



## **APPEL A PROJET**

### **MISE EN LOCATION D'UN LOCAL COMMUNAL COMMERCIAL**

**Situé au bâtiment G du centre commercial de la Feuilletière à VILLARS**

### **POUR L'INSTALLATION**

**D'une activité de commerce de proximité :  
alimentation générale et épiceries.**

## **Cahier des charges**

# Mairie de VILLARS

## Préambule

La commune de VILLARS à la volonté de maintenir son commerce de proximité et de préserver la diversité de son commerce, et de revitaliser l'activité de commerciale du centre commercial de la FEUILLETIERE ;

Dans ce cadre, et conformément à la délibération approbative du conseil municipal du lundi 29 janvier 2024, la commune a décidé le lancement d'un APPEL A PROJET en vue de la :

### **MISE EN LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL pour l'INSTALLATION d'une épicerie ou commerce de vente de produits alimentaires**

**Situé au bâtiment G du centre commercial de la Feuilletière à VILLARS**

### **Descriptif du local concerné par l'appel à projet :**

#### **Situation :**

Le local concerné est situé au centre commercial de la Feuilletière qui comporte des activités diverses de commerces de proximité, mais ne dispose plus de commerce d'épicerie et alimentation générale.

Une boulangerie est située dans le centre commercial ainsi que d'autres commerces et services de proximité.

#### **Désignation DU LOCAL :**

Lot N° 1550 dans le bâtiment G du centre commercial de la Feuilletière.

Le local est dépendant d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété si à VILLARS, centre commercial la FEUILLETIERE.

Photos du local :

## **ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET :**

### **Phase 1 : appel à candidatures :**

#### **Présentation des candidatures et offres :**

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre commercial de la FEUILLETIERE, les candidats devront établir un projet de candidature sous format papier en 2 exemplaires, qui comprendra :

- Présentation du projet commercial, activité
- Références, moyens projetés, conditions d'activité : ouverture au public
- Extrait K Bis de la société ou projets de statuts en phase création
- Dossier technique : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt ;
- Copie de la carte d'identité du gérant
- Statut du porteur de projet

#### **Renseignements administratifs dans le cadre de l'appel à projet :**

- Les candidats adressent leur demande de renseignements et toute demande de précisions impérativement par écrit par mail à [secretariat@villars.fr](mailto:secretariat@villars.fr) , pendant la période de consultation et en tout état de cause dans un délai minimum de 8 jours avant la date de remise des candidatures et offres.
- Une visite des locaux est possible sous réserve de demande écrite préalable du candidat à adresser par mail [secretariat@villars.fr](mailto:secretariat@villars.fr).

#### **Dépôt des dossiers de candidature :**

Les dossiers devront parvenir à la Mairie de VILLARS **avant le mercredi 28 février 2024 à 17 heures 30**, contre remise de récépissé, ou par courrier à :

**Mairie de VILLARS – hôtel de ville – 42 390 VILLARS**

### **Choix du candidat :**

La sélection des candidatures et choix du porteur de projet interviendra comme suit au vu des critères suivants, dotés d'un coefficient de pondération :

### **Sélection de la candidature :**

- Conformité de la candidature à l'activité recherchée : activité de commerce de proximité, alimentation générale et épiceries.
- Respect du cahier des charges et des conditions de présentation des candidatures

### **Analyse des offres**

- Dossier technique de présentation du projet (note de 0 à 10 pondérée à 40 %)
- Solidité financière du candidat (note de 0 à 10 pondérée à 30 %)
- Confirmation écrite par le candidat de son acceptation du Montant du droit au bail indiqué par la commune pour son appel à projet (projet et conditions de bail commercial) et sinon le cas échéant montant de loyer supérieur proposé par le candidat (note de 0 à 10 pondérée à 30%).

La meilleure offre sera celle qui aura obtenu la meilleure notation au vu de l'ensemble des critères et pondérations précités.

### **Décision du choix du porteur de projet lauréat :**

La décision sera prise par délibération du conseil municipal, au vu du résultat du présent appel à projet et classement des candidats et meilleure offre.

Le conseil municipal selon ce résultat approuvera la passation d'un contrat bail commercial dans les conditions suivantes avec le lauréat candidat retenu pour l'appel à projet.

## **Projet et conditions de bail commercial**

Un contrat de bail commercial sera proposé au porteur de projet et dérogeant aux dispositions du statut des baux commerciaux, conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce.

Par les présentes et dans ces conditions, la commune agira en tant que bailleur pour donner droit à bail à loyer au locataire qui accepte les locaux ci-après désignés.

Local commercial de la Feuilletière, parcelles cadastrées AH 342 à 346 Lot 1550

## **SITUATION DES PARTIES**

Le locataire et le bailleur certifient qu'ils ne font en aucun cas l'objet d'une mesure ou procédure judiciaire, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, et disposent pleinement de leur capacité.

## **IMMEUBLE LOUE**

Par le présent contrat, le bailleur loue au locataire, qui certifie avoir visité lui-même ou fait visiter par un représentant dûment habilité, les locaux ci-après désignés "bien loué" ou "lieux loués"

Le bien loué se situe à l'adresse suivante :

- Rue de bel Air – 42 390 VILLARS

Il se compose d'un local commercial d'environ 103 m<sup>2</sup> comprenant une vaste pièce à usage de boutique avec vitrine, une réserve et un sanitaire permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou servitude résultant de la situation des lieux, de la Loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

Le locataire prendra connaissance du bien loué tel qu'ainsi désigné, et déclarera les accepter et les prendre en l'état où il se trouve.

