

## APPEL À CANDIDATURES

GUIDE DE CANDIDATURE RELATIF À LA CONCLUSION D'UN  
BAIL COMMERCIAL POUR L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ DE  
RESTAURATION

35 Av. du Stade/ Rue Jean-Mermoz, 77400 Lagny-sur-Marne  
Au sein du Parc des Sports

LOCAUX NEUFS – SANS « PAS DE PORTE »



**Date limite de remise des candidatures le 19 décembre 2023 à 12h00**

## SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION DE LA VILLE .....	3
II.	OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL À CANDIDATURES .....	3
III.	DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE .....	4
IV.	CARACTÉRISTIQUES DU BAIL .....	4
V.	OBLIGATIONS DU CANDIDAT .....	8
VI.	CONSTITUTION DU DOSSIER.....	8
VII.	MODALITÉS DE SÉLECTION DES CANDIDATURES .....	9
VIII.	RENSEIGNEMENTS .....	10
IX.	MODIFICATION DU DOSSIER DE CANDIDATURE .....	10

### **ANNEXES :**

ANNEXE 1 : PLAN D'ENSEMBLE IMPLANTATION DU PROJET SUR LE PARC

ANNEXE 2 : PLAN RDC

ANNEXE 3 : PLAN 1<sup>er</sup> ÉTAGE

ANNEXE 4 : PÉRIMÈTRE D'EXPLOITATION 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

ANNEXE 5 : PLAN DE SITUATION

ANNEXE 6 : PHOTOS NON CONTRACTUELLES DU PROJET (PROJECTION)

ANNEXE 7 : LISTE DES TRAVAUX RÉALISÉS

## I. PRÉSENTATION DE LA VILLE

Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, Lagny-sur-Marne est une commune de Seine-et-Marne de 21 354 habitants (INSEE 2018)

Elle bénéficie d'un environnement privilégié avec la présence de la Marne, de nombreux espaces verts et d'un patrimoine architectural riche.

Ville médiévale, elle possède de nombreux lieux incontournables favorables au tourisme local.

Ce cadre de vie sain et paisible jouit d'une activité commerciale dynamique qui s'est structuré autour d'un magnifique centre-ville avec environ 200 commerçants ainsi qu'une offre plus diffuse, répartie sur l'ensemble du territoire.

Cette répartition de l'offre s'approche d'un modèle classique dans lequel il existe un pôle marchand principal névralgique, le centre-ville, et des pôles secondaires qui gravitent autour (pôles intermédiaires mais aussi pôles d'hyper proximité).

La ville compte sur une quarantaine d'associations sportives qui représente plus de 5 000 licenciés sportifs. La commune dispose de nombreux équipements sportifs dont le Parc des Sports qui fait vivre chaque soir le haut de la ville grâce à tous les sportifs qui viennent s'entraîner.

## II. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL À CANDIDATURES

La ville de Lagny-sur-Marne construit actuellement, au sein de son Parc des Sports, un complexe tennistique composé d'espaces dédiés au club de tennis et d'un local mitoyen du club de tennis, afin d'y installer un espace de bar/restauration.

Dans le cadre des Jeux Olympiques de Paris 2024, la ville de Lagny-sur-Marne a été labellisée « Terre de Jeux » pour son engagement dans la promotion et le développement du sport sur son territoire.

Ce futur restaurant fait partie du domaine privé communal, dans ce cadre, la ville de Lagny-sur-Marne souhaite offrir la possibilité à des porteurs de projets indépendants de l'exploiter, et propose ainsi son exploitation sous la forme d'un bail commercial, en veillant toutefois à proposer une offre de bar/restauration qualitative et un projet d'établissement en lien avec les attentes de la ville.

A cette fin, il est proposé de lancer une procédure d'appel à projets afin de favoriser la mise en concurrence de projets et notamment l'égalité de traitement des futurs candidats.

Il sera conclu entre la ville de Lagny-sur-Marne et le porteur de projet, un bail commercial soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce, avec indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC). Il sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

### III. DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment qui accueillera l'exploitation est situé au sein de son Parc des Sports, 35 Av. du Stade 77400 Lagny-sur-Marne.

La personne publique met à la disposition de l'exploitant des locaux, ainsi que des équipements et installations, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Au rez-de-chaussée :
  - Une cuisine de 48 m<sup>2</sup> ;
  - Un local de stockage de 4 m<sup>2</sup> ;
  - Un local Poubelle de 4 m<sup>2</sup> ;
  - Un espace « bar / restaurant » de 92 m<sup>2</sup> dont la capacité est estimée à 50 couverts ;
  - Un espace de 12 m<sup>2</sup> comprenant 2 WC et un Local technique
  - Une terrasse extérieure (environ 100m<sup>2</sup>).
  
- Au premier étage :
  - 80m<sup>2</sup> d'une terrasse belvédère pour lesquels le locataire aura la jouissance exclusive (surface totale de 130m<sup>2</sup>, les 50m<sup>2</sup> restants seront ouvert au public).

