





Bordereau de signature

DEL2016_0155



Signataire	Date	Annotation
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	04/10/2016	 Visa
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	04/10/2016	 Transmis
<i>Gestion des Actes MAIRIE</i>		 Archivé
	Réponse de la plate-forme : Acquittement reçu (Date: 2016-10-04)	

Dossier de type : ACTES_MAIRIE // deliberation_mairie

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2016_ 0755

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de
CHAMPS-SUR-MARNE

SÉANCE ORDINAIRE DU 30 septembre 2016
L'an deux mille seize, le trente septembre, à 20h30

*Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 22 septembre 2016 s'est
assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de
M. VACHEZ, Maire de Noisiel*

PRÉSENTS : M. VACHEZ, Mme. NATALE (départ à 21h35), Mme DODOTE,
M.VISKOVIC, Mme NAKACH, M. TIENG, Mme NEDJARI, M.RATOUCHNIAK, M.BEAULIEU,
Mme BEAUMEL, Mme CAMARA, Mme JULIAN, M.FONTAINE, Mme DAGUILLANES,
M. MAYOULOU NIAMBA, Mme MONIER, M.NYA NJIKÉ, Mme COLLETTE, M.BARDET,
M.DRAMÉ, M.KAPLAN, M. KRZEWSKI, Mme BOUHENNI, M.NGYUEN.

ÉTAIENT EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

*M. DIOGO qui a donné pouvoir à M.VISKOVIC,
M. SANCHEZ qui a donné pouvoir à M.BARDET,
Mme TROQUIER qui a donné pouvoir à M.TIENG,
Mme ROTOMBE qui a donné pouvoir à Mme BOUHENNI,
M.CALAMITA qui a donné pouvoir à Mme COLLETTE,
Mme VICTOR qui a donné pouvoir à Mme MONIER,
M.ROSENMANN qui a donné pouvoir à M. FONTAINE,
Mme PHAM qui a donné pouvoir à M.DRAMÉ.
Mme NATALE qui a donné pouvoir à partir de 21h35 à Mme JULIAN.*

ABSENTS : Mme PELLICIOLI.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M.KAPLAN.

Le point n°10 de l'ordre du jour a été examiné après le point n°4.

**Point 14: Approbation du cahier des charges relatif à la vente de droit au bail du local
commercial situé 48 cours des Roches**

Acquitté en PREFECTURE le 04/10/2016

0155

- suite DEL2016_ portant sur l'approbation du cahier des charges relatif à la vente du droit au bail du local commercial situé 48 cours des Roches

VU le Code Général des Collectivités territoriales,

VU la note explicative de synthèse adressée aux membres du Conseil municipal et portant sur le cahier des charges permettant la vente du droit au bail du local commercial situé 48 cours des Roches

VU l'avis favorable émis par la Commission politique de la ville, emploi, activités commerciales lors de sa réunion du 15 septembre 2016,

CONSIDÉRANT que l'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la ville de Noisiel afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population,

CONSIDÉRANT les articles R 214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme qui régissent les démarches à mettre en œuvre par la ville dans le cas de la revente de ce droit au bail,

ENTENDU l'exposé de M.VISKOVIC, Maire-Adjoint chargé des Travaux, de la Tranquillité Publique, de la Politique de la Ville et des Activités Commerciales,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le cahier des charges permettant la vente du droit au bail du local commercial situé 48 cours des Roches, ci-annexé.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

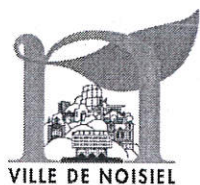
D. Vachez

Daniel VACHEZ

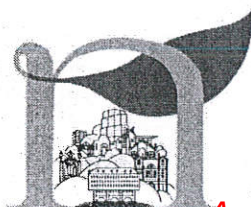


<i>Transmis au représentant de l'Etat le</i>	<i>- 4 OCT. 2016</i>
<i>Publié le</i>	<i>- 4 OCT. 2016</i>

