

**CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA
RÉTROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL SIS
51, RUE DU GENERAL LECLERC
A ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)**

**La date limite de remise des offres est fixée
au Lundi 27 octobre 2025 à 16 heures**

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L. 214-1 à L.214-3 et R. 214-11 à R.21416 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

PRÉAMBULE

En vertu de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme, les Communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

L'objectif de cet outil est de maintenir la vitalité, la diversité commerciale et de préserver l'animation des centres-villes.

En application de ces dispositions, la Commune d'Issy-les-Moulineaux a délimité, par délibération de son Conseil municipal du 3 juillet 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont donc soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 *relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises*, dite « loi Pinel », a créé l'article L. 214-1-1 du Code de l'urbanisme, en permettant aux Communes de déléguer ce droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

Ainsi, par délibération en date du 11 décembre 2014, la Commune d'Issy-les-Moulineaux a délégué ce droit de préemption commercial à la SEMADS, devenue SEM SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE (SOHP), qui assume ainsi le portage financier de l'opération. Cette délégation porte :

- sur la totalité du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;
- sur les aliénations de fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains supportant ou destinés à supporter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m². Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Par décision du 24 février 2025, la SEM SOHP a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du bail commercial de l'enseigne « *Jacadi* » sis 51, rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux (92130).

L'acte de cession a été signé le 29 avril 2025.

Conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme, la SEM SOHP, en tant que titulaire du droit de préemption par délégation de la Commune d'Issy-les-Moulineaux, doit procéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, à la rétrocession de ce bail commercial.

1. – CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le bail commercial, objet du présent cahier des charges de rétrocession, porte sur un local situé au 51, rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux (92130).

La rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux constitue un axe stratégique commercial majeur de la Ville avec une clientèle diversifiée allant des familles aux travailleurs.

La boutique en rez-de-chaussée accueillant le bail à rétrocéder est implantée :

- à 75 mètres de la station « *Mairie d'Issy* » de la ligne de métro n°12 et à proximité immédiate de nombreux arrêts de bus ;
- à 130 mètres du nouveau quartier « *Issy Cœur de Ville* », soit à deux minutes à pied, quartier emblématique d'Issy-les-Moulineaux avec une trentaine de commerces et restaurants, particulièrement attractifs.

La zone de chalandise dispose d'une cible avec un revenu médian supérieur à la moyenne nationale, intéressée notamment par une offre de prêt-à-porter diversifiée à destination de tous publics – *ainsi que la*

Commune a pu s'en assurer via une étude d'opportunité, mise à jour en 2025 sur la base de données récentes relatives à l'évolution du tissu commercial et aux besoins des habitants.

De fait, il est à relever que le choix de la société IDKIDS (*Holding*) de fermer l'enseigne « *Jacadi* » jusqu'alors présente n'est pas dû à une baisse d'activité de la zone, mais à une restructuration au niveau national du groupe, et singulièrement de la proximité d'une autre boutique de la même holding (*Okaïdi*).

L'exploitation du commerce à rétrocéder participera ainsi incontestablement à l'attractivité, la dynamique et l'animation commerciale du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux, l'absence d'offre suffisante en matière d'habillement conduisant actuellement à détourner la clientèle vers d'autres zones commerciales concurrentes (*notamment boulonnaise et parisienne*).

Le présent cahier des charges a donc pour objectif d'organiser la rétrocession du bail commercial portant sur le local sis 51, rue du Général Leclerc à Issy-les-Moulineaux (92130), identifié sous le lot de copropriété n°467 (*magasin n°3B*), au bénéfice exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus détaillés ci-après.

2. – DESCRIPTION DU BAIL A RÉTROCÉDER

2.1. Information sur le bail commercial

2.1.1. Le bail commercial, objet de la rétrocession, est celui d'un ancien magasin ayant pour activités « *vêtements, chaussures et accessoires de mode pour enfants* » fermé actuellement.

En accord avec le propriétaire bailleur constituée en une indivision familiale, l'activité future autorisée sera celle de « Commerce de détail pour les activités suivantes : prêt à porter, chaussures et accessoires de mode, à l'exclusion de toute autre ».

