

Septembre 2025

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

dans le cadre de la préemption
du fonds de commerce
sis 4 allées Maria Casarès
92230 Gennevilliers

ANNULE ET REMPLACE
LE CAHIER DES CHARGES
de mars 2025



Service Economique
Direction du Développement Urbain (DDU)



Chaîne d'intégrité du document : 02 D7 7D 25 CD 2A CE 27 B0 92 D8 D4 3C E6 7F D0
AR préfecture : 092-219200367-20250924-lmc100000015441-DE



Reçu en préfecture le : 30/09/2025
Publié le : 01/10/2025
Par : Patrice LECLERC
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/757531>

Page 1/14

SOMMAIRE

1. Préambule
 2. Descriptif du local concerné par la cession du fonds de commerce
 3. Conditions de cession du fonds de commerce
 4. Présentation des candidatures
 5. Consultation du dossier de rétrocession
 6. Dépôt des dossiers de candidature
 7. Choix du candidat
- ANNEXES : plans et photo de la boutique, programmation de l'ensemble immobilier

1. PREAMBULE

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME, ouvre la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Cette loi a été complétée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan Local d'Urbanisme de Gennevilliers prévoient la valorisation de l'offre commerciale dans une complémentarité entre le commerce de grandes et moyennes surfaces et le développement du commerce de boutique, des services et de l'artisanat.

Pour maintenir et renforcer un commerce de proximité attractif et un tissu d'activités artisanales sur le secteur résidentiel, le Conseil Municipal a approuvé par délibération en date du 30 juin 2010, le périmètre communal définissant la zone de protection de sauvegarde de l'artisanat et du commerce au sein duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerces et de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

Par décision en date du 10 octobre 2024, a été mis en œuvre le droit de préemption sur le fonds de commerce du local commercial sis 4 allées Maria Casarès, consenti à M. [REDACTED] gérant de la société PACHA PÈRE ET FILS en cours de constitution.

Le Centre-Ville a vocation à être le principal pôle de commerces de Gennevilliers en proposant une offre commerciale différente et complémentaire des autres quartiers, avec un commerce de proximité et de destination attractif, riche en diversité, propre à valoriser le quartier et capable d'attirer des clients de toute la ville et du territoire Boucle Nord de Seine.

Le cahier des charges définit les modalités de l'appel à candidature et les conditions de rétrocession du fonds de commerce avec notamment la liste des activités recherchées.

Conformément à l'article R 214-11 du Code de l'Urbanisme instauré par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Conformément à la réglementation en vigueur, un avis de rétrocession a été affiché sur les panneaux administratifs de la Ville pendant la durée légale de quinze jours.

À l'issue de l'appel à projets, une seule candidature a été reçue le 12 mai 2025.

Toutefois, la candidature proposée n'ayant pas été retenue, il appartient à la Ville de relancer un nouvel appel à candidatures afin de permettre la rétrocession du fonds de commerce dans le respect des dispositions légales et dans l'intérêt du dynamisme commercial du quartier.

2. DESCRIPTION DU LOCAL CONCERNE PAR LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE

2.1. Situation

Le local se situe 4 allées Maria Casarès à Gennevilliers, dans l'emprise de la ZAC DU CENTRE-VILLE, au sein d'un ensemble immobilier, lot H, parcelles cadastrées section AH n° 262, 264, 265, 268, 270, 289, 291 et 293.

2.2. Désignation des Locaux

Un local commercial portant le numéro commercial H1b, d'une surface GLA de 61.60 m² environ.

2.3. Désignation du Fonds de commerce

- Les éléments incorporels suivants pour un montant de 57.600,00 € HT (cinquante-sept mille six cents euros hors taxes) : la clientèle attachée au Fonds de Commerce, l'enseigne commerciale, le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 4 allées Maria Casarès.
- Les éléments corporels mobiliers (mobilier et matériel) attachés au Fonds de commerce, pour un montant global de 10.000,00 € HT (dix mille euros hors taxes).

