CAHIER DES CHARGES POUR LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL SIS 5 RUE MARCELLIN BERTHELOT A CANNES

PREAMBULE

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques au sein de la Ville, sont des priorités de la municipalité. Ils sont nécessaires au rayonnement et au développement de notre commune, mais aussi au maintien d'une vie de quartiers animée et d'offres commerciales diversifiées.
Les commerces et l'artisanat des centres villes sont confrontés à un environnement en constante mutation.
Ces dernières années, les modes de vie et les pratiques de consommation et de déplacement ont évolué de manière rapide et importante notamment avec l'avènement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.
Aussi, le maintien du commerce de proximité et la diversité commerciale dans les quartiers constituent un enjeu majeur tant au niveau économique que social. Ils sont générateurs de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale.
La commune de Cannes a engagé un projet urbain ambitieux visant à renforcer l'attractivité sociale et économique de ses quartiers, avec une approche des différentes thématiques du cadre de vie (notamment développement économique, habitat, sécurité, déplacements, propreté) et d'importants investissements.

Pour le quartier de République, notamment, 20 millions d'euros ont ainsi été investis dans la rénovation et l'embellissement des espaces publics, d'importants travaux de rénovation ont été réalisés, sur la place Commandant Maria, le boulevard République, la rue Haddad Simon, la rue Mimont et le square du Prado. Le pôle culturel municipal Cannes République et la médiathèque-bibliothèque Romain Gary ont été créés et la sécurité a été renforcée.
Les articles L.214-1 et suivants Code de l'urbanisme, donnent la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption lors de la cession de baux commerciaux, notamment.
Cet outil foncier doit permettre aux communes de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale, et de promouvoir le développement et l'attractivité commerciale des quartiers dans des périmètres prédéfinis.

En application de ces dispositions, le Conseil Municipal, par délibération en date du 20 juin 2016, a instauré à son profit, après avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, deux périmètres de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat au sein desquels est institué un droit de préemption sur les cessions de fonds commerciaux ou artisanaux ainsi que sur les cessions de baux commerciaux. Il s'agit des secteurs de Bocca Centre et de République.

Par déclaration de cession de fonds de commerce en date du 7 juin 2024, la commune a été informée de la cession, par Monsieur ELDIASTY Waled du bail commercial situé au 5 rue Marcellin Berthelot.

Afin de préserver la diversité commerciale et artisanale du quartier Prado-République, la commune de Cannes a exercé son droit de préemption commercial par décision municipale n°24/601 du 29/07/2024.

L'acte de cession est intervenu le 21 décembre 2018 et a été consenti pour un montant de 10.000 euros.

L'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la commune doit rétrocéder, le bail commercial, le fonds artisanal ou le fonds commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité, à promouvoir et développer l'attractivité commerciale dans le périmètre concerné.

C'est en l'état que la commune de Cannes décide de rétrocéder le bail commercial.

Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les obligations mises à la charge de l'entreprise cessionnaire dans le cadre de la rétrocession du bail commercial portant sur les locaux situés au 5 rue Marcellin Berthelot à Cannes (06400), dont la commune est devenue titulaire à la suite de l'exercice du droit de préemption prévu aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme en date du 21 mai 2025.

Il précise les conditions d'exploitation du bail commercial rétrocédé, qui sera nécessairement destiné à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale au sein du quartier Prado-République.

Il prévoit les manquements susceptibles de justifier la résiliation de l'acte de rétrocession conformément à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme.

Il est un préalable à la procédure d'appel à candidatures et à la publicité de l'opération prévus par les articles R.214-11 à R.214-15 du Code de l'urbanisme.

Il sera approuvé par délibération du Conseil municipal et sera annexé à l'acte de rétrocession, après consultation et accord du bailleur.