Les locaux seront livrés avec une extraction déjà installée dans la cuisine ainsi que le clos et le couvert, toutes les arrivées et évacuations nécessaires (fluides, aérations, eaux usées).

Il est donc à prévoir les travaux et aménagements d'exploitation comme : l'aménagement intérieur de la cuisine et du vestiaire, l'acquisition du matériel d'exploitation pour une activité de bar restauration et le développement d'animations et d'événements mais également de petit matériel ainsi que de l'ensemble des fournitures courantes nécessaires à l'entretien des locaux et à la gestion du service, l'achat et l'installation de l'ensemble du matériel nécessaire au service (matériel de restauration, du mobilier, éléments de décoration, etc.), l'équipement de la terrasse, etc.

Les plans du site et la liste des travaux réalisés sont présentés en annexes

### IV. CARACTÉRISTIQUES DU BAIL

Afin de vous aider à répondre à l'appel à candidature, vous trouverez ci-dessous des informations non exhaustives et non définitives concernant ce futur bail commercial. Un certain nombre de conditions ne sont pas précisées et le seront, d'une part au vu des éléments qui seront apportés par le candidat dans sa proposition et d'autre part au vu de la phase de négociation préalable à la signature du bail :

## Nature du bail

Il s'agit d'un bail soumis au statut des baux commerciaux tels que prévus par le code du commerce.

## Durée

Il sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

## Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT fixé à 24 000 € (vingt-quatre mille euros) Il est payable mensuellement et d'avance en 12 termes égaux, le premier jour de chaque mois.

Un loyer variable additionnel de 3% du Chiffre d'affaires annuel hors taxe plafonné à 15 000€ (quinze milles euros)

La date d'effet du bail et le paiement du premier loyer se feront au jour de la remise des clés, Ce loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

## Régime fiscal

Le loyer sera soumis à la TVA.

## Dépôt de garantie

1 trimestre de loyer : le loyer est payable d'avance – terme à échoir

## Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ne sera versé par le preneur.

## Impôts et taxes

Le loyer s'entend net de toutes taxes. En conséquence, le preneur devra s'acquitter de toutes les taxes ou procéder au remboursement de celles-ci au bailleur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes foncières...). Il en sera de même pour toutes les impositions ou taxes directement ou indirectement attachées aux locaux.

## Charges

Le preneur prendra directement à sa charge toutes les dépenses imputables aux locaux :

- Les frais ou travaux occasionnés par l'entretien ordinaire
- Toutes les réparations, travaux ou renouvellement des ouvrages ou des éléments composant les locaux qui ne relèvent pas des travaux prescrits par l'article 606 du code civil
- Les travaux résultant de la mise en conformité avec les normes de la réglementation actuelle ou future (hygiène, sécurité, environnement)
- Les frais de vérification électrique, de gaz et de moyens de secours

## État des locaux – travaux à prévoir

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent. Il les aura vus et visités préalablement à la signature du bail. En conséquence, il ne pourra exiger de la ville de Lagny-sur-Marne aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

*Le preneur s'oblige à faire à ses frais tous les travaux qui pourraient éventuellement s'avérer nécessaires : réparations, remise en état, mises en conformité règlementaire (sécurité, hygiène, accessibilité.). Il sollicitera si nécessaire les autorisations préalables nécessaires notamment :*

- *au titre de l'activité du locataire ;*
- *au titre du Code de l'urbanisme ;*
- *au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;*
- *au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.*

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer l'activité de restauration et en assurer la totalité de leurs financements. Au stade du dossier de candidature, il n'est pas envisagé que la ville participe à ces travaux d'aménagement ni aux autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Les travaux à la charge du preneur se feront sous le contrôle du bailleur ou de son représentant (architecte, bureau d'études ...). Préalablement à la signature du bail, le preneur devra adresser au bailleur, pour accord, un dossier comprenant :

- un descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée
- une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

Tous les travaux d'aménagement intérieur doivent être soumis à AT (Autorisation de Travaux) avec réalisation d'une notice de sécurité validé par un bureau de contrôle, ainsi que réceptionné par un RVRAT également établi par un bureau de contrôle.

Tous travaux, embellissement ou amélioration quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, restera en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce aux frais du preneur.

Le bailleur pourra être amené à réaliser sur le bâtiment les travaux qui relèvent de ses obligations notamment pour les travaux prévus à l'article 606 du code civil mais également pour des travaux d'amélioration qu'il jugerait nécessaire de prendre en charge en sa qualité de bailleur pour la bonne exploitation du commerce. Le descriptif exact des travaux ne peut être arrêté à ce stade compte tenu qu'il est étroitement lié au projet d'aménagement du preneur.

Ce descriptif sera arrêté de façon définitive au plus tard au moment de la signature du bail commercial.

La collectivité prêter une grande attention au montage financier et à la solidité des candidats au vu de l'importante enveloppe budgétaire à supporter avant l'exploitation de l'activité brasserie.

