



APPEL A CANDIDATURE

POUR LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE
« BOULANGERIE »

(ou éventuellement la mise en location gérance)

Date et heure limite de candidature :
Mardi 12 mars 2024 à 11 h 30.

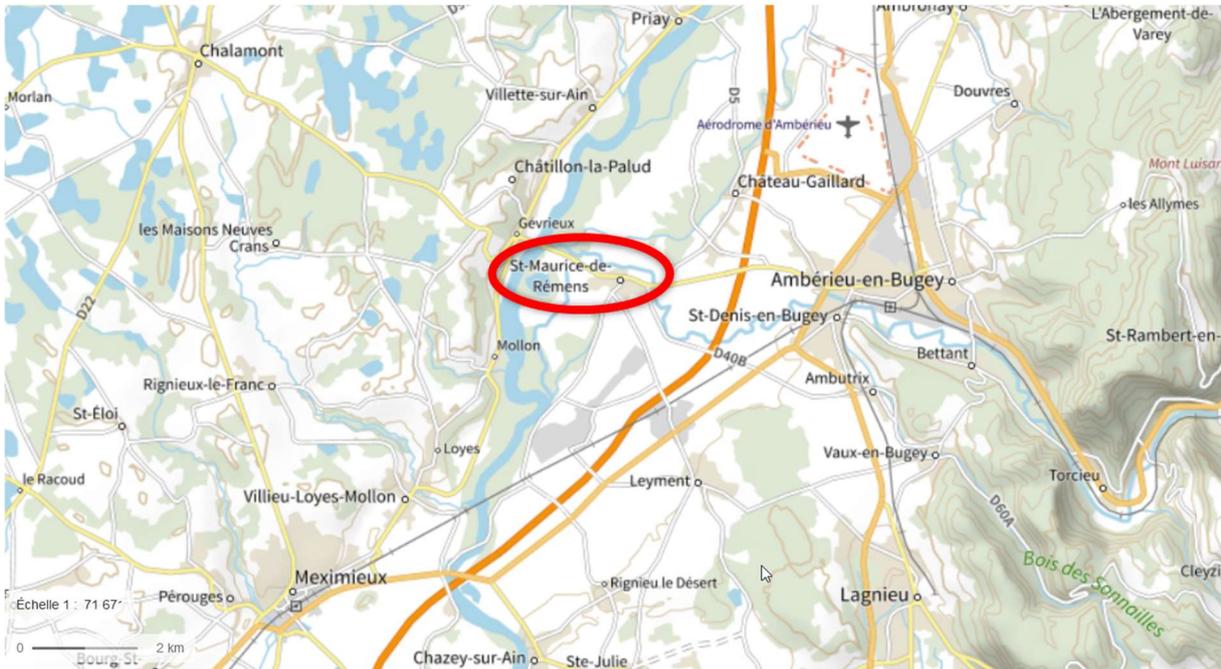
MAIRIE DE SAINT-MAURICE-DE-REMENS

548, rue de la Libération
01500 Saint-Maurice-de-Rémens

Table des matières

1.	Contexte et environnement urbain du projet	3
2.	Emplacement du projet	5
3.	Objet de l'appel à candidature	7
3.1.	Description du local.....	7
3.2.	Activité recherchée	7
4.	Conditions financières et obligations des parties.....	8
4.1.	Obligations des parties	8
4.2.	Conditions de cession du fonds de commerce	8
4.3.	Conditions de location gérance du fonds de commerce	9
4.4.	Conditions locatives des murs.....	9
4.5.	Obligations à la charge du repreneur ou du locataire.....	9
5.	Conditions de remise de la candidature	9
5.1.	Dossier à élaborer par le candidat	10
5.2.	Consultation du dossier	10
5.3.	Conditions de visite des lieux	11
5.4.	Délai de dépôt de la candidature	11
6.	Sélection des candidats	11

1. Contexte et environnement urbain du projet



La Commune de Saint-Maurice-de-Rémens, située au cœur de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) est traversée par 2 routes départementales à fort trafic :

- La RD904 reliant Châtillon-la-Palud à Ambérieu-en-Bugey ;
- La RD77 reliant Château-Gaillard à Leyment.

