

COMMUNE DE MAINCY

CAHIER DES CHARGES DE SÉLECTION DU CANDIDAT

Rétrocession du fonds de commerce
Boulangerie – Rue Thiers, 77760 MAINCY

Réf. dossier : Mancy-SC 2026

Date limite de dépôt : **04 septembre 2026**
Avant 12H00

Délibération n° : 2026-04-08-42

Contact : mairie@mancy.fr

Cadre juridique de référence

Code de l'urbanisme : articles L. 214-1 à L. 214-3 (droit de préemption commercial) et L. 214-2 II (obligation de rétrocession dans les 2 ans)

Code de commerce : articles L. 141-1 et s. (cession de fonds) ; L. 128-1 (incapacités commerciales)

Code général des collectivités territoriales : articles L. 2121-29 (délibération du conseil municipal) ; L. 2122-21 (exécution par le maire)

RGPD – Règlement (UE) 2016/679 : traitement des données des candidats

Le présent cahier des charges s'impose à la commune et aux candidats. Toute candidature incomplète ou non conforme sera déclarée irrecevable.

I

OBJET, CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

Art. 1 – Objet du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges définit les conditions et modalités selon lesquelles la Commune de Mancy procède à la sélection d'un repreneur en vue de la rétrocession du fonds de commerce de boulangerie qu'elle détient à la suite de l'exercice de son droit de préemption commercial. Il a pour objet de :

- Fixer les conditions de recevabilité des candidatures ;
- Déterminer les critères objectifs et pondérés de sélection du repreneur ;
- Définir les engagements et obligations du candidat retenu ;
- Préciser les modalités pratiques de dépôt des dossiers et de déroulement de la procédure.

Art. 2 – Contexte de l'opération : préemption et obligation de rétrocession

Par délibération n° 2025-05-01-36 en date du 31 octobre 2025, le Conseil Municipal de la Commune de Maincy a autorisé le Maire à exercer le droit de préemption commercial prévu par l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme sur le fonds de commerce de boulangerie sis 5 rue Thiers, cadastré section AB parcelle n° 0820.

L'acquisition a été réalisée par acte authentique en date du 31/01/2026, pour un montant de 105 000.00 euros, afin de préserver la diversité commerciale du centre-bourg et maintenir une offre de proximité essentielle aux habitants.

⚠ Obligation légale impérative – Article L. 214-2 II du Code de l'urbanisme

La commune est légalement tenue de rétrocéder le fonds de commerce préempté dans un délai de deux (2) ans à compter de la date d'acquisition. À défaut, elle s'expose à :

- L'obligation de proposer le fonds en priorité à l'ancien propriétaire (ou à ses ayants droit) au prix d'acquisition réévalué ;
- Une mise en demeure du représentant de l'État ;
- Un risque contentieux devant le juge administratif.

Date limite impérative de rétrocession : 31 janvier 2028

Art. 3 – Description du fonds de commerce

Le fonds de commerce objet de la rétrocession comprend les éléments suivants :

Nature de l'activité :	Boulangerie-pâtisserie artisanale
Adresse du local :	Rue Thiers – 77760 MAINCY
Surface totale :	Environ 165 m ² - voir Annexe C
Référence cadastrale :	Section AB – Parcelle n° 0820
Bail commercial :	Propriétaire bailleur : Mairie de Maincy Loyer : 22 000.00 €/an HT hors charges annuelles Échéance : mois échu
Matériel & équipements :	Néant
Données financières :	CA moyen 153 022.18 €/an HT (3 derniers exercices) – Voir Annexe A
Emplois attachés au fonds :	Aucun
Prix d'acquisition par la commune :	105 000.00 € – Acte du 31 janvier 2026

A. Les données comptables historiques figurent en Annexe A. Ce document est à disposition des candidats sur demande en mairie.

Art. 4 – Forme de rétrocession envisagée

La commune retient la forme suivante de rétrocession :

Cession directe du fonds (articles L. 141-1 et suivants du Code de commerce) : le repreneur acquiert le fonds de commerce à un prix fixé par la commune d'un montant de 50 000 € HT

La commune se réserve la possibilité de modifier le mode de rétrocession retenu jusqu'à la signature du contrat, en fonction des candidatures reçues et des besoins identifiés.

