



CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL

20 rue du marché Clermont l'Hérault

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-11 à R. 214-17 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

1. PREAMBULE

La Commune de Clermont-l'Hérault s'est engagée dans un processus de revitalisation de son centre-ville qui repose notamment sur le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales.

A été constatée une fragilité commerciale du centre-ville, notamment un niveau de vacance élevé des locaux commerciaux et une présence excessive des activités de services et de restauration rapide, au détriment d'une offre qualitative de commerces de bouche, d'équipement de la personne et de petit équipement du foyer.

Face à ce constat, la Commune a engagé plusieurs actions de soutien au développement des activités économiques.

Par une délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2024, la Commune a institué le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m² dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini.

Ce dispositif est motivé par la volonté de revitaliser et renforcer l'attractivité du centre-ville par le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales dans le périmètre défini, notamment en confortant une offre artisanale et commerciale qualitative sur les métiers de bouche, en pérennisant le prêt à porter et les magasins de petit équipement et en favorisant la recomposition du linéaire marchand dégradé.

Le 24 septembre 2024, la SAS PROMOMARKET a adressé à la Commune une déclaration préalable concernant la cession d'un bail commercial portant sur un local situé au 20, rue du marché à Clermont-l'Herault.

Par une décision du Maire en date du 3 octobre 2024, la Commune a exercé son droit de préemption sur la cession de ce droit au bail commercial. L'acte de cession a été signé par acte notarié le 24 janvier 2025.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-1 et R. 214-11 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune de Clermont-l'Hérault entend procéder à la rétrocession du droit au bail commercial portant sur un local situé au 20, rue du marché à Clermont-l'Hérault.

2. PRESENTATION DU DROIT AU BAIL A RETROCEDER

2.1. Situation

Le droit au bail porte sur un local commercial situé au sein d'un immeuble au 20, rue du Marché à Clermont-l'Hérault, dans le prolongement de la rue du doyen René Gosse qui constitue l'un des deux principaux linéaires commerciaux du centre-ville :



La rue Doyen René Gosse, l'allée Roger Salengro et le boulevard Gambetta regroupent 66% des commerces et services à vitrines du centre ancien de Clermont l'Hérault.

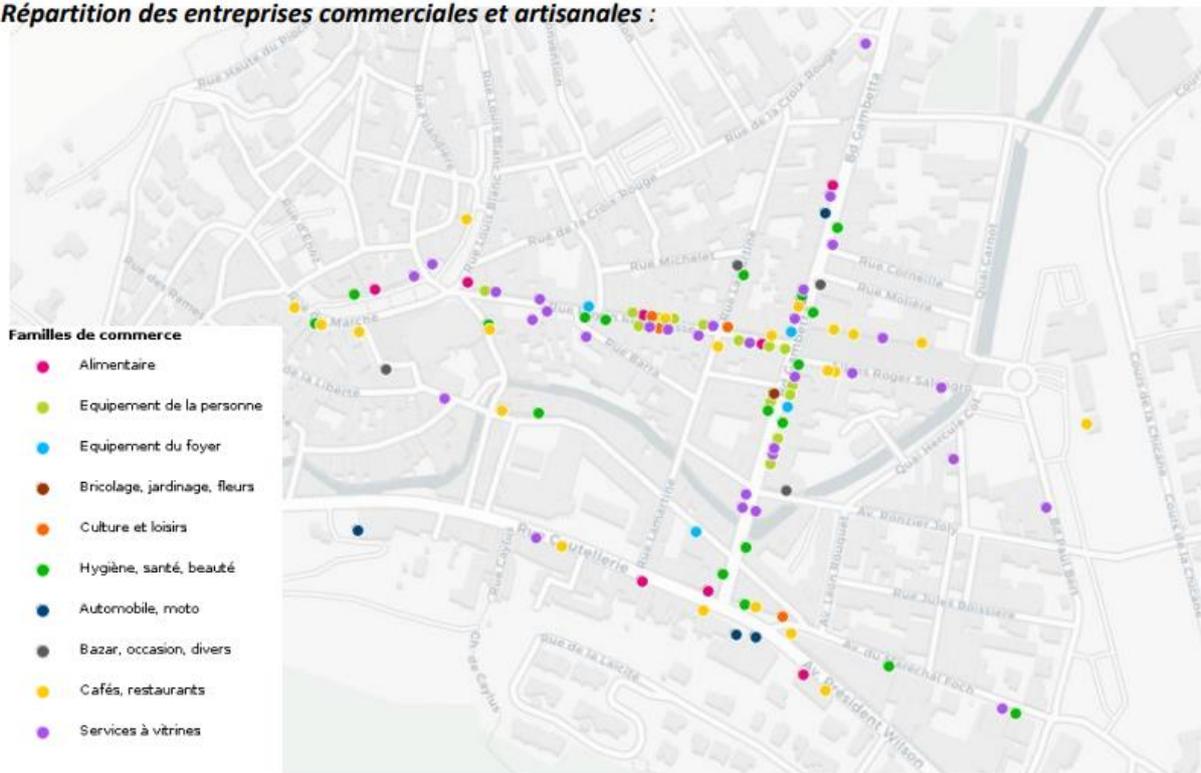
Ils représentent les deux principaux linéaires commerciaux du centre-ville structurant le parcours marchand lequel devrait être en mesure de créer un flux commercial cohérent et attrayant pour les piétons.