### **Activités autorisées**

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et qu'à l'exercice de restauration (Attention, la nature de l'activité sera précisée une fois la candidature retenue).

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Il devra exercer dans les locaux de manière permanente la totalité des activités prévues. L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le preneur fera en sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### **Enseigne**

Le preneur devra préalablement à l'installation d'une enseigne obtenir l'autorisation expresse et écrite du bailleur, ainsi que toutes les autorisations administratives nécessaires et ce dans le respect du règlement local de publicité intercommunal en vigueur.

### **Sous location – gérance**

Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

### **Cession du bail**

La cession comme l'apport du droit au Bail seul est interdite, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur. Le Preneur pourra céder son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur, qui bénéficiera d'un droit de préemption. Le cessionnaire devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur. Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir, par lettre recommandée avec accusé de réception, contenant une copie du projet, 15 jours au moins avant la date de signature. Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du Bail et de ses renouvellements ultérieurs. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil. Les dispositions qui précèdent, sont également applicables en cas d'apport partiel d'actif ou de fusion.

### **Pacte de préférence preneur**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur conformément aux dispositions du code de commerce.

### **Pacte de préférence bailleur**

Pour le cas où le preneur déciderait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux fussent-ils mineurs ou autrement incapables de choisir le bailleur comme acquéreur de préférence à tous les autres. En conséquence, il est convenu que le bailleur aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus à un prix égal à celui qui serait offert au preneur par un tiers ou aux mêmes conditions.

### **Déchets**

Le preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la conservation, la garde, le stockage, l'élimination des déchets.

## **V. OBLIGATIONS DU CANDIDAT**

Une visite du site est obligatoire pendant la période de candidature. Votre demande de visite est à formuler à l'adresse suivante :

[service-commerce@lagny-sur-marne.fr](mailto:service-commerce@lagny-sur-marne.fr)

Une attestation vous sera remise pour l'inclure à votre dossier de candidature.

## **VI. CONSTITUTION DU DOSSIER**

Les personnes physiques ou morales qui souhaitent déposer leur candidature pour ce bail commercial devront sous la forme et dans le délai imparti par le présent guide de candidature transmettre leur dossier de candidature comportant obligatoirement les pièces suivantes : **Business Plan complet de préférence**

### **Ci-dessous un descriptif détaillé des pièces attendues :**

- **Éléments personnels et juridiques :**
  - Curriculum Vitae du ou des porteurs de projet
  - Attestation sur l'honneur de non-condamnation d'interdiction de gestion
  - Copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale (Optionnel dans l'immédiat)
  
- **Éléments financiers (Optionnel) :**
  - Bilan et Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans
  - Prévisionnel de trésorerie sur 12 mois
  - Si vous possédez une ou plusieurs affaires dans la restauration : Dernière liasse fiscale de chaque établissement



- **Éléments relatifs au projet :**

- Présentation du projet proposé
- Un descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- Projet d'aménagement et de décoration des locaux (plans, photos, esquisses, visuels, enseignes, devanture, utilisation de l'étage, etc.)
- Le projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, effectifs, menus, carte, boissons, grille tarifaire, animation, organisation, originalité, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu existant, capacité à répondre aux objectifs de la ville, qualité et pertinence du projet, clientèle visée....
- L'expérience du candidat et ses références dans l'activité considérée
- Planning prévisionnel des travaux et date d'ouverture envisagée.
- Attestation de visite

### **Remise des dossiers**

La candidature devra être envoyée par lettre RAR sous enveloppe cachetée portant la mention : « **CANDIDATURE BAIL COMMERCIAL POUR ACTIVITE RESTAURATION PARC DES SPORTS – ne pas ouvrir** »

Au plus tard le 19 décembre 2023 à 12 heures (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante : Mairie de Lagny-sur-Marne – 2 place de l'HOTEL de ville / Service Commerce – 77400 Lagny-sur-Marne.

La candidature pourra également être déposée à la mairie de Lagny-sur-Marne – 2 place de l'HOTEL de ville / Service Commerce – 77400 Lagny-sur-Marne dans les mêmes conditions.

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

## **VII. Modalités de sélection des candidatures**

Le jury en charge de la sélection du candidat à la reprise du bail commercial, sera composé de Monsieur le Maire de Lagny-sur-Marne ainsi que d'élus municipaux.

Ce jury sera assisté des services de la ville.

Le jury examinera la recevabilité des projets puis la qualité des dossiers remis au regard des critères définis. Le jury pourra demander à auditionner les candidats.

Le choix du candidat sera déterminé selon les critères suivants :

- La qualité et la pertinence du projet d'activité eu égard à l'emplacement de la future activité ;
- Projet d'aménagement et de décoration des locaux (plans, photos, esquisses, visuels, enseignes, devanture, utilisation de l'étage, etc.) ;
- L'expérience du candidat et ses références dans l'activité considérée.

### **Désignation du candidat retenu**

M. le Maire communiquera au candidat retenu la décision prise le concernant, suite à la décision du jury préalablement évoquée.