II

PROCEDURE DE SELECTION ET CALENDRIER

Art. 5 – Principes directeurs de la procédure

La procédure de sélection est conduite par la Commune dans le respect des principes suivants, imposés par le droit de la commande publique et les textes régissant les collectivités territoriales :

- Transparence et publicité de l'appel à candidatures ;
- Égalité de traitement entre les candidats ;
- Objectivité des critères de sélection ;
- Motivation des décisions d'irrecevabilité ou de non-retenue.

Art. 6 – Publicité de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures est diffusé par les moyens suivants :

- Affichage légal en mairie pendant toute la durée de l'appel ;
- Publication sur le site internet de la Commune : www.maincy.fr ;
- Publication dans un journal d'annonces légales habilité en Seine-et-Marne ;
- Information auprès de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne (CMA IDF) ;
- Tout autre support jugé opportun par la commune (réseau consulaire, presse locale, etc.).

Art. 7 – Calendrier prévisionnel

Publication de l'appel à candidatures :	20 juillet 2026
Mise à disposition du dossier complet :	20 juillet 2026 – mairie et site internet : www.maincy.fr
Date limite de dépôt des dossiers :	Vendredi 4 septembre avant 12h00 – cachet de la poste faisant foi
Accusé de réception aux candidats :	Sous 2 jours ouvrables après réception
Instruction des dossiers et présélection des candidats :	Du 04 septembre au 07 septembre 2026
Information par courriel des candidats présélectionnés	08 septembre 2026
Audition des candidats présélectionnés :	Vendredi 11 septembre 2026 matin – Mairie de Maincy
Notification de la décision :	Sous 15 jours ouvrés après audition
Signature du contrat / acte de cession :	2026
Date prévisionnelle de prise d'effet et de la remise des clés :	Juin 2027

Rappel : La date de prise d'effet doit impérativement intervenir avant l'échéance du délai légal de rétrocession de deux ans fixés au 31 janvier 2028.

Art. 8 – Commission de sélection

Les dossiers de candidature sont instruits par une commission de sélection dont la composition est arrêtée par délibération du Conseil Municipal. Elle comprend notamment :

- Le Maire ou son représentant (président) ;
- 4 conseillers municipaux désignés par les membres du Conseil municipal ;
- Un représentant de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de France (voix consultative) ;
- Un représentant de la Chambre Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne (voix consultative)

La commission rend son avis à la majorité simple de ses membres. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. Les avis sont consignés dans un procès-verbal.

III

CONDITIONS DE RECEVABILITE DES CANDIDATURES

⚠ Attention : Toute candidature ne remplissant pas l'ensemble des conditions de recevabilité définies au présent chapitre sera déclarée irrecevable par la commission sans examen au fond. L'irrecevabilité est notifiée par écrit au candidat concerné.

Art. 9 – Capacité professionnelle

Afin de garantir la pérennité de l'activité et le maintien du savoir-faire artisanal attaché au fonds de commerce, le candidat à la reprise devra justifier des compétences professionnelles nécessaires à l'exploitation effective du fonds.

Pour une activité de boulangerie, seront notamment appréciés :

- Le Certificat d'Aptitude professionnelle (CAP) Boulanger ou tout diplôme de niveau 3 ou supérieur relevant de la filière boulangerie-pâtisserie ;
- Le Brevet Professionnel Boulanger (BP), le Brevet de Maîtrise (BM) ou tout diplôme équivalent ;
- Une expérience professionnelle significative dans le secteur de la boulangerie artisanale, notamment en qualité de boulanger, de chef boulanger, de responsable de production ou de responsable d'exploitation, dûment justifiée par tout document probant (certificats de travail, attestations d'employeur, relevés de carrière, etc.).

Le candidat devra joindre à son dossier l'ensemble des justificatifs permettant d'apprécier son aptitude à assurer l'exploitation du fonds dans des conditions conformes aux exigences de la profession et aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Art. 10 – Situation juridique et capacité commerciale

Le candidat doit justifier :

- ▶ De l'absence de toute procédure collective en cours (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) le concernant personnellement ou concernant toute société qu'il dirige ou dont il est associé majoritaire ;
- ▶ De l'absence de condamnation pénale définitive emportant interdiction de gérer ou d'exercer le commerce au sens des articles L. 128-1 et suivants du Code de commerce ;
- ▶ De la régularité de sa situation fiscale et sociale (aucune dette exigible non acquittée envers les administrations fiscales et l'Urssaf) ;
- ▶ De la possession, ou de l'engagement ferme d'obtenir avant la prise d'effet du contrat, de son inscription au Répertoire National des Entreprises (RNE) pour l'activité de boulanger.

