



Annexe 1

CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DROIT DE PREEMPTION RELATIF AUX CESSIONS
SUR LES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX
ET BAUX COMMERCIAUX

Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2021

Le périmètre de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité définit les secteurs où la commune est en droit de préempter ces fonds et baux afin de préserver la diversité de l'activité commerciale du territoire. Dans le cadre de ce droit de préemption, la commune a pour obligation de céder ce fonds ou ce bail, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de cession, à une entreprise immatriculée.

Afin de répondre aux objectifs de redynamisation et pérennisation des rues commerçantes, lesdites cessions seront encadrées par le cahier des charges, objet de présente permettant de définir la nature des entreprises qui pourront se voir rétrocéder le fonds ou le bail.

1- Appel à candidature du repreneur

Pour la rétrocession du fonds ou bail préempté par la commune, le décret du 26 décembre 2007 (article R. 214-12 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n°2015-914 du 24 juillet 2015) crée un dispositif **d'appel à candidatures**. Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de bail, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

2- Candidats potentiels

2.1- Situation juridique

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers 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.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.2- Nature de l'activité

Quelle que soit la nature de l'activité, celle-ci s'exercera obligatoirement à l'année.

Les activités commerciales et artisanales recherchées sont celles répondant à la définition d'une vie de quartier de type commerces de bouche ou de proximité.

Ces commerces devront fournir des produits ou prestations accessibles à tout public.

Les produits ou services haut de gamme ne devront pas être prédominants sur les produits ou services tout public.

Les commerces et artisanats suivants répondent aux critères dudit cahier des charges (liste non exhaustive) : boucherie, poissonnerie, traiteur, boulangerie, pâtisserie, crèmerie, fromagerie, épicerie, vente électroménager, pressing, tabac-presse, papeterie, mercerie, cordonnerie, prêt-à-porter, vente de chaussures, fleuriste, etc.

Sont exclues du cahier des charges les activités tertiaires de type : banque, assurance, agence immobilière, etc.

3- Acte de rétrocession

Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale.

Le décret impose à la commune de valider par délibération du Conseil Municipal, l'acte de rétrocession et de ce fait, le choix du candidat retenu.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, des mesures de publicité (article R. 214-15 du Code de l'Urbanisme), sont effectuées par le maire : affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération.

4- Absence de repreneur à l'expiration du délai d'un an

L'article R. 214-16 du Code de l'urbanisme fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.