2.4. Propriétaires

- Des murs : Le Bailleur est la société SCI SPI GENNEVILLIERS, société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, immatriculée au RCS de Tarbes sous le numéro 834 071 045, dont le siège social est situé 5 rue Morane-Saulnier à Tarbes (65000)
- Du Fonds de commerce : La Ville de Gennevilliers 177 avenue Gabriel Péri 92 230 Gennevilliers

3. CONDITIONS DE CESSION DU FONDS DE COMMERCE

3.1. Prix d'achat et prix de cession du fonds de commerce

La ville a acquis le Fonds de Commerce pour le montant de 67.600 € TTC (soixante-sept mille six cents euros toutes taxes comprises) auxquels s'ajoutent le dépôt de garantie et les loyers impayés, pour un montant total de 81.120 € TTC (quatre-vingt-un mille cent vingt euros toutes taxes comprises). Les candidats à la reprise du fonds de commerce sont libres de proposer un prix de rachat qu'ils estiment approprié, à condition de le justifier et de rester cohérents avec le prix du marché.

3.2. Loyers

Le montant du loyer annuel réévalué s'élève à 16.183,26 € HT (seize mille cent quatre-vingt trois euros et vingt six cents Hors Taxes)

Le loyer annuel est indexé annuellement sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), conformément à l'article 34 du Bail Commercial.

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations, est payable trimestriellement le 1er jour ouvré de chaque trimestre civil, en application de l'article 34 du Bail Commercial.

3.3. Dépôt de garantie

En outre, le candidat retenu devra verser au cédant, la Ville de Gennevilliers, la somme de 5.041,49 TTC (cinq mille quarante et un euros et quarante neuf cents, toutes taxes comprises), ce qui correspond à un trimestre de loyer minimum garanti toutes charges et taxes comprises.

3.4. Accord du bailleur

La rétrocession du Fonds de commerce est subordonnée à l'accord du bailleur.

3.5. Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

3.6. Etat des lieux

Le preneur prendra en location les locaux dans l'état où il se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux supplémentaires.

3.7. Les activités autorisées

La volonté de la Ville est de proposer une offre commerciale riche en diversité sur le quartier du centre-ville et d'y maintenir un commerce de proximité attractif propre à valoriser ce quartier, tel que notamment les activités de :

traiteur, artisan fleuriste, librairie, photographe, épicerie fine avec produits locaux ou en circuit court, primeur bio, caviste, fromager, charcuterie, café de spécialité, salon de thé, chocolatier, glacier, et toutes autres activités innovantes ou à impact positif, engagées pour la solidarité ou le bien manger.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les candidats établiront un projet répondant aux exigences du présent cahier des charges.

Le projet sera rendu sous format papier par lettre recommandée ou au format électronique par mail, avant le vendredi 12 décembre 2025.

Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

- Le parcours professionnel du porteur de projet (CV),
- La présentation du projet commercial,
- Une expérience et des références dans le secteur d'activité,
- Une étude de marché (clientèle visée, concurrence, grille tarifaire...),
- L'extrait K-Bis de la société, ou le projet de statuts en phase de création,
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, compte de résultat prévisionnel sur 3 ans, plan de financement, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt,
- La copie de la carte d'identité, ou la carte de séjour du gérant.

5. CONSULTATION DU DOSSIER DE RETROCESSION & VISITE DU LOCAL

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession du Fonds de commerce et du droit au bail associé, sont consultables en Mairie à l'adresse ci-dessous et pourront être communiqués par mail sur demande.

La visite du local est obligatoire et se fera sur rendez-vous entre le 13 et le 31 octobre 2025.

Pour tout renseignement contacter le Service Economique :

Direction du Développement Urbain
Service Economique - 14^{ème} étage
177 avenue Gabriel Péri – 92230 GENNEVILLIERS

Tél : 01 40 85 63 99 / 01 40 85 63 53 / 06 16 83 16 93

Courriel : service-economique@ville-genevilliers.fr

6. DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les dossiers devront parvenir à la mairie de Gennevilliers avant le vendredi 12 décembre 2025.

