



Cahier des charges relatif à la rétrocession d'un fonds de commerce sis 2 rue du Docteur Pesque à Aubervilliers

Préambule

Aubervilliers est une commune de plus de 90 000 habitants, située au Nord de la ville de Paris, dans le département de la Seine Saint Denis, et fait partie du Territoire de Plaine Commune, au sein de la Métropole du Grand Paris.

La Ville bénéficie de nombreuses voies de communication, dont le boulevard périphérique de Paris, l'autoroute A86, la RD932, et la RD901, qui lui donne un accès aisé à l'ensemble du réseau routier francilien, ainsi qu'aux aéroports. Elle est traversée par le Canal de Saint-Denis, et desservies par les métro L12 – L7 ; le RER B (La Courneuve), le RER C (Rosa-Parks et Pantin).

Contexte et environnement du projet

Par délibération n°209 du Conseil Municipal du 17/12/2020, la ville d'Aubervilliers a acquis, suite à l'exercice de son droit de préemption commercial, le fonds de commerce comportant un local accessoire d'habitation de l'établissement de restauration sis 2 rue du Docteur Pesque.

La ville souhaite désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

Ce bien se situe, en centre-ville, dans le périmètre de l'Hôtel de Ville, immédiatement derrière l'église Notre-Dame-Des-Vertues référencée comme patrimoine classé, et se situant à 2 minutes à pieds de la ligne de métro ligne 12.

Éléments corporels du bien

Le fonds de commerce de CAFE, RESTAURANT sis à AUBERVILLIERS (93300), 1 rue du Docteur Pesqué, dépend d'un immeuble cadastré section AB numéro 98 pour une surface totale de 448 m², comprenant deux salles de restauration avec accès sur cour privative, une cuisine, des blocs sanitaires, un local buanderie, deux caves et un local accessoire à usage de studio.

Ledit fonds de commerce comprend :

- L'enseigne, la clientèle, le nom commercial CAFE RESTAURANT D'AUBERVILLIERS, l'achalandage y est attaché, étant précisé que le fonds n'est pas exploité depuis plusieurs années ;
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation dont un inventaire peut-être communiqué sur demande ;
- Les droits attachés au bail des locaux où le fonds est exploité ;

Il est précisé que le fonds est présentement vide de toute marchandise.

Il est également précisé que le fonds n'étant pas exploité à ce jour depuis plusieurs années, aucun contrat n'est en cours au titre de cette exploitation.

Il n'existe de même aucun employé attaché au fonds dont il s'agit.

Le cahier des charges porte sur l'intégralité du fonds.

Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession.

Conditions de rétrocession

Une proposition de rachat du fonds de commerce est à présenter à la Ville par le Preneur.

Le prix de rétrocession du fonds de commerce de départ est fixé à 100 000 euros minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure.

Le loyer annuel est de 15 600 euros hors taxes et hors charges ; Caution de 3 900 euros hors taxes, correspondant à 3 mois de loyer ; Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur.

Le bail initial est joint en annexe. Le bail actuel arrive à échéance le 31/12/2027.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal. Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville d'Aubervilliers.

Principes et critères de sélection des projets :

Les projets éligibles :

Seuls les projets de restauration de type brasserie seront étudiés dans le cadre du présent appel à projet.

Les conditions d'éligibilités :

Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés, ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

Seront exclues toutes les activités ne répondant pas aux critères du présent appel à candidatures et dont la restauration ne constitue pas l'activité principale du futur établissement.

Critères d'appréciation :

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/ identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Une commission constituée d'élus, et de membres de l'administration de la ville d'Aubervilliers examinera chaque candidature et sélectionnera le futur repreneur du fonds de commerce.

La commission statuera sur la base des critères suivants :

Le projet commercial (10 points), la qualité et la nature de l'offre proposée, la cohérence du positionnement prix par rapport à l'offre de restauration déjà présente, le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement, les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement de restauration.

La viabilité économique du projet (5 points), la solidité financière du candidat, le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste, la pertinence technique du projet (5 points)

La qualité des aménagements intérieurs (5 points), projet d enseigne / façades et vitrines.

La commission se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commission pourra visiter cet établissement.

Contenu de la candidature

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale ;
- Numéro unique d'identification du candidat et immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers ;
- 3 derniers bilans et comptes de résultat ;
- Extrait de casier judiciaire n°3 ;
- Curriculum vitae ;
- Lettre de motivation ;
- Le cas échéant, attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...) ;

- Plan de financement du projet, budget prévisionnel de financement (avec notamment le détail de l'enveloppe financière consacrée aux travaux) et budget prévisionnel de fonctionnement ;
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.
- Une présentation du candidat personne morale ou physique, le cas échéant de ses réalisations et exploitations similaires dans le domaine de la restauration ;
- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du fonds de commerce et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au paragraphe 4.

A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages...).

Modalités de candidature et transmission des dossiers, visites et demandes d'informations

Les éléments sont à envoyer :

- Soit par courrier à l'adresse suivante :

Mairie d'Aubervilliers
Service des Affaires Juridiques et du Domaine
2 rue de la Commune de Paris
93300 Aubervilliers

L'enveloppe devra contenir la mention suivante : « *Rétrocession du 1 rue du Docteur Pesqué / Restaurant d'Aubervilliers* ».

- Soit par mail à l'adresse suivante juridique.domaine@mairie-aubervilliers.fr;

Tous les candidats peuvent effectuer une ou plusieurs visites sur simple demande auprès du service des affaires juridiques et du domaine au 01 48 39 52 00 ou par mél à l'adresse juridique.domaine@mairie-aubervilliers.fr.

Tous les candidats peuvent adresser leurs questions ou demandes d'information au service des affaires juridiques et du domaine au 01 48 39 52 00 ou par mél à l'adresse juridique.domaine@mairie-aubervilliers.fr.

**La date limite de remise du dossier de candidature est
fixée le : LUNDI 9 JANVIER 2023**

Ce processus pourra être reconduit autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse. La Ville se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.