



MODALITÉS GÉNÉRALES ET CAHIER DES CHARGES
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DU DOMAINE PUBLIC
ÉPICERIE DE LILIA

OBJET DE L'APPEL A PROJET :

Le présent appel à projet a pour objet la mise en location par une convention d'occupation précaire du domaine public, d'un bâtiment appartenant à la commune de Plouguerneau et de matériel et de mobilier commercial afin de permettre la **création d'une épicerie** (fonds de commerce).

Ce bâtiment a été racheté par la mairie de Plouguerneau afin de permettre le maintien sur Lilia d'un commerce de proximité proposant des produits de première nécessité (alimentaire et non alimentaire comme droguerie, parfumerie, hygiène, saisonnier). D'autres produits comme cités dans l'article 1 doivent être proposés à la vente dans cette épicerie. Étant précisé qu'il n'existe à ce jour aucune autre offre privée équivalente sur Lilia.

Article 1 : Présentation de la convention d'occupation précaire du domaine public

1 - Objet de la convention

La municipalité souhaite, par cette location, permettre le maintien du dernier commerce de proximité à Lilia.

L'épicerie devra proposer des produits de première nécessité, des produits en circuit court, locaux et régionaux, des produits bio, des produits de boulangerie, viennoiserie et biscuiterie. Elle devra être ouverte toute l'année.

Les modalités de consultations, les conditions générales de mise en location et plus généralement l'ensemble des dispositions du présent règlement / cahier des charges devront être acceptés sans réserve ni contestation par les candidats.

2 - Descriptif de la convention d'occupation précaire du domaine public

• Le bâtiment

Le bâtiment, réservé à l'usage exclusif d'une épicerie, est situé au 16 Hent Treaz à Plouguerneau. Ce bâtiment a une superficie de 110 m² (cf. plan joint) et comprend :

- une surface de vente (avec rayonnage et partie bureau)
- une réserve avec chambre froide
- des sanitaires
- une zone de stockage extérieur

(Liste non exhaustive qui sera complétée lors de l'établissement de la convention)

Cette location ne prévoit pas le logement du locataire.

La convention d'occupation précaire du domaine public ne porte pas sur la location d'un fonds de commerce mais uniquement sur un local commercial et du matériel et du mobilier commercial.

- Le matériel et le mobilier commercial

Du matériel et du mobilier commercial, existant en l'état, sont mis à disposition gracieusement au locataire (selon l'inventaire qui en sera fait).

La maintenance ou le renouvellement des équipements ne seront en aucun cas assurés par la commune, le bailleur. Le renouvellement, dans le cas d'une usure normale, est à la charge du locataire qui pourra à son départ récupérer s'il le souhaite son matériel. Néanmoins, si le renouvellement fait suite à un dommage autre qu'une usure normale des équipements, le matériel sera remplacé par le locataire qui ne pourra le récupérer à son départ. Enfin, la maintenance et l'ensemble des contrôles sur le matériel et le mobilier commercial sont à la charge du locataire.

Indépendamment du matériel et du mobilier, existant en l'état, initialement mis à disposition, le locataire pourra acheter pour son compte en toute propriété tout le matériel qu'il jugera nécessaire pour les besoins de son activité. Ce matériel devra être enlevé par le locataire à son départ.

- Autres informations

Une réunion d'information pourra être organisée pour les candidats intéressés à la location.

Le fonds de commerce et donc la clientèle, sont à constituer.

Le locataire ne peut en aucun cas vendre des boissons pour une consommation sur place. La restauration avec consommation sur place est également interdite.

- La durée de la convention

La convention d'occupation précaire du domaine public sera conclue pour une durée d'un an renouvelable deux fois, et ne peut être reconduite que de façon expresse.

Au moins 3 mois avant le terme du contrat, l'occupant sollicitera son renouvellement.

La date de début d'exploitation est attendue au plus tard le 05 avril 2019

3 - Les attentes de la commune

- Produits et services proposés

L'épicerie devra proposer :

- des produits de première nécessité : alimentaire et non alimentaire comme droguerie, parfumerie, hygiène, saisonnier ;
- des produits en circuit court ;
- des produits locaux et régionaux ;
- des produits bio ;
- de la biscuiterie.

Outre cette activité d'épicerie, le locataire devra réaliser :

- une activité de dépôt de produits de boulangerie, de viennoiserie
- une activité de dépôt de journaux
- une activité de dépôts divers (relais colis par exemple)

- Horaires d'ouvertures

L'épicerie sera ouverte toute l'année et aucune fermeture du commerce n'est autorisée de juin à septembre inclus. Idéalement, l'épicerie sera ouverte le dimanche matin.

Le locataire pourra librement adapter ses horaires d'ouverture et de fermeture en fonction des besoins et dans le respect des lois et des règlements en vigueur.

- Les prix de vente

Les prix de vente seront librement fixés par le locataire (hormis les journaux) sans toutefois présenter un caractère prohibitif.

- Dans un esprit de redynamisation du centre bourg de Lilia

L'activité devra être en harmonie avec le marché de Lilia qui a lieu pendant la saison estivale dès le premier dimanche de juillet (matin). L'épicerie pourra même « étaler » ses produits sur le domaine public, devant l'entrée du commerce (dans le respect des règles d'accessibilité et de sécurité).

Article 2 : Conditions financières de la convention d'occupation précaire du domaine public

Outre les charges relatives à l'exploitation de l'activité, et en contrepartie de la location, le locataire devra s'acquitter mensuellement d'une redevance.

Une redevance annuelle de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 €), soit TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) par mois HT, auxquels s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur soit SOIXANTE-DIX EUROS (70,00 €) par mois, soit un total annuel de HUIT CENT QUARANTE EUROS (840,00 €), pour former une redevance taxe valeur ajoutée incluse de CINQ-MILLE-QUARANTE EUROS (5 040,00 €) par an, soit QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) par mois.

Un dépôt de garantie équivalent à deux mois de la redevance mensuelle sera demandé, soit 840 €. Le locataire prend à sa charge les contrats d'abonnement, d'eau et d'assainissement et d'électricité. Il devra aussi s'acquitter des impôts, contributions diverses et taxes, assurances correspondant à l'exercice de l'activité.

Article 3 : Publicité

Une publicité portant information de la mise en location d'un local commercial, de matériel et mobilier commercial pour exercer une activité d'épicerie sera publiée dans les journaux locaux, voire régionaux. Une information au niveau national pourra éventuellement être réalisée.

Article 4 : Organisation de la procédure d'attribution

1 - Constitution du dossier de candidature (toutes les pièces sont obligatoires)

Chaque candidat intéressé devra présenter un dossier de candidature composé :

- d'une note de présentation du projet comprenant :
 - les motivations du candidat et l'intégration de cette activité dans son projet professionnel ;
 - la manière dont le candidat envisage son investissement dans la vie communale et notamment la redynamisation du centre bourg de Lilia ;

- du curriculum vitae du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées antérieurement par le candidat ainsi qu'un descriptif de l'expérience acquise en matière d'épicerie et/ou de responsable/gérant d'établissement ;
 - d'un compte d'exploitation prévisionnel ;
 - d'un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture).
- des pièces administratives suivantes :
 - copie de la carte nationale d'identité ;
 - extrait du casier judiciaire afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la location-gérance ;
 - extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Extrait Kbis), le cas échéant.
 - le candidat devra, en fonction du compte de résultat prévisionnel qu'il présentera, définir le montant de la trésorerie nécessaire au démarrage de l'activité (fonds de roulement) et expliquer comment il sera en capacité de fournir cette somme (liquidités personnelles, famille, emprunt...)

2 - Remise du dossier de candidature

Les dossiers devront être envoyés en lettre recommandée avec accusé de réception ou déposés contre récépissé à la mairie de Plouguerneau, ou encore par courriel à ctanguy@plouguerneau.bzh au plus tard le **05 novembre 2018 à 12 heures**, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe ou l'objet du courriel devra comporter la mention « candidature location bâtiment communal par convention d'occupation précaire du domaine public - Epicerie de Lilia ».

3 - Admissibilité

Sera admissible au titre de la location du bâtiment communal par une convention d'occupation précaire du domaine public, décrite ci-dessus, tout commerçant ou individuel notoirement solvable, souhaitant créer et exploiter un fonds de commerce d'une épicerie dans le bâtiment communal proposé.

Une préférence sera donnée aux candidats ayant une durée d'expérience jugée satisfaisante.

En tout état de cause, la commune de Plouguerneau se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites ou dont le dossier serait incomplet.

Article 5 : Obligations principales du locataire

Le locataire devra répondre à un certain nombre d'obligations dont les candidats, à la conclusion de la convention, doivent prendre connaissance :

- Le locataire devra exploiter le local commercial à titre d'activité principale ;
- Le locataire exploitera le local commercial directement : aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée ;

- Le locataire devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et les rendre à sa sortie en état de réparation de toute nature, le « bailleur » n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, tous les autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du locataire.

Aussi les réparations quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, portant sur les devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du locataire :

- Le locataire fera son affaire personnelle de façon à ce que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.
- Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre la commune à ce sujet.
- Le locataire fera également son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter puis exercer son exploitation.
- Le locataire ne pourra en aucun cas vendre des boissons pour une consommation sur place. La restauration avec consommation sur place est également interdite.
- Le local ne pourra être occupé par le locataire pour une autre activité que celle d'épicerie proposant des produits de première nécessité, des produits en circuit court, locaux et régionaux, des produits bio, des produits de boulangerie, viennoiserie et biscuiterie. Elle devra être ouverte toute l'année.
- La maintenance et l'ensemble des contrôles sur le matériel et le mobilier commercial sont à la charge du locataire.

Mairie de Plouguerneau

12 rue du verger 29880 PLOUGUERNEAU
02 98 04 71 06 | mairie@plouguerneau.bzh