

**CAHIER DES CHARGES DE
RETROCESSION**

**DROIT AU BAIL
7 Rue de Marseille
69007 LYON**

SOMMAIRE

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

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 Lyon 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 Lyon a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux sur un périmètre donné au sein de la commune (Délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2021).

Le secteur de la Guillotière est une zone exposée à de nombreuses activités de restauration rapide à emporter, de transferts de fonds, de téléphonie mobile et d'activités beauté et coiffure qui occupent une place prépondérante dans le tissu commercial de ce périmètre.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale au sein du quartier notamment, la Ville de Lyon a procédé, par arrêté n° A_23_02_0010 à la préemption d'un local commercial situé au 7 rue de Marseille à Lyon 7^{ème}.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'une activité commerciale ou artisanale 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.

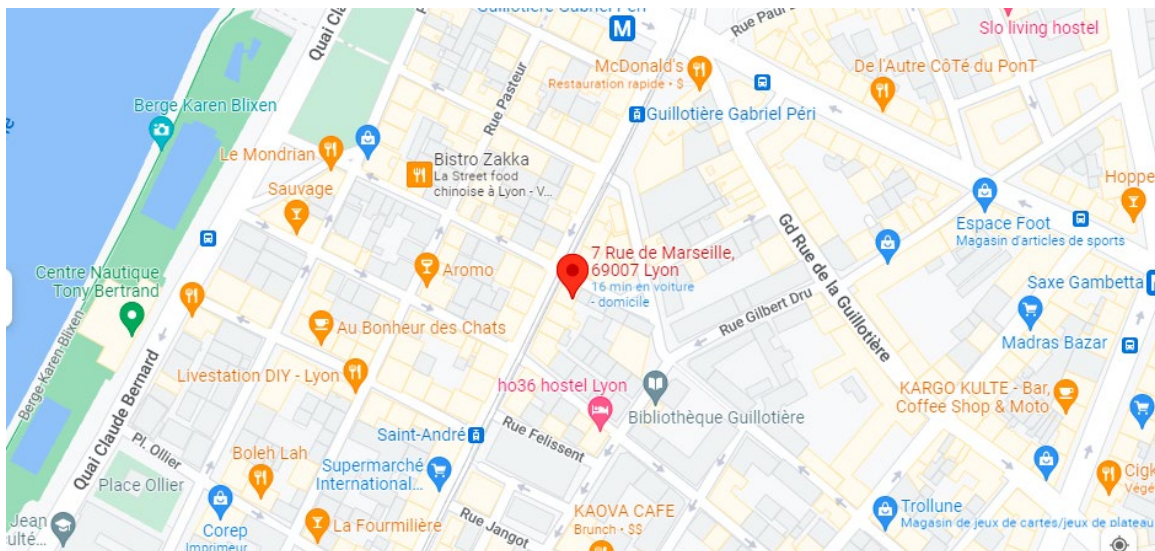
La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du fonds, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

3) Descriptif du local concerné par la cession du fonds de commerce

3-1 Situation

Le local concerné est situé en plein cœur de quartier au 7 rue de Marseille à Lyon 7^{ème} sur un axe très fréquenté, celui-ci étant à proximité de deux stations de métro (Guillotière et Saxe Gambetta), de la ligne de tramway T1, d'arrêts de bus, du marché de Marché Augagneur se tenant six jours par semaine, des berges du Rhône et des facultés.

Le projet d'aménagement urbain en cours contribuera encore davantage au dynamisme de ce secteur.



3-2 Désignation

a. *Éléments cadastraux :*

Référence cadastrale du local : AC 70

Coordonnées du propriétaire : Madame Renée GUINET-MOUTAL, représentée par la SAS QUADRAL IMMOBILIER, 17 Quai Joseph Gillet, 69316 LYON cedex 04.

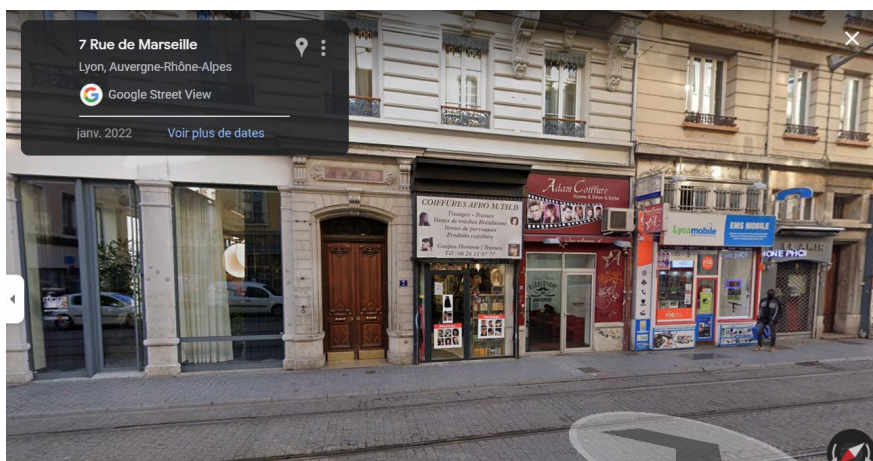
b. *Description du commerce :*

Le bâtiment est constitué :

- d'une boutique avec vitrine sur rue
- d'une porte avec accès sur cour
- d'un WC

Le tout pour une superficie d'environ 43,66 m².