Sa position en fait un carrefour entre les cantons d'Ambérieu-en-Bugey, Meximieux, Lagnieu et Chalamont.

De fait, le village connaît un fort trafic de transit.

Le village connaît ces dernières années un accroissement de sa population, pour atteindre 850 à 900 habitants à l'horizon 2030, contre 760 en 2023.

La municipalité s'est engagée depuis 2014 dans une politique de redynamisation du village :

- La commune accueille TRANSPOLIS, un centre d'essais pour l'innovation et la sécurité automobile à portée internationale, avec une trentaine de personnel sur site ;
- Le projet Maison du Petit Prince, château familial de la famille d'Antoine de De Saint-Exupéry, qui devrait ouvrir ses portes en 2026, avec un objectif de fréquentation de 150 000 visiteurs par an ;
- Le festival de Pérouges, avec une première édition en 2023 et une seconde programmée en 2024 ; l'objectif étant de pérenniser ce festival sur la commune ;
- L'opération Cœur de Village, inscrite au PLU visant à moderniser et aménager le cœur du village.

Le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de maintien des populations, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Le village compte actuellement un restaurant, un salon de coiffure, un cabinet d'infirmières, la Cressonnière du Bugey (Jardin d'insertion produisant des légumes en agriculture biologique) et quelques artisans.

Il faut noter la proximité de ce local avec le groupe scolaire du Petit Prince (environ 90 élèves), la Mairie, le restaurant Le Saint-Rémens, la salle des fêtes qui est occupée par la cantine les temps méridiens.

Les associations du village organisent une vingtaine de manifestations annuellement.

La Commune a acquis en 2022 un restaurant avec sa licence IV, mais le local est en attente de gros travaux de mise aux normes ; Il sera revendu en l'état ou bien placé en location-gérance par la Commune.

Dans le même sens, la Commune s'est porté acquéreur du fonds de commerce de la boulangerie-pâtisserie LE PETIT FOURNIL existante depuis le 1er janvier 2011, suite à la mise en liquidation judiciaire.

L'objectif du présent appel à candidature est le maintien de l'activité boulangerie sur la Commune.

La cession, ou à défaut, le contrat de location-gérance, porte sur :

- Les éléments incorporels : l'enseigne, le nom commercial, la clientèle,
- Les éléments corporels : les machines, les outils, le stock de marchandise.