Article 2 – DESIGNATION DU LOCAL COMMERCIAL

2. 1. Descriptif :

Le local constitue un espace technique / local de préparation, présentant un aménagement existant comprenant notamment :

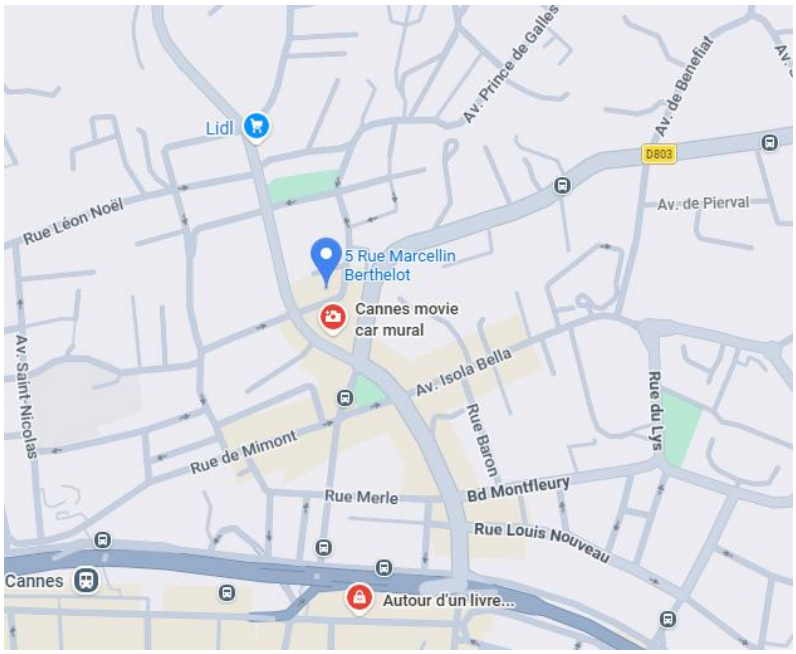
- un évier professionnel en acier inoxydable, avec robinetterie, installé sur un meuble métallique ;
- des éléments de rangement et caissons muraux ;
- un revêtement de sol carrelé sur l'ensemble de la surface visible ;
- un revêtement mural carrelé sur les parties principales, destiné notamment à faciliter l'entretien des surfaces ;
- plusieurs réseaux apparents, comprenant canalisations, conduits et gaines techniques ;
- une gaine de ventilation située en partie haute du local ;
- différents coffrages et habillages techniques en partie haute et sur les parois.

L'ensemble présente un état d'usage nécessitant une remise **en état et une mise à niveau des installations et finitions**, notamment au niveau des équipements techniques apparents, des raccordements, des revêtements et du nettoyage général.

La commune rétrocède à l'entreprise cessionnaire, sous réserve de l'accord préalable du bailleur et dans les conditions fixées par l'acte de rétrocession :

- Le bail commercial consenti par Monsieur Makram SOLTANI en date du 1er mars 2019 pour une durée se terminant le 29 février 2028 ;
- Portant sur un local situé au n°5 rue Marcellin Berthelot à Cannes (06400) ;
- Local commercial lot n°102 comprenant une pièce avec droit d'accès pour le personnel à un WC situé dans la cour commune ;

Le local est disponible immédiatement et mis à disposition en l'état.
Un état des lieux contradictoire sera édité en amont de l'entrée en jouissance et lors de la sortie du bail par l'entreprise cessionnaire.







2.2 Historique du quartier et environnement immédiat

Quartier populaire, Prado-République a longtemps accueilli des familles ouvrières, attirant des commerces de proximité et des artisans originaires d'Italie ainsi que des brocanteurs venus s'installer pour faire vivre le quartier.

Depuis les années 1990, le quartier Prado-République a connu une profonde évolution de sa structure commerciale. Une partie de sa population et des propriétaires ont progressivement laissé leurs biens vides se détériorer. Une population plus modeste est venue s'installer et la structure commerciale et l'activité économique n'ont pas évolué de façon homogène et pérenne avec une régression des commerces de proximité classiques et des artisans.

