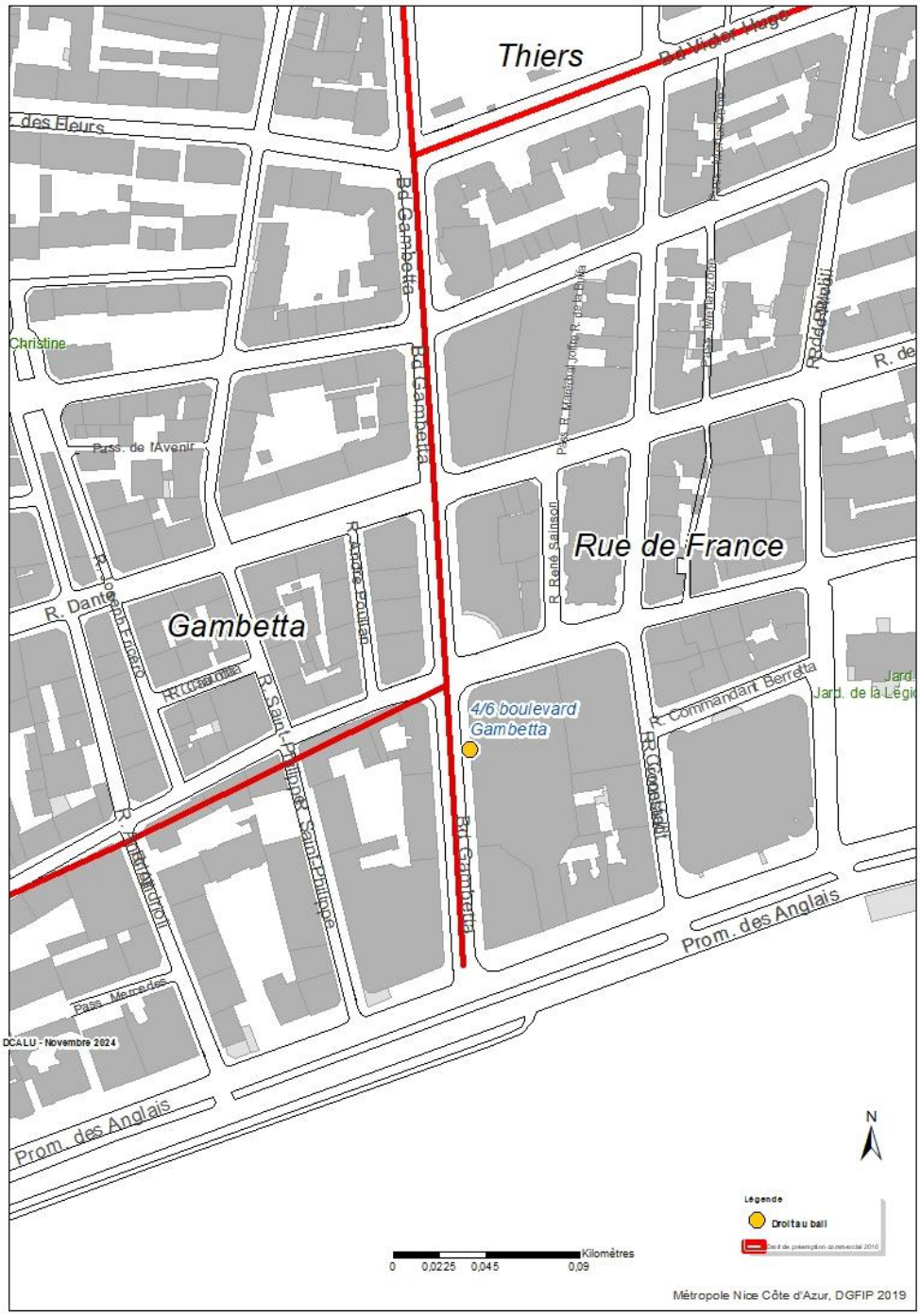
VILLE DE NICE
www.nice.fr

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION PAR LA VILLE DE NICE D'UN BAIL COMMERCIAL SIS A NICE

4/6 boulevard Gambetta

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

21 SEPTEMBRE 2026


Thiers
Bd Gambetta
Christine
Pass. de l'Avenir
R. Dante
Gambetta
Rue de France
R. René Sainson
4/6 boulevard Gambetta
R. Commandant Berreta
Jard. de la Légi
Prom. des Anglais
Pass. Mercedes
DCALU - Novembre 2024
N
Légende
Droit au bail
Kilomètres
0 0,0225 0,045 0,09
Métropole Nice Côte d'Azur, DGFIP 2019

I/ CONTEXTE JURIDIQUE

La loi 2005-882 du 2 août 2005, dont le décret d'application n° 2007-1827 a été pris le 26 décembre 2007, offre aux Communes la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Ces dispositions reprises dans les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les articles L.145-1 et suivants du code du commerce, ont pour objectif le maintien de la diversité commerciale du centre-ville.

Dans le cadre de cette politique, et au vu de différentes études et diagnostics réalisés par la ville de Nice et par la Métropole Nice Côte d'Azur, et après un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de Nice Côte d'Azur et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA, le Conseil municipal par délibération n° 11.1 du 26 juin 2009 a validé la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans lequel le droit de préemption est institué sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Ensuite, par les délibérations n° 11.1 des 26 mars 2010 et 17 septembre 2010 ce périmètre a été étendu sur les périmètres du cœur de Ville, avenue de la Californie, place Armée du Rhin et avenue de la République.

La déclaration de cession du bail commercial sis à Nice 4/6 boulevard Gambetta a été transmise en Mairie en date du 3 Mai 2024.

Le droit de préemption a été exercé sur ce local par arrêté municipal CCA n° 001/2024 du 2 juillet 2024 dont une ampliation a été reçue en Préfecture des Alpes-Maritimes le même jour.

L'acte de cession au profit de la ville de Nice a été réalisé le 24 septembre 2024 par Maître Katarzyna TOMAS-BRUN, notaire à Nice

La délibération n°21.3 du 18 décembre 2024 approuvant le présent cahier des charges de rétrocession, ainsi que l'accord du bailleur en date du 13 novembre 2024,

II/ DESCRIPTION DU BIEN

A/ SITUATION GEOGRAPHIQUE

Situé sur le bas du boulevard Gambetta, très proche de la Promenade des Anglais, ce local se trouve au cœur du secteur de redynamisation du centre-ville, un quartier en pleine mutation, semi-piétonisé et revégétalisé.

B/ DESCRIPTION DU LOCAL

Le local dans lesquels s'exerce le droit au bail, objet de la rétrocession acquis par préemption par la commune de Nice, dépendant d'un immeuble sis à Nice, ci-après désigné :

Deux locaux commerciaux réunis :
- un local au Rez-de-chausée du bloc D de l'immeuble « IMPERATOR » constituant le lot n° 78 et représentant une quote-part indéterminée des parties communes
- un local au Rez-de-chaussée du Bloc E de l'immeuble « IMPERATOR » constituant le lot n° 79 et représentant une quote-part indéterminée des partis communes

L'activité exercée était : vente de prêt à porter et accessoires.

III/ CONDITIONS DU BAIL INITIAL

- La Société Civile Immobilière ALICIA au capital de 76 224,51 €, dont le siège social est à 06000 Nice, 48 avenue Jean Médecin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 418.376.646.
Représenté par son gérant en exercice, Monsieur Gad OUAKNINE

Désigné aux présentes comme « **Le bailleur** »

Le bail commercial prévoit :

Les parties reconnaissent expressément et sans équivoque que le présent bail est soumis au régime juridique de la propriété commerciale découlant des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et renoncent aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er Octobre 2005, pour se terminer le 30 septembre 2014.

Par avenant n°1 du 20 décembre 2013 ce bail a été renouvelé par anticipation du 01/01/2014 au 31 décembre 2022, ,rouveler tacitement depuis.

Il cessera dans les conditions fixées par l'article L.145-9 du Code du Commerce.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec accusé de réception notifié au plus tard six moi avant l'expiration de la période en cours.
Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispostions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code du Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'excécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le loyer est payable par trimestres anticipés en la demeure du bailleur ou de ses représentants.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après avoir obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur.

Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

Faute d'exécution de l'une des clauses du bail, et notamment faute de paiement d'un seul terme de loyer, des charges accessoires, et des frais de commandement ou de mise en demeure, le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée ou un commandement resté infructueux. Le preneur pourra être expulsé par ordonnance du juge des référés auquel les parties donnent expressément compétence, sans préjudice des droits du bailleur pour loyers échus, dommages intérêts et frais.

