



AVIS DE RETROCESSION VALANT APPEL À CANDIDATURE DU FONDS DE COMMERCE DU LOCAL 14-16 AVENUE JOFFRE A SAINT-MANDE

Par délibérations du 22 juin 2010 et 13 juin 2023, la commune de Saint-Mandé a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat sur plusieurs secteurs de la commune :

- Du 1 au 41 et du 2 au 26 avenue Joffre ;
- Du 1 au 23, du 2 au 32, du 25 au 59, du 34 au 80 et du 61 bis au 87 et 88 au 108 bis avenue du Général de Gaulle ;
- La Rue Jeanne d'Arc ;
- La Place du Général Leclerc ;
- L'Avenue Alphand et la rue de l'Alouette ;
- L'Avenue Gallieni.

Ce périmètre lui permet d'exercer son droit de préemption commercial selon les dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exerçant son droit de préemption commerciale, la commune de Saint-Mandé a acquis le fonds de commerce d'un local situé au 14-16 Avenue Joffre, en vue d'en maîtriser la destination commerciale future, par l'arrêté de préemption du 8 juin 2022, entériné par l'acte de cession du fonds le 9 août 2022, afin d'en maîtriser la destination commerciale et de favoriser le maintien et la diversité du commerce et de l'artisanat.

La présente rétrocession porte donc sur la cession du fonds de commerce exploité dans le local susmentionné.

Description du local :

Le bien est situé au 14-16 Avenue Joffre à Saint-Mandé.

Le local est un local commercial de 67 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble avec façade et accès sur l'avenue Joffre formant le lot n°1 du règlement de copropriété.

En l'état, le local n'est pas occupé.

Description du bail commercial :

Le local sera donné à bail selon les modalités suivantes :

- **Prix** : Le prix du loyer de ce bail est évalué mensuellement à 2650 euros HT et 100 euros HT mensuels de charges.
- **Dépôt de garantie** : Pour garantir l'exécution du bail et à titre de dépôt, le preneur versera la somme de 910,50 euros de dépôt de garantie.

- **Durée** : Le bail a été consenti pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives à compter, rétroactivement du premier mars deux mille dix-vingt et un (21/03/2021) soit jusqu'au trois vingt-huit février deux milles trente (28/02/2030).
- **Destination du bail actuel** : les lieux loués sont destinés aux activités de : vente de prêt à porter et d'accessoire d'habillement pour hommes et femmes, chaussures, vêtements.

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Description du fonds de commerce, objet de la rétrocession :

Le fonds de commerce objet de la rétrocession comprend les éléments immatériels et matériels suivants :

- Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce.
- Le droit, pour le temps restant à courir du bail en cours, à la jouissance des lieux dans lesquels il est exploité et ce, dans les conditions définies lors de la rétrocession.
- Le mobilier, le matériel, les instruments et les agencements présents dans ledit local.
- Les divers documents pouvant se rattacher audit fonds.

Le fonds de commerce a été acquis pour une valeur de 40 000 euros (quarante mille euros).

Description des conditions liées à la nature de l'activité autorisée de la rétrocession :

Au regard de la décision de préemption qui a motivé l'acquisition de ce local par la commune de Saint-Mandé, et notamment de la préservation des objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, notamment en termes de type de commerce.

La destination commerciale de ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland, en prenant notamment en compte les besoins de la commune. À titre d'illustration, comme évoqué précédemment, la commune a pu constater des carences en matière de vente de produits non alimentaires, d'artisanat d'art, de concept store et de décoration d'intérieur, contrairement à certaines activités surreprésentées (fast-food, dark kitchen, coiffeur, agence immobilière, ongles, opticien ou audioprothésiste). Ainsi, seules les activités commerciales répondant à ces critères seront acceptées.

Informations sur les critères de sélection des offres :

La commune de Saint-Mandé déterminera l'acquéreur sur les critères objectifs, correspondants au cahier des charges, suivants :

Critères	Taux
----------	------

<p>Qualité et pertinence du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Originalité de l'offre ○ Adéquation du projet avec les exigences du cahier des charges ; ○ Cohérence entre les conditions d'exercice de la future activité commerciale avec l'environnement du local ; ○ Complémentarité avec l'offre commerciale existante et les carences de la commune. 	45 %
<p>Viabilité économique du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Solidité et viabilité financière du projet ; ○ Analyse et vraisemblance du bilan prévisionnel. 	15 %
<p>Offre de prix pour le montant de rachat du fonds de commerce</p>	15 %
<p>Profil du candidat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Motivation du candidat ○ Expérience du candidat 	25%

Le présent avis est affiché en Mairie pour une durée minimale de 15 jours conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du Code de l'urbanisme.

Les dossiers de candidature devront être envoyés en RAR ou déposés contre récépissés à la Mairie de Saint-Mandé **au plus tard le 9 mai 2025, le cachet de la poste faisant foi.**

L'enveloppe devra impérativement comporter :

<p>NE PAS OUVRIR</p> <p>OBJET : Candidature rétrocession fonds de commerce du 14-16 avenue Joffre 94160 Saint-Mandé</p>

L'adresse de dépôt des candidatures est :

**Mairie de Saint-Mandé
Service Commerces
10 place Charles-Digeon
94160 Saint-Mandé**



Les offres par voie électronique ne seront pas admises.

Pour solliciter des informations supplémentaires ou pour organiser une visite de site, les candidats devront s'adresser à l'interlocuteur suivant :

Service commerces
Ville de Saint-Mandé
commerce@mairie-saint-mande.fr

Fait à Saint-Mandé, le **5 février 2025**