2.1.2. Aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division relatif aux bâtiments D et E établi par-devant notaire et publié le 3 avril 1970, il est notamment précisé :

- sous son article 8 « Destination de l'ensemble immobilier », que : « *l'ensemble immobilier est destiné à l'usage de bureaux commerciaux avec des emplacements de voitures en sous-sol et surface. Quand aux magasins situés en rez-de-chaussée et formant les lots n°464 à 469 et 497 ils pourront être utilisés à usage commercial (...)* » ;
- sous son article 9 « Usage des parties privatives », que « *Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service* » et d'ajouter que « *Dans tous les cas, l'occupation n'est permise que sous les conditions suivantes : 1/ Standing des commerces autorisés ; 2/ Activité exercée non nuisible à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants à tous égards* » ; 3/ Accord du syndic ou de l'architecte de l'immeuble concernant les aménagements de la façades des magasins. » ;
- sous son article 10 « Usage des parties communes », que « *Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. (...)* ».

2.1.3. A l'examen du dernier acte sous seing privé portant « *renouvellement du bail commercial* » signé les 30 novembre et 1^{er} décembre 2023, l'historique du bail commercial à rétrocéder peut être ainsi résumé.

➤ Signature initiale du Bail et premier renouvellement

*« Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du **21 mai 2004**, l'indivision JANKELOVICS a fait bail et a donné à loyer à la Société "ISSYCADY" en renouvellement d'un précédent bail consenti par acte sous seing privé en date à Paris du **22 novembre 1995**, un local à usage commercial dépendant d'un immeuble sis 51 Rue du Général Leclerc à ISSY LES MOULINEAUX (92130), désigné comme « Un Magasin formant le lot n°467 du règlement de copropriété*

(magasin n°3B) correspondant à 33/10000 des parties communes générales », et ce pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juin 2004 et à échéance contractuelle au 31 mai 2013 :

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel en principal de 16.000 euros HT et HC, payable trimestriellement et à terme échu les 31 août, 30 novembre 28 février et 31 mai, et un dépôt de garantie représentant six mois du loyer, soit la somme de 8.000 euros ;

Aux termes du bail, le Preneur n'a été autorisé à exercer dans les lieux loués que les activités de "vêtements, chaussures et accessoires de mode pour enfants" (...) »

L'acte du 22 novembre 1995 n'a pas été communiqué à SOHP.

➤ Cession de fonds de commerce au profit de la société JACADI

« Suivant acte sous seing privé en date à Paris du **4 avril 2006**, contenant cession de fonds de commerce, la Société « JACADI », en qualité de cessionnaire, est venue aux droits et obligations locatives de la Société « ISSYACADI », en qualité de cédante. »

➤ Renouvellements successifs

« Suivant exploit d'huissier en date du **5 septembre 2013**, le Bailleur a signifié congé avec offre de renouvellement à compter du 31 mars 2014 à minuit, au visa des dispositions des articles L.145-9 et L.145-10 du Code de commerce.

Suivant acte de renouvellement de bail commercial du **13 novembre 2017**, le bail dont s'agit a été rétroactivement renouvelé à compter du 1er avril 2014 [...]

À défaut de congé donné par l'indivision bailleuse ou de demande de renouvellement formée par la Locataire, ce bail s'est prolongé tacitement en vertu de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Suivant exploit d'huissier du **26 juin 2023**, l'indivision JANKELOVICS a donné congé à la Société JACADI à effet au 31 décembre 2023, avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel en principal fixé à la somme de 30.000 euros, à compter du 1^{er} janvier 2024, outre un dépôt de garantie représentant six mois de loyers, les autres clauses et conditions du bail initial demeurant inchangées.

Suivant exploit d'huissier du **10 août 2023**, la Société JACADI a déclaré accepter purement et simplement le principe du renouvellement, ainsi que le prix susindiqué du loyer du bail renouvelé. »

➤ Titre locatif en vigueur

Le dernier renouvellement du Bail a ainsi fait l'objet de l'acte sous seing privé en date des **30 novembre** et **1^{er} décembre 2023** précité.

Ainsi, le bail renouvelé court à partir du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2032 pour 9 ans consécutifs.