Prévoir des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé.



c. Ancienne exploitation :

Par acte sous seing privé en date du 18 septembre 2009 à Lyon, Madame Renée GUINET-MOUTAL a fait bail (renouvelé le 1^{er} juillet 2018) et donné à loyer à la société ADAM COIFFURE, 1 local commercial dans l'immeuble sis à 7 rue de Marseille à Lyon 7^{ème}.

Les lieux ont été loués aux fins d'exercer l'activité de coiffure, à titre d'usage exclusif, à compter du 1^{er} juillet 2009.

La société ADAM COIFFURE a pris la décision de ne plus poursuivre son activité et a conclu par acte sous seing privé, une promesse de cession du fonds de commerce sis 7 rue de Marseille à Lyon 7^{ème}, avec Monsieur Malek KHALEF, pour le compte de la SAS VERSAILLES COIFFURE INSTITUT DE BEAUTE, afin d'exercer dans les lieux la même activité de coiffure.

La Maire de Lyon ayant institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le territoire de la Guillotière, par une délibération en date du 25 mars 2021, une déclaration préalable lui a été adressée afin de purger le droit de préemption.

Par arrêté du n° A_23_02_0010 en date du 6 février 2023, le Maire de Lyon a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce au regard de la volonté de la municipalité d'installer un autre type de commerce qui renforcera la fonction économique du quartier et participera à la dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale du quartier, tout en répondant au fort enjeu de maintien et de diversité du commerce et de l'artisanat de proximité dans cette rue, artère commerciale majeure du territoire.

Par courrier en date du 6 Février 2023, la Mairie de Lyon a informé le conseil de la SARL ADAM COIFFURE de ce qu'elle entendait exercer son droit de préemption du fonds de commerce aux prix et conditions fixées par la déclaration préalable soit 40 000 €

C'est dans ces conditions que les parties ont convenues de conclure l'acte de cession du fonds de commerce.

La ville de Lyon sera donc propriétaire du fonds de commerce à signature de l'acte authentique 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 restauration seront toutefois exclues et ce de manière à garantir la diversité de l'offre commerciale et compte-tenu des spécificités techniques du local.

4- Conditions de cession du fonds de commerce

4-1 Prix du fonds de commerce

Le fonds de commerce sera rétrocédé à titre gracieux par la Ville de Lyon.

4-2 Loyer

Le local est loué moyennant un loyer annuel de 7.879,08 Euros Hors Taxes et Hors Charges.

Le montant du dépôt de garantie est de trois mois de loyer hors taxes soit la somme de 1750 €, à régler par chèque de banque au jour de la signature des présentes.

Une indexation est prévue :

Date de la révision : Annuelle au 1^{er} juillet de chaque année

Date de première indexation : 1^{er} juillet 2010

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 fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

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

Le choix du repreneur sera soumis à l'accord préalable du bailleur conformément à l'article R 214-14 du code de l'urbanisme. La Ville de Lyon ne saurait être tenue pour responsable en cas de refus du projet par le bailleur qu'elle qu'en soit la cause.

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 devra 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.

Une version informatique (format PDF) devra également transmise à l'adresse électronique suivante : deca.preemption@mairie-lyon.fr

Le candidat repreneur devra fournir un dossier complet dans un délai indiqué dans l'avis de rétrocession qui sera affiché en Mairie. Ce délai devra être strictement respecté. Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées et renvoyées à leur expéditeur.

Ce dossier 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 de l'activité envisagée par le candidat.

Une fois le dossier réputé complet par la DECA, le candidat sera reçu par un représentant de la Chambre Consulaire dont il est ressortissant aux fins de réaliser une analyse économique du projet.

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, Direction de l'Economie, du Commerce et de l'Artisanat – 198 avenue Jean-Jaurès – 69007 LYON.

Pour tout renseignement, contacter la Direction de l'Economie, du Commerce et de l'Artisanat à deca.preemption@mairie-lyon.fr

7- Calendrier

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Lyon au plus tard le 11 décembre 2023.

Chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville de Lyon à l'adresse suivante :

Mairie de Lyon

Direction de l'Economie, du Commerce et de l'Artisanat (DECA)

Service Animation Commerciale

A l'attention de Madame Laurence LEGER

69205 LYON CEDEX 01

Les visites seront organisées sur RDV auprès de la direction de l'Economie, du Commerce et de l'Artisanat.

Un comité d'examen des candidatures se réunira afin d'examiner les candidatures, de les classer et rendra un avis technique qui sera transmis au Maire ou son représentant qui choisira un candidat. La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

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 au regard des objectifs définis dans le cadre du projet Guillotière -Péri : 60 % ;
- Dossier technique de reprise comportant une étude de marché et le parcours du candidat : 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 et des matériaux envisagés pour ce projet : 10%.

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).

« 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).