A l'ouest de la rue René Gosse, on constate une diminution du linéaire marchand : notamment place Paul Demarne, Place de la République, Rue du Marché et Rue Voltaire.

La densité commerciale est moins importante et constituée principalement de services à vitrines, de cafés et de restaurants.

Au fil des années la disparition progressive des commerces répondant à une logique « shopping » a contribué à diminuer la commercialité des linéaires marchands.

Répartition des entreprises commerciales et artisanales :



Sources : CCI Hérault, mai 2022

2.2. Description du local commercial

Le local commercial se situe au sein d'un immeuble au 20, rue du Marché à Clermont-l'Herault.

Il comprend :

- Une cave en sous-sol de l'immeuble, à l'angle nord-ouest sous la partie de l'immeuble correspondant à un commerce, dont l'accès se fait par la pièce située au-dessus, au moyen d'une échelle (lot n°1 de la copropriété) ;
- Un local de commerce situé au-dessus de la cave, à l'angle de l'immeuble nord-ouest, ouvrant directement sur la voie publique (lot n°3 de la copropriété) ;

- Un réduit à usage de débarras situé sous l'escalier (lot n°4 de la copropriété) ;
- Un local commercial au rez-de-chaussée, à l'angle nord-est de l'immeuble, ouvrant directement sur la place du marché (lot n°15 de la copropriété).

Le tout d'une superficie de 119,64 m² (loi Carrez) pour une surface totale au sol de 129 ,96 m².

Le local se trouve en bon état général de fonctionnement. Il devra faire l'objet d'un rafraichissement d'ensemble, y compris sa devanture, avant remise en exploitation.



2.3. Description du bail commercial

Le bail commercial a été signé le 2 février 2023 et a été cédé le 24 janvier 2025 à la Commune.

La durée du bail a été fixée à 9 années qui ont commencé à courir le 1^{er} février 2023.

Le montant du loyer annuel hors charges et hors taxes est de 10 200,00 euros, payable mensuellement en douze termes égaux (soit 850,00 € par mois), avec indexation suivant l'indice ILC.



Une provision mensuelle de charges d'un montant de 100,00 euros, révisable chaque année en fonction des dépenses justifiées de l'année précédente, est versée en même temps que le loyer.

Le dépôt de garantie est de 1 700,00 €.

L'activité autorisée est la suivante : alimentation générale, vente de produits alimentaires, vente de produits d'hygiène, de beauté et de coiffure, restauration (sans cuisson dans les locaux) – le preneur ne pouvant affecter le local à un autre usage sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans l'accord du bailleur.

Toute sous-location est interdite sans l'accord du bailleur.

3. CONDITIONS DE RETROCESSION

L'acte de rétrocession du droit au bail sera dressé dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

Il prévoira les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le repreneur du cahier des charges.

3.1. Prix de cession et autres frais

Le prix de cession du droit au bail commercial est de 3 000,00 € (trois mille euros).

A cette somme s'ajoutera, à la charge du repreneur, les frais de rédaction d'acte pour l'acte de rétrocession et tous actes subséquents.

3.2. Conditions du bail

Le repreneur sera titulaire du bail commercial en cours dont les caractéristiques principales ont été décrites précédemment.

3.3. Nature de l'activité recherchée

- Compte tenu des objectifs poursuivis dans le secteur qui ont été précédemment exposés, les activités souhaitées par la Commune dans le cadre de cette rétrocession sont les suivantes :- commercialisation de



produits de bouche issus de circuits courts, de l'économie sociale et solidaire ou de filières d'excellence,

- commercialisation de produits d'hygiène ou de beauté ;
- - coiffure.