DESTINATION :

Ce bail est à usage de tous commerces, sauf ceux interdits par le règlement de copropriété de l'immeuble.

CONDITIONS FINANCIERES

A/ Loyer :
Le loyer évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues ci-après.

Le présent bail est consenti et accepté par avenant n°1 du 20 décembre 2013 un moyennant loyer annuel VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS (20 400 €) que le preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur
Le paiement devra s'effectuer par prélèvement ou virement bancaire (relevé d'identité bancaire à joindre)

C/ Contributions, impôts, taxes et charges diverses

En sus de loyer, le Preneur devra s'acquitter des taxes d'habitation, professionnelles et assimilées de satisfaire à toutes charge de ville et de police, balayage, éclairage et autres auxquelles les preneurs sont tenus, de manière à ce qu'aucun recours ne soit exercé contre le bailleur, de rembourser selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, tous impôts, la totalités des taxes y compris la taxe foncière, les frais d'établissement des rôles et la contribution sur les revenus locatifs ainsi que les charges et prestations dont profite le preneur. Le preneur versera à chaque terme une provision trimestrielle d'un montant égal au quart des taxes et charges de l'exercice écoulé.

Il est expressément stipulé par tous que les frais de relance préalable, de mise en demeure et d'huissier seront supportés par le Preneur.

IV/ CONDITIONS DE LA RETROCESSION

Conformément aux dispositions de l'articles R.214-24 du code de l'urbanisme :
« *Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers 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 »*

Il est précisé que la rétrocession du bail commercial est subordonnée à l'accord préalable du bailleur en application de l'article R.214-12-1 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

En conséquence, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, le projet d'acte accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, dans un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

La mise à prix du droit au bail est fixée à 25 000 euros frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur.

A/ PROCEDURE

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du code de l'urbanisme et les articles L.145-1 et suivants du code du commerce.

Le cahier des charges de rétrocession a été approuvé par délibération n°21.3 du 18 décembre 2024 et visée par la préfecture en date du 20 décembre 2024, avant le lancement de l'appel à candidatures.

Il est consultable pendant toute la durée de l'affichage de l'avis de rétrocession à savoir du sur les sites internet suivants : nice.fr/professionnels/droit-de-préemption-commercial, nicecommerces.fr et immobilier.nicecotedazur.org

Il est également consultable à :

A la direction de Territoire CŒUR DE NICE
21 rue d'Angleterre
De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h du lundi au jeudi
Et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 15 h 45

A la Maison de l'Artisanat et du Commerce
45 rue Gioffredo
De 9h00 0 12h00 et de 13h00 à 16h30 du lundi au vendredi

Pour toute information vous pouvez contacter la Direction Commerce et Artisanat au :
04 97 13 42 74 ou 04 97 13 39 04

La rétrocession s'effectue dans le respect d'un principe de transparence. A cette fin, avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie, pendant au moins 15 jours continus et consécutifs, un avis comprenant un appel à candidature, la description du bail, le prix proposé, le fait que la cession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur et la date à laquelle les candidatures doivent être présentées.

Elles seront examinées par une commission ad'hoc constituée de divers représentants de la Commune.

Le projet du repreneur sera soumis à l'accord du bailleur qui aura un délai de deux mois pour se prononcer. La Ville ne sera pas tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

Le dossier du candidat retenu sera ensuite soumis au vote du Conseil municipal et fera l'objet d'une délibération.

B/ CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Etant donné que la décision de préemption a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité par rapport à l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix et de la qualité du projet.
Il est à noter que la destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement. Il devra participer à la dynamique de ce secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale seules certaines activités ne seront pas acceptées pour la reprise de ce bail commercial, sous réserve de l'accord du bailleur :

- Restauration avec cuisson
- Banque ou transfert d'argent
- Service aux particuliers de téléphonie, réparation/dépannage téléphonie, informatique, internet.
- Vente de cigarettes électroniques, CBD ou produits similaires
- Bazar
- Toute activité nécessitant l'installation d'automate ou distributeur de marchandise en façade

Et de façon plus générale tout activité de nature à porter préjudice aux autres copropriétaires ou gêner la jouissance paisible des occupants sont totalement interdites

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions citées ci-dessus.

« Le cessionnaire s'engage à respecter les restrictions d'activités mentionnées à l'article [X] du présent acte. Tout manquement à cette obligation entraînera la résiliation de plein droit du bail, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.

C/ CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL :

Destinations autorisées : la destination sera strictement limitée à l'activité exercée par le nouveau preneur et devra ne pas faire partie de l'un des domaines d'activités énoncés ci-dessus **».**

Loyer : le futur loyer annuel a été fixé à **20 400 €/an**
Provisions sur charges : 105 €/mois
Provisions taxe foncière : 165 €/mois

Durée du bail : neuf années entières et consécutives.

Toutes les autres clauses, charges et condition du bail en date du 9 novembre 2004, ci-annexé demeurent applicables.

Pièces annexes –Bail commercial + avenant

V/CANDIDATURES

Dossier général de candidature :

Conformément à l'article R.214-14 du code de l'urbanisme « les personnes candidates à la rétrocession doivent justifier de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers 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 ».

L'appel à candidature est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du **2 septembre 2026 au 21 septembre 2026**

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à la Commission Commerce et Artisanat, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- 3 derniers avis d'imposition,
- Extrait de casier judiciaire n° 3,
- Un projet détaillé (voir ci-après),
- Lettre de motivation,
- Curriculum vitae,
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats…),
- Plan de financement et garanties,
- Immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers,
- Le présent cahier des charges sera signé et paraphé sur chaque page par le candidat,

Attestation sur l'honneur :

Le ou les candidat(s) doit(vent) produire à l'appui de sa (leur) candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est dans aucun des cas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le préfet.

1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles L.222-38, L.222-40, L. 226,13, L.313-1 à L.313-3, L.314-1 à L.314-3, L.324-1 à L.324-6, L. 413-9 à L.413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article L.433-2, au huitième alinéa de l'article L.434-9, au second alinéa de l'article L.434-9-1, aux articles L.435-3, L.435-4, L.435-9, L.435-10, L.441-1 à L.441-7, L.441-9, L.445-1 et L.450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le juge pénal peut sanctionner :

- Les personnes physiques en prononçant à leur encontre une peine complémentaire d'interdiction de soumissionner à un marché ou accord cadre, en application de l'article L.131-10 du code pénal.

- Les personnes morales, en prononçant l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans ou plus, conformément à l'article L.131-39 du code pénal.

Tout opérateur économique à l'encontre duquel une de ces peines est prononcée à titre principal ou complémentaire, ne peut se porter candidat à un marché ou à un accord cadre.

2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.8251-2 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le CESSIONNAIRE atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre avec accusé de réception en Mairie du **2 septembre 2026 au 21 septembre 2026,** le cachet de la poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

Enveloppe 1 : analyse de la candidature (carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS, cahier des charges signé…).

Enveloppe 2 : analyse de l'offre (projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties)

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

NE PAS OUVRIR

Mairie de Nice

Mission Commerce et Artisanat

OBJET : Dossier de Rétrocession du bail commercial

4/6 boulevard Gambetta

Dossier spécifique lié au projet détaillé et au plan de financement : Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet de reprise de bail commercial permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

Approche commerciale : description de l'activité, période d'ouverture, intégration dans le tissu commercial niçois, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée. Qualité du projet, originalité du concept et diversité du produit : coefficient 30 %.

Viabilité économique du projet : prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois) : coefficient 30 %.

Profil du candidat: niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, expériences professionnelles, expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise), motivation du candidat : coefficient 10 %

Offre du rachat du droit au bail commercial : le montant du rachat sera analysé comme un critère de sélection des offres : coefficient 30 %.

Peut être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montage….).

Examen des candidatures : les dossiers de candidature (enveloppe n° 1) seront examinés par le Service Commerce et Artisanat. Une présélection sera effectuée au vu de la complétude des dossiers et des critères définis.

Après quoi ce même service procédera à l'analyse de l'enveloppe n° 2 pour les candidats ayant passé la première sélection à l'aide des critères définis.

Par la suite, une commission ad'hoc composée d'élus se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme au cahier des charges et complète.

Enfin le dossier du candidat présélectionné sera soumis au vote du Conseil municipal et fera l'objet d'une délibération.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-12 du code de l'urbanisme, monsieur le Maire publiera, par voie d'affichage en Mairie et par tous autres moyens à sa convenance un avis de rétrocession

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE AU

21 SEPTEMBRE 2026