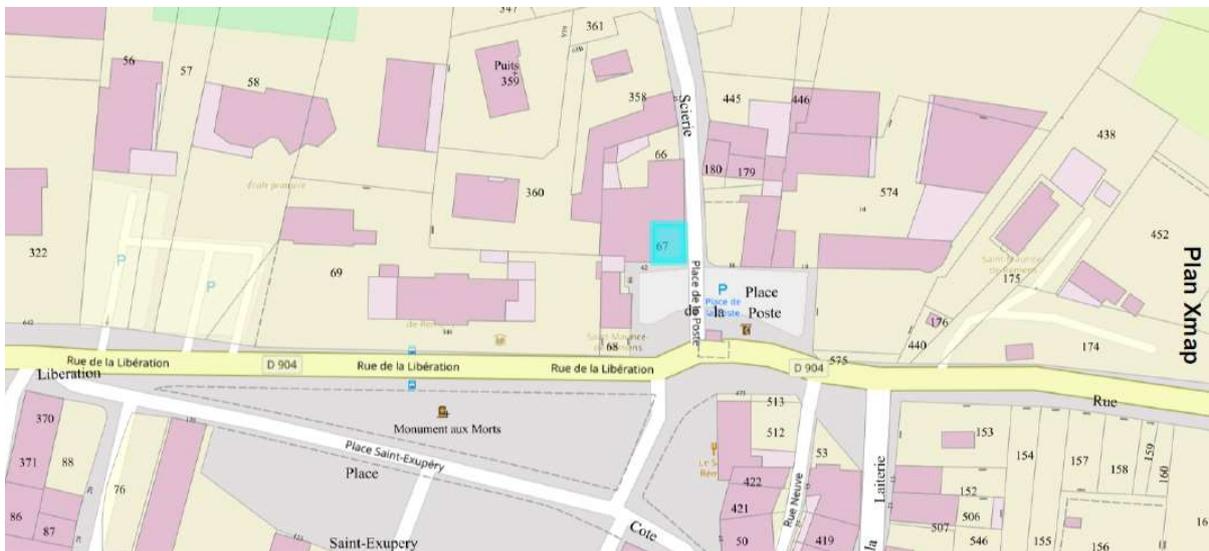
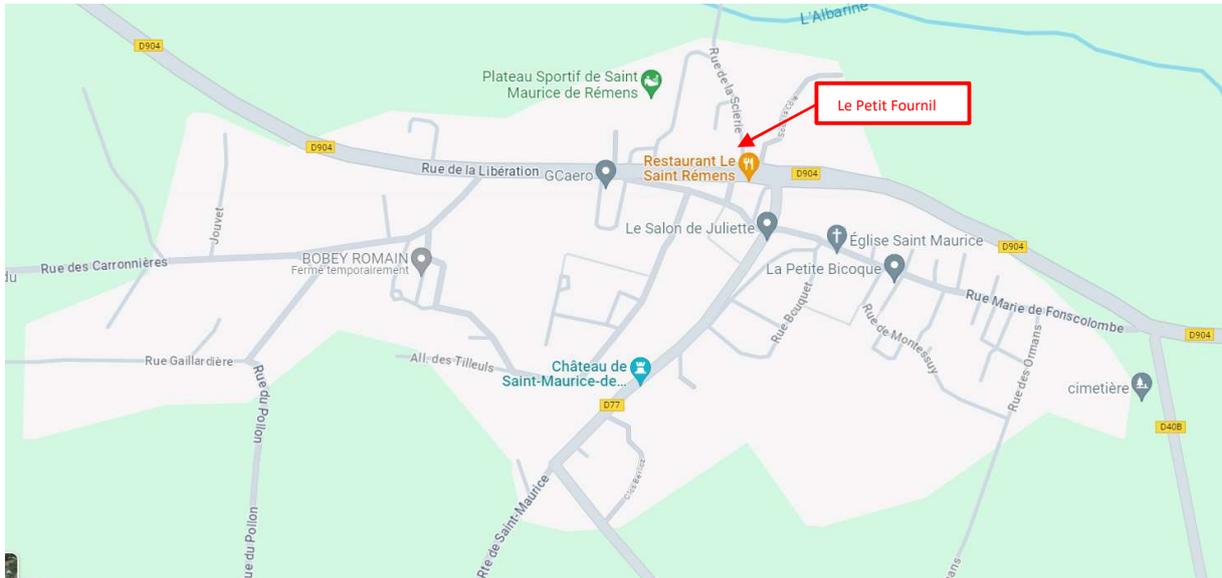
Il est précisé que l'immeuble affecté à l'exploitation du fonds de commerce ne fait pas partie du fonds de commerce.

En 2022, le chiffre d'affaires était de 144 000 € HT. Le bilan peut être fourni sur demande.

2. Emplacement du projet

L'immeuble est situé au 36, place de la Poste, au centre-bourg de Saint-Maurice-de-Rémens (01500).

Il est situé au centre du bourg de la Commune, à proximité de la place centrale, de la mairie, du restaurant en activité.



L'emplacement bénéficie de stationnement à proximité pour permettre l'accès facile et temporaire au commerce.