## **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Dans le cadre du contrat, le locataire approuvera qu'il exerce, au sein du bien loué à usage commercial **uniquement, les activités suivantes, dont il certifiera la conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles applicables :**

- **ACTIVITE EPICERIE – ALIMENTATION GENERALE**

Cette destination sera consentie et acceptée par le bailleur à l'exclusion de toute autre utilisation du bien loué.

Le locataire s'engagera à maintenir le bien loué en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le locataire s'engagera à obtenir préalablement à l'exercice de ses activités, toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et à respecter la réglementation pour ses activités.

Le locataire s'engagera à respecter également strictement les règles d'accueil du public en matière de sécurité ERP, pour ces activités.

Il s'engagera à payer toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

## **ARTICLE 4 - DUREE**

Le présent contrat prendra effet à compter de sa signature par les 2 parties bailleur et locataire et sera conclu pour une durée d'une année et renouvelable 2 fois sans que sa durée totale n'excède trois années.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique.

Cependant les parties d'ores et déjà indiquent souhaiter se rapprocher en fin de bail pour toute demande de reconduction.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, le preneur s'oblige irrévocablement à libérer les lieux loués.

## **ARTICLE 5 - LOYER**

### **• Montant du loyer**

Le montant mensuel du loyer est de 350 euros (trois cent cinquante euros) Hors taxes.

Le loyer est assujetti à la TVA en vigueur.

### **• Paiement**

Le loyer sera payé tous les trimestres et à terme échu.

Le paiement sera constaté par une quittance adressée gratuitement au locataire s'il en fait la demande.

## **ARTICLE 6 - REPARTITION DES DEPENSES**

La commune prendra en tant que bailleur en charge

- les dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti
- les impôts, taxes en tant que propriétaire des locaux

Le locataire s'engagera prendre à sa charge pendant sa location :

Les dépenses et prestations qui incombent à tout locataire en vertu de la loi ou des règlements, telles que listées ci-après :

- les dépenses d'entretien courant et des menues réparations ;
- les dépenses de maintenance de la pompe à chaleur
- les dépenses de consommation (eau, électricité, chauffage) ;

Le bailleur adressera au locataire chaque année un état récapitulatif des autres charges, comprenant la liquidation et la régularisation des comptes de charges établis pour l'exercice passé.

## **ARTICLE 7 - ASSURANCES**

La commune s'engagera à maintenir assuré le bien immobilier et l'ensemble des éléments qui s'y rattachent par une assurance de type "multirisque immeuble communale" contre les risques usuels

de destruction (incendies, explosions, catastrophes naturelles, attentats, etc.) et sa responsabilité civile.

Le locataire s'engagera à assurer :

- sa responsabilité civile professionnelle contre les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des activités exercées ;
- ses meubles, matériels et marchandises contre les risques usuels de destruction (incendie, dégât des eaux, explosion, etc.), ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ;

Le locataire adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police d'assurance qu'il aura souscrite.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en Jouissance.

#### **ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le locataire s'engage envers le bailleur à :

- Maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.
- Obtenir préalablement à l'exercice de ses activités, toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et à payer toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.
- Tenir les lieux loués en bon état, en effectuant toutes les réparations nécessaires et notamment celles visées par l'article 606 du Code Civil.
- Rendre les lieux loués en bon état à l'expiration du bail.
- Ne pas empêcher l'accès aux lieux loués pour la réalisation de travaux de réparations, y compris les grosses réparations,
- Se conformer pour l'exécution de son activité commerciale aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- Demander l'accord préalable exprès et écrit du bailleur, dans le cas où le locataire souhaiterait poser une enseigne lumineuse ou autre, ou réaliser une installation qui intéresse l'aspect extérieur de l'immeuble, et se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 9 - ETAT DES LIEUX**

Le locataire s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux, produit en annexe, a été établi contradictoirement entre les parties. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des éléments du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clefs au locataire, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau gaz et électricité.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail, et dont le coût sera supporté par le locataire, après que les parties auront eu convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX ET REPARATIONS**

Les travaux correspondant à l'embellissement des locaux, dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique, devront obligatoirement être autorisés par le bailleur.

Il est interdit au locataire de transformer ou altérer les lieux loués dans leurs structure ou éléments, notamment par construction ou démolition.

#### **ARTICLE 11 - CESSION - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE**

En raison du caractère dérogatoire du présent bail commercial de courte durée, le locataire reconnaît qu'il ne pourra ni céder son droit au présent bail, ni sous-louer les locaux en faisant l'objet, en totalité ou en partie, ni offrir son fonds de commerce en location gérance.

La violation de cette clause entraînera la résiliation immédiate du présent bail, sans préjudice de la possibilité pour le bailleur de solliciter le versement de dommages-intérêts pour le préjudice subi.

#### **ARTICLE 12 - DECLARATIONS ET CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

##### **• Risques naturels et technologiques**

Le bien loué n'est pas situé dans une zone couverte ni par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, ni dans une zone de sismicité, il n'y a pas lieu d'annexer l'état des risques naturels et technologiques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

##### **• Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail. Ce diagnostic ayant une valeur informative, le locataire ne pourra se prévaloir des informations qu'il contient contre le bailleur.

##### **• Diagnostic amiante**

Le bailleur annexe au présent contrat de bail un diagnostic informant sur l'absence ou la présence de matériaux contenant de l'amiante, pour les parties privatives et le cas échéant les parties collectives du bien loué.

#### **ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail et ses suites :

- Le bailleur en son adresse indiquée en tête des présentes ;
- Le locataire dans les lieux loués.

Chaque partie s'engage à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours du bail.