



**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION
D'UN FONDS DE COMMERCE**

32, RUE DU DOCTEUR EYNARD

1 PRÉAMBULE

1.1 Instauration du droit de préemption commerciale et délimitation du périmètre

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités. Régi par des dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L214-1 à -3), du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2122-22) et du Code de Commerce (chapitre I du titre IV du livre 1er), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le conseil municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Lors de la séance du 08 février 2022, le conseil municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre-ville de Bourg de Péage et d'y instituer un droit de préemption commercial.

Le commerce objet du présent cahier des charges se situe au n°32 rue Docteur Eynard et concernait un établissement de restauration dénommé « Nell' Burger ». Le bien a fait l'objet d'une vente aux enchères qui s'est tenue le 31 mai 2024 et qui a connu une adjudication pour un montant de 20 000 €. Par une décision du Maire n° DEC/2024/028 en date du 19 juin 2024, la commune a exercé son droit de préemption sur le projet de cession susmentionné. La vente a été conclue par décision d'adjudication n°A-6086-2 du 2 juillet 2024.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la commune souhaite désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

Il est rappelé, conformément aux articles L214-2 et R214-12 du Code l'Urbanisme, que les rétrocessions sont soumises à l'accord préalable du bailleur.

1.2 Situation de la ville et du secteur

Bourg de Péage se situe dans l'agglomération de Valence Romans et tire profit d'une localisation très intéressante aux portes de Lyon (35 minutes en TGV), de Grenoble (45min en TER), à la confluence de la vallée du Rhône et du sillon alpin.

La ville a l'avantage d'être très bien située, rive gauche de l'Isère et facilement accessible depuis les axes structurants (A7, A49, LGV).

Avec une population totale de 10 082 habitants, Bourg de Péage s'insère dans le bassin de vie de Romans-sur-Isère et dispose, selon l'Insee, des services de la gamme « intermédiaire » lui permettant d'être une ville attractive qui bénéficie d'un ensemble de fonctions de centralité et d'une position en cœur de l'agglomération.

Le secteur dans lequel se situe le commerce objet du présent cahier des charges est le centre-ville historique de Bourg de Péage avec une dynamique commerciale bien ancrée dans le territoire et dont les principales activités demeurent les services à la personne et les commerces de bouche. La commune est intégrée au dispositif Action Cœur de Ville et a conduit dans ce cadre une stratégie de requalification du centre-ville visant à renforcer son attractivité, faciliter les déplacements tous modes et à offrir des capacités de stationnements à destination des usagers et consommateurs.

1.3 Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles 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 présent cahier des charges de rétrocession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2026 et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

Selon les termes de l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession qui comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, l'avis précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées. Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation 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, 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.

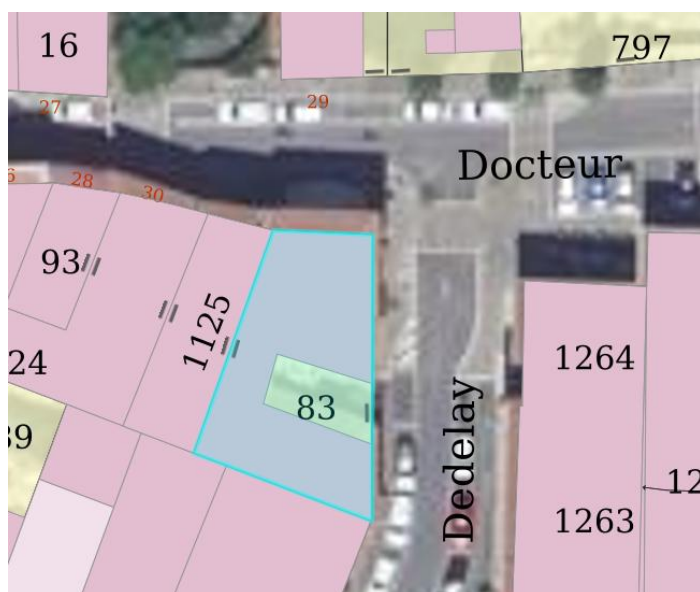
2 DESCRIPTIF DU BIEN A CÉDER

2.1 Situation

Le fonds de commerce est situé en centre-ville, 32 rue du Docteur Eynard à Bourg de Péage, au pied d'un immeuble appartenant à un unique propriétaire.
Le local se situe à proximité immédiate d'équipements publics avec l'Hôtel de Ville et le centre de santé Ramsay, à 4 minutes à pieds du centre historique de Romans sur Isère. Le stationnement public au droit du commerce est gratuit, en zone bleue avec une durée limitée à 2h afin de permettre aux usagers de profiter des commerces et activités.

