APPEL A CANDIDATURES
RETROCESSION DROIT AU BAIL COMMERCIAL

©Google Maps 2026

<u>Date limite de réception en mairie des dossiers de candidature :</u>

Lundi 16 novembre 2026 à 17 heures

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION
DROIT AU BAIL COMMERCIAL POUR UN LOCAL
SITUE 30 AVENUE DES OLIVIERS – 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 30 avenue des Oliviers, bénéficie d'un positionnement en angle avec l'avenue de Nice. Sa superficie, d'environ 120 m², comprend une grande salle, une cuisine équipée, une chambre froide et des sanitaires.

OBJET

Le présent cahier des charges, approuvé par délibération du Conseil municipal du jeudi 1er octobre 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 1er août 2021 jusqu'au 31 juillet 2030.

- Le loyer annuel hors taxes et hors charges est de 27 072 €, payable mensuellement, soit 2 256 € HT-HC/mois. Aucune charge de propriété n'est due, seule une participation au règlement de la taxe foncière est demandée (d'un montant de 2 427,22 € pour l'année 2025).

- Terrasse ou étal possible (taxe 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).

- 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 150 000 €.

Le prix comprend :

- Le droit au bail
- Le matériel (inventaire en annexe)

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.

- **Destination projetée**

En lien avec le passé historique du Cros-de-Cagnes ou liée à la proximité de la mer, l'activité proposée pourra être alimentaire (spécialités locales et du terroir – notamment boutique de production artisanale, agricole et créateurs locaux), sportive ou de loisirs. Elle devra diversifier et/ou compléter l'offre commerciale de l'avenue des Oliviers avec les besoins et attentes des résidents et des visiteurs de ce secteur très touristique de la commune.

- **Obligations réglementaires**

Le candidat devra se conformer à la règlementation relative aux établissements recevant du public, au règlement local de publicité (notamment en matière d'enseigne), à la règlementation en matière de débits de boissons et le cas échéant aux règles d'urbanisme.
Si le candidat souhaite exploiter une terrasse ou un étalage, la demande devra être faite au service du Domaine Public.

- **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, s'il est établi dans un autre Etat membre de l'Union européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui 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 ;

- L'offre financière : montant proposé pour le rachat du droit au bail et du matériel ;

- Le montant de l'investissement envisagé (travaux d'aménagement, ERP, matériel …) ;

- Le montage financier :
  - Compte d'exploitation prévisionnel,
  - Plan de financement (recours à l'emprunt, apport personnel, montants …) ;

- Le planning de réalisation des travaux 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 par une attestation de l'établissement bancaire du dépôt d'une demande de prêt s'il recourt à l'emprunt ;
        - dans un délai de 3 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 – 30 avenue des Oliviers » pourront être :

- Remis contre récépissé, au Service Economique Municipal :
  6 boulevard Maréchal Juin
  06800 Cagnes-sur-Mer

Jusqu'au lundi 16 novembre 2026 à 17 heures

OU

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

Les envois postaux devront avoir été réceptionnés au plus tard le lundi 16 novembre 2026 à 17 heures.

Des visites du local sont possibles sur rendez-vous jusqu'au lundi 9 novembre 2026. La demande devra être adressée au Service économique municipal : economie@cagnes.fr - 04 89 22 40 82

- **Critères de sélection**

- 40 % pour la qualité du projet présenté et son intérêt pour l'attractivité commerciale,
- 30 % pour la viabilité économique du projet,
- 30 % pour la proposition financière.