Pour les candidats non retenus, un courrier leur sera adressé lorsque la ville aura arrêté son choix.

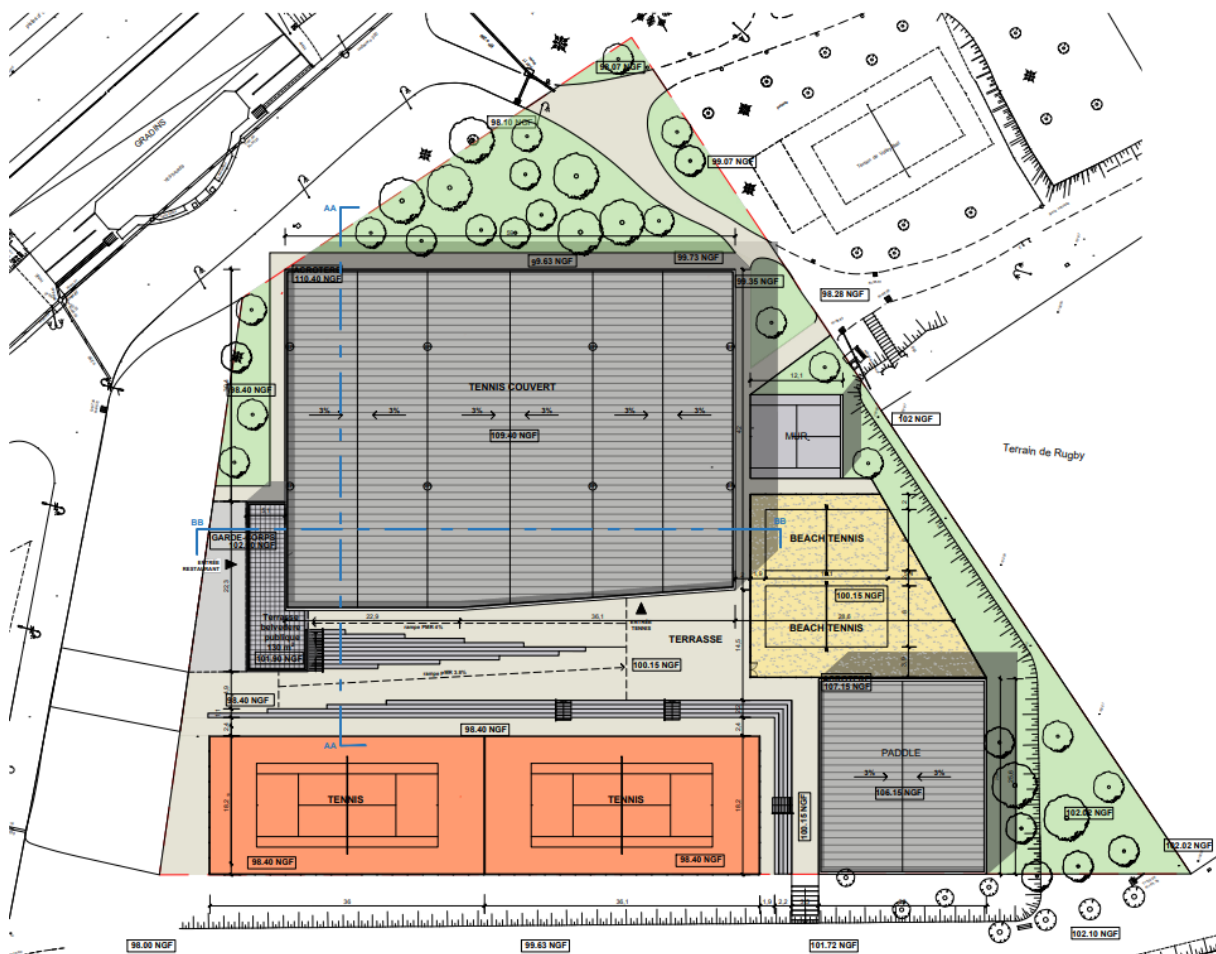
## **VIII. RENSEIGNEMENTS**

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation pourront être adressées à l'adresse suivante : [service-commerce@lagny-sur-marne.fr](mailto:service-commerce@lagny-sur-marne.fr) avec comme objet : candidature bail commercial pour activité restauration Parc des Sports.