Les dossiers de candidature sont à adresser par courrier recommandé ou par mail à la :

Direction du Développement Urbain
Service Economique - 14^{ème} étage
177 avenue Gabriel Péri – 92230 GENNEVILLIERS

Tél : 01 40 85 63 99

Courriel : service-economique@ville-gennevilliers.fr

7. CHOIX DU CANDIDAT

7.1. Les conditions du choix du repreneur

Une commission composée de l'élu au commerce, de la directrice générale de la SEMAG 92, du manager du commerce, d'un représentant du bailleur et des responsables des services concernés se réunira afin de procéder au choix du repreneur selon les critères et coefficients suivants :

- Activité proposée (30%)
- Solidité financière et viabilité du modèle économique (25%)
- Prix d'achat cohérent avec le prix de marché (25%)
- Dossier technique du projet et compétences du porteur de projet (20%)

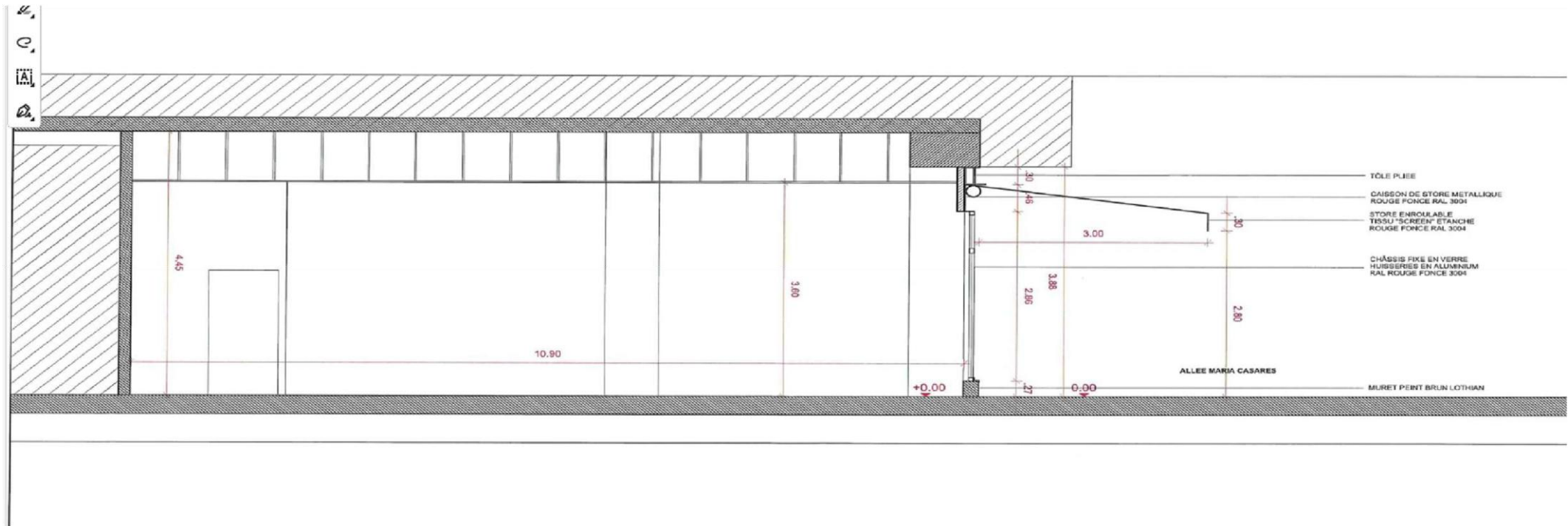
7.2. La décision du choix du repreneur

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal, indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire, avec un accord préalable du propriétaire des murs.

