

MODALITES GENERALES ET CAHIER DES CHARGES DE MISE EN LOCATION GERANCE
DU BAR RESTAURANT PAIN JOURNAUX « LE CHEVAL BLANC »

MAIRIE DE MOGNENEINS
30 Montée de la Mairie
01140 MOGNENEINS
04.74.04.05.94
secretariat@mogneneins.com

Représentée par son Maire, Monsieur Franck CALAS

Objet de l'appel à projet :

Le présent appel à projet à pour objet l'organisation de la mise en location gérance du fonds de commerce appartenant à la commune de Mogneneins dénommé « Le Cheval Blanc » dans les conditions fixées par la loi n°56-277 du 20/03/1956 et ses textes subséquents codifiés aux articles L.144-1 à L.44-13 et R.144-1 du code du commerce.

La commune de Mogneneins étant propriétaire du fonds de commerce souhaite en confier l'exploitation à un professionnel de gérance bar/restauration et lance ainsi un appel à candidature.

Article 1 : Présentation du contrat de location gérance

1/ Objet de la location gérance

La commune de Mogneneins organise une consultation avec appel à projet dans le cadre de la mise en location gérance du fonds de commerce BAR RESTAURANT PAIN JOURNAUX « LE CHEVAL BLANC » aux conditions fixées par la loi.

Malgré l'absence d'obligation de publicité et de mise en concurrence pour la consultation en vue de la passation d'un contrat de location gérance la commune de Mogneneins a voulu, dans un souci de transparence, assortir le protocole de sélection du locataire-gérant potentiel d'un dispositif particulier et opposable à l'ensemble des candidats à la location gérance.

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

2 / Descriptif de la location gérance

Le fonds de commerce est situé au cœur du village.

Le fonds donné en location comprendra notamment l'enseigne et le nom commercial « Le Cheval Blanc », le matériel et le mobilier commercial (selon l'état des lieux) servant à l'exploitation du fonds et le droit à l'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

Le fonds de commerce sera exploité dans des locaux de 170 m² comprenant : une salle de bar, une salle restaurant, une cuisine équipée, une terrasse extérieure, des toilettes, un local de stockage, un local de déchets.

L'ensemble du mobilier et du matériel nécessaires à l'exploitation du fonds sera mis à disposition du futur locataire gérant (liste en annexe).

Cette location gérance ne prévoit pas le logement du gérant.

Indépendamment du matériel et du mobilier 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.

La clientèle est à constituer.

Le locataire jouira d'une licence IV appartenant à la commune permettant de vendre des boissons alcoolisées pour une consommation sur place.

Le contrat de location gérance du commerce sera conclu pour une durée de 3 ans renouvelable sur décision express de la commune.

La date de début d'exploitation est prévue le 12 AVRIL 2021

3 / Les attentes de la commune

Outre une activité de bar classique le locataire devra réaliser :

- une activité de restauration
- une activité de dépôts de pains et journaux et, fortement souhaité par la suite, une activité d'épicerie et de dépôts divers (produits locaux, relais colis ou autres.....)

Le locataire pourra librement adapter ses horaires d'ouvertures et de fermetures en fonction des besoins et dans le respect des lois et des règlements en vigueur. L'ouverture sera impérative durant l'intégralité des heures de fonctionnement des équipements.

Les prix de vente seront librement fixés par le locataire (hormis journaux) sans toutefois présenter un caractère prohibitif et seront adaptés à la clientèle.

L'activité devra être en harmonie (concertation et coordination) avec les associations locales. Aussi les candidats développeront obligatoirement dans leur dossier de candidature leur vision de cette implication.

Le locataire pourra être amené à réaliser diverses prestations pour le compte de la commune (vin d'honneur, buffet.....).

Article 2 : Conditions financières de la location gérance

Outres les charges relatives à l'exploitation du fonds de commerce, et en contrepartie du droit à l'exploitation du fonds et à la jouissance d'occupation des locaux, le locataire gérant devra acquitter mensuellement une redevance.

Cette redevance sera composée d'une part fixe sur la valeur du fonds de commerce donné en location. Cette redevance fixe sera ensuite révisable annuellement à la date anniversaire du contrat, la commune restant libre de réévaluer ses montants en fonction des barèmes des baux commerciaux.

Cette redevance s'élèvera mensuellement à 420 € révisable annuellement.

Un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de la redevance mensuelle sera demandé.

Un second dépôt de garantie sera également demandé de 2500.00 € en caution du matériel appartenant à la commune et mis à disposition du locataire gérant.

Le preneur supportera également l'ensemble des charges locatives et devra s'acquitter des impôts, contributions diverses et taxes, assurances correspondant à l'exploitation du fonds.

Article 3 : Publicité

Nonobstant l'absence d'obligation de publicité et de mise en concurrence, une publicité portant information de la mise en location-gérance du fonds de commerce « Le Cheval Blanc » sera effectuée dans les journaux locaux.

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 de :

- la déclaration de candidature engageant le candidat (à compléter) à la location du fonds
- d'une note de présentation du projet comprenant
 - o les motivations du candidat et l'intégration de cette activité dans son projet professionnel.
 - o La manière dont le candidat envisage son investissement dans la vie communale.
 - o Le 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 de bar restauration et /ou de gérance d'établissement.
 - o Un compte d'exploitation prévisionnel
 - o Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouvertures (amplitude horaire et jour d'ouverture)
- Pièces administratives demandées :
 - o Copie de la carte nationale d'identité
 - o 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
 - o Extrait de l'immatriculation aux registres du commerce et des sociétés (Extrait Kbis), si c'est le cas.

2 / Remise du dossier de déclaration de candidature

Les dossiers de candidature devront être envoyés en LRAR ou déposés contre récépissé à la Mairie de Mogneneins au plus tard le 20 février 2021 à 12 heures, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention « candidature location gérance du commerce Le Cheval Blanc ». Les offres par voie électronique ne seront pas admises.

3 / Admissibilité

Sera admissible au titre de la location gérance décrite ci-dessus, tout commerçant ou individuel notoirement solvable, souhaitant exploiter un fonds de commerce de ce type.

Néanmoins il est attendu des candidats une expérience certaine en matière de gestion de ce type de fonds de commerce.

Une préférence sera donnée aux candidats diplômés ayant obtenus un CAP Cuisine ou tout autre diplôme délivré par une école hôtelière ou avoir une durée d'expérience jugée satisfaisante.

En tout état de cause, la commune de Mogneneins se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

4 / Attribution

Les dossiers de déclaration de candidature feront l'objet d'un examen approfondi en stricte confidentialité par la commune et ne seront pas communicables aux tiers ni aux concurrents. Un avis sur chaque dossier sera émis en tenant compte :

- De la qualité du projet / concept d'exploitation
- De la qualité du projet d'investissement dans la vie locale
- De la variété de produits proposés et des prix pratiqués
- De l'expérience et de la compétence du candidat à la location gérance

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant le bureau exécutif du conseil municipal et un représentant de la commission. Les auditions et attributions seront effectives selon les échéances de début d'activité précitées.

La commune restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le titulaire du contrat de location gérance.

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

Article 5 : Obligations principales du locataire gérant

Le locataire gérant devra répondre à un certain nombre d'obligations dont les candidats à la conclusion du contrat doivent prendre connaissance :

- Le locataire devra exploiter le fonds de commerce lui-même et en personne, à titre d'activité principale
- Le locataire devra exploiter le fonds dans les locaux, sans interruption, conformément à la loi. Les prestations en dehors du lieu commercial ne sont pas autorisées.
- Le locataire exploitera le fonds de commerce directement, aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée
- Le locataire gérant sera tenu de conserver au fonds sa destination primitive et son genre de commerce, sans qu'il ne puisse en aucune manière en modifier l'activité, adjoindre une activité nouvelle, procéder à une substitution ou une extension de l'objet ou même opérer une déspecialisation, sauf accord écrit et préalable du bailleur. De même le locataire gérant ne sera pas susceptible de transférer le fonds de commerce en d'autres lieux, ni modifier le nom commercial « Le Cheval Blanc » sous lequel le fonds loué est connu.
- Le principe de la location gérance implique que le preneur exploitera librement le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls. Le locataire assumera seul la responsabilité de son activité commerciale et des rapports de droit qu'il pourrait établir avec son personnel et les tiers, de manière à ce que la commune de Mogneneins ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet et n'ait notamment pas à encourir la responsabilité prévue par l'article 8 de la loi du 20 mars 1956.

- Le locataire fera également son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter puis exercer son exploitation du fonds, notamment les obligations relatives à l'exploitation de vente de boissons, avoir obtenu le permis d'exploitation, avoir suivi la formation de gestion obligatoire.
- S'agissant d'une location gérance, le preneur ne saurait en aucun cas se prévaloir d'une quelconque propriété commerciale dans les lieux loués au sens de l'article L.145-1 du code de commerce et s'interdira de procéder à toute modification de la configuration des locaux et/ ou des éléments du fonds de commerce.
- Le locataire gérant prendra sous sa garde l'ensemble du matériel et du mobilier mis à sa disposition dans le cadre de la location du fonds. Cela implique donc :
 - Qu'il devra effectuer l'ensemble des opérations d'entretien du matériel et des locaux mis à sa disposition ainsi que les réparations locatives, et en supportera seul le coût
 - Qu'il devra assurer le remplacement du matériel d'exploitation en cas de perte ou de détérioration qui ne serait pas due à l'usure normale des éléments d'exploitation et en supportera seul la charge.
- Le locataire gérant devra impérativement s'assurer du respect de toutes les règles d'hygiène et de sécurité afférentes à son activité. Ces règles concernent à la fois le nettoyage des locaux, le dégagement des déchets tris, la conservation des produits de consommation et notamment les règles relatives à la chaîne du froid et à la conservation des denrées périssables.
 - Le locataire gérant sera en toute circonstance tenu de respecter l'ensemble des conditions résultant des règles d'organisation générale applicable à l'exploitation du fonds.
 - Le locataire fera son affaire personnelle de toutes assurances et de toutes mesures demandées par les assureurs pour tout ce qui concerne l'exploitation du fonds. Le locataire contractera toutes les assurances nécessaires pour garantir notamment les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, intoxication alimentaire et des responsabilités civiles, ainsi que les risques professionnels inhérents à l'exploitation du fonds de commerce (RC Professionnelle).