

**Cahier des charges relatif  
à la rétrocession d'un droit au bail commercial**

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2023  
Date limite de dépôt des candidatures : 26 mai 2023 à 12h00*



Local commercial situé au : 77-79 avenue des Provinces  
76120 GRAND QUEVILLY

## 1. Contexte

Située au sein de la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Grand-Quevilly est la 6<sup>e</sup> Ville du Département de Seine-Maritime avec 26 000 habitants.

Pour la vie quotidienne des Quevillais, la Ville a su maintenir de nombreux commerces de proximité. Quel que soit le quartier, il est possible de faire des courses du quotidien tout près de chez soi.

Ces commerces font vivre l'économie locale grâce à leur répartition sur cinq pôles :

- Avenue des provinces,
- Place du Québec,
- Place De Lalande,
- Place Delacroix,
- Le Bourg

Hormis ces pôles marchands, la Ville accueille également :

- Un centre commercial regroupant une trentaine d'enseignes nationales
- Un hypermarché
- Un supermarché
- Trois marchés de plein air par semaine

La Ville veille à entretenir le dynamisme de son tissu commercial. Parmi ses actions, elle a souhaité se doter d'outils, comme la mise en place du droit de préemption commercial qui lui permet d'agir en faveur de la préservation des activités existantes mais également pour prévenir un éventuel déséquilibre commercial et favoriser l'implantation d'activités nouvelles.

## 2. Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Par délibérations du Conseil Municipal en date des 15 mai 1987, 18 décembre 1987, 3 mars 1989, 20 mars 2006 et 23 juin 2006, la Ville de Grand-Quevilly a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

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.

## 3. Déclaration de cession de droit au bail au 77-79 avenue des Provinces

Par déclaration d'intention d'aliéner, réceptionnée en mairie le 24 juin 2021, la Ville de Grand-Quevilly a été informée de la cession de droit au bail situé au 77-79 avenue des Provinces et soumis au droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux, dépendant d'une liquidation judiciaire et appartenant à :

- M. et Mme MALLET, au 77 avenue des Provinces à Grand Quevilly
- Mme Janine LISSILOUR et M. Patrick DENEUVE au 79 avenue des provinces à Grand Quevilly

Ces deux baux portent sur le même ensemble immobilier cadastré AR N°136 d'une superficie de 09a et 13 ca.

Suivant la décision en date du 30 juin 2021, visée de la Préfecture le 30 juin 2021, la Ville a décidé d'exercer son droit de préemption sur les baux commerciaux appartenant à M et Mme MALLET, Mme Janine LISSILOUR et M. Patrick DENEUVE.

L'acte de cession du droit au bail commercial entre M et Mme MALLET, Mme Janine LISSILOUR et M. Patrick DENEUVE et la Ville de Grand Quevilly a été régularisé le 16 novembre 2021 devant Maître Céleste FRETE, Office Notarial Les Essarts, 5 Place Césaire Levillain, 75530 GRAND COURONNE et Maître Antoine GENCE, Office Notarial GENCE & ASSOCIES, 105 rue Jeanne d'Arc, 76000 ROUEN.

#### **4. Procédure de rétrocession**

La procédure de rétrocession s'applique conformément aux articles R 214-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le cahier des charges de rétrocession est présenté au Conseil Municipal du 29 mars 2023 pour approbation.

La Ville publie par voie d'affichage en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie de Grand-Quevilly.

Dès lors que la transaction implique un bail, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

#### **5. Descriptif du droit au bail à céder**

Il s'agit de la cession du droit au bail du local situé au 77-79 avenue des Provinces à Grand Quevilly.

Le bail commercial en date du 01/01/2016 pour une durée de 9 ans se terminera le 31/12/2025. Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que l'exploitation d'un commerce excluant les activités suivantes :

- Activités de restauration rapide ou nécessitant l'installation d'une extraction extérieure,
- De manière générale, toutes activités susceptibles de générer des nuisances.

Seront privilégiées les activités venant contribuer à la diversité de l'offre commerciale et répondre à des besoins non couverts par l'offre actuelle.

Le prix de la cession du droit au bail sera de 31 000 € minimum, frais d'actes en sus.