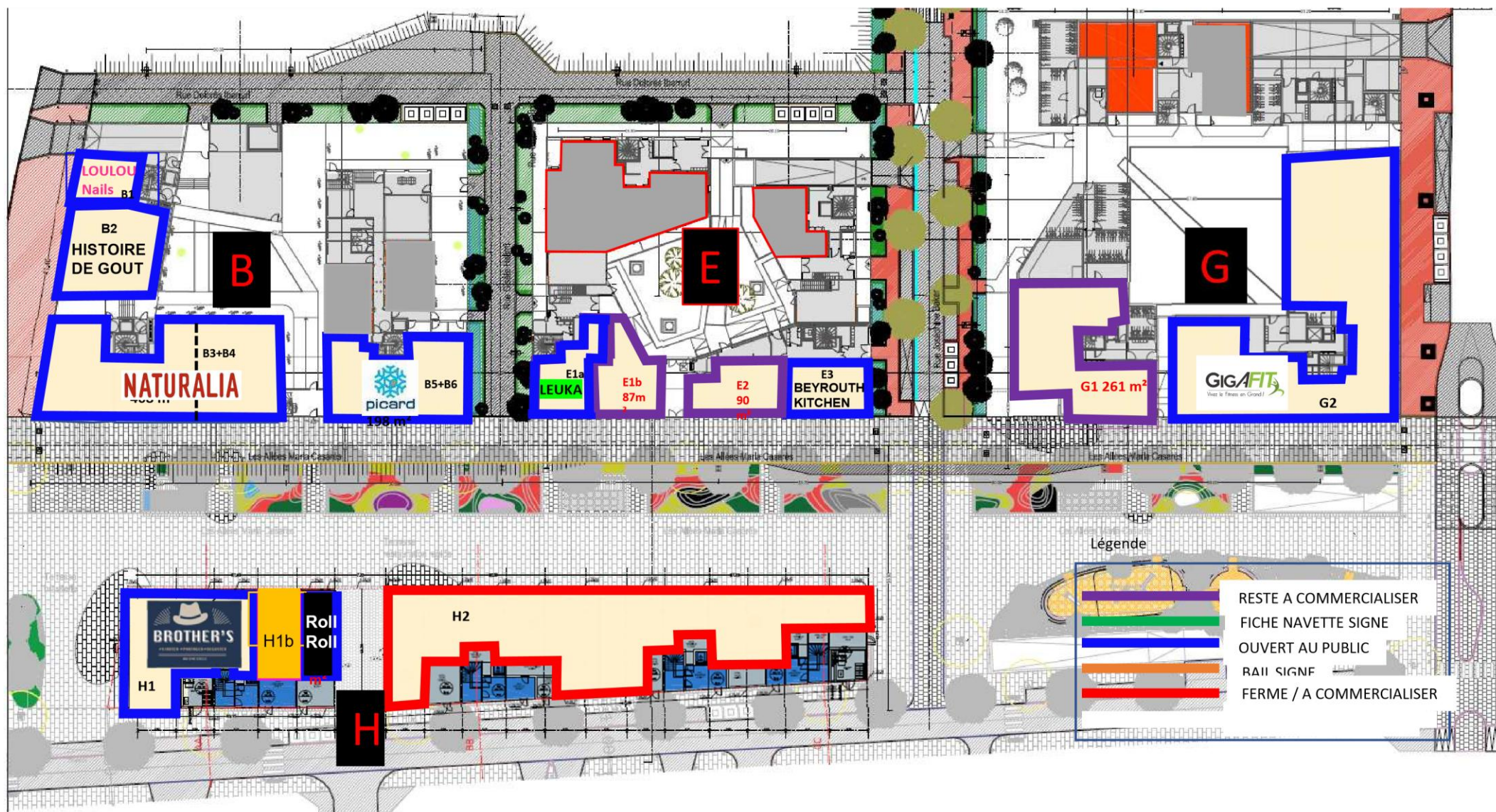
ANNEXE 1 : Devanture



ANNEXE 2 : Plan de coupe



ANNEXE 3 : Plan marchand



Document non contractuel

Local H1b 4 allées Maria Casarès (ex Chez Fabio)

Service économique
Centre administratif
Waldeck-L'Huillier
177 avenue Gabriel-Péri
92 237 Gennevilliers cedex
01 40 85 66 66 mairie@ville-gennevilliers.fr
ville-gennevilliers.fr