Depuis une quinzaine d'années, la tendance est plus contrastée. Même si la situation reste fragile, de nombreux commerces de proximité sont présents tels que des boulangeries, épiceries alimentaires, habillement, optique.

La commune de Cannes a investi d'importants moyens ces dernières années sur le secteur et a installé ou renforcé la présence des services publics. Le quartier accueille ainsi le Pôle culturel Cannes République qui rassemble la médiathèque-bibliothèque Romain Gary et la Direction municipale de la culture, la maison des associations, un poste de police municipale, un bureau de poste, de nombreux stationnements de proximité dont sept parkings proposant 840 places, et la gare SNCF, qui se situe à 600 mètres du local.

Ces opérations ont amorcé un renouvellement des activités économiques et de nouvelles boutiques ont vu le jour récemment : un magasin bio en vrac, des restaurants, une société spécialisée dans les risques majeurs, une boutique de prêt-à-porter, un studio de photographie, un opticien, un atelier de couture.

Article 3 – CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION

3.1 Conditions financières et charges

Valeur du bail :

La valeur du bien s'élève à un montant minimal de **5 000 € (cinq mille euros),** hors frais d'acte.
Les candidats sont libres de proposer un montant supérieur.

L'ensemble des frais et honoraires seront à la charge du cessionnaire.

Loyers et charges :

L'entreprise cessionnaire supporte, à compter de la date d'effet de l'acte de rétrocession, l'intégralité des charges, taxes, impôts et frais relatifs à l'exploitation du bail commercial rétrocédé, conformément aux stipulations de ce dernier et aux dispositions légales en vigueur.

Le loyer annuel correspond à un montant de 4 369.80 € hors charges et hors taxes.
Cela correspond à un montant mensuel de 364.15 € H.T. et hors charges.

Le montant trimestriel des provisions sur charges est de 60€ soit une provision annuelle de 240 euros

Modalités de paiement :

- **Paiement unique** : Le montant de la rétrocession est généralement exigé en **une seule fois**, avant la signature de l'acte de cession.

- **Garanties de paiement** : Le cessionnaire doit fournir des **garanties de paiement** (chèque de banque, virement, ou caution bancaire) pour sécuriser la transaction. Ces garanties sont vérifiées par la commune de Cannes avant la signature de l'acte.
- **Paiement des loyers** : Le nouveau locataire doit s'acquitter des **loyers** et des **charges** prévus dans le bail commercial, conformément aux termes du contrat initial. La commune de Cannes s'assure que le cessionnaire dispose des **garanties financières suffisantes** pour honorer ces engagements Le cessionnaire reprend **l'intégralité des obligations** du bail en cours (durée, activités autorisées, entretien des locaux, etc.).

La révision de loyers est soumise aux dispositions des articles L.145-34 et suivants et R.145-20 du Code du commerce. Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision

Le cessionnaire remettra au bailleur la somme de neuf cent euros (900 €) à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux ;

Les conditions financières de la rétrocession seront fixées dans l'acte de rétrocession auquel le présent cahier des charges est annexé.

3.2 Activités recherchées

L'entreprise cessionnaire s'engage à exploiter personnellement le bail commercial rétrocédé, à partir des locaux désignés au sein de l'article 2, pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale compatible avec :

- La destination prévue au bail commercial en vigueur ;
- Les objectifs de préservation de la diversité et de promotion du développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre de sauvegarde ;
- Le projet de redynamisation et de diversification de l'offre commerciale poursuivi par la commune dans le secteur.

A cet égard, la préemption ayant été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, l'entreprise cessionnaire choisie devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité de l'offre existante, soit en termes de type de commerce, soit en termes de gamme de prix.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement, 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, certaines activités sont exclues de la reprise de ce bail commercial, notamment :

- Point-phone
- Bazar

- Banque-assurance

Aucune activité dont résulteraient des nuisances pour le voisinage ne sera acceptée.