Acquitté en PREFECTURE le 04/10/2016

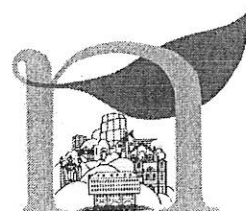


**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION
BAIL COMMERCIAL
48 COURS DES ROCHES**



Sommaire

1- Préambule	3
2- Procédure de rétrocession	3
3- Descriptif du local concerné par la cession du droit au bail	3
3-1 Situation	3
3-2 Désignation	4
4- Conditions de cession du droit au bail	6
4-1 Prix du droit au bail	6
4-2 Loyer	6
4-3 Disponibilité des lieux	6
4-4 Etat des lieux	6
4-5 Accord du bailleur et du Conseil Municipal	6
5- Présentation des candidatures	6
6- Consultation du dossier de rétrocession	7
7- Calendrier	7
8- Les conditions du choix du repreneur	7
9- La décision du choix du repreneur	7



1- Préambule

L'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la ville de Noisiel afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, la ville de Noisiel a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune (délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2008).

Le secteur du Cours des Roches est une zone géographique exposée à une spécialisation de ses activités commerciales, en particulier, des activités de restauration rapide à emporter et d'alimentation générale qui occupent une place prépondérante dans le tissu commercial de la rue.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale au sein du quartier du Lizard, la ville de Noisiel a procédé, par délibération du Conseil Municipal réf. D09-160 du 17 décembre 2009, à la préemption du droit au bail d'un local commercial situé 48, cours des Roches.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du droit au bail préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.

2- Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

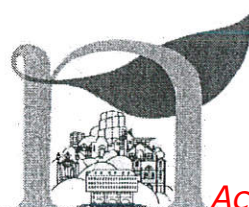
La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

3- Descriptif du local concerné par la cession du droit au bail

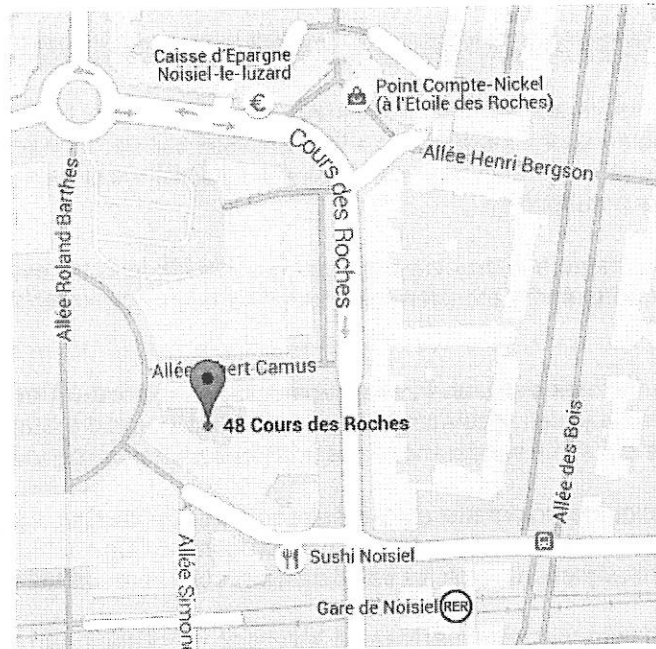
3-1 Situation

Le local concerné est situé en plein cœur du quartier du Lizard, au 48 cours des Roches, sur un axe très fréquenté, celui-ci étant à proximité de la gare RER A, d'arrêts de bus, du marché de Noisiel se tenant quatre jours par semaine ainsi que de services municipaux (mairie annexe), d'équipements sportifs et de loisirs.

Des places de stationnement sont situées à proximité, le local se trouvant environ à 300 mètres d'un parking extérieur et du parking du centre omnisports qui offrent un total de 199 places de stationnement. L'achèvement fin août 2016 de la réalisation des travaux du pôle gare et le projet de requalification du quartier du cours des Roches qui débutera en 2017, contribueront encore davantage au dynamisme de ce secteur.



VILLE DE NOISIEL



3-2 Désignation

a. Eléments cadastraux :

Référence cadastrale du local : AI n°84

Coordonnées du propriétaire : SCI THOM domiciliée à Le Bois-Plage-en-Ré (17580).