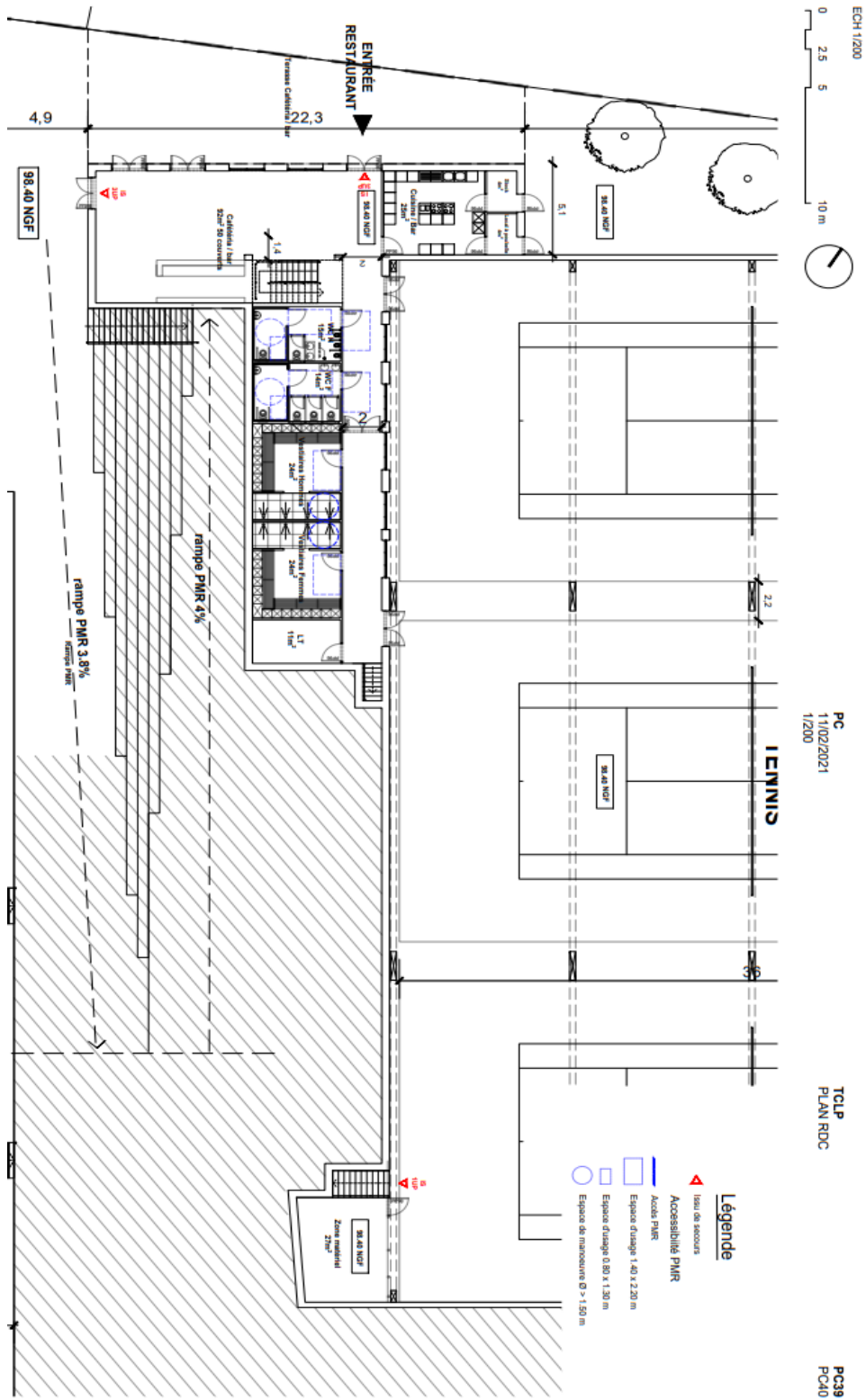
## **IX. MODIFICATION DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

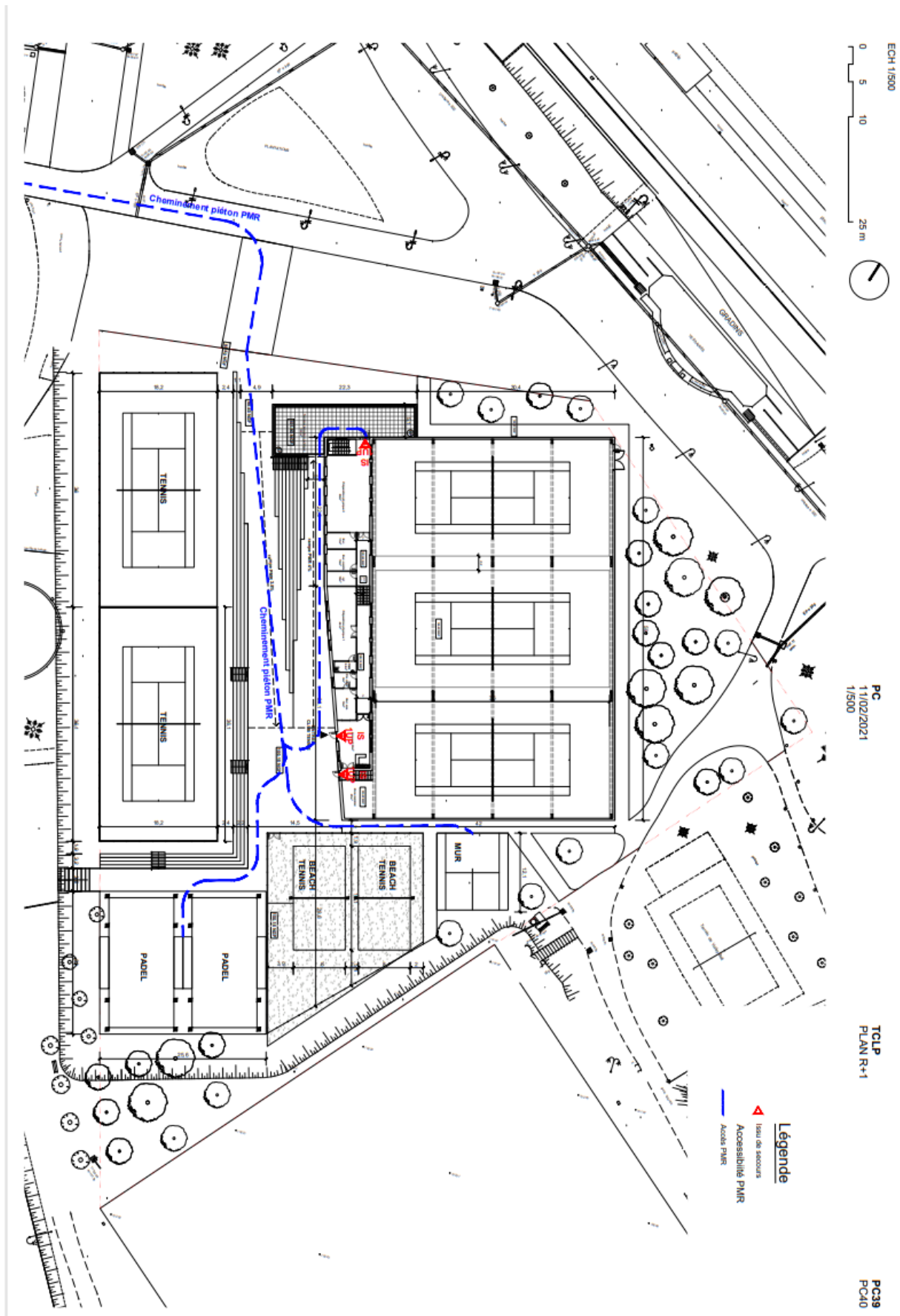
La ville se réserve le droit de modifier le dossier d'appel à candidatures guide de candidature jusqu'à 3 semaines avant la clôture de la consultation. Les modifications seront apportées à tous les candidats ayant retiré un dossier en mairie.

Annexe 1 : PLAN D'ENSEMBLE IMPLANTATION DU PROJET SUR LE PARC





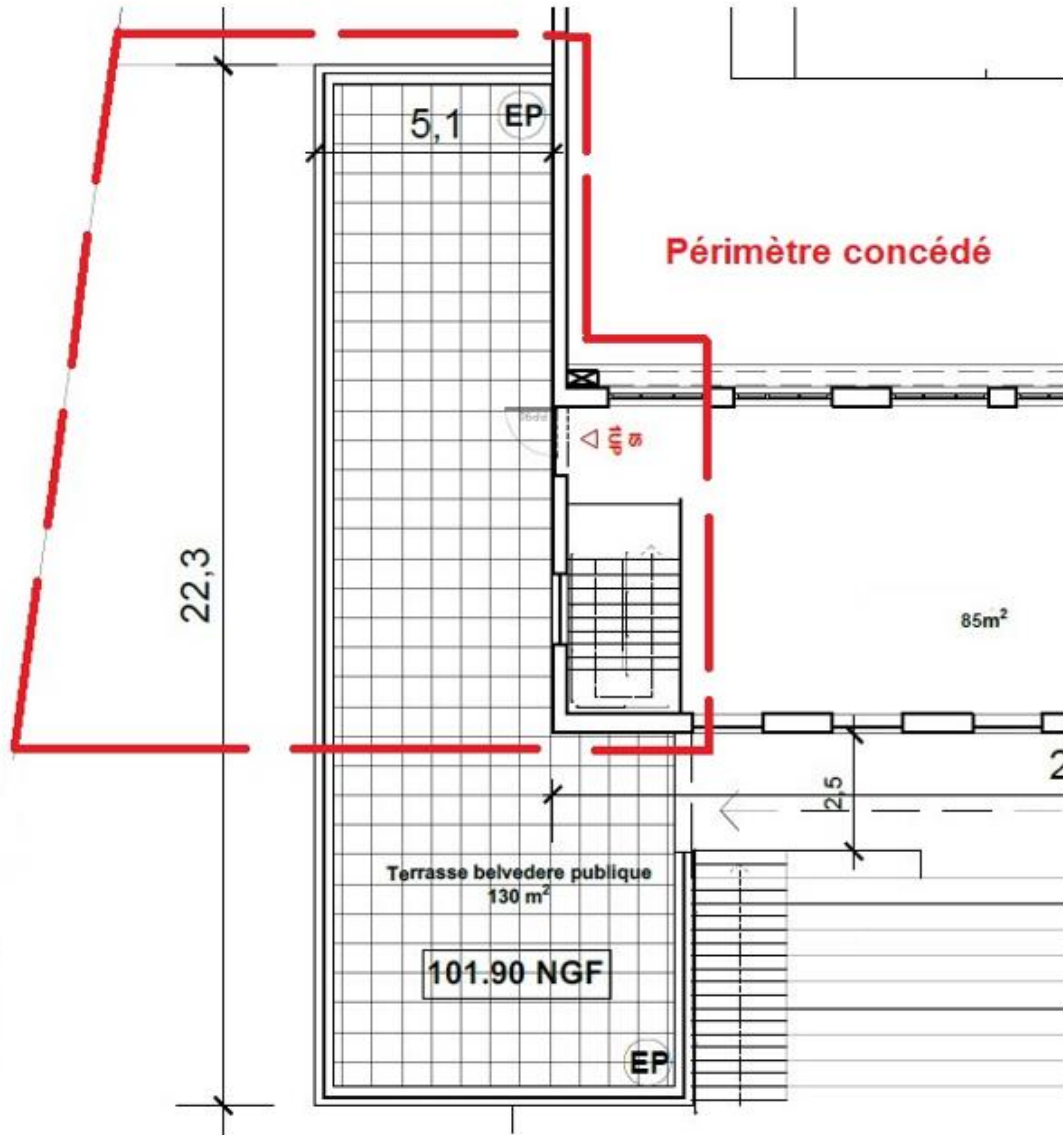






Annexe 4 : PÉRIMÈTRE D'EXPLOITATION 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

