

MAISONS-LAFFITTE



*Cité du Cheval*

-----  
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL

-----  
**OBJET :**

**LOCAL 32, RUE DU PRIEURÉ – PROCEDURE DE  
RETROCESSION DU BAIL COMMERCIAL (11)**

-----

**Date de convocation :**

19 septembre 2023

**NOMBRE DE MEMBRES :**

En exercice : 35

Présents : 31

Représentés : 4

Votants : 35

*Séance du 25 septembre 2023*

L'an deux mil vingt-trois, le 25 septembre, à 19 heures 30, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Jacques MYARD, Maire.

**PRÉSENTS** : Jacques MYARD, Maire

Brigitte BOIRON, Véronique BERTRAN DE BALANDA, Serge GODAERT, Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI (arrivée 20h10 point n°3), Ingrid COUTANT, Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE, Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Anne BAILLY, Patrice COSTE, Marie-Sophie DE PONTAUD.

Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH (sortie point n°5), Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC, Amélie THEROND KERAUDREN, Jean-Claude GIROT (arrivée 20h30 point n°3).

**ABSENTS EXCUSÉS** :

Philippe BOUVIER, Sandrine COUTARD, Monique LAHEURTE, Valérie SINGER.

**DELEGATIONS** :

Par application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont déclaré par lettre, déléguer leur droit de vote :

Philippe BOUVIER à Jacques MYARD  
Sandrine COUTARD à Régis PHILIPPON  
Monique LAHEURTE à Claude KOPELIANSKIS  
Valérie SINGER à François DREUILHE.

**SECRETAIRE** : Anne BAILLY est nommée SECRETAIRE DE LA SEANCE.

Le Conseil municipal,

Sur proposition du Maire et présentation du rapport par Yann QUENOT, Conseiller municipal ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29 ;

VU la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214.19 ;

VU le Code du Commerce, et notamment ses articles L 145-1 à L 145-60 ;

VU le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur le fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

VU la délibération n°09/180 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009 délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumis au droit de préemption ;

VU la délibération n°20/026 du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2020 portant délégation du Conseil Municipal au Maire, notamment d'exercer, en application de l'article L.214-1-1 du code de l'urbanisme le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, dans la limite de 1 500 000 € ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie le 9 juin 2022 portant sur la cession par la SAS « Socrate », de son fonds de commerce, au prix de vente de 30 000 € ;

VU le bail commercial consenti par Manuel Miranda en date du 31 décembre 2000 pour un local commercial, sis 32, rue du Prieuré à MAISONS-LAFFITTE annexé à la déclaration d'intention d'aliéner ;

VU la décision du Maire n°2022-103 du 9 juin 2022 exerçant le droit de préemption par la Ville de Maisons-Laffitte à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce situé 32, rue du Prieuré ;

CONSIDERANT que la Ville a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat et un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, et baux commerciaux, pour favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité sur la commune ;

CONSIDERANT que le local concerné abritait une activité d'épicerie comestible, vins et liqueurs buvette depuis 1996 ;

CONSIDERANT que l'acte notarié de cession au profit de la Commune a été signé le 8 juin 2023 ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article L 214-2 du Code de Commerce, la Ville souhaite désormais rétrocéder le local à un exploitant qui répond aux conditions fixées dans le cahier des charges ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217801544-20230623110-DE  
Date de télétransmission : 28/09/2023  
Date de réception en préfecture : 29/09/2023

CONSIDERANT que les articles R 214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoient que la rétrocession du local fasse l'objet d'un cahier des charges adopté par délibération du Conseil municipal et d'un avis de rétrocession publié par voie d'affichage en Mairie pendant au moins 15 jours ;

CONSIDERANT que le cahier des charges comporte des critères de sélection des offres, lesquels prennent principalement en compte le sérieux et la viabilité du projet, et surtout sa pertinence au regard de l'animation du centre-ville et de l'équilibre de l'offre commerciale notamment afin de pourvoir aux besoins de la population locale en termes de commerces d'alimentation, de prêt à porter, et de biens culturels notamment ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'appel à candidatures, le Conseil municipal se prononcera sur le choix de l'exploitant ;

VU l'avis de rétrocession ;

VU le cahier des charges de rétrocession ;

VU les Commissions conjointes Finances, Optimisation Financière, Administration Générale, Personnel, Sécurité et Communication et Sport, Associations, Culture et Hippisme en date du 20 septembre 2023 ;

VU la Commission Urbanisme, Développement Economique, Développement Durable et Travaux en date du 20 septembre 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité,

**1 – D'APPROUVER** l'avis de rétrocession.

**2 - D'APPROUVER** le cahier des charges de rétrocession.

**3 – D'AUTORISER** le Maire à lancer la procédure de rétrocession de ce local.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 25 septembre et publiée le 28 septembre 2023.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,



Accusé de réception en préfecture  
078-217803584-20230925-23-100-DE  
Date de télétransmission : 28/09/2023  
Date de réception préfecture : 28/09/2023

## MAISONS-LAFFITTE



### AVIS DE RETROCESSION D'UN LOCAL COMMERCIAL SIS 32, RUE DU PRIEURÉ A MAISONS-LAFFITTE

La Ville de Maisons-Laffitte lance un appel à candidature pour la reprise d'un local commercial situé au 32, rue du Prieuré.

Par délibérations du Conseil municipal en date du 15 novembre 2007 et du 14 décembre 2009, la Ville de Maisons-Laffitte a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat, et un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, et baux commerciaux, pour favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité sur la commune.

Par décision en date du 9 juin 2022, la Ville a décidé d'exercer son droit de préemption sur le projet de cession de l'établissement « Le Corsaire » situé au 32, rue du Prieuré.

Conformément à l'article L 214-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville recherche un repreneur pour le local.

L'actif rétrocédé comprend exclusivement le bail commercial, qui est un bail 3-6-9 régi par les articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce, en date du 4 septembre 2017, courant jusqu'au 3 septembre 2026 et donne droit à une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement par le bailleur au terme des 9 ans.

La reprise du bail commercial est subordonnée à l'accord du bailleur.

Les candidats devront soumettre leurs offres en répondant au cahier des charges disponible en Mairie auprès du Pôle Développement Economique, ou sur [www.maisonslaffitte.fr](http://www.maisonslaffitte.fr).

Les remises de candidatures devront s'effectuer entre le 15 octobre et le 15 décembre 2023 par envoi postal en Mairie, 48, avenue de Longueil, 78600 Maisons-Laffitte, ou électronique à [developpement-economique@maisonslaffitte.fr](mailto:developpement-economique@maisonslaffitte.fr).



# MAISONS-LAFFITTE



## CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION D'UN LOCAL COMMERCIAL SIS 32, RUE DU PRIEURÉ A MAISONS-LAFFITTE

Le présent cahier des charges répond 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.

### Préambule

Commune de 23 000 habitants située au nord du département des Yvelines dans les Boucles de Seine, à 15 minutes de La Défense et 20 minutes de Paris, Maisons-Laffitte associe la qualité de vie d'un territoire résidentiel de l'ouest francilien avec le dynamisme de la région parisienne.

Son tissu commercial est un des plus denses du territoire, avec environ 200 commerces de proximité, et un vrai centre-ville autour d'une large avenue.

Par délibérations du Conseil municipal en date du 15 novembre 2007 et du 14 décembre 2009, la Ville de Maisons-Laffitte a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat, et un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, et baux commerciaux, pour favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité sur la commune.

Par décision en date du 9 juin 2022, la Ville a décidé d'exercer son droit de préemption sur le projet de cession de l'établissement « Le Socrate » situé au 32, rue du Prieuré à Maisons-Laffitte. L'acte notarié de cession au profit de la commune a été signé le 8 juin 2023.

Conformément à l'article L 214-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville souhaite désormais rétrocéder le local à un exploitant qui répond au présent cahier des charges.

## Contexte et environnement du projet

Le local commercial, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé au 32, rue du Prieuré, rue adjacente à la grande avenue Longueil, principale artère commerciale de la commune. Il est en face du Collège Le Prieuré, l'un des principaux établissements d'enseignement de la Ville.

La Commune compte 23 000 habitants et se situe au cœur d'une communauté d'agglomération, Saint-Germain Boucles de Seine, de 19 communes totalisant près de 340 000 habitants.

Elle est une des rares villes de l'agglomération disposant d'un vrai centre-ville, particulièrement animé, autour d'une grande artère centrale.

Maisons-Laffitte se distingue par ailleurs par une sociologie de CSP+, cadres supérieurs et professions libérales, dont les habitudes de consommation se portent plutôt vers le haut de gamme.

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du local.

L'actif rétrocédé comprend exclusivement le bail commercial, qui est un bail 3-6-9 régi par les articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce, en date du 4 septembre 2017. Il a donc cours jusqu'au 3 septembre 2026 et donne droit à une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement par le bailleur au terme des 9 ans.

Le local commercial est situé au rez-de-chaussée sur rue d'un immeuble sis au 32, rue du Prieuré à Maisons-Laffitte.

Aux termes du bail, le local est désigné de la manière suivante : « *Un local commercial situé dans le bâtiment "A" au rez-de-chaussée comprenant :*

- 1) *Salle, cuisine et pièce, (46 m<sup>2</sup>) avec un mobilier de type « bar » en maçonnerie, lequel pourra être démoli avec l'autorisation du bailleur*
- 2) *Le droit à la jouissance des cabinets d'aisance se trouvant dans la cour en commun avec tous les autres lots sauf le lot numéro Quatorze (1,9 m<sup>2</sup>)*
- 3) *Au sous-sol une cave. (14,96 m<sup>2</sup>)*
- 4) *Dans la cour, un appentis (2,64 m<sup>2</sup>)*

La surface totale est de 65,48 m<sup>2</sup>

Le local sera disponible immédiatement après la rétrocession.

La loi prévoit que le Maire ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un fonds de commerce ou un bail commercial doit, dans un délai de 2 ans, en effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers. Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées pourront donc prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

## Conditions de rétrocession

Les candidats devront présenter à la Ville de Maisons-Laffitte un projet de reprise comprenant 2 volets : le projet d'activité et l'offre financière :

### 1) Le Projet d'activité :

Le local ayant fait l'objet de l'exercice du droit de préemption était un bar. Toutefois la volonté de la municipalité est de rétrocéder à une activité artisanale ou commerciale dans les domaines suivants :

- Commerce de bouche
- Habillement
- Biens culturels
- Ou tout autre activité permettant de préserver l'animation du centre-ville, ou de répondre à un besoin de la population qui n'est pas pourvu à ce jour

### 2) L'offre financière

- Le candidat devra soumettre une proposition de rachat du droit au bail à présenter à la Ville au prix qu'il souhaite.

Le candidat devra par ailleurs accepter explicitement les conditions financières suivantes :

- Loyer de 1 276 € révisable chaque année, à la date anniversaire du bail, soit au 4 septembre, d'un montant qui ne peut excéder l'augmentation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)
- Dépôt de garantie de 1 200 € à rembourser à la Ville
- Impôts et taxes à la charge du preneur

La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession. En cas de rétrocession d'un bail commercial, 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.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil municipal.

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.



## Modalités de candidature

Sous peine de rejet de l'offre, les entreprises qui souhaitent répondre à la consultation devront transmettre à la Commune, dans le délai de remise des offres, un dossier qui comprendra les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local ;
- Le projet d'activité commerciale décrit ci-avant et détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties etc.) ;
- Un curriculum vitae ;
- L'offre financière de reprise du local ;
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds loué ;
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés ;
- Un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créés ;
- Un business plan pour l'activité projetée ;
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans l'éventualité où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Une copie de la carte d'identité du candidat ;
- L'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Ville de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement, ainsi qu'une réunion d'explication avec le Pôle Développement Economique.

A l'issue de cet entretien et afin de soumettre le dossier à l'examen du comité de sélection un dossier de candidature pourra être demandé.

Les dossiers devront être transmis avant le 15 décembre 2023 :

- par courrier : Mairie de Maisons-Laffitte, Pôle Développement Economique, 48, avenue de Longueil, 78600 Maisons-Laffitte
- Dépôt à l'accueil de la Mairie contre récépissé
- Par courriel : [developpement-economique@maisonslaffitte.fr](mailto:developpement-economique@maisonslaffitte.fr)

La Ville se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec un ou des candidats sur les différents aspects du dossier.

La Ville se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions des candidats sans que ces derniers puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Ce processus pourra être reconduit autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse.

## Principe et critères de sélection des projets

La Ville de Maisons-Laffitte vérifiera la conformité des offres aux conditions d'éligibilité et évaluera les projets éligibles pour déterminer le repreneur.

Les conditions d'éligibilité :

- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés
- les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres :
  - o concept/identité du projet,
  - o produits, prix,
  - o parcours du candidat et de son équipe,
  - o aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Un comité de pilotage comprenant le Maire et trois élus désignés par lui, examinera chaque candidature et sélectionnera le futur repreneur du fonds de commerce. Le comité de pilotage statuera sur la base des critères suivants :

- Le projet commercial :
  - o La qualité et la nature de l'offre proposée ;
  - o La cohérence du positionnement prix par rapport à l'offre commerciale présente ;
  - o Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement ;
  - o Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement commercial
- La viabilité économique du projet :
  - o La solidité financière du candidat ;
  - o Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.
- La pertinence technique du projet :
  - o Qualité des aménagements intérieurs ;
  - o Projet d'enseigne / façades et vitrines.

Le comité de pilotage pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, le comité de pilotage pourra visiter cet établissement.