

# CAHIER DES CHARGES POUR LA RÉTROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE

33 Place du marché  
83300 Draguignan



Rétrocession d'un fonds de commerce  
Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale -

# 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.

Aussi, en vue de préserver la diversité commerciale et artisanale, la ville de Draguignan a utilisé son droit de préemption commerciale à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce.

C'est dans ce cadre qu'intervient la présente **rétrocession d'un fonds de commerce du local commercial sis au n° 33 place du Marché destiné à une activité de restauration de bouche.**

L'article L.14-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la commune ou son délégataire doit rétrocéder le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, la signature de l'acte étant intervenue le 15 février 2023.

Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

**Ainsi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession de ce fonds de commerce.**

## 1- DESCRIPTION DU BIEN

Ce local commercial dépend d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sur la parcelle cadastrée section AB 589 au numéro 33 place du Marché à DRAGUIGNAN.



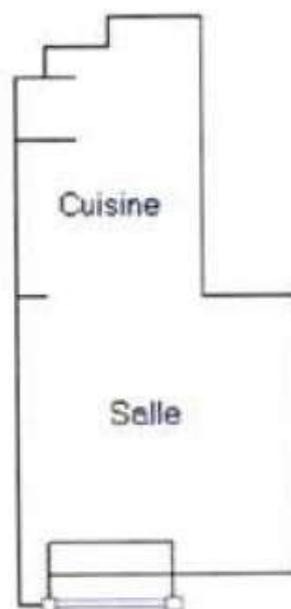
En centre-ville, sur la place du Marché, au sein d'un immeuble ancien, le local commercial dispose d'un espace principal ouvert par une vitrine avec coin cuisine sur l'arrière et sanitaires avec point d'eau, d'une superficie de **28 m2 au rez de chaussée**.

Il est composé d'un lot de copropriété :

- Lot 3: un local commercial

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.



## **2- CARACTÉRISTIQUE DU BAIL INITIAL**

Le bail initial a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er avril 2020 pour se terminer le 1er avril 2029.

### **A - DESIGNATION DU BAIL**

Suivant acte du 15 février 2023 la Commune de Draguignan a acquis de Monsieur Cédric BOYER, par voie de préemption, le fonds de commerce en ce compris le droit au bail susvisé ayant pour destination « **tous commerces y compris petite restauration sauf nuisances sonores et olfactives** ».

### **B - OBLIGATIONS PRINCIPALES DU BAIL COMMERCIAL** (joint en annexe)

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 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 les BAILLEURS en soient responsables.
- Rembourser aux bailleurs ou leurs mandataires, 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 des BAILLEURS. 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 sous l'autorisation écrite préalable des BAILLEURS.

Tout acte de cession, sous-location ou location gérance, devra être effectuée par acte sous seing privé, auquel les BAILLEURS sont appelés.

- 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 aux BAILLEURS 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 le 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. Les BAILLEURS ne conservent à leur charge que les grosses réparations liées à l'immeuble prévues à l'article 606 du Code civil.
- Les BAILLEURS ne sont pas garants des vices ou défaut de la chose louée, visés à l'article 1721 du Code civil, quand bien même ils en empêcheraient l'usage, ni des pertes pouvant en résulté 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 des BAILLEURS ou de son mandataire.
- Tous embellissements et améliorations resteront, en fin de jouissance, la propriété des BAILLEURS.
- Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que les BAILLEURS jugeront 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 des BAILLEURS. 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 aux BAILLEURS.
- 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 des BAILLEURS. 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 aux BAILLEURS du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

- Prévenir immédiatement les BAILLEURS 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 ses 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 les BAILLEURS :

a/ en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont les PRENEURS pourraient 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 les BAILLEURS 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 les BAILLEURS, 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 les BAILLEURS ne puissent jamais être inquiétés ou recherchés 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 aux BAILLEURS, représentant, architecte ou entrepreneurs aussi souvent que nécessaire.
- Ne faire supporter aucune charge au plancher

## **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de 6000 € (six mille euros).

Payable en douze mensualités de 500 € (cinq cents euros), le 1er de chaque mois au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, majoré d'une provision sur charges de 50 € (cinquante euros) par mois.

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

Le loyer annuel sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise du bail.

## **DÉPÔT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie est de 500 € (cinq cent euros) à titre de caution.

## **3 - CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION**

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**

Étant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et 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, en termes de type d'activité et de gamme de prix.

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

Il ne sera en aucun cas accepté une activité dont résulteraient des nuisances pour les nuisances pour le voisinage, comme bruit et émanations d'odeurs.

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**

Cette rétrocession 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 d'acte accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, dans un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord de cession.

### **Valeur de rétrocession du fonds**

Le fond de commerce a été acquis dans le cadre du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale pour un montant de 10 000 € (dix mille euros).

La Commune de Draguignan a décidé de proposer une rétrocession avec une valeur de fonds de 10 000 € (dix mille euros).

Les candidats seront libres de proposer un montant justifié.

L'ensemble des frais d'acte et honoraires seront à la charge du repreneur.

### **Matériel constituant le fonds**

Les éléments corporels du fonds de commerce comprennent :

- Le droit au bail des locaux dans lequel le fonds est exploité, pour le temps restant à courir, ainsi que le droit au renouvellement du bail ;
- Le matériel et l'outillage, le mobilier commercial, les agencements et installations nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

## **4 -CONDITIONS D'ATTRIBUTION**

### **Conditions d'éligibilité et dossier de candidature**

#### **Les conditions d'éligibilité**

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

### 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 membres 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 du fonds rétrocedé
- ♦ une note détaillée des travaux ou/améliorations envisagées
- ♦ un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créées
- ♦ un extrait de casier judiciaire afin de permettre à la Commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession
- ♦ insertion du projet dans les locaux existants

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

## **Modalité de retrait du cahier des charges de rétrocession**

Le cahier des charges sera remis aux porteurs de projets qui en feront la demande auprès du service commerce de la Commune de DRAGUIGNAN :

Par courriel : [lana.moutoufis@ville-draguignan.fr](mailto:lana.moutoufis@ville-draguignan.fr)

Par téléphone : 07.62.65.57.44

Le cahier des charges sera également consultable au service des Affaires Foncières de la Commune de Draguignan du **10 juin au 13 septembre 2024**.

## **Dépôt du dossier de candidature.**

Les dossiers de candidature devront être prioritairement envoyés par voie électronique à l'adresse suivante au plus tard **le 13 septembre 2024 à 12h00**.

[lana.moutoufis@ville-draguignan.fr](mailto:lana.moutoufis@ville-draguignan.fr)

Dans l'impossibilité d'un envoi dématérialisé, le dossier de candidature devra être envoyé par voie postale en LRAR à la Mairie de Draguignan au plus tard le 04 juin 2024 à 12h00, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention "candidature - rétrocession fonds de commerce du 33 place du Marché"

Les candidatures papier sont à adresser 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 Léna MOUTOUFIS, Mairie de Draguignan**  
**07.62.65.57.44**

**Ou**

**[lana.moutoufis@ville-draguignan.fr](mailto:lana.moutoufis@ville-draguignan.fr)**

## **Critères de sélection**

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

- offre financière pour l'acquisition du fonds de commerce (40%)
- qualité et nature de l'activité proposée au regard du dossier de candidature (40%)
- Qualité du projet d'aménagement des locaux y compris l'enseigne
- Qualité de l'offre
- Public ciblé
- Impact sur l'attractivité de la rue
- Montant des investissements prévus
- Innovation du projet
- Expérience et compétence du candidat (10%)
- Capacité et garanties financières du candidat (10%)

### **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.

**1ère phase** : les dossiers seront examinés par la Commune afin de valider leur éligibilité.

**2ème phase** : Les membres du comité de pilotage auditionneront les candidats présélectionnés.

La présentation ne devra pas excéder 20 minutes.

**3ème phase** : les candidats seront notifiés par courrier LRAR et courriel de la décision finale sous huit jours.

### **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

Rétrocession de fonds de commerce situé au  
n° 33 bis place du Marché à DRAGUIGNAN

Appel à porteurs de projets **Restauration**

## 1/ PRESENTATION 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

Date : .....

exercé : .....

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 :

.....

Nombres d'emplois créés dès l'implantation : [ ]

Fonction(s) :

.....

Nombres 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

### Présentation de la structure

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

.....