Lors de la cession préemptée, le loyer annuel avait été renégocié à hauteur de 36.000,00 EUROS (TRENTÉ-SIX MILLE EUROS) hors charges et hors taxes par an.

2.2. Information sur le local commercial

2.2.1. Le local commercial se situe dans un immeuble en R+3 à usage de bureaux et commerces en rez-de-chaussée et en plein centre-ville, sur la parcelle cadastrée section AE numéro 58.

Ce local d'une surface de plancher de 43,07 m² est composé d'une boutique, d'une réserve et de toilettes.

2.2.2. Le local commercial bénéficie d'un emplacement « *premium* » sur un axe stratégique commercial majeur de la Ville :

- avec une desserte en transports en commun favorable, à 75 mètres de la station « *Mairie d'Issy* » de la ligne de métro n°12 et à proximité immédiate de nombreux arrêts de bus ;
- à proximité de nombreux équipements publics, à savoir l'Hôtel de Ville, l'espace d'accueil médico-social Andrée Chédid, l'hôpital Suisse de Paris, le conservatoire Niedermeyer, la ludothèque municipale, un groupe scolaire ;
- à 130 mètres du nouveau quartier « *Issy Cœur de Ville* », quartier emblématique d'Issy-les-Moulineaux avec une trentaine de commerces et restaurants, particulièrement attractifs ;
- à proximité de nombreux espaces verts avec le parc « *Jean-Paul II* », le parc Omnisport « *Suzanne Lenglen* » et le square de l'Hôtel de Ville.

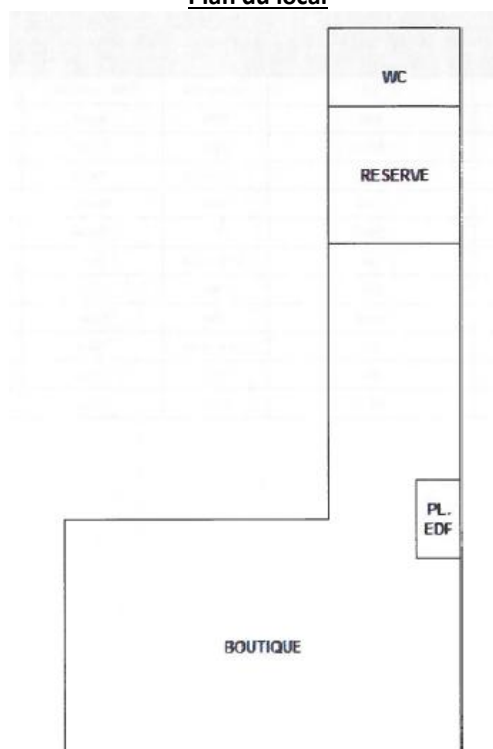
Plan de situation



Façade et devanture actuelle



Plan du local



2.2.3. Le local commercial est dans un état correct, avec néanmoins quelques travaux à la charge du preneur à prévoir : peintures, etc.

3. – CONDITIONS DE LA RÉTROCESSION

3.1. La loi prévoit un délai de deux ans pour procéder à 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 immatriculés pourront prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

3.2. Les conditions financières sont les suivantes :

- Prix de cession : Rachat du droit au bail commercial à la SEM SOHP : 100.000,00 Euros (*CENT MILLE EUROS*), correspondant au prix de la préemption.
- Loyer annuel : 36.000,00 Euros (*TRENTE-SIX MILLE EUROS*) hors charges et hors taxes.
Payable mensuellement.

Le loyer sera réajusté de plein droit en plus ou en moins, le 1er janvier de chaque année, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'Indice trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE. L'indice de base sera le dernier publié à la date du 1er janvier 2025.

Il est convenu qu'en raison du décalage éventuel dans le temps de la parution des Indices de référence, il sera déterminé à chaque échéance du terme de révision un loyer basé prévisionnellement sur le dernier indice connu, et sera ensuite réajusté dès parution de l'indice afférent au trimestre de référence.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du Bailleur. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail.

- Charges : Conformément au dernier renouvellement du bail par acte sous seing privé en date des 30 novembre et 1^{er} décembre 2023, les charges sont ainsi réparties :

À la charge du PRENEUR

À la charge du BAILLEUR

Charges (en intégralité)

Charges

Frais d'entretien des lieux loués en bon état de réparations locatives.

Frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des vitrages.

Travaux (sauf ceux énumérés par l'article 606 du Code civil) de mise en conformité, découlant de toutes prescriptions législatives ou administratives, toutes contraintes quelconques afin que les lieux loués puissent être exploités en conformité avec les stipulations issues du bail.

Charges de ville, de police ou de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

Contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, taxes professionnelles, tous impôts dont le Bailleur est responsable à titre quelconque, tous droits ou taxes afférents aux locaux loués à l'exclusion de la taxe foncière.

Taxe additionnelle du droit au bail.

Tous travaux de réfection et d'aménagement, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil.

Travaux de distribution et de percement, avec l'autorisation préalable du Bailleur, à l'exclusion de ceux énumérés à l'article 606 du Code civil.

Prime d'assurance garantissant les risques normalement imputables au locataire, exploitant d'un fonds de commerce, établissement recevant du public. »

Dépenses relatives aux travaux énumérés par l'article 606 du Code Civil quelle qu'en soit la cause (ex. : vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur...) et honoraires liés.

Honoraires de gestion locative.

- Dépôt de garantie : 18.000,00 Euros (DIX-HUIT MILLE EUROS), correspondant à 6 mois de loyer en principal.

Le bail actuel est consultable sur simple demande auprès de SOHP.

3.3. Un nouveau bail devra être rédigé fixant les conditions de location – *qui sera soumis à l'accord préalable du bailleur.*

Conformément à la destination de « *Commerce de détail pour les activités suivantes : prêt à porter, chaussures et accessoires de mode, à l'exclusion de toute autre* » acceptée par le bailleur, toute activité commerciale participant à la diversification de l'offre et à l'animation du secteur sera étudiée.

L'objectif poursuivi par la SEM SOHP et la Ville d'Issy-les-Moulineaux est à la fois de renforcer la diversité commerciale et de participer à l'animation du secteur.

3.4. En application des articles L. 214-2 et R. 214-13 du Code de l'urbanisme, la rétrocession sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession.

Pour rappel, en cas de rétrocession d'un bail commercial, le titulaire du droit de préemption recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3.5. Conformément à l'article R. 214-14 du Code de l'urbanisme, la rétrocession sera autorisée par le Directoire de la SEM SOHP. L'acte de rétrocession ne pourra être signé qu'une fois la décision opposable.

3.6. Le preneur devra prendre les lieux en l'état et ne pourra exiger des travaux de la part de la SEM SOHP.

L'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.

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

4. – PRINCIPES ET CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

4.1. Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leur offre :

- concept/identité du projet,
- produits,
- prix,
- parcours du candidat et de son équipe,
- aménagements intérieur et extérieur envisagés.

4.2. Une analyse des candidatures sera réalisée pour la sélection du futur repreneur du bail commercial.

Cette sélection s'effectuera sur la base des critères suivants :

➤ **Offre de rachat du fonds de commerce**

- Le montant du rachat constituera un critère de sélection des offres.

➤ **Projet commercial :**

- La qualité et la nature de l'offre proposée,
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur le secteur : complémentarité, 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 du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet.

➤ **Viabilité économique du projet**

- La solidité financière du candidat,
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.

➤ **Pertinence technique du projet**

- Qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce,
- Projet d'enseigne/façades et vitrines.

4.3. La SEM SOHP se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toutes précisions jugées utiles et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, il sera possible que les services de SOHP ou de la Ville puissent visiter cet établissement.

5. – MODALITÉS DE CANDIDATURE

5.1. Avant de faire leur proposition de candidature à la SEM SOHP, les candidats pourront solliciter une visite du local.

5.2. Contenu du dossier de candidature :

- Pièce d'identité en cours de validité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- La copie du dernier avis d'imposition du repreneur ou du gérant,
- Le Curriculum vitae du repreneur ou du gérant,
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- l'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création,
- l'attestation de régularité fiscale et l'attestation URSAFF de régularité sociale,
- Le Plan de financement du projet,
- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du fonds de commerce et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au point 4.2. A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (*rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages, etc.*),
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

Tout dossier incomplet sera rejeté.

5.3. Transmission du dossier de candidature :

- par courriel : charles.cailleau@sohp.fr
- par courrier : SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE
A l'attention du Pôle Juridique
71, boulevard Gallieni – 92130 Issy-les-Moulineaux
- par dépôt au siège de SOHP auprès de l'accueil.

L'enveloppe ou le fichier devra mentionner :

SOHP

A l'attention du Pôle Juridique

Candidature à la rétrocession du bail commercial – 51, rue du Général Leclerc

Tout envoi postal ou dépôt chez SOHP peut être doublé d'un envoi par courriel : charles.cailleau@sohp.fr

5.4. La date limite de remise des offres est fixée au **27 octobre 2025 à 16 heures.**

6. – DECISION DU CHOIX DU REPRENEUR

6.1. La procédure pourra être reconduite autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse.

6.2. La SEM SOHP se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

6.3. La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R. 214-14 du Code de l'urbanisme, après autorisation du Conseil de surveillance de la SEM SOHP.

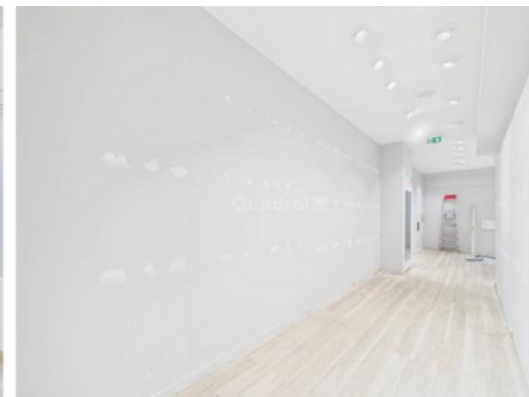
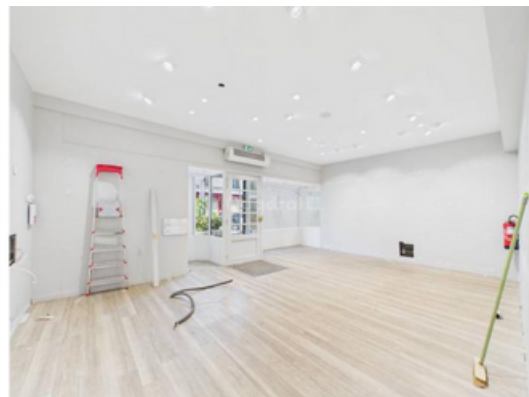
6.4. Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, dès que la SEM SOHP aura arrêté son choix.

6.5. Conformément à l'article R. 214-15 du Code de l'urbanisme, dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, la SEM SOHP procèdera à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

51 RUE DU GENERAL LECLERC – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

CESSION DE BAIL- LOCATION LOCAL COMMERCIAL – 43m²



Quadral Immobilier d'Entreprise vous propose la **Cession du Droit au Bail** d'un local commercial d'environ 43 m², **idéalement situé au cœur d'Issy-les-Moulineaux**, sur l'axe très dynamique de la **rue du Général Leclerc**.

Ce local, situé en rez-de-chaussée avec accès direct sur rue, bénéficie d'une excellente visibilité et superbe emplacement stratégique dans un environnement à la fois commerçant, professionnel, et résidentiel. Le secteur est caractérisé par une forte densité de passage piéton et un tissu commercial diversifié, garantissant un flux régulier de clientèle. Le local est en excellent état général.

Activité Idéalement Souhaitée : Prêt à Porter.

Une visite virtuelle est disponible dans cette annonce.

[Visite Virtuelle](#)

Cession de bail

Montant de la Cession : 100 000 €

Date d'effet du bail en cours : 01/01/2024

Loyer annuel : 36 000 € HT HC/an

Provision pour charges : NC

Régime fiscal : TVA

Périodicité des paiements : Trimestriellement d'avance

Dépôt de garantie : 6 mois de loyer, soit 18 000 €



06.71.28.54.09



alexis.rigny@quadral.fr

51 RUE DU GENERAL LECLERC – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
A LOUER - LOCAL COMMERCIAL – 43 m² - CESSION DE BAIL



06.71.28.54.09



alexis.rigny@quadral.fr