

**APPEL A CANDIDATURES - RETROCESSION
DROIT AU BAIL COMMERCIAL**



**Date limite de réception en mairie des dossiers de
candidature :**

Mercredi 13 mai 2026 à 17 heures

Cahier des charges de rétrocession

Droit au bail commercial pour un local situé 8 place de Gaulle – 06800 Cagnes-sur-Mer

Conformément aux dispositions :

- des articles L214-1 à 3 du code de l'urbanisme
- des articles R214-1 à 19 du code de l'urbanisme
- de la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2007 instaurant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux et son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

DESIGNATION DU LOCAL COMMERCIAL

Le local commercial, situé au 8 place de Gaulle, d'une superficie d'environ 28 m² + 19 m² (cave), 1 wc avec lave-main et 1 cave avec accès par les parties communes.

Ce local est situé à droite de l'entrée de l'immeuble. Vitrine donnant sur la Place de Gaulle.

OBJET

Le présent cahier des charges, approuvé par délibération du Conseil municipal du 09 avril 2026, a pour objet de fixer les charges et conditions de rétrocession du droit au bail du local précité.

Le présent cahier des charges est consultable et retirable au Service économique municipal pendant toute la durée d'affichage de l'avis de rétrocession.

CONDITIONS ET CHARGES

- Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à partir du 1^{er} juin 2024 jusqu'au 1^{er} juin 2033.
- Le loyer annuel net charges comprises est de 14 400 €, payable mensuellement, soit 1 200 € TTC/mois.
- Terrasse possible (taxe de de droits de voirie 30 €/an/m² sans contre-terrasse et 60 €/an/m² avec contre-terrasse - Cf délibération du Conseil municipal du 12 février 2012 fixant les tarifs des droits de voirie).
Si le candidat souhaite exploiter une terrasse, la demande devra être faite au Service du Domaine Public.
- L'ensemble des frais d'acquisition et des formalités seront à la charge de l'acquéreur. Celui-ci devra se renseigner sur leur montant auprès d'un notaire.

CONDITIONS DE RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

Conformément à l'article R 214-13 du code de l'urbanisme, la rétrocession du bail commercial sera subordonnée à l'accord du bailleur sur le projet d'acte de rétrocession. Ledit bail sera réitéré dans le corps même de l'acte de rétrocession, à peine de nullité dudit acte.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond, le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

La rétrocession du droit au bail sera faite sous les conditions suivantes :

- **Prix du droit au bail**

Le candidat fera une proposition avec un prix plancher à 5 000 €.

Le prix comprend :

- Le droit au bail
- Le matériel (inventaire ci-dessous) : une chaise de bureau, un luminaire, deux appliques murales noires, deux climatisations réversibles avec leurs télécommandes, trois clés pour la porte du bureau individuel, un extincteur eau, un extincteur CO2, une petite poubelle, un porte-savon et un porte-papier toilette.

Le candidat s'engage à prendre **le matériel et le local en l'état**, quelle que soit l'activité projetée.

Il ne pourra en aucun cas demander à la Commune de réaliser de quelconques aménagements.

Il est rappelé que le candidat devra verser un dépôt de garantie au bailleur.

- **Destination projetée**

L'activité proposée pourra être :

- Une offre alimentaire de vente (sans cuisson sur place et sans nuisances olfactives ni sonores),
- Une activité de services,
- Tout commerce non-alimentaire.

- **Obligations réglementaires**

Le candidat devra se conformer à la réglementation relative aux établissements recevant du public, au règlement local de publicité (notamment en matière d'enseigne), à la réglementation en matière de débits de boissons et le cas échéant aux règles d'urbanisme.

- **Qualité des candidats**

Tout candidat devra justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au Registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan, ou s'engager à créer une société en cas d'attribution dans les délais impartis (précisés in fine).

- **Modalités de présentation des candidatures**

Le candidat fournira :

- Un extrait K bis de moins de 3 mois ou un justificatif d'immatriculation au Registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan

ou une attestation sur l'honneur par laquelle il s'engage à s'immatriculer au RCS ou RNE

- Un document d'identité du candidat ainsi que des membres de la société (gérant et associés)
- Un curriculum vitae mentionnant l'expérience du repreneur et/ou des membres de la société
- Une présentation écrite du projet :
 - Description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration dans le tissu commercial,
 - Typologie de la clientèle-cible,
 - Photo-montage de l'aménagement du local
 - Constitution de l'équipe
 - Méthode de gestion des déchets
- Offre financière : montant proposé pour le rachat du droit au bail et du matériel
- Montant de l'investissement envisagé (travaux, matériel ...), ainsi que les travaux prévisionnels de mise aux normes ERP de l'établissement, en fonction de l'activité proposée
- Montage financier :
 - Compte d'exploitation prévisionnel
 - Plan de financement (recours à l'emprunt, apport personnel, montants ...)
- Planning de réalisation des travaux, des mises aux normes et de l'ouverture.

- **Disponibilité des lieux et conditions de la rétrocession**

Les locaux seront disponibles à compter de la finalisation de la procédure de rétrocession après signature par les parties de l'acte de rétrocession approuvée par le Conseil municipal et par le bailleur dans les conditions prévues à l'article R 214-13 du code de l'urbanisme.

Le candidat s'engage à exploiter personnellement l'activité pour laquelle il a été retenu, pendant une durée de 3 ans. Toute modification de l'actionnariat de la société ou de l'activité pour laquelle il a été retenu sera soumise à l'agrément préalable de la commune. Cette condition sera reportée dans l'acte de cession sous forme de clause résolutoire.