2.2 Extrait cadastral

Parcelle AB n°83



2.3 Photos



2.4 Désignation

Dans l'immeuble situé 32, rue du Docteur Eynard :

- Une salle de bar de 67 m² environ ;
- Une cuisine de 15 m² environ ;
- Un WC de 1,5 m² environ ;
- Un placard de 1,7 m² environ ;
- Une cave de 28,30 m² environ ;
- Une véranda de 36 m² environ, édifée sur le domaine public et faisant l'objet d'une autorisation temporaire d'occupation du domaine public, accordé par la commune de Bourg de Péage, avec paiement d'une redevance annuelle (d'un montant indicatif de 350 € par an). Il est rappelé que cette autorisation est individuelle, précaire et révocable.

2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation du local, au regard de l'offre commerciale actuelle, permet de pressentir un certain nombre d'activités. Celles-ci devront répondre à la demande de la clientèle active et résidentielle, ainsi que de passage, qui attendent une offre peu représentée dans le secteur en termes de commerces et de services de proximité.

A titre indicatif, est mentionnée ci-dessous la liste non exhaustive des activités possibles :

- Petite restauration : saladerie.
- Alimentaire : épicerie fine, productions locales, traiteur, fromagerie.

3 DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en mairie. Pour tout renseignement, contacter la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable (urbanisme@mairiebdp.fr).

3.1 Prix de location

Neuf mille six cents euros (9 600 €) hors taxe par an, non soumis à la TVA, soit huit cents euros (800 €) par mois. Le loyer est payable au début de chaque mois ou au début de chaque trimestre pour la période à venir. Le montant du loyer est révisable selon l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Remboursement par le locataire de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe foncière.

Les taxes et charges inhérentes au fonctionnement de l'activité seront à la charge du porteur de projet (eau, assurance, etc.) et ne sont pas comprises dans le montant du loyer.

3.2 Bail commercial actuel

Bail 3/6/9 selon les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce dont la signature d'origine est du 31 mars 2013.

Dépôt de garantie de 2 400 €.

Destination actuelle du bail : bar, restaurant. En fonction de l'activité retenue, et après accord du bailleur, le bail pourra être spécialisé dans des conditions juridiques et financières à définir.

3.3 Disponibilité des lieux

Le local est disponible immédiatement.

3.4 Modalités financières de cession

La loi prévoit que la commune ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un fonds de commerce doit en effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers. Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées ou en cours d'immatriculation pourront donc prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

Au regard du marché local, des équipements présents dans le local, des conditions d'acquisition et de l'abandon de l'exploitation depuis la préemption par la commune, la rétrocession du fonds de commerce se fera à partir de 15 000 € (quinze mille euros) minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure.

La signature de l'acte de vente du fonds de commerce devra intervenir dans les 3 mois suivants la délibération actant la rétrocession. En cas de refus ou d'absence de signature de l'acte de cession

dans le délai prévu, celui-ci sera redevable d'une indemnité journalière de 26 € par mois au profit de la commune, correspondant au montant journalier du loyer.

Le porteur de projet retenu s'engage à ouvrir son activité dans les 6 mois suivants la rétrocession du fonds de commerce. A défaut, il sera tenu de verser à la commune des pénalités de retard d'un montant de 30€/jour, sauf justification valable du preneur pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Les frais d'acte seront en sus à charge du cessionnaire, ainsi que les frais de transfert du bail commercial à son profit.

3.5 Etat des lieux - Travaux

Des travaux de modernisation sont à prévoir.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

Le repreneur prendra à sa charge tous les travaux nécessaires à son activité et notamment :

- L'aménagement intérieur et extérieur des espaces.
- La décoration, l'ameublement, les mobiliers.
- L'enseigne, les vitrophanies commerciales (poses et déposes).

Le repreneur futur exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public. L'ensemble de ces travaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation pour établissement recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

3.6 Equipements

Le fonds de commerce **comprend la licence 4** qui a été acquise par la commune au moment de l'adjudication du bien.

