



Ville de Draguignan

CAHIER DES CHARGES
POUR LA MISE EN LOCATION D'UN LOCAL
COMMERCIAL
2 rue pierre Clément 83300 Draguignan

1 – CONTEXTE

La ville de Draguignan, Commune d'environ 40 000 habitants assure les fonctions de ville-centre d'une agglomération de plus de 100 000 habitants, que ce soit dans l'offre de services, l'activité commerciale ou bien encore l'animation culturelle.

En 2018 la Ville de Draguignan a engagé un projet ambitieux qui vise à renforcer l'attractivité commerciale de son centre-ville au travers du contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC).

Conjugué aux initiatives individuelles des commerçants, le CRAC a commencé à porter ses fruits. La redynamisation commerciale du circuit marchand de Draguignan est engagée et perceptible, l'objectif étant de renforcer l'essor et la diversité des activités commerciales du centre-ville.

C'est dans ce cadre qu'intervient la présente proposition de location du local commercial sis 2 rue Pierre Clément à Draguignan.

Ainsi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de location du commerce.

2 – DESCRIPTION DU BIEN

Ce local commercial dépend d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sur la parcelle cadastrée section AB 913 situé 229 rue du Combat et 2 rue Pierre Clément à DRAGUIGNAN.

En centre-ville, au sein d'un immeuble ancien, le local commercial dispose d'une superficie 26,01 m² en rez-de-chaussée

Il est composé d'un lot de copropriété :

- Lot n° 11

Le local est disponible immédiatement et mis à disposition en l'état.

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

3 – CARACTÉRISTIQUE DU BAIL

Le bail est prévu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de sa signature.

A – DÉSIGNATION DU BAIL

Le bail sera établi pour une activité de restauration rapide qualitative, spécialité provençale et méditerranéenne utilisant des produits locaux et en circuit court.

B – OBLIGATIONS PRINCIPALES DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est consenti aux conditions suivantes :

Le preneur devra faire assurer les lieux loués contre les risques locatifs.

I/ CHARGES ET IMPÔTS DIVERS

- **Rembourser** au bailleur ou à leurs mandataires en acquittant chaque terme de loyer même à titre provisionnel, la quote-part des charges de copropriété et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement

à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires.

- **Acquitter** en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc...selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, telle que Contribution Économique Territoriale, sans que le BAILLEUR en soit responsables.
- **Rembourser** au bailleur ou son mandataire, la taxe foncière.

II/ OCCUPATION – JOUISSANCE

- Ne pouvoir céder ni sous-louer, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son activité et sous conditions d'obtenir l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.
- Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR. Il en va de même en cas de cession du présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.
- Ne pas vouloir donner son fonds de commerce en location gérance sans l'autorisation écrite au préalable du BAILLEUR.
- En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au propriétaire dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition. Ne pouvoir donner son fonds de commerce en location gérance sans l'autorisation écrite préalable le BAILLEUR.

Tout acte de cession, sous-location ou location gérance, devra être effectué par acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR est appelé.

- Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandise pour répondre en tout temps au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

III/ ENTRETIEN – TRAVAUX

- Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation ou mise en conformité d'aucune sorte y compris celles imposées par l'autorité administrative, faire exécuter, tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations rendues nécessaire, par la vétusté de l'immeuble, entretenir la devanture y compris

marquises, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le PRENEUR rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien. Le BAILLEUR ne conserve à leur charge que les grosses réparations liées à l'immeuble prévues à l'article 606 du Code civil.

Le BAILLEUR n'est pas garant des vices ou défaut de la chose louée, visés à l'article 1721 du Code civil, quand bien même il en empêcherait l'usage, ni des pertes pouvant en résulter pour le PRENEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive la réalisation des travaux imposés par l'autorité administrative, et plus généralement il devra entretenir les biens immobiliers en l'état de servir à l'usage auquel il les destine.

- Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, système électrique etc...qui pourraient intéresser les biens loués, les appareils de gaz, d'électricité, leurs canalisations, appareils sanitaires, etc...les garantir contre la gelée.
- Ne faire aucun changement de distribution, démolition, percement des murs ou cloisons, apposition de plaque, enseigne, store etc...sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous embellissements et améliorations resteront, en fin de jouissance, la propriété du BAILLEUR.
- Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires, et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, qu'elle qu'en soit la durée, excéda-t-elle quarante jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que le cas échéant de l'eau, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité résultant d'une modification par les PRENEUR de l'alimentation en eau, gaz, et électricité, devra être remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR.

- Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes

IV/ RESPONSABILITÉ RECOURS

- S'assurer contre les bris de glace, les incendies, les explosions et les dégâts des eaux, pour son mobilier, matériel et marchandise ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

- Prévenir immédiatement le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ces propres moyens, et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

a/ en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

b/ au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

c/ en cas de trouble apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ou son mandataire.

d/ en cas d'humidité, fuites, infiltrations, ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le BAILLEUR, le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

e/ en cas d'interruption, même prolongé d'eau, gaz, électricité, chauffage.

f/ en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, les BAILLEURS n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

V/ RÉGLEMENT D'IMMEUBLE

- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières et autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autre qui pourraient être nécessaires.
- Donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR, représentant, architecte ou entrepreneurs aussi souvent que nécessaire.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de 4 500 € (quatre mille cinq cent euros) révisable par période triennale à la date anniversaire de la prise du bail.

Payable en douze mensualités de 375 € (trois cent soixante-quinze euros), au plus tard le 5 de chaque mois au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, à cela s'ajoutera la taxe foncière en vigueur.

Outre le loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Chaque année, il sera procédé à la régularisation des charges avec justificatif.

4 CONDITIONS DE LOCATION

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce.

Conformément aux dispositions des articles R.214-11 et L.214-2 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges comporte les clauses permettant

d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et artisanale.

Conditions liées à l'activité autorisée

Activité

L'activité proposée devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine et une activité attractive pour le chaland.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du fonds de commerce comportera une clause qui prévoira une réalisation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions citées ci-dessus.

Information préalable du bailleur

La signature du bail est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, lorsque le preneur sera désigné, le projet accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par courriel ou courrier contre récépissé.

5 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conditions d'éligibilité et dossier de candidature

Les conditions d'éligibilité

- Immatriculation obligatoire au registre des métiers ou registre du commerce et des sociétés.
- Création ou développement d'une entreprise dans le secteur de la restauration et des métiers de bouche.

Dossier de candidature

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local,
- Une copie de la carte d'identité du candidat (recto/verso)

Le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties...).

- un curriculum vitae du candidat et des associés (si associés)
- Kbis de la société de moins de trois mois ou les projets de statut dans l'éventualité où la société serait en cours de création.
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie ou dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui reconnaissant la qualité du commerçant ou d'artisan.
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet de la candidature pour l'appel à projet.
- Un extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges paraphé sur chaque page et signé.

Modalité de retrait du cahier des charges

Il sera remis pour tous ceux qui en font la demande. Il sera également consultable au service des Affaires foncières de la Commune de Draguignan du 19 décembre 2024 au 7 janvier 2025

Par courriel : sylvie.lhomme@ville-draguignan.fr

Par téléphone : 04.94.60.20.96

Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être prioritairement envoyés par voie électronique à l'adresse suivante au plus tard le 7 janvier 2025 à 12h00

sylvie.lhomme@ville-draguignan.fr

Dans l'impossibilité d'un envoi dématérialisé, le dossier de candidature devra être déposé à la Mairie de Draguignan au plus tard le 07 janvier 2025 à 12h00, contre récépissé.

L'enveloppe devra comporter la mention « candidature – location local commercial 229 rue du Combat et 2 rue Pierre Clément »

Les candidatures papier sont à déposer à : Mairie de Draguignan, Direction des Affaires Juridiques, Service des Affaires Foncières, 28 rue Georges Cisson 83300 Draguignan

Informations et prise de rendez-vous pour visite du site

Les visites seront possible uniquement sur rendez-vous auprès de :

Madame Sylvie Lhomme, Mairie de Draguignan

04.94.60.20.96 ou sylvie.lhomme@ville-draguignan.fr

Critères de sélection

Le choix du repreneur sera déterminé au regard des critères suivants :

- qualité et nature de l'activité proposée au regard du dossier de candidature
 - Qualité de l'offre (produits locaux et circuits courts)
 - Innovation du projet
- Expérience et compétence du candidat
- Capacité et garanties financières du candidat

Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par un ensemble de partenaires organisés en comité de pilotage, composé conformément à l'article 10 du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale.

Les dossiers seront examinés par la Commune afin de valider leur éligibilité et procéder à la sélection, le 7 janvier 2025.

Les candidats seront notifiés par courriel de la décision finale sous huit jours, soit au plus tard

Engagement du porteur de projet

Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité au minimum du mardi au dimanche avec une amplitude horaire suffisante (une ouverture du commerce le lundi sera appréciée) ;
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté ;
- Respecter le règlement de la copropriété ;
- Verser un loyer au propriétaire bailleur, dans les délais impartis.

Dossier de candidature

Appel à porteurs de projets

Mise en location du local commercial situé au 229 rue du
Combat et 2 rue Pierre Clément à DRAGUIGNAN
Restauration rapide qualitative et métiers de bouche

1/ PRÉSENTATION DU PORTEUR DE PROJET ET DU PROJET

Présentation

Nom Prénom :

Adresse
.....
.....

Code Postal : Ville :

Téléphone :/...../...../...../..... Mobile :

Email :@..... Date de
naissance :/...../.....

Diplômes/Formations :

Expériences

Avez-vous déjà dirigé ou géré un commerce ? OUI NON

Si OUI

le(s)quel(s) ?

Dernier emploi

exercé :

Date :

Statut et situation professionnelle actuelle du candidat :

- Demandeur d'emploi
- Dirigeant d'entreprise
- Salarié d'entreprise
- Autre:

Présentez vos motivations justifiant votre choix pour ce local :

Présentation du projet de commerce

Votre projet de commerce est-il une franchise / une enseigne nationale ?

Oui, laquelle?

Non

Description de l'activité et des produits proposés à la vente :

(Niveau de qualité, gamme, prestations complémentaires, avantages...)?

Clientèle cible :

Panier moyen :

Jours et heures d'ouverture au public :

Site Internet :

Nombre d'emplois créés dès l'implantation :

Fonction(s) :

Nombre d'emplois envisagés à terme :

Fonction(s) :

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

Oui, par qui ?

Joindre une évaluation de votre projet

Non

Entreprise nouvelle Date de création envisagée :

Entreprise déjà créée Date de création :

Raison sociale :

Statut Juridique :

Date de création :

Capital :

N° SIRET :

Code NAF/APE :

Nom et statut du dirigeant :

Adresse du siège social si différente du local mis à disposition :