- **Délais :**

- A compter de l'information donnée au candidat que son offre a été retenue, celui-ci devra :
 - dans un délai de 2 mois maximum justifier de son inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises si ce n'est pas le cas au moment du dépôt de l'offre,
- A compter de la délibération valant promesse de rétrocession du droit au bail, le candidat devra :
 - dans un délai de 1 mois justifier du dépôt d'une demande de prêt auprès d'un établissement bancaire s'il recourt à l'emprunt
 - dans un délai de 4 mois maximum, être en mesure de signer l'acte de rétrocession (financement obtenu)
- A compter de la signature de l'acte de rétrocession : dans un délai de 4 mois, le candidat cessionnaire devra procéder à l'ouverture du commerce, sous peine de résolution de la rétrocession

Etant ici précisé que les délais ci-dessus énoncés sont impératifs et constitutifs de conditions essentielles et déterminantes de la rétrocession. A défaut de respect desdits délais, la Commune pourra s'en prévaloir, sans autre justification, et considérer la promesse de rétrocession caduque ou demander la résolution de ladite rétrocession.

- **Modalités et date limite de réception en mairie des dossiers de candidature :**

Les dossiers de candidature, sous enveloppe cachetée, portant la mention « Appel à candidatures – Rétrocession du droit au bail d'un local commercial – 8 place De Gaulle » pourront être :

- Remis contre récépissé, en mairie :
Place de l'hôtel de ville
06800 Cagnes-sur-Mer

Jusqu'au mercredi 13 mai 2026 à 17 heures

OU

- Adressés par voie postale, en LRAR, à l'adresse suivante :
Mairie de Cagnes-sur-Mer
Service Economique
BP 79
06802 CAGNES-SUR-MER Principal cedex

Les envois postaux devront avoir été réceptionnés au plus tard le mercredi 13 mai 2026 à 17 heures.

Des visites du local sont possibles sur rendez-vous. La demande devra être adressée au Service économique municipal : ✉ conomie@cagnes.fr - ☎ 04 89 22 40 82

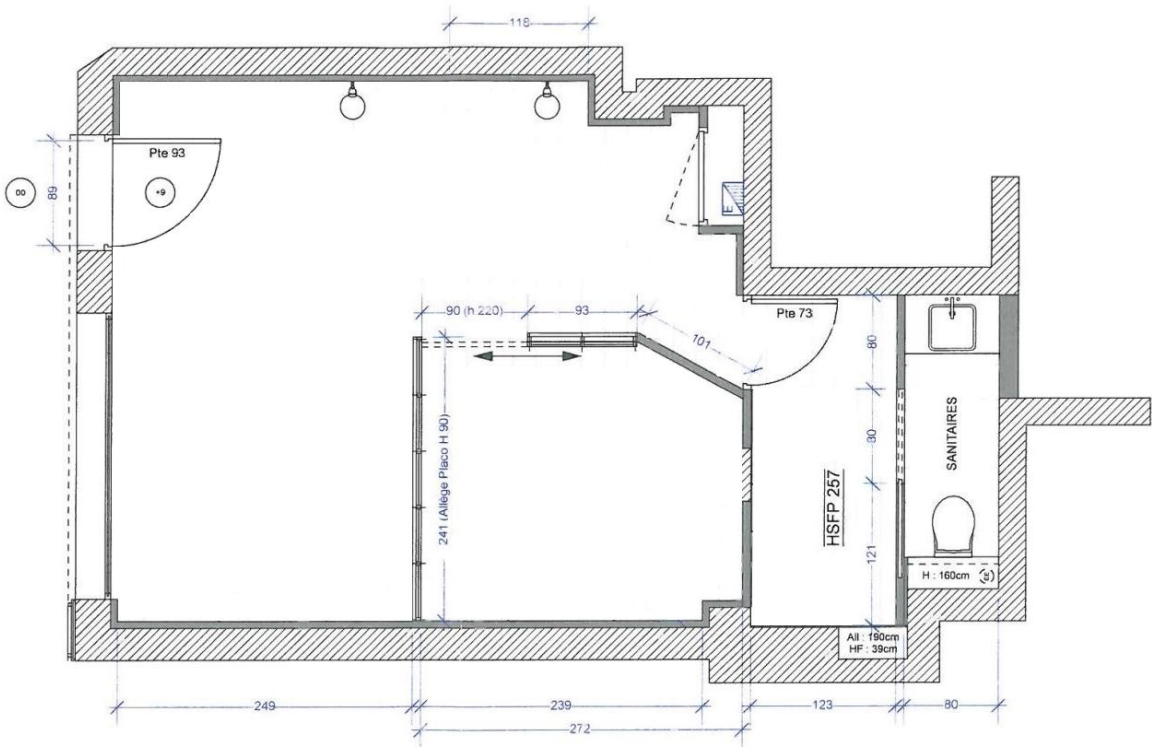
- **Critères de sélection**
 - 30% pour la viabilité économique du projet
 - 30% la qualité du projet présenté et son intérêt pour l'attractivité du centre-ville
 - 40% pour la proposition financière

- **Négociation**

La Commune se réserve la possibilité d'ouvrir une phase de négociation après réception des offres.

Annexes photos et plan





SURFACE TOTALE 30m2 dont 24,5m2 en ERP