rideaux métalliques électriques pour chacune des 3 parties donnant sur la place
- Une grande pièce de vente d'environ 80m<sup>2</sup> avec parquet au sol et éclairages récents
- Une pièce de bureau et espace administratif d'environ 30m<sup>2</sup> avec parquet au sol
- Une pièce de stockage et remise d'environ 15m<sup>2</sup>
- Des WC et un évier

Divers :

- Présence de 3 caméras de vidéo-surveillance
- Présence de 2 climatiseurs réversibles

## **7. PROCEDURE DE RETROCESSION**

La procédure de rétrocession s'applique conformément aux articles R214-11 à R214-17 du code de l'urbanisme.

Le cahier des charges de rétrocession est présenté au Conseil Municipal du 20 mars 2023 pour approbation.

Le Maire publie par voie d'affichage en Mairie pendant une durée de 15 jours un avis de rétrocession comportant un appel à candidatures, la description du bail commercial, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie de Rouen. La Ville de Rouen procèdera par ailleurs à la publicité nécessaire du cahier des charges de rétrocession sur divers supports tels que journaux d'annonces légales, sites internet, presse locale.

La décision du choix du ou des repreneurs s'effectuera selon les dispositions de l'article R214-14 du code de l'urbanisme : « la rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire ».

La rétrocession du présent fonds sera subordonnée à l'accord préalable du bailleur et à l'approbation du Conseil municipal de Rouen.

« Le titulaire du droit de préemption recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Le délai imparti au titulaire du droit de préemption pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur » (article R214-13).

Par ailleurs, « dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'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 » (article R214-15).

La cession du droit au bail se fera devant Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire à Rouen, selon les conditions financières énoncées ci-dessus. Les frais d'acte seront à la charge du preneur.

## **7.1 Conditions de la cession**

Conformément à la décision du Maire du 29 novembre 2022, la rétrocession du bail commercial vise à préserver une offre commerciale suffisamment diversifiée et à permettre l'implantation d'une activité commerciale et/ou artisanale.

En effet, il a été constaté sur ce secteur commercial un développement et une surreprésentation de certains secteurs d'activité (restauration, services de type « barber shop » notamment) au détriment des commerces de détail. Aussi, la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre, de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce secteur géographique.

Par conséquent, le local, objet de la cession sera destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du quartier et répondre aux besoins des consommateurs. 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 pôle commercial de proximité pourra être proposée, sous réserve de l'accord du bailleur.

Le cahier des charges de rétrocession est consultable au service Commerce de la mairie de Rouen.

## **7.2 Dossier de candidatures**

Chaque candidat à la rétrocession du bail adresse son offre comportant les éléments suivants :

- Une lettre de motivation expliquant les intentions et les objectifs du candidat

- Un dossier de présentation de l'activité commerciale avec notamment :
  - o La description de l'activité commerciale
  - o Un plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux éventuels travaux d'aménagement de boutique
- Le détail du projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local
- Un engagement financier sous forme d'attestation bancaire justifiant de la capacité du candidat à s'investir dans le projet (rachat de droit au bail, plan de financement, étude de marché...)
- Les justificatifs suivants :
  - o Immatriculation au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat Membre de l'Union Européenne, un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
  - o Statuts de la société ou de l'association
  - o Copie de la carte d'identité du gérant (ou carte de séjour)
  - o Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Tout autre document que le candidat jugera utile en rapport avec le projet

### **7.3 Dépôt du dossier de candidature**

Les dossiers de candidature devront parvenir à la mairie de Rouen au plus tard le 30 avril 2023 et être adressés par courrier à :

Monsieur le Maire de Rouen  
 Direction de l'Economie Locale et de l'Evènementiel - Service Commerce, Economie et ESS  
 2, place du Général de Gaulle – CS 31 402  
 76037 ROUEN Cedex

### **7.4 Informations et prise de rendez-vous pour la visite du local**

Les visites du local seront organisées sur rendez-vous auprès du service Commerce, Economie et ESS au 02 35 07 80 27.

### **7.5 Critères de sélection**

Le dossier devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité, ainsi que la solidité et la pérennité économique du ou des candidats. A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et pondérations suivants :

- a. Qualité et pertinence du projet commercial (40%)
  1. Adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier
  2. Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité
  3. Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs
- b. Profil du ou des candidats (30%)
  1. Qualités professionnelles du ou des candidats
  2. Expériences de gestion
  3. Motivation
- c. Viabilité économique du projet (30%)
  1. Analyse du prévisionnel
  2. Solidité financière et financement

### 3. Création d'emplois

#### **7.6 Cas particulier**

Plusieurs candidats ont la possibilité de présenter un projet global partagé. Dans ce cas, le projet fera apparaître l'entité juridique pressentie pour le portage de l'ensemble. Le dossier de candidature devra donc être présenté au nom de l'entité juridique regroupant l'ensemble des participants.

## **8. MISE EN LOCATION GERANCE**

L'article L214-2 du code de l'urbanisme précise que pendant le délai de rétrocession du bail commercial, « le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L.144-1 à L.144-13 du code du commerce ».

Pour toute question ou renseignement au sujet de ce cahier des charges, vous pouvez vous adresser au service Commerce, Economie, ESS au 02 35 07 80 27