La cession du fonds de commerce prévoit la cession des équipements et matériels suivants (les quantités sont données à titre d'information et ne sont pas contractuelles) :

- Dans l'entrée :
 - o 1 banquette en skai usagée ;
- Dans la cuisine :
 - o Une tour réfrigérée avec évier intégré, 4 portes inox et groupes internes ;
 - o Un meuble de rangement à 2 portes coulissantes en inox ;
 - o Un hachoir en inox ;
 - o Un coupe-légumes en inox ;
 - o Un éplucheur de pommes de terre ;
 - o Une plonge à bac en inox ;
 - o Un lave-vaisselle inox ;
 - o Une saladette réfrigérée en inox à plateau marbre, 8 bacs gastro en partie haute et 3 portes en partie basse et groupe interne ;

- Un four ventilé avec support ;
- Une table de travail en inox à 2 plateaux ;
- Une plancha à gaz de ville à 2 feux ;
- Une friteuse double à 2 bacs en inox ;
- 2 étagères en inox ;
- Environ 10 bacs gastro, une poêle, 3 culs de poule, 3 casseroles, environ 50 couteaux/fourchettes/assiettes/verres ;
- Un accroche commande ;
- 2 étagères en inox ;
- 4 couteaux professionnels et 2 fouets ;
- Un extincteur CO 2 de 2 kilos ;
- Une échelle en inox pour plateau repas roulettes ;
- Une poubelle ;
- Un buffet Henri 2 ;
- Une laveuse de sol ;
- Une sellette en bois ;
- Au niveau du bar et de la salle principale :
 - Une table à Langer ;
 - Un bar en bois et métal ;
 - Un tiroir-caisse ;
 - Une machine à glaçons ;
 - Un réfrigérateur bas à boissons à 2 portes vitrées ;
 - Environ 150 verres, 10 Carafes à vin, 10 Carafes à eau, 40 salières/poivrières ;
 - 2 tables rectangulaires style bistrot ;
 - 18 tables carrées de style bistrot ;
 - Une table de ferme ;
 - Environ 36 chaises en métal et skai ;
 - Environ 5 tabourets ;

3.7 Salariés

Aucun salarié n'est à reprendre dans le cadre de la présente rétrocession.

3.8 Conditions

La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. La commune de Bourg de Péage ne saurait être tenue pour responsable en cas du refus du projet par le bailleur, qu'elle qu'en soit la cause.

La rétrocession est également subordonnée à l'accord du conseil municipal de Bourg de Péage.

Les honoraires de rédaction d'acte et autres frais d'agence ou d'état des lieux seront également à la charge du preneur.

3.9 Mesures d'accompagnement

Afin de favoriser la réussite du futur exploitant, la commune mettra en place un accompagnement personnalisé tout au long du projet.

Le porteur de projet pourra bénéficier :

- D'un appui dans les démarches administratives et d'urbanisme, notamment pour les autorisations, aménagements ou travaux nécessaires à l'ouverture du local.

- D'un réseau de partenaires extérieurs tels que la CCI pour un soutien en matière de conseil, de financement et de structuration.

4 PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

4.1 Dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société moins de 3 mois ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de constitution.
- L'immatriculation 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, 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.
- Curriculum vitae.
- Attestations des capacités professionnelles (diplômes, certificats etc...).
- Copie de la pièce d'identité du gérant.

4.2 Dossier d'offre

Le dossier d'offre du candidat doit comporter :

- Un mémoire technique exposant le projet, présentant l'activité et le concept envisagés, la viabilité économique et l'intérêt du projet pour le secteur centre-ville de Bourg de Péage. Une étude de marché sera transmise, dont la confidentialité sera respectée.
- Une offre financière pour le rachat du fonds de commerce.
- Un plan de financement prévisionnel de l'activité future.
- Un calendrier prévisionnel d'ouverture, ainsi que les jours et horaires prévisionnels d'ouverture.
- Tout document jugé utile et permettant d'apprécier la viabilité du projet.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

4.3 Demande de précisions

Pour toutes demandes de précisions, les candidats peuvent s'adresser à la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable (urbanisme@mairiebdp.fr).

4.4 Visites

Les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement en adressant leur demande à la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable (urbanisme@mairiebdp.fr).