La Commune a financé une rampe pour permettre l'accès PMR (personnes à mobilité réduite) au commerce.

3. Objet de l'appel à candidature

Le présent appel à candidature s'inscrit dans une démarche de maintien d'une activité boulangerie-pâtisserie.

La cession du fonds de commerce est privilégiée par la Commune.

Néanmoins, les candidats intéressés par une location-gérance du fonds de commerce peuvent répondre au présent appel à candidature.

En fonction de la qualité des propositions, notamment pour la cession, la Commune se réserve le droit de contacter les candidats répondant pour une location-gérance.

3.1. Description du local

Le local dans lequel se trouve la boulangerie avec son matériel, objet de la cession ou de la location, se répartit sur 3 étages de 56 m² :

- En rez-de-chaussée de l'immeuble :
 - o A l'avant, le comptoir de vente, propre, réfrigéré, avec la balance, un réfrigérateur et quelques tables et chaises permettant de proposer une pause-café devant le commerce ;
 - o A l'arrière, le four acheté neuf à l'installation du Petit Fournil, il y a environ 13 ans, avec le matériel pour pétrir et faire le pain.
- A l'étage de l'immeuble :
 - o Une pièce réservée à la réalisation des pâtisseries avec le matériel ;
 - o Une pièce de stockage ;
 - o Une toilette.
- Un grenier accessible avec les groupes froid et les conduits.

La possibilité de faire un bureau à l'étage peut être envisagée.

En revanche, il n'y a pas possibilité d'habiter sur site.

Le procès-verbal de l'inventaire est fourni en annexe.

3.2. Activité recherchée

Le projet d'achat du fonds de commerce ou la proposition de reprise en location gérance, objet de l'appel à candidature, est destiné à maintenir une activité de boulangerie-pâtisserie.

Le candidat retenu devra donc proposer à minima une activité de boulangerie. L'activité pâtisserie serait un plus.

Le candidat pourra utiliser le trottoir devant le commerce pour disposer des tables et des chaises pour offrir une pause-café à ses clients.

Dans tous les cas, le porteur de projet sera autorisé à exercer à condition que ses activités s'inscrivent dans les limites de la destination des lieux inscrite dans bail de location des murs :

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE, PÂTISSERIE, VIENNOISERIE, SANDWICHERIE, CONFISERIE, GLACIER, PETITE RESTAURATION À EMPORTER, CAFE PRESSE sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le bail consenti entre les propriétaire des murs et l'ancien exploitant, l'avenant au bail et l'engagement des propriétaires des murs à renouveler ce bail avec un nouvel exploitant sont fournis en annexes.

4. Conditions financières et obligations des parties

4.1. Obligations des parties

La Commune entend céder le fonds de commerce, ou à défaut louer en location-gérance, selon les propositions faites par les candidats.

Le repreneur, ou le locataire, prendra les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent lors de la prise du bail (devanture commerciale y compris), sans pouvoir exiger de travaux, ni d'investissements, de la part de la Commune.

Le repreneur, ou le locataire, prévoit le ménage, nettoyage des outils et ustensiles existants, les rénovations qui lui paraissent nécessaires (peinture, remplacement de dalles de plafond), la remise en état du matériel et l'évacuation du mobilier et encombrants qui ne l'intéressent pas.

Il devra assumer tous les frais des travaux nécessaires à l'implantation de son activité dans les locaux.

4.2. Conditions de cession du fonds de commerce

Le prix de vente du fonds de commerce est fixée à 15 000 €.

Le candidat est libre de proposer un autre montant.

4.3. Conditions de location gérance du fonds de commerce

Si le candidat souhaite une location-gérance, il indiquera dans son offre :

- Le loyer qu'il propose à la Commune pour la location-gérance du fonds de commerce ;
- La caution qu'il propose de verser à la Commune ;
- Le cas échéant :
 - o Le nombre de mois en location-gérance qu'il envisage avant le rachat du fonds de commerce à la Commune ;
 - o Le montant du rachat qu'il proposerait à la Commune au terme de la location-gérance.