- **Négociation**

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

Annexes

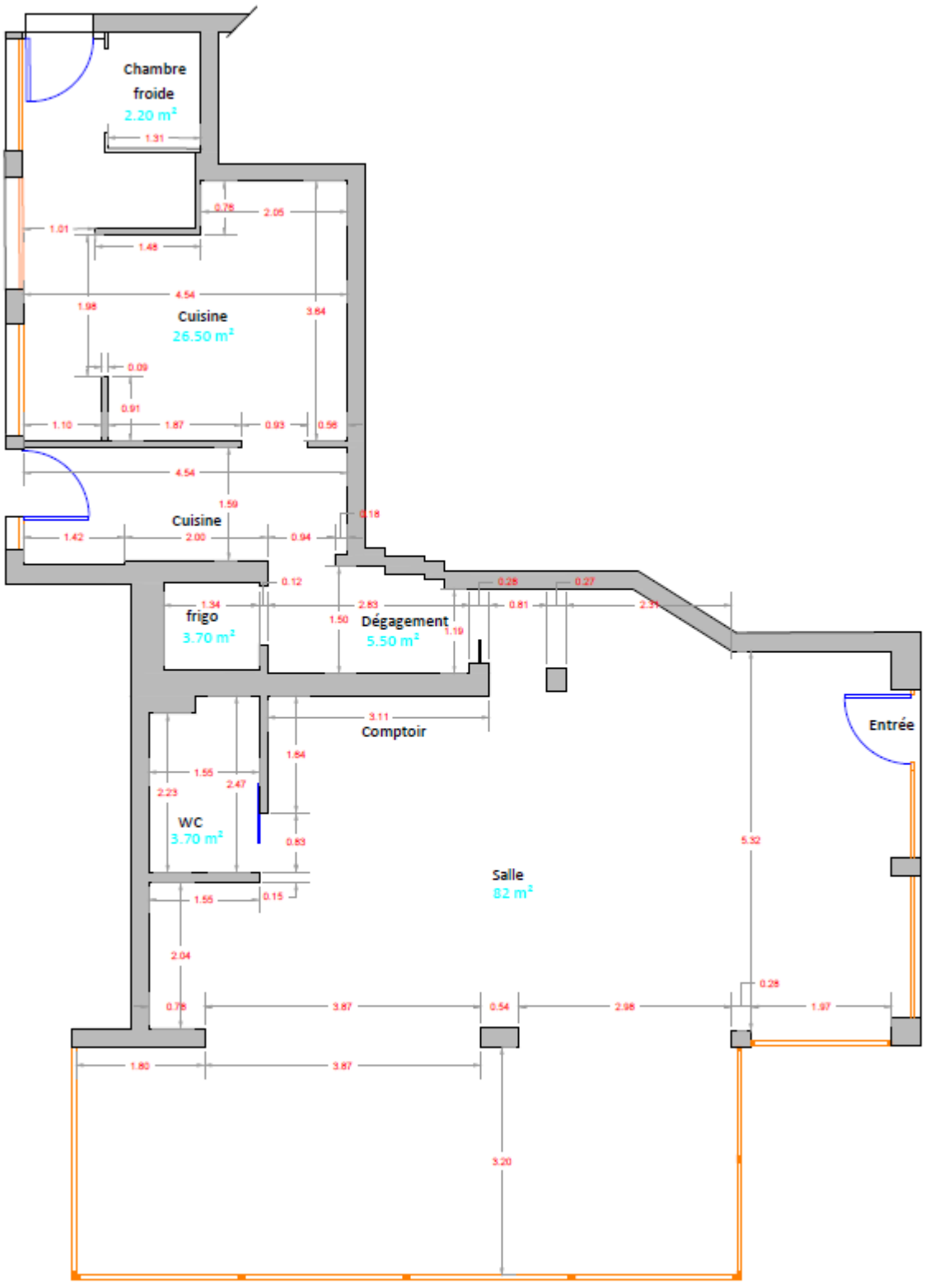
Photos du local commercial :

©2026 Ville de Cagnes-sur-Mer

ICI
Fêtez vos événements !
Anniversaire,
repas d'affaire,
séminaire,
lancement de produit...
09.87.70.16.39

ICI
Fêtez vos événements !
Anniversaire,
repas d'affaire,
séminaire,
lancement de produit...
09.87.70.16.39

Plan du local commercial :



Inventaire :

- 25 tables d'intérieur
- 28 fauteuils d'intérieur
- 10 banquettes d'intérieur
- 21 tables d'extérieur
- 1 chaise haute pour bébé
- 1 télévision Samsung
- 1 climatiseur
- 1 caisse enregistreuse Pointex
- 1 imprimante Canon
- 1 vitrine à desserts
- 2 vitrines à boissons
- 1 lave-verres
- 1 desserte à pain
- 1 sèche-mains
- 1 lange bébé
- 1 desserte à roulettes
- 1 porte-manteaux
- 2 miroirs
- 4 suspensions avec ampoules
- 6 suspensions osier
- 2 ventilateurs plafond
- 2 meubles à vin
- 2 étagères
- 4 meubles en bois
- 1 plonge 2 bacs
- 1 décanteur à graisses
- 1 chauffe-eau électrique
- 1 frigo 2 portes avec saladette
- 3 étagères inox
- 1 meuble inox haut
- 1 four Modular
- 1 friteuse 15L
- 1 friteuse 5L
- 1 piano 8 feux à gaz
- 1 hotte 4 grilles
- 2 fours micro-ondes
- 1 meuble four
- 1 four
- 1 coupe-frites
- 1 batteur de cuisine
- 1 robot de cuisine
- 1 lave-mains
- 2 congélateurs
- 1 trancheuse à jambon
- 2 meubles
- 1 comptoir bar