

APPEL A CANDIDATURES - RETROCESSION
DROIT AU BAIL COMMERCIAL



Date limite des dépôts des candidatures :

Vendredi 27 février 2026

Cahier des charges de rétrocession

Droit au bail commercial pour un local situé 4 Rue Jean-Raymond Giacosa

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 4, Rue Jean-Raymond Giacosa, d'une superficie d'environ 15.23 m² est composé d'une salle principale avec WC, terrasse sur Domaine Public sous réserve de l'accord de la commune (surface maximum 20 m²).

OBJET

Le présent cahier des charges approuvé par délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2025 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 01 janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2030. (En annexe bail et avenant)
- Le loyer annuel est de 9538,71 €, payable mensuellement, soit 794,89 €. La date de la prochaine révision de loyer est le 1er janvier 2028.
- Tarif terrasse (1m² = 60 € / an - Cf délibération du conseil municipal du 12 février 2012 fixant les tarifs des droits de voirie).
- 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**

La mise à prix est de 126.000 € mais la Commune se réserve la possibilité d'étudier une proposition inférieure si celle-ci correspond à la destination projetée.

Le prix comprend :

- Le droit au bail
- Le matériel (inventaire ci-dessous) :

16 tables, 32 chaises, 2 mange-debout, 6 tabourets, 1 grand réfrigérateur, 1 comptoir-bar réfrigéré, 1 store fixé sur la façade.

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 devra diversifier et compléter l'offre alimentaire et les commerces de bouche déjà existants (glacier, crêperie, gaufrierie, bagels, muffins, cookies, coffee shop, bar à salades...).

- **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,
 - Liste des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, catalogue des produits envisagés
 - Carte et prix de vente, photos des produits,
 - 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 ...)
- Montage financier :
 - Compte d'exploitation prévisionnel
 - Plan de financement (recours à l'emprunt, apport personnel, montants ...)
- Planning de réalisation des travaux et 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 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,
 - dans un délai de 2 mois justifier du dépôt d'une demande de prêt auprès d'un établissement bancaire s'il recourt à l'emprunt
 - A compter de la délibération valant promesse de rétrocession du droit au bail : dans un délai de 4 mois, le candidat retenu devra 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.

Le dossier de candidature devra être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Mairie de Cagnes-sur-Mer

Service économique municipal
Place de l'hôtel de ville
06800 Cagnes-sur-Mer

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

- **Critères de sélection**
 - 30% pour la viabilité économique du projet
 - 30% la qualité du projet présenté
 - 40% pour la proposition financière

- **Négociation**

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