Ces dernières seront organisées sur rendez-vous.

5 DÉLAIS

Les dossiers des candidats seront à envoyer par voie électronique **avant le 10 septembre 2026 à 12h**, par courriel :

urbanisme@mairiebdp.fr

La Ville analysera les candidatures et indiquera le candidat retenu pour la signature d'un acte de cession.

Les plis reçus hors délai seront écartés sans être analysés. La date limite de remise des dossiers est un terme de rigueur. Le non-respect de cette date limite entraînera le rejet du dossier. Il faut impérativement que le dossier soit transmis avant l'échéance susmentionnée. Les dossiers sont entièrement rédigés en langue française.

Il est précisé que les candidats ayant remis un dossier ne seront pas autorisés à le retirer ou à le modifier.

6 CHOIX DES CANDIDATS

Avant d'examiner les offres, la ville s'assurera des capacités des candidats (capacités professionnelles, techniques et financières) au regard de l'objet de l'appel à candidature.

Les candidatures jugées inaptes seront déclarées irrecevables.

6.1 Critères d'appréciation de l'offre

Les dossiers retenus feront ensuite l'objet d'une évaluation approfondie sur la base des critères suivants, affectés d'un coefficient de pondération :

- 1- **Activité proposée et concept (noté sur 50 points)** : seront jugés dans ce critère notamment l'adéquation entre l'activité proposée et l'offre actuellement présente sur le centre-ville de Bourg de Péage, les prestations proposées le cas échéant, les horaires d'ouverture, l'origine des produits le cas échéant, l'agencement intérieur et extérieur, etc.
- 2- **Viabilité économique (noté sur 30 points)** : seront jugés dans ce critère notamment l'analyse du tissu économique local, l'offre de rachat du fonds de commerce, l'analyse du marché et de la faisabilité de l'activité et les perspectives envisagées à travers le plan de financement prévisionnel.
- 3- **Adéquation entre le porteur de projet et l'activité (noté sur 20 points)** : seront jugés dans ce critère notamment l'adéquation entre les compétences (diplômes et certificats) du porteur de projet avec l'activité proposée, ainsi que son expérience sur des projets économiques ou commerciaux.

Le lauréat sera celui ayant reçu la meilleure note globale à l'issue de l'analyse.

La commission d'attribution examinera les dossiers sur le fondement des critères visés ci-dessus. Elle se réserve la possibilité de demander la régularisation ou non des dossiers. Après un premier examen des offres, des auditions et des négociations pourront être engagées par la commission, avec un ou plusieurs candidats. La commune se réserve toutefois la possibilité d'attribuer la rétrocession sur la base des offres initiales sans négociation ou audition.

Les négociations et auditions pourront porter sur tous les éléments du dossier de projet, aussi bien sur les aspects techniques, que financiers ou juridiques. A l'issue de la négociation, le ou les candidats précités seront invités à présenter une nouvelle offre. Les candidats pourront remettre une nouvelle

offre ou maintenir leur offre initiale. L'absence de réponse en cours de négociation ou à l'issue des négociations sera considérée comme le maintien de son offre initiale par le candidat.

Les candidats évincés en seront informés.

6.2 Abandon de l'appel à candidature

La Ville de Bourg de Péage se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de candidature en vue de la rétrocession du fonds de commerce sis 32, rue du Docteur Eynard, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues.

Les candidats ne pourront, dans ce cas, prétendre à aucune indemnisation ou à un quelconque dédommagement.

6.3 Renseignements complémentaires

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès de la Direction de l'Urbanisme et du Développement Durable (urbanisme@mairiebdp.fr).

6.4 Délai de validité des projets

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la date limite de remise des dossiers. Passé ce délai, les candidats seront libres de renoncer à leur projet. Il est précisé que ce délai recommence à courir à compter de la date de remise d'une offre de projet négociée le cas échéant.

6.5 Voie et délai de recours

Instance chargée des procédures de recours : Tribunal Administratif de Grenoble - 2 Place Verdun - 38000 Grenoble. Tel : 04-76-42-90-00, Fax : 04-76-42-22-69.

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Greffe du Tribunal Administratif – 2 Place Verdun - 38000 Grenoble.

Tel : 04-76-42-90-00, Fax : 04-76-42-22-69. Courriel : greffe.ta-grenoble@juradm.fr