



AVIS DE RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL

Affiché en mairie de Vernon (27) le 05/04/2024 pour une durée minimum de 15 jours

Appel à candidatures

Le présent appel à candidature concerne le rétrocession d'un bail commercial sis 22 rue du Soleil à Vernon (27).

I. Descriptif du bail commercial

- Bail commercial conclu pour une durée de neuf années (bail commercial 3/6/9) à compter de la rétrocession.
- Ensemble d'une contenance de 4 931m² cadastré section XH n°15 sis 22 rue du Soleil et est composé comme suit :
 - lot n°1129 : Au rez-de-chaussée, un local de 18,72 m² ouvrant sur la rue du soleil ; et les 30/11187èmes des parties communes ;
 - lot n°1132 : À l'entresol, un local à usage de réserve d'environ 12,54 m² (observation étant ici faite que l'accès à ce lot s'effectue par le lot n°1133 et que ce dernier doit le supporter à titre perpétuel) ; et les 13/11187èmes des parties communes ;
 - lot n°1135 : Au sous-sol, une cave de 35,18 m² ; et les 10/11187èmes des parties communes.
- Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville ou du bailleur.
- Le local ne dispose pas de place de stationnement.
- Destination du bien : commerce permettant de dynamiser ce secteur du centre-ville. L'exploitation du bien est destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

L'intention de la Ville est d'installer dans ce local un commerce qualitatif « achats – plaisirs » : **« commerce de bouche (hors restauration), épicerie/traiteur, maroquinerie/prêt-à-porter, caviste, souvenir, artisan bijoutier, boutique éphémère ... ».**

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public, ainsi que les travaux rendus nécessaires par l'application de toute autre disposition légale ou réglementaire s'appliquant à l'activité qu'il entend développer.

Tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

Le bailleur souhaite idéalement une conservation de la façade des années 50 et de la hauteur sous plafond intérieure. Toute modification architecturale se fera avec l'accord du propriétaire.

- Le loyer annuel actuel hors taxe et hors charge du bail commercial est de 4 244,88 € payable trimestriellement d'avance. Il n'est pas assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer en vigueur fera l'objet d'une révision par le bailleur afin de tenir compte des travaux réalisés : A terme, à partir de la 3^{ème} année, le loyer mensuel s'élèvera à 700 € hors taxe et hors charge.

II. Descriptif du bail commercial

La valeur proposée par le candidat est libre, mais devra se définir sur un montant cohérent avec le potentiel commercial de la localisation du site. et le prix déterminé par la Ville pour la préemption du bail commercial (20 500 €)

L'ensemble des frais et honoraires afférents à l'acte de rétrocession sera à la charge du repreneur.

III. Accord préalable du bailleur

La rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, en application de l'article L214-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. La Ville de Vernon ne saurait être tenue responsable d'un refus opposé par le bailleur.

IV. Procédure

Le cahier des charges est consultable à l'Hôtel de Ville, sis Place Barette à Vernon, aux heures habituelles d'ouverture au public. La commune de Vernon peut, le cas échéant, prendre toute autre mesure de publicité.

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès du service suivant :

Service Urbanisme
Courriel : urbanisme@vernon27.fr

Le preneur ne pourra se prévaloir d'une mauvaise connaissance des lieux et des travaux à réaliser après avoir visité les locaux.

V. Présentation des candidatures

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Le projet détaillé et motivé : un dossier écrit de présentation du projet de reprise de bail commercial permettant d'évaluer l'objectif du projet (philosophie, produits, visuels intérieurs et extérieurs, plan de financement, ...) et du candidat. Le cas échéant, tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité et la pertinence du projet, la qualité du projet commercial et la qualité économique du projet (prévisionnel financier, emplois créés, ...);
- Proposition d'un prix de cession, en application du chapitre II 1 du présent cahier des charges ;
- Extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, ou projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- Justificatif d'immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, si le candidat est établi dans un autre Etat membre de l'Union européenne, titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Carte nationale d'identité ou tout autre justificatif d'identité en cours de validité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale ;
- Curriculum vitae de l'exploitant ;
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

Les projets seront jugés sur la base des critères qualité de l'offre (pondération 60) et du montant proposé pour le bail commercial (pondération 40). Pour chaque sous critères, les modalités de notation sont décrites dans le cahier des charges.

La qualité de l'offre sera appréciée au regard du mémoire technique du candidat.

Les candidatures doivent être envoyées par lettre avec accusé de réception ou déposées contre récépissé à l'Hôtel de Ville, Place Barette à Vernon, au plus tard le 31 mai 2024 à 16h00, le cachet de La Poste ou le récépissé de dépôt faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention suivante :

**« Dossier de rétrocession du bail commercial 22 rue du Soleil »
Mairie de Vernon - Service Juridique et assemblées
27200 VERNON**

Le dépôt d'un dossier papier de candidature pourra être complété d'un envoi électronique, à l'adresse assemblees@sna27.fr Un envoi électronique ne pourra en aucun cas se substituer au dépôt d'un dossier papier dans les conditions ci-dessus.