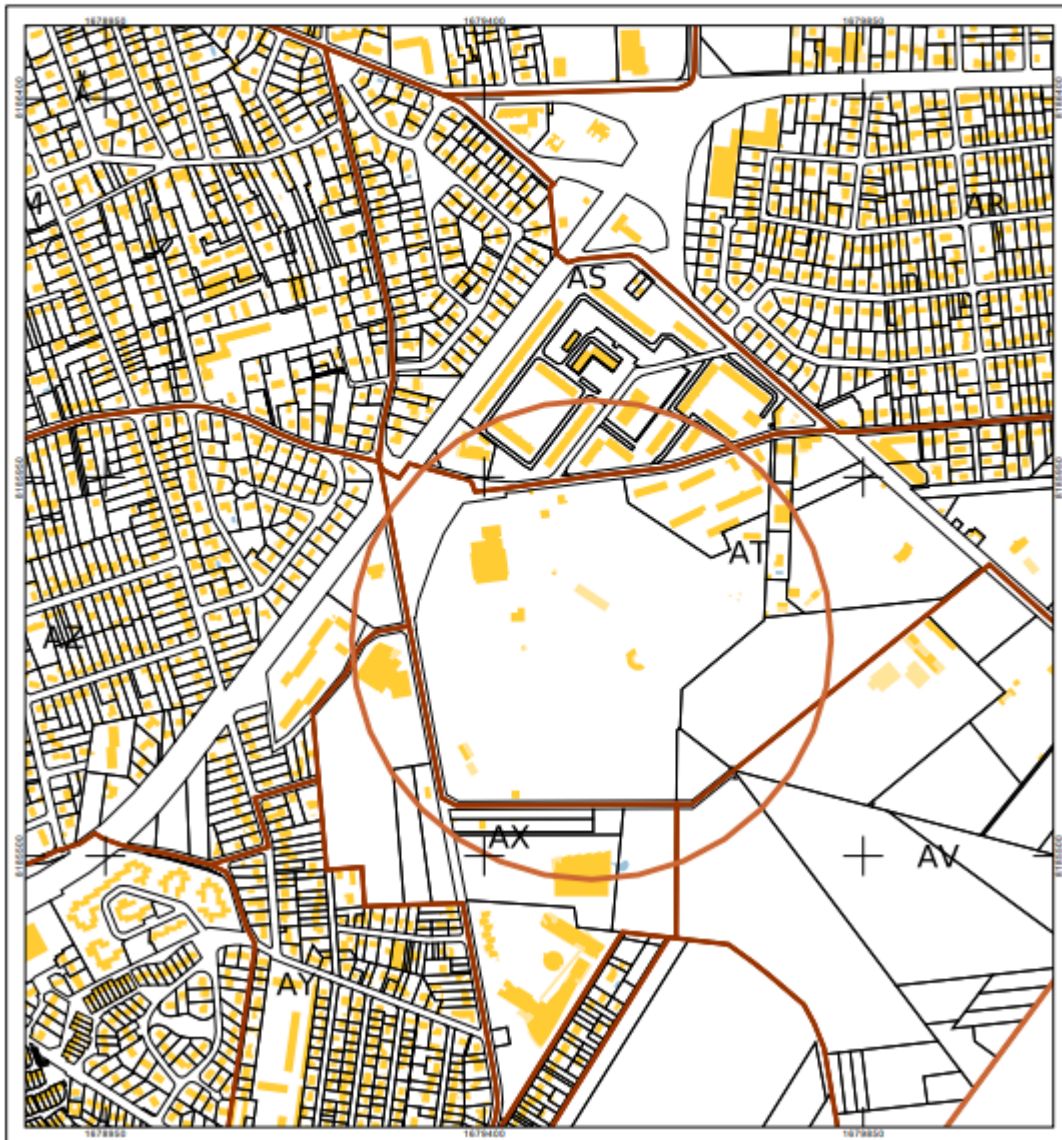
1<sup>ER</sup> ETAGE



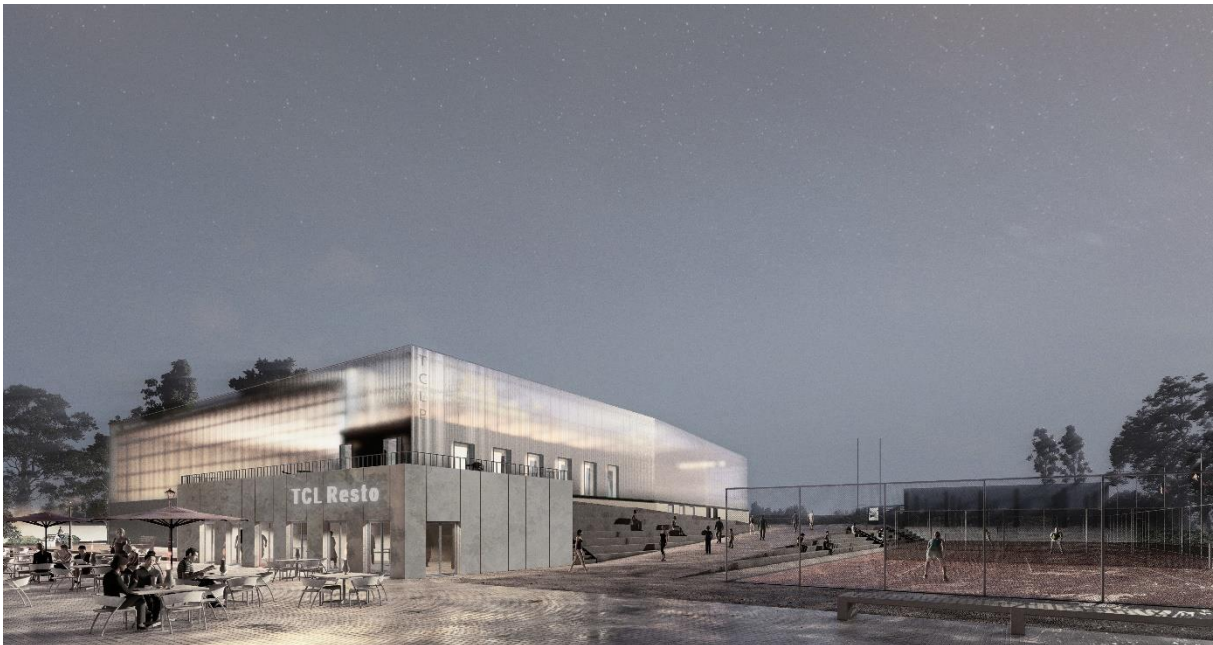


## Annexe 5 Plan de situation

Département : SEINE ET MARNE  Commune : LAGNY-SUR-MARNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- <b>PLAN DE SITUATION</b> -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Meaux Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité administrative de Mont Thabor 77337 77337 Meaux Cedex tél. 01 64 35 32 52 -fax ptgc.770.melun@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AT Feuille : 000 AT 01  Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/4500  Date d'édition : 21/09/2023 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par :  <div style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</div>	



Annexe 6 : PHOTOS NON CONTRACTUELLES DU PROJET (PROJECTION)



Annexe 7 : LISTE DES TRAVAUX RÉALISÉS

- **SOLS :**
  - Chape + carrelage et faïence réglementaire (CUISINE-POUBELLES-STOCK-WC)
  - Dallage béton livré fini, répondant aux prescriptions des DTU 21, DTU 26.2 et NF DTU 20.12 (CAFETARIA/BAR/COULOIR)
  
- **CLOISONS ET DOUBLAGES :**
  - Isolation thermique des façades par doublage BA13 (MURS PERIPHERIQUES)
  - Cloisons BA13 (CUISINE-POUBELLES-STOCK-WC)
  - Joints à Bandes et couche d'apprêt des murs intérieurs (CAFETARIA/BAR/COULOIR)
  
- **FACADES :**
  - Porte d'entrée et fenêtres (Cf périmètre concédé)
  
- **PLAFONDS :**
  - Plafonds 60x60 hygiène (CUISINE-POUBELLES-STOCK-WC)
  - Plafond apparent de la dalle béton (CAFETARIA/BAR/COULOIR)
  
- **ÉCLAIRAGE :**
  - Pavés LED sur tous les faux-plafonds (CUISINE-POUBELLES-STOCK-WC)
  - Éclairage Technique sur Plafond apparent de la dalle béton (CAFETARIA/BAR/COULOIR)