Le montant du loyer mensuel HT/HC s'élève à 1 480 €. Ce loyer est payable à terme à échoir, conformément aux déclarations fournies dans la déclaration de cession et sur le bail commercial.

Ce loyer est indexé tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

Le dépôt de garantie s'élève à 1 480 €.

##### **Descriptif du local :**

Local à usage commercial situé dans un immeuble en copropriété situé à Grand Quevilly, 77-79 avenue des Provinces, cadastré section AR n° 136. L'ensemble immobilier est composé de deux lots indissociables :

**Lot 106 :** local en rez-de-chaussée, d'une superficie de 39.43 m<sup>2</sup> et au sous-sol une superficie de 37,79 m<sup>2</sup>.

**Lot 110 :** local au rez-de-chaussée, d'une superficie de 81.21 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que les deux lots ne comportent pas d'installation de chauffage.

Le local sera repris en l'état par l'acquéreur du bail.

Le local est idéalement situé sur l'avenue des Provinces, artère commerçante principale de la ville. De nombreuses activités y sont représentées : boulangeries, boucheries, charcuteries, poissonnerie, primeurs, commerce d'habillement, commerce de chaussures, bar-tabac, restaurants, banques, assurances, ...L'offre de services est étoffée et de qualité.

L'avenue des Provinces est desservie par une ligne de métro et de nombreuses places de stationnement gratuit en proximité immédiate.

## **6. Les conditions de la cession**

La Ville rétrocède le droit au bail commercial dont les principales caractéristiques ont été rappelées au point 5 du présent cahier des charges de rétrocession.

Conformément à la décision de préemption de Monsieur le Maire en date du 30 juin 2021, 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, la déclaration d'intention d'aliéner transmise à la Ville de Grand Quevilly porte sur l'implantation d'une nouvelle boucherie. Or, la commune comprend déjà plus de dix boucheries sur son territoire dont trois sur la seule avenue des Provinces. 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 sur cette avenue.

Par conséquent, la cession du droit au bail sera destinée à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du quartier et répondre aux besoins des consommateurs en permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du quartier, pertinente et cohérente avec la vocation d'un centre-ville.

## **7. Modalités de candidature**

Le cahier des charges de rétrocession est consultable en mairie, sur demande à l'accueil ou sur rendez-vous auprès de Sophie VEZIER, Chargée de mission commerce, activité économique et emploi. Des visites du local seront programmées.

Le dossier de candidature complet devra parvenir au plus tard **le 26 mai 2023 à 12h00** et être adressé à Monsieur le Maire, soit par envoi recommandé avec accusé réception ou remis en main propre contre récépissé à l'accueil de la mairie. Tout dossier incomplet sera écarté.

### *7.1 Pièces à fournir lors de la candidature*

- *Un plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagement du local*
- *La description de l'activité commerciale projetée comportant des visuels d'aménagements extérieurs (devanture, enseigne) et intérieurs du local,*
- *Une lettre de motivation expliquant les intentions et les objectifs du candidat,*
- *Un engagement financier justifiant de la capacité du candidat à s'investir dans le projet.*
- *Une proposition financière relative à la rétrocession du bail commercial, dans la limite du prix acquitté par la commune et hors frais d'acte.*
- *Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur,*
- *Extrait K-Bis de la société ou le projet de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,*

## 7.2 Examen des candidatures

Après la limite de réception des offres, les dossiers seront examinés par la commission de sélection constituée conformément à la délibération du Conseil Municipal présentée le 10 décembre 2021.

### **Critères de sélection des offres :**

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet et l'objectif de complémentarité et de diversité de l'offre commerciale poursuivi par la commune ;
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées ;
- L'offre financière du candidat pour le rachat du droit au bail.

Enfin, le dossier du candidat retenu sera soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon les dispositions 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 » (article R214-14).

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 R 214-15).

## 7.3 Modalités de reprise

La cession du droit au bail se fera devant Maître Céleste FRETE, Office Notarial Les Essarts, 5 Place Césaire Levillain, 75530 GRAND COURONNE selon les conditions financières énoncées ci-dessus. Les frais d'acte seront à la charge du preneur.