L'activité devra répondre en priorité aux besoins de proximité des habitants du quartier, et pourra utilement intégrer des ambitions commerciales liés au tourisme, le tout dans le cadre des objectifs poursuivis par la Commune.

En fonction de l'activité retenue, tout changement de la destination du local est cependant soumis à l'accord préalable du bailleur.

3.4. Etats des lieux et travaux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la cession du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Commune ni du propriétaire.

Il fera donc son affaire des éventuels travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation du local à l'activité envisagée.

3.5. Engagements du repreneur

Le repreneur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables à la réalisation de son projet, à réaliser les démarches obligatoires et obtenir les autorisations nécessaires.

Le repreneur s'engage envers la Commune de Clermont l'Hérault à :

- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Commune et le présent cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal ;
- Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle, conformément au projet pour lequel il a été choisi par la Commune.

3.6. Accord du bailleur

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur qui recevra notification du choix du repreneur, accompagné du projet d'acte et du cahier des charges, par lettre recommandée avec avis de réception.

La Commune ne pourra pas être tenue responsable du refus du bailleur.

4. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

4.1. Dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail commercial devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le droit au bail commercial en joignant un dossier de candidature et de présentation du projet comportant obligatoirement les pièces suivantes :

Pièces administratives à fournir relatives à la candidature :

- l'inscription de la société au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- l'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- les statuts à jour de la société,
- l'attestation de régularité fiscale et l'attestation URSAFF de régularité sociale de la société,
- la copie d'une pièce d'identité du gérant,
- l'avis d'imposition du gérant ;
- les trois derniers bilans certifiés de la société.

Pièces techniques à fournir relatives à la présentation du projet :

- le descriptif détaillé du projet d'activité envisagé,
- le descriptif des travaux et aménagements intérieurs et extérieurs,
- une lettre de motivation et CV,
- le plan de financement,
- le prévisionnel financier,
- l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.

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



Tout dossier incomplet pourra être écarté.

Le candidat autorise expressément la Commune à transmettre ces informations au bailleur afin d'obtenir son accord préalable.

4.2. Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures devront être adressés au plus tard dans le délai indiqué dans l'avis de rétrocession :

Soit en version papier :

Par lettre recommandée avec avis de réception, avec la mention « *candidature à la rétrocession du bail commercial 20 rue du Marché* », à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place de la victoire
34800 CLERMONT L'HERAULT

Soit en version dématérialisée :

Par courriel, avec l'objet « *candidature à la rétrocession du bail commercial 20 rue du Marché* », à l'adresse suivante :

accueil.mairie@ville-clermont-herault.fr

Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées.

4.3. Informations et visites

Les demandes de renseignement complémentaires et de visites seront adressées par courriel, avec l'objet « *bail commercial 20 rue du Marché – renseignements* », à l'adresse suivante :

accueil.mairie@ville-clermont-herault.fr.

4.4. Modalités d'examen et de jugement des candidatures

• Vérification des candidatures

La Commune procédera à l'examen de la régularité des candidatures préalablement à l'analyse des projets portés par les candidats.

S'il est constaté qu'une pièce est manquante ou incomplète, la Commune sollicitera le candidat concerné afin de compléter ou de fournir la pièce.



- **Critères de sélection**

Après examen de la régularité des candidatures, le choix du repreneur se fera sur le projet qu'il présente selon les critères objectifs et la pondération suivante :

1. Qualité du projet		40 %
<i>pertinence du projet au regard des besoins de la commune</i>	20 %	
<i>complémentarité du projet avec les activités existantes</i>	10 %	
<i>qualité des aménagements envisagés</i>	10 %	
2. Viabilité économique du projet		30 %
<i>viabilité du plan d'affaires et du financement</i>	20 %	
<i>solidité financière du repreneur</i>	10 %	
3. Profil du candidat		20 %
<i>expérience dans le secteur d'activité</i>	10 %	
<i>motivation</i>	10 %	
4. Prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux		10 %
<i>temps de travail salarié</i>	5 %	
<i>mesures de sobriété environnementale</i>	5 %	

La Commune pourra interroger les candidats et solliciter des précisions, y compris dans le cadre d'un entretien avec la ou les offres les mieux classées au vu des dossiers remis.

5. DECISION FINALE

Conformément à l'article R. 214-14 du Code de l'urbanisme, le choix du repreneur sera effectué par délibération du conseil municipal au regard des critères de sélection visés dans le présent cahier des charges en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du repreneur, après accord du bailleur.

Chaque candidat sera informé de la suite donnée à sa candidature dès que la Commune aura arrêté son choix.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.