4.4. Conditions locatives des murs

Selon les pièces annexées :

- Nouveau bail à établir directement avec les propriétaires des murs :
 - o 533 € HT par mois au 1er mars 2024 ;
 - o Caution de 3 mois.

4.5. Obligations à la charge du repreneur ou du locataire

Eau et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du repreneur ou du locataire.

Le repreneur, ou le locataire, est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité. Notamment, il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique.

Les frais de ramonage des cheminées sont à la charge du repreneur ou du locataire.

5. Conditions de remise de la candidature

Les candidats peuvent bénéficier d'un accompagnement par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ain, offre suivie par Madame Nathalie Geoffray – Conseillère Entreprises et territoires - 04 74 47 49 40 – nathalie.geoffray@cma-auvergnerhonealpes.fr - 102 boulevard Edouard Herriot - 01004 Bourg-en-Bresse cedex.

Compte tenu de la situation stratégique du fonds de commerce, la Commune sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature.

Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.

Il est à préciser que la commune se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

5.1. Dossier à élaborer par le candidat

Le projet devra être rendu en 1 exemplaire sous format papier.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments indiqués ci-dessous :

- La copie d'une pièce d'identité du candidat (carte nationale d'identité ou carte de séjour) ;
- Le ou les curriculum vitae des candidats, permettant d'apprécier le(s) parcours et expériences professionnelles ;
- Les copies des diplômes des candidats ou des salariés (justifiant de la qualification professionnelle obligatoire) ;
- La description du projet (étude de marché, approche commerciale, périodes et horaires d'ouverture, travaux d'intérieur du local, aménagement de la terrasse sur domaine public, visuel éventuel des aménagements extérieurs, enseignes, devantures, fournisseurs, ...) ;
- Le plan de financement et le prévisionnel (business-plan) du projet ;
- Tout élément qui lui semble pertinent pour sa candidature (par exemple : échantillon de pain, photographie des produits fabriqués dans d'autres établissements, ...).

5.2. Consultation du dossier

Le dossier d'appel à candidature pour la cession ou la mise en location-gérance du fonds de commerce est disponible en ligne sur le site de la Commune : <http://www.saint-maurice-de-remens.fr/>

Ce même dossier est également consultable à l'accueil de la mairie pendant les heures d'ouverture au public :

Mairie de Saint-Maurice-de-Rémens
548, rue de la Libération
01500 Saint-Maurice-de-Rémens

Tél: 04.74.35.41.68 ou 09.60.38.96.64

Email : Secretariat.stmauricederemens@orange.fr

- Mardi : 08H30-11H30
- Mercredi : 08H30-11H30
- Jeudi : 08H30-11H30
- Vendredi : 14H00-17H30
- Samedi : 08H30-12H00 (Fermée le 1er samedi de chaque mois)

5.3. Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès du secrétariat de la Mairie.

5.4. Délai de dépôt de la candidature

Les dossiers de candidature seront transmis **au plus tard le mardi 12 mars 2024 à 11 h 30**.

La candidature devra être reçue, par lettre RAR ou remise en main propre à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture au public.

6. Sélection des candidats

Le choix du futur repreneur ou à défaut du futur locataire sera déterminé selon les qualités du projet commercial, de la viabilité économique, de la pertinence du projet et des aménagements intérieurs et extérieurs.

Dans le cadre de l'analyse des candidatures, une audition de certains candidats par les membres du Conseil Municipal de Saint-Maurice-de-Rémens est possible.

Dans le cas d'une location-gérance, les fondements et les conditions du contrat seront précisés ultérieurement, sur les bases des propositions des candidats.

In finé, le Conseil Municipal, représenté par Monsieur le Maire, est souverain quant au choix du candidat.