Art. 11 – Capacité financière

Le candidat doit démontrer sa capacité à financer le démarrage et l'exploitation courante du fonds. À cet effet, il produira :

- Une attestation bancaire certifiant la disponibilité de fonds propres en adéquation avec la mise de fonds nécessaire pour commencer l'activité en lien avec le plan de financement comprenant :
 - le pas de porte d'un montant de 50 000 €,
 - le dépôt de garantie de deux mois de loyers soit 3 600 € HT
 - le montant d'investissement minimum initial en équipement
 - le fond de roulement

- Un plan de financement sur trois (3) ans comprenant : compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie, calcul du seuil de rentabilité ;
 - Le cas échéant, une lettre d'intention de financement délivrée par un établissement de crédit habilité.

La commission apprécie souverainement la solidité du plan financier, sans être tenue par un seuil de fonds propres minimum autre que celui indiqué ci-dessus.

IV

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Art. 12 – Pièces administratives et juridiques obligatoires

12.1 – Pour les personnes physiques

1. Lettre de candidature datée et signée exposant la motivation du candidat ;
2. Coordonnées complètes du candidat dont l'adresse mail ;
3. Copie recto-verso d'une pièce d'identité officielle en cours de validité ;
4. Curriculum vitae détaillé ;
5. Justificatif de la capacité professionnelle : copie du diplôme ou attestation(s) d'expérience ;
6. Bulletin n° 3 du casier judiciaire datant de moins de trois (3) mois ;
7. Attestation sur l'honneur certifiant l'absence de procédure collective en cours (modèle en Annexe B) ;
8. Attestation de régularité fiscale délivrée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), datant de moins de six (6) mois ;
9. Attestation de régularité sociale délivrée par l'Urssaf, datant de moins de six (6) mois ;
10. Relevé d'identité bancaire (RIB/IBAN).

Art. 13 – Pièces relatives au projet d'exploitation

11. Note de présentation du projet d'exploitation (maximum 8 pages) comportant obligatoirement :
 - Le concept commercial et le positionnement envisagé (gamme de produits, politique tarifaire) ;
 - Les horaires et jours d'ouverture envisagés ;
 - Le projet en matière d'emploi (recrutements envisagés) ;
 - Les engagements en matière de qualité et d'approvisionnement artisanal ;
 - Les actions de valorisation du lien social et de service à la population locale.
12. Plan d'affaires prévisionnel sur trois (3) ans comprenant :
 - Compte de résultat prévisionnel annuel ;
 - Plan de trésorerie mensuel sur la première année ;
 - Plan de financement global ;
 - Calcul du seuil de rentabilité et hypothèses retenues.
13. Attestation bancaire de fonds propres disponibles (voir art. 11) ;
14. Références professionnelles : la copie du dernier contrat de travail, 3 derniers bulletins de salaire, attestations d'employeurs antérieurs justifiant de l'expérience en boulangerie ;
15. Le cas échéant : lettres d'intention de partenariat ou d'approvisionnement (meuniers, fournisseurs locaux).

Art. 14 – Modalités de dépôt

Le dossier de candidature, constitué d'un original et deux (2) copies, ainsi qu'une version dématérialisée, doit être déposé : **(aucune clé USB ne sera acceptée)**

- ▶ En main propre contre récépissé à la Mairie de Maincy –3 rue Alfred et Edme Sommier – 77950 Maincy aux heures d'ouverture lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09H00 à 17H30 ; fermée le mercredi
- ▶ Ou adressé par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à la Mairie de Maincy, le cachet de La Poste faisant foi.

Le pli doit impérativement porter la mention :

« CANDIDATURE – BOULANGERIE MAINCY – CONFIDENTIEL – NE PAS OUVRIR »

- ▶ Et une version dématérialisée en format PDF à l'adresse mail : mairie@maincy.fr avec pour objet :
« CANDIDATURE – BOULANGERIE MAINCY – CONFIDENTIEL – NE PAS OUVRIR »

Date et heure limites : 04 septembre 2026 avant 12h00. Tout dossier parvenu après cette échéance sera déclaré irrecevable, quelle qu'en soit la cause.