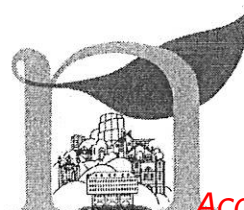
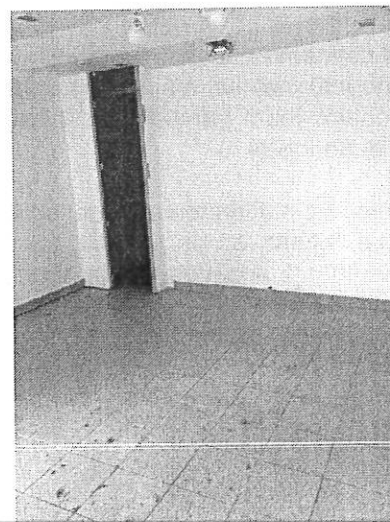
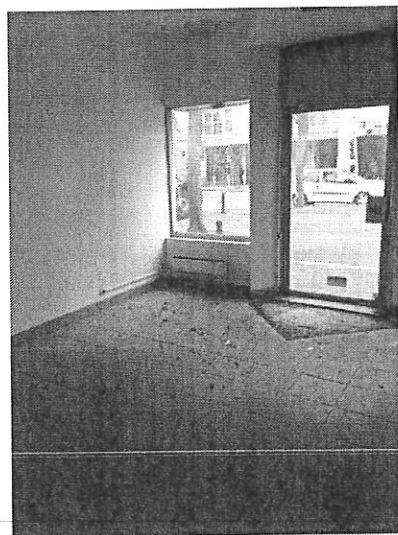
b. Description du commerce :

Le bâtiment est constitué :

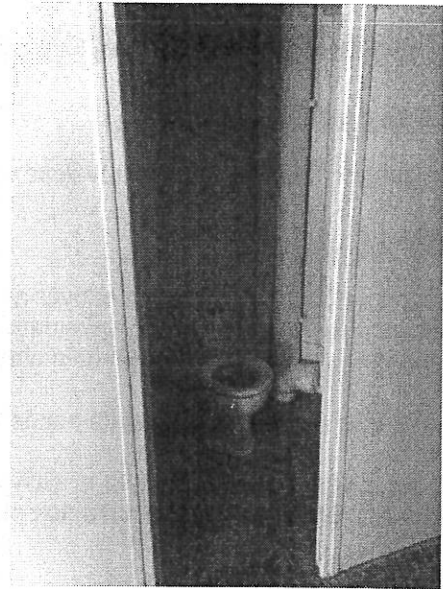
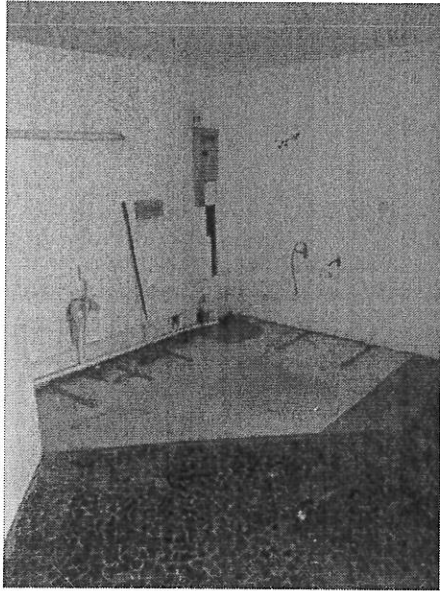
- d'une boutique avec vitrine sur rue ;
- d'une porte vitrée avec rideau de fer ;
- d'une arrière boutique ;
- d'un WC ;

Le tout pour une superficie d'environ 40 m2.

Des photos avec le local nettoyé
seront publiées



VILLE DE NOISIEL



c. Ancienne exploitation :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Noisiel du 20 septembre 1988, la Société Civile Immobilière « THOM » a donnée bail à loyer à la société « Esbly Optique » pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} novembre 1988.

Aux termes d'un nouvel acte sous seing privé en date du 2 avril 1993 la société « Esbly Optique » a cédé au profit de la société dénommée « Beauchot-Cerdan » le droit au bail du local sus désigné pour une durée de douze années.

Aux termes d'une délibération en date du 30 novembre 1999, la société dénommée « Photo station » a décidé d'approuver le projet de traité de fusion prévoyant l'apport à titre de fusion par la société « Beauchot Cerdan ».

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Laxou du 1^{er} avril 2005 la SCI THOM a consenti à la société « Photo station » un renouvellement dudit bail commercial pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2005 jusqu'au 31 mars 2017.

Aux termes d'une délibération, la « Société Générale de Téléphone » a constaté la réalisation définitive de la fusion par voie d'absorption de la société « Photo station » par la société Générale de téléphone.

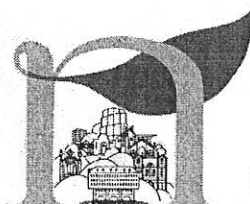
La « Société Générale de Téléphone » a notifié le 3 novembre 2009 à la commune de Noisiel, une déclaration de cession du bail commercial du local situé 48 cours des Roches.

C'est ce contrat de bail que la « Société Générale de Téléphone » a cédé à la Ville de Noisiel dans le cadre de l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

La ville de Noisiel est donc propriétaire du bail mais non des murs.

d. Nature du bail :

Il sera établi un nouveau bail de neuf années lors de sa cession, dès lors que la destination de l'usage commercial sera modifiée. La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. Si aucune activité n'est recherchée de manière exclusive, les commerces de bouche seront toutefois exclus et ce de manière à garantir la diversité de l'offre commerciale.



4- Conditions de cession du droit au bail

4-1 Prix du droit au bail

Le bail sera rétrocédé pour une valeur de 2 500 €.

4-2 Loyer

Le local est loué moyennant un loyer annuel de **15 768 Euros Hors Taxes et Hors Charges** indexés sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) payable en quatre termes égaux de 3 942 euros hors taxes et hors charges en début de chaque trimestre.

Le montant du dépôt de garantie est de 3 000 €.

A cette somme s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, les frais de rédaction d'acte pour l'acte de vente et les frais de rédaction d'acte pour le nouveau bail.

4-3 Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

4-4 Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur et ce en corrélation avec l'effort de la Ville concernant la baisse du montant du droit au bail (point 4-1).

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

4-5 Accord du bailleur et du Conseil Municipal

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur et à la validation du Conseil Municipal.

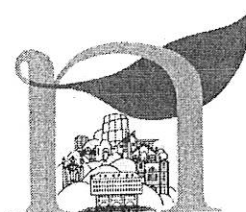
5- Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et ce, développé autour de la vente de produits et de services de qualité.

Le projet devra être rendu **en 2 exemplaires sous format papier.**

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial ou artisanal.
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase de création.
- L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.
- Un visuel des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour.
- Avis d'imposition actuel du gérant.
- Le statut matrimonial du repreneur.



Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir son accord préalable.

6- Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en Mairie, 26 place Emile-Menier 77186 Noisiel.

Pour tout renseignement, contacter le secteur Activités commerciales au 01 60 37 73 05.

7- Calendrier

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Noisiel au plus tard le 12 novembre 2016 à 12 heures et être adressés par courrier à :

Monsieur le Maire
Ville de Noisiel
Secteur Activités commerciales
26 place Emile-Menier
77186 Noisiel

La publicité de la vente du bail commercial (presse et internet) et les visites du local se dérouleront **du 3 octobre au 3 novembre 2016**. Les visites seront organisées sur RDV auprès du secteur Activités commerciales.

8- Les conditions du choix du repreneur

Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le droit de préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée** (notamment l'apport en termes de diversité et de qualité par rapport à l'offre commerciale existante) : **55 %**
- Dossier technique de reprise** : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : **30 %**
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs** : **15 %**

9- La décision du choix du repreneur

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes 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).

Il s'agira du Conseil Municipal du 16 décembre 2016.

« 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).