Toute modification substantielle de l'activité définie, de nature à remettre en cause la contribution du commerce ou de l'artisanat exploité à la diversité et à la dynamisation du périmètre de sauvegarde, devra être préalablement notifiée à la commune et rester compatible avec l'objet de la rétrocession tel que défini par l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme.

3.3 Exploitation effective de l'activité

L'entreprise cessionnaire s'engage à assurer une exploitation réelle, effective et continue de l'activité dans les locaux, dans des conditions propres à contribuer à l'animation commerciale du secteur.

En cas de cessation temporaire d'activité excédant une durée de huit semaines consécutives, l'entreprise cessionnaire en informe la commune par écrit en indiquant les motifs et la durée prévisionnelle de cette cessation.

Toute cessation durable d'exploitation non justifiée par un motif légitime pourra être regardée comme un manquement aux obligations du présent cahier des charges, susceptible d'entraîner la mise en œuvre des stipulations de l'article 7 relatives à la résiliation de l'acte de rétrocession.

3.4 Respect de la règlementation

L'entreprise cessionnaire s'engage à respecter l'ensemble des règles légales et réglementaires applicables à l'exploitation de son activité, notamment en matière d'urbanisme, de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène, d'environnement, de droit du travail et de droit commercial.

Le non-respect de ces règles, lorsqu'il est de nature à compromettre la poursuite normale de l'exploitation et/ou l'objectif de diversité et de développement commercial et artisanal poursuivi par la commune, pourra être regardé comme un manquement grave au présent cahier des charges entrainant la résiliation de l'acte de rétrocession.

Article 4 – CESSION ET SOUS-LOCATION

4.1 Cession

Toute cession ultérieure du bail commercial rétrocédé reste soumise à la législation applicable.

Afin de maintenir l'objectif poursuivi par la commune en application de l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, l'entreprise cessionnaire s'engage à :

- informer préalablement la commune de tout projet de cession ;
- ne proposer la cession qu'à des entreprises remplissant les conditions légales d'immatriculation et présentant un projet d'exploitation de nature à respecter la vocation commerciale ou artisanale du périmètre de sauvegarde.

La commune pourra, le cas échéant, émettre un avis motivé sur la compatibilité du projet du repreneur avec l'objectif de préservation de la diversité et de développement de l'activité commerciale et artisanale.

4.2 Sous-location.

L'entreprise cessionnaire s'interdit de procéder à toute sous-location ou mise en location-gérance du fonds exploité dans les locaux, objets du bail commercial rétrocédé.

Article 5 – CONTRÔLE PAR LA COMMUNE

La commune peut, pendant toute la durée d'application du présent cahier des charges et afin de vérifier le respect des obligations qui en résultent :

- solliciter de l'entreprise cessionnaire toute information utile relative à la nature de l'activité exercée, aux modalités de son exploitation et à la situation de l'établissement ;
- effectuer ou faire effectuer par un mandataire, des visites sur place, à des horaires compatibles avec l'exploitation, après avoir informé l'entreprise cessionnaire dans un délai raisonnable et sauf urgence liée à la salubrité ou à la sécurité.

Article 6 – ACCORD PRÉALABLE DU BAILLEUR

La rétrocession du bail commercial à l'entreprise cessionnaire est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur, tel que prévu par l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme et selon la procédure définie à l'article R.214-13.

En conséquence, lorsque l'entreprise cessionnaire sera désignée, le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges sera transmis par la commune au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de saisine du Tribunal judiciaire dans le délai de deux mois à compter de la réception du projet d'acte et du présent cahier des charges, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la rétrocession.

