



VILLE DE VITRY SUR SEINE
Direction de l'Habitat, du Commerce et du Renouvellement Urbain
Secteur Commerce et Artisanat

Cahier des charges de rétrocession

**Appel à candidature pour la reprise du bail
commercial du local sis 17 Abbé Roger Derry
94400 Vitry-sur-Seine**

Le délai de dépôt des offres de reprise s'étend jusqu'au 8 juin 2026.

PREAMBULE

Lors de la séance du 28 juin 2017, le Conseil municipal a souhaité instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en centre-ville et autorisé le Maire à exercer au nom de la Commune, le droit de préemption.

Après avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France, et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne, un périmètre de sauvegarde a donc été défini et instauré suite à la délibération 17514 du 20 décembre 2017.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214.12 et R.214-11 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La commune publiera un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie (au Service Commerce et Artisanat le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h).

Conformément aux articles L.214-2 et R.214-2 du Code de l'Urbanisme, les rétrocessions sont soumises à l'accord préalable du bailleur.

1. La ville de Vitry-sur-Seine

La commune de Vitry-sur-Seine est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie (11.67 km²), la première par son nombre d'habitants (98 000 hab.) et comporte 27 000 emplois. Située à 3km de Paris, elle est bordée par la Seine tout le long de sa limite Est.

Elle est fortement engagée dans un développement urbain sur l'ensemble de son territoire, combiné à des objectifs de mixité tant fonctionnelle que sociale. Avec plus de 680 établissements recensés en 2024, la commune dispose d'un tissu commercial et de services diversifiés.

C'est dans ce contexte que la Commune de Vitry-sur-Seine souhaite contribuer au développement et à la dynamisation de son appareil commercial local et plus particulièrement à un confortement des commerces de proximité de centre-ville.

A l'intérieur du périmètre déterminé, la décision de préemption est motivée en fonction de l'opportunité et/ou de l'intérêt tirés notamment :

- à l'emplacement commercial concerné ;
- au maintien de l'activité concernée ;
- au respect des règles de la concurrence ;
- à la continuité d'exploitation.

C'est dans ce cadre que la Commune de Vitry-sur-Seine a fait usage de son droit de préemption d'un bail commercial situé au 17 avenue de l'abbé Roger Derry. La décision n° 25514 du 24 septembre 2025 a été prise en ce sens.

2. Situation du commerce, objet de la rétrocession de son droit au bail

a) Emplacement



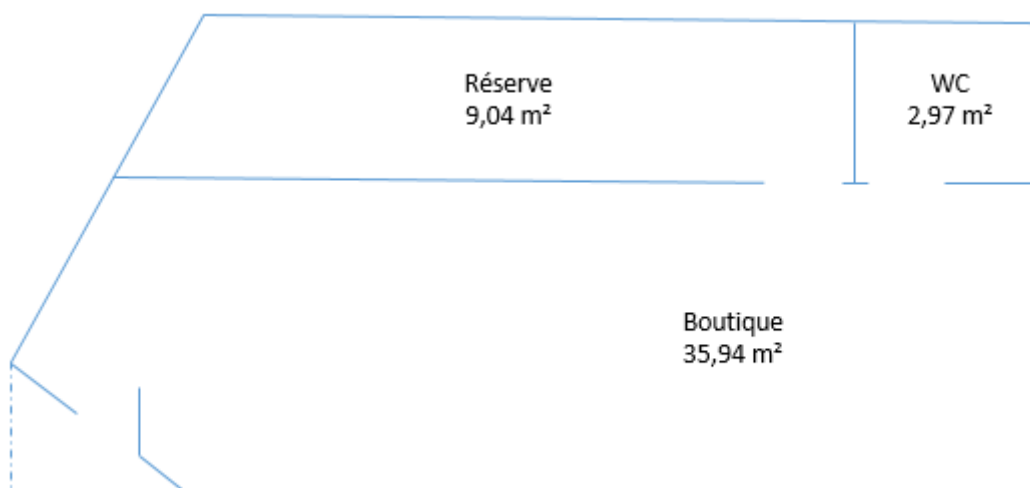
Le droit au bail concerné est attaché au local commercial sis 17 avenue de l'Abbé Roger Derry, précédemment exploité par une fleuriste. Ce local fait partie du parcours marchand historique de la commune et est à proximité immédiate du marché du centre-ville et de la future station de métro de la ligne 15.

L'accès unique du local s'effectue à cette même adresse.

b) Description du bien



L'offre est composée d'un droit au bail associé au local commercial de 48 m² (dont une réserve de 9 m²), la boutique est en rez-de-chaussée de copropriété cadastrée CU 0260.



L'activité arrêtée par le bailleur dans le bail commercial en cours est « fleuriste et tout ce qui s'y rapport ». En fonction de l'activité commerciale retenue, dans le cas où le candidat choisi proposerait une activité différente de celle indiquée sur le bail actuel, un avenant au bail commercial sera conclu. Celui-ci nécessitera l'accord du bailleur.

3. Conditions de rachat

a) Conditions financières

-Le droit au bail est rétrocédé pour un prix « plancher » de 44 000 euros HT augmentés des frais notariés réglés lors de son acquisition par la commune. Ce prix comprend le coût initial du droit au bail et les frais de portage exposés par la ville. Une proposition supérieure à cette valeur peut donc être envisagée.

Le bail commercial classique en cours a été conclu pour une durée de neuf années entière consécutives à partir du 1^{er} octobre 2020 (soit jusqu'au 1^{er} octobre 2029).

-Le montant actuel du **loyer annuel est de 14 284 euros HT**, assorti d'une provision sur charges mensuelles.

Ce loyer est révisable conformément aux dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code du Commerce.

-Le dépôt de garantie demandé par le bailleur est de 1244,93 euros HT.

- Honoraires de rédaction d'acte à la charge du preneur

-Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du droit au bail, sans pouvoir exiger des travaux de la part du vendeur. Ainsi, les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la ville de Vitry-sur-Seine aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux. Cela valant aussi en cas de vice caché ou de force majeure.

Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mise en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires, selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables.

b) Type d'exploitation à respecter

La Ville de Vitry-sur-Seine entend privilégier les activités participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de nouveaux commerces en centre-ville ou par le renforcement d'une offre déjà existante mais insuffisante. De manière générale, l'activité proposée devra participer au bien-vivre des habitants et répondre aux besoins des usagers du centre-ville en concourant à la diversité de l'appareil commercial. Elle devra s'inscrire dans la politique d'emploi visant à favoriser l'embauche locale. Dans tous les cas, le repreneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

Ainsi, pour garantir la diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, voici une liste des activités ci-après, pouvant reprendre bail commercial (liste non exhaustive):

- fleuriste,
- poissonnerie,
- épicerie fine,
- fromagerie,
- charcuterie traiteur,
- papeterie presse,
- retoucherie,
- magasin de jouets,
- produits culturels.
- habillement
- Equiperment de la personne et de la maison

A contrario, certaines activités, largement représentées sur l'axe marchand historique, sont exclues pour la reprise de ce bail commercial :

- boucherie,
- boulangerie,
- alimentation générale ou exotique,
- bazar,
- taxiphone,
- magasin d'optique,
- assurances,
- services bancaires ou immobiliers,
- pharmacie,
- bar / restaurant,
- services à la personne (soins de beauté, esthétique...).

Seront également acceptées les candidatures portant sur des activités relevant des autres métiers de bouche ne nécessitant pas d'extraction. Sont exclues, les sandwicheries ou toute autre forme de restauration rapide du fait de la représentation suffisante de ce type d'offre commerciale dans un rayon de 500 mètres autour du local.

4. Dossier à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- ✓ - Le présent cahier des charges de rétrocession accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions de rétrocession ;
- ✓ L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- ✓ L'inscription au Répertoire du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers,
- ✓ La présentation du projet commercial ou artisanal,
- ✓ Un dossier technique comportant une étude de marché, un plan d'aménagement, le budget prévisionnel réalisé sur 3 ans de l'activité future et les derniers bilans et comptes de résultats (s'il y a lieu)
- ✓ L'état des dettes de la société (s'il y a lieu)
- ✓ S'il s'agit d'une entreprise en création, la capacité d'emprunt de cette dernière auprès des organismes bancaires
- ✓ Copie de la carte nationale d'identité du gérant ou carte de séjour,
- ✓ Avis d'imposition du gérant
- ✓ Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ✓ Curriculum Vitae du repreneur et/ou de ses associés.

Une notice descriptive de l'activité et du concept du projet, ainsi que des vues en perspectives des aménagements proposés (intérieur, devanture, façades, ...) serait apprécié.

Toutes ces informations seront transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable à l'acte de rétrocession du bail commercial conformément aux articles L 214-2 et R 214-3 du code de l'urbanisme.

Tout dossier incomplet sera écarté.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la ville de Vitry-sur-Seine se réserve le droit d'auditionner les candidats et d'organiser la visite du local.

5. Délai de dépôt des offres de reprise jusqu'au 8 juin 2026

Les candidats transmettent leur candidature et leur offre sous pli cacheté. Les dossiers d'offres de reprise seront :

- soit déposés dans une enveloppe contre récépissé au Service Commerce – zone jaune, niveau -1, porte 33, hôtel de ville, 22 av. Youri Gagarine, du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- soit envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception, dans une seconde enveloppe adressée à 94407 Vitry-sur-Seine cedex.
- soit par courriel avec accusé de réception, portant la mention en objet « Candidature droit au bail commercial » à l'adresse commerceartisanat@mairie-vitry94.fr

L'enveloppe portera le nom du candidat ainsi que les mentions : "Secteur Commerce & Artisanat. Appel à candidature pour la rétrocession du droit au bail du local sis 17 av. Abbé Roger Derry ».

Contact et visite des lieux : Secteur Commerce & Artisanat, prioritairement par courriel à l'adresse commerceartisanat@mairie-vitry94.fr , subsidiairement par téléphone au 01 71 80 69 60.

a) Conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur du bail commercial sera déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- Pertinence et qualité du projet commercial : 50 % ;

Seront prioritairement pris en considération les projets qualitatifs visant à compléter l'offre commerciale et artisanale du quartier et qui répondront aux critères définis en 3. b) en reprenant :

- La qualité et la nature de l'offre proposée
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente en centre-ville. Complémentarité ou différenciation et objectifs face à la concurrence
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement
- Les qualifications et l'expérience

- potentiel commercial et viabilité économique du projet) : 30 %

Dossier technique comportant une étude de marché et le budget prévisionnel : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : 20 %.

b) Décision du choix du repreneur

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire » (article R.214-14).

« Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R.214-15).

Conformément à l'article R.214-2 du Code de l'urbanisme, la rétrocession est obligatoirement subordonnée à **l'accord préalable du bailleur**.

La municipalité ne saurait être tenue pour responsable en cas du refus du projet proposé et le candidat ne pourrait prétendre à une quelconque indemnité pour les frais qu'il aurait engagés.

Le délai de dépôt des offres de reprise s'étend jusqu'au 8 juin 2026