V

CRITERES DE SELECTION ET GRILLE D'EVALUATION

Art. 15 – Méthode d'évaluation

Les dossiers déclarés recevables font l'objet d'une évaluation sur 100 points selon la grille définie à l'article 16. Le candidat doit obtenir un score minimal de 60 points sur 100 pour être admis à l'audition. La commission attribue les notes collectivement, après avis, à partir des éléments du dossier puis de l'audition.

En cas d'égalité de score entre deux candidats, la commission se prononce en priorité sur le critère n° 1 (qualifications et expérience), puis sur le critère n° 2 (qualité du projet).

Art. 16 – Grille de sélection pondérée

CRITÈRE D'ÉVALUATION	POINTS	ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE
1 – Qualifications et expérience professionnelle	25 pts	<i>Niveau de diplôme, diversité et durée des expériences en boulangerie artisanale, postes de responsabilité occupés, références vérifiables</i>
2 – Qualité et pertinence du projet d'exploitation	23 pts	<i>Cohérence du concept, gamme de produits adaptée, amplitude d'ouverture, valeur ajoutée pour la population de Maincy, originalité et différenciation</i>
3 – Viabilité économique et solidité financière	22 pts	<i>Réalisme du business plan, seuil de rentabilité, niveau de fonds propres, accompagnement bancaire, hypothèses documentées</i>

CRITÈRE D'ÉVALUATION	POINTS	ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE
4 – Engagement de service et lien social	15 pts	<i>Ouverture le week-end et jours fériés, livraisons ou services complémentaires envisagés, rôle dans la vie du village</i>
5 – Démarche qualité et artisanat local	13 pts	<i>Fabrication sur place (four sur site), farines locales ou labellisées, produits sans additifs, démarche environnementale</i>
6 – Politique sociale et emploi local	2 pts	<i>Contrats d'apprentissage, ancrage du candidat dans le bassin d'emploi local</i>
TOTAL	100 pts	<i>Score minimal requis pour audition : 60 / 100</i>

Art. 17 – Procédure d'audition

Les candidats présélectionnés (score $\geq 60/100$) seront convoqués à une audition devant la commission de sélection le 11 septembre 2026. L'horaire précis sera communiqué par courriel le 08 septembre 2026. **Nous attirons votre attention sur la validité de votre adresse mail.**

L'audition se déroule selon le format suivant :

- Présentation orale du projet par le candidat : 10 minutes (support visuel de 10 diapositives maximum autorisé) ;
- Questions-réponses de la commission : 10 minutes ;
- Avis de la commission à huis clos, hors présence du candidat.

L'absence injustifiée du candidat à l'audition entraîne l'élimination définitive de sa candidature. En cas d'empêchement dûment justifié, le candidat peut demander, dans les 48 heures, le report à une nouvelle date fixée par la commission.

Art. 18 – Décision et notification

À l'issue des auditions, la commission formule une proposition motivée de candidat retenu. La décision finale est prise par le Maire.

La décision est notifiée à tous les candidats auditionnés par LRAR dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la dernière audition. Les candidats non retenus peuvent, sur demande écrite, obtenir communication des motifs de non-retenue de leur candidature.

La commune se réserve le droit de déclarer la procédure infructueuse si aucune candidature n'atteint le score minimal requis ou si aucun projet ne présente les garanties suffisantes pour assurer la pérennité du commerce. Dans ce cas, une nouvelle procédure est lancée.

Art. 19 – Capacité professionnelle préalable du loueur – Art. L. 144-2 C. code du commerce.

La commune justifie de sa qualité de **propriétaire du fonds depuis moins de deux ans** (acquisition par préemption le 31 janvier 2026 au sens de l'article L. 144-2, alinéa 2, du Code de commerce, qui prévoit une exception à l'obligation de durée d'exploitation préalable lorsque le fonds a été **acquis par voie judiciaire ou par l'exercice d'un droit légal** (dont le droit de préemption). Cette condition est donc satisfaite.

VII ENGAGEMENTS DU CANDIDAT RETENU

Art. 20 – Engagements d'exploitation

Le candidat retenu s'engage irrévocablement à :

- Exploiter le fonds à titre exclusif et personnel pour l'activité de boulangerie-pâtisserie artisanale ;
- Respecter les horaires et jours d'ouverture mentionnés dans son projet, minimum 6 jours/semaine, dont le dimanche matin ;
- Maintenir une gamme de produits de boulangerie artisanale conforme aux engagements de son dossier ;
- Informer la commune de toute fermeture exceptionnelle dépassant 25 jours consécutifs ;

Art. 21 – Engagements financiers

Le candidat retenu s'engage à :

- Verser à la commune la redevance mensuelle de 1 830.00 € HC aux dates convenues, révisable annuellement selon l'ILC ;
- Assumer l'intégralité des charges d'exploitation (loyer du bail commercial, charges sociales, fiscalité, approvisionnements) ;
- Maintenir un niveau de fonds propres suffisant pour garantir la continuité d'exploitation ;
- Communiquer annuellement à la commune ses comptes de résultat et tout document justifiant de la bonne tenue de l'exploitation.

Art. 22 – Interdictions absolues

Sont formellement interdits, sous peine de résiliation de plein droit du contrat :

- La sous-location totale ou partielle du fonds à un tiers ;
- Le changement de destination commerciale du local (toute activité autre que la boulangerie-pâtisserie artisanale) ;
- L'exécution de travaux structurels ou de transformation sans autorisation préalable écrite de la commune.

Art. 23 – Contrôle et suivi par la commune

La commune dispose d'un droit de contrôle et de visite du local, exercé après préavis de quarante-huit (48) heures minimums, sauf urgence avérée. Le locataire-gérant s'engage à :

- Accueillir les représentants de la commune lors de leurs visites ;
- Remettre annuellement un bilan d'activité synthétique (chiffre d'affaires, effectifs, perspectives) ;
- Signaler immédiatement tout sinistre, litige ou difficulté susceptible d'affecter l'exploitation du fonds.

VIII DISPOSITIONS FINALES

Art. 24 – Confidentialité des dossiers

Les informations contenues dans les dossiers de candidature, notamment les données financières, comptables et personnelles, sont traitées de façon strictement confidentielle par la commission. Elles ne peuvent être communiquées à des tiers sans l'accord exprès du candidat concerné, sous réserve des obligations légales de communication administrative.

Art. 25 – Protection des données personnelles – RGPD

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent appel à candidatures sont traitées par la Commune de Maincy en qualité de **responsable de traitement**, sur le fondement de l'article 6.1.e du RGPD (mission d'intérêt public). Elles sont utilisées exclusivement aux fins d'instruction des dossiers et ne sont pas transmises à des tiers.

Durée de conservation : 5 ans à compter de la clôture de la procédure. Les candidats disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition auprès du Délégué à la Protection des Données (DPO) de la commune.

Art. 26– Droit applicable et juridictions compétentes

Litige sur la procédure de sélection :	Tribunal administratif de Melun (juge administratif)
Litige sur la régularité de la préemption :	Tribunal administratif de Melun
Droit applicable :	Droit français (Code de commerce, CGCT, Code de l'urbanisme)

Art. 27 – Contact et renseignements

Interlocuteur :	Alain Plaisance
Adresse :	Mairie de Maincy – –3 rue Alfred et Edme Sommier – 77950 Maincy
Téléphone :	01 60 68 17 12
Courriel :	mairie@maincy.fr
Site internet :	www.maincy.fr
Horaires :	Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09H00 à 17H30 ; Fermée le mercredi

Le dossier complet (présent cahier des charges + Annexes A, B et C) est disponible en mairie ou téléchargeable sur le site internet de la commune.

Fait à Maincy, le

Le Maire de Maincy

Alain PLAISANCE

Signature et cachet officiel

Visa – Contrôle de légalité

Transmis à la Préfecture de Seine-et-Marne

le [DATE]

ANNEXES AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

- Annexe A – Données financières historiques du fonds (3 derniers exercices) *sur demande en mairie*
- Annexe B – Modèle d'attestation sur l'honneur (absence de procédure collective)
- Annexe c – Plan du local commercial

ANNEXE B – Modèle d’attestation sur l’honneur (absence de procédure collective)

Je soussigné(e),

Nom et prénom : [Nom Prénom]

Né(e) le : [Date de naissance]

Demeurant à : [Adresse complète]

Agissant en qualité de : [Dirigeant(e) / Gérant(e) / Entrepreneur individuel / autre]

Au nom de la société (le cas échéant) : [Dénomination sociale]

Forme juridique : [SARL, SAS, etc.]

Siège social : [Adresse]

Immatriculée au RCS de : [Ville] sous le numéro : [SIREN]

Atteste sur l'honneur que :

- Je ne fais l'objet d'aucune procédure collective en cours, et notamment d'aucune procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- La société susmentionnée (le cas échéant) ne fait l'objet d'aucune procédure collective en cours ;
- Je ne suis pas en état de cessation des paiements.

Je m'engage à informer sans délai toute évolution de cette situation.

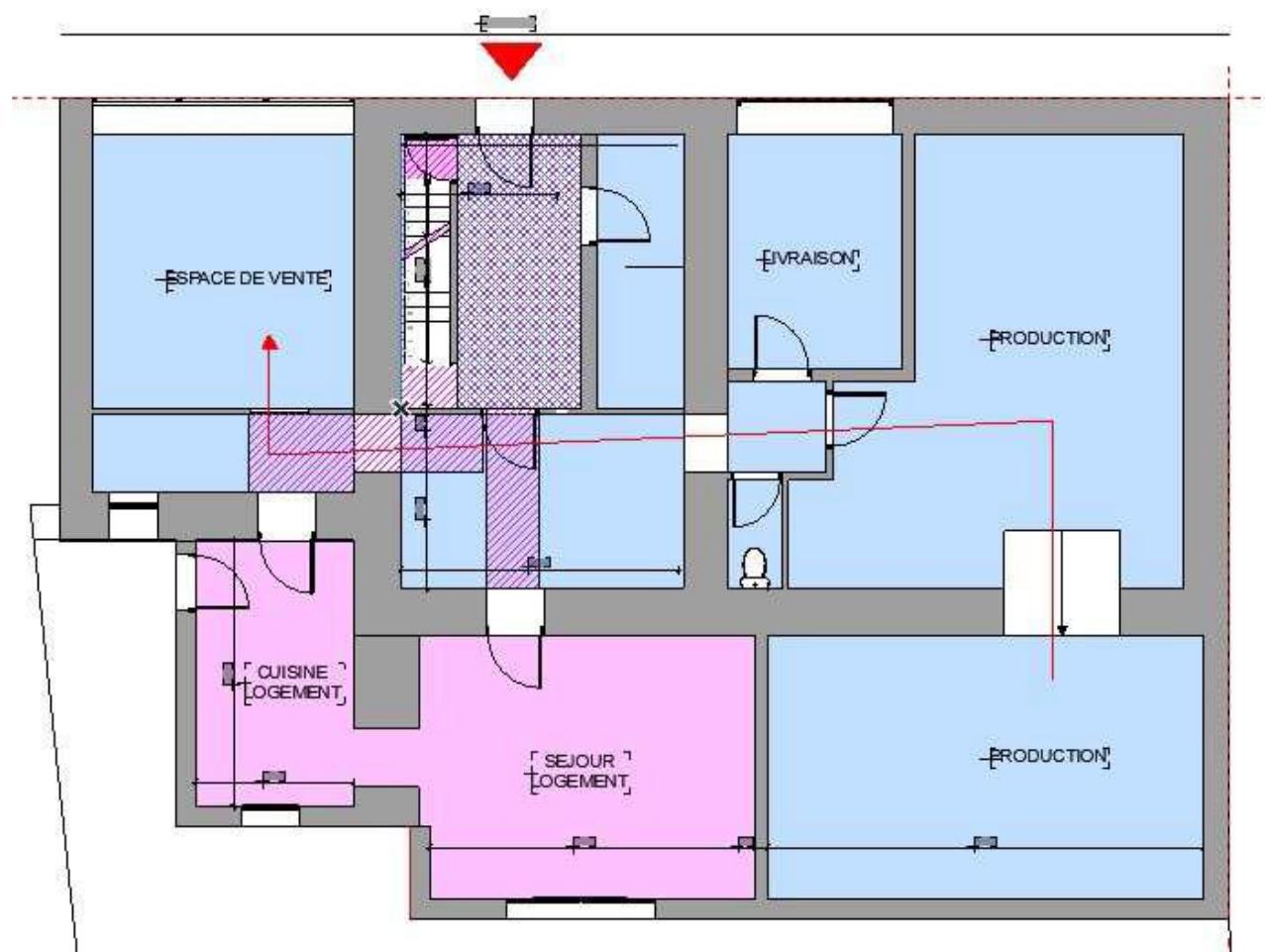
La présente attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à : [Ville]

Le : [Date]

ANNEXE C – PLAN LOCAL COMMERCIAL

Etat existant



ANNEXE C – PLAN LOCAL COMMERCIAL

Etat projeté