Article 7 – MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS ET RESILIATION DE L'ACTE DE RETROCESSION

Conformément à l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, l'acte de rétrocession prévoira les conditions dans lesquelles il pourra être résilié en cas d'inexécution par l'entreprise cessionnaire du présent cahier des charges.
Constituent notamment des manquements susceptibles de justifier la mise en œuvre de la résiliation de l'acte de rétrocession, après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois :

- l'absence d'exploitation effective et continue de l'activité dans les locaux, sans motif légitime, dans des conditions remettant en cause la contribution de l'activité exploitée à la dynamisation du périmètre de sauvegarde ;

la modification substantielle, sans accord préalable de la commune, de la nature de l'activité exercée, de nature à compromettre l'objectif de diversité et de développement de l'activité commerciale et artisanale poursuivi par la commune ;

- le non-respect des règles applicables à l'exploitation de l'activité, entrainant des conséquences significatives pour la commune, le voisinage de l'activité ou l'ordre public et compromettant la poursuite de l'exploitation dans des conditions normales ;
- toute sous-location, location gérance ou cession du bail commercial, intervenue en méconnaissance des stipulations du présent cahier des charges ou des conditions posées par la commune dans ce cadre.

Les modalités procédurales précises de la résiliation (mise en demeure, délais de régularisation, décision de résiliation, effets de la résiliation) seront définies dans l'acte de rétrocession, en cohérence avec le présent article.

Article 8 – DURÉE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à compter de la date de prise d'effet de l'acte de rétrocession et reste en vigueur pendant toute la durée d'exécution de cet acte, sauf stipulation particulière de celui-ci.

Il continue de s'appliquer, pour ce qui le concerne, en cas de renouvellement du bail commercial, tant que l'exploitation du commerce ou de l'artisanat dans les locaux du périmètre de sauvegarde tel que défini par la commune.

Article 9 – DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION

9.1 Contenu du dossier de candidature :

Chaque candidat devra déposer un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce bail commercial ;
- Le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garanties etc.) ;
- un curriculum vitae ;
- les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine objet du fonds loué ;
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagés ;
- un bilan comptable des deux derniers exercices pour les sociétés déjà créés et un business plan pour les sociétés à créer ainsi que leurs garanties financières ;
- l'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans l'éventualité où la société serait en cours de création ;

- l'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- une copie de la carte d'identité du candidat ;
- l'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

9.2 Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être envoyés en RAR ou déposés contre récépissé à la Mairie de Cannes au plus tard le 30 novembre 2026 à 17h, le cachet de la poste faisant foi.

Elles seront adressées à :

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
06400 Cannes

L'enveloppe devra comporter la mention :

⇨ « Candidature rétrocession droit au bail 5 rue Marcellin Berthelot - NE PAS OUVRIR ».

Les offres par voie électronique ne seront pas admises.

9.3 Informations et prise de rendez-vous pour visite du site

Direction du Développement Territorial
3 rue des Fauvettes
06400 Cannes - Tél : 04.97.06.49.84.

9.4 Vérification des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée.
S'il est constaté que certaines pièces, expressément listées **au sein de l'article 9.1**, sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 15 jours.
L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans les mêmes délais.

9.5 Analyse des projets des candidats

Les projets des candidats seront analysés selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial : 40 points

- Adéquation entre le projet et sa capacité à répondre aux besoins du quartier et à participer à la sauvegarde de la diversification commerciale
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs
- Intégration d'une dimension environnementale

Viabilité économique du projet : 40 points

- Faisabilité économique et financière du projet
- Cohérence de l'équipe dédiée au projet

Profil du candidat : 20 points

- Expérience professionnelle du candidat
- Motivation du candidat

Les candidats dont les projets étudiés obtiendront une note supérieure à 50/100 seront auditionnés.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant les responsables de la commune.

9.6 Désignation du repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal délibèrera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de cette dernière et les raisons du choix du cessionnaire.

Le candidat ainsi retenu sera ensuite informé de cette décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, il sera procédé à l'affichage, en Mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions de l'article R.214-15.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié par lettre recommandée, dès que le Conseil municipal aura arrêté son choix.

Article 10 – ABANDON DE LA PROCEDURE

En cas d'appel à candidature infructueux, la commune se réserve la possibilité de classer sans suite l'appel à candidature, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus.