



Ville de Cannes

**CAHIER DES CHARGES POUR
LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL
SIS 24 RUE HADDAD SIMON A CANNES**







1) Contexte

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale, ainsi que le soutien aux activités économiques 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, 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 qu'au niveau social. Ils sont générateurs de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale.

La Mairie de Cannes a engagé un projet urbain ambitieux qui vise à renforcer l'attractivité sociale et économique des quartiers de la ville, avec une approche des différentes thématiques du cadre de vie (développement économique, habitat, cadre de vie, sécurité, déplacements, propreté, etc.) avec notamment pour le quartier de République un investissement municipal de 20 millions d'euros dans la rénovation et l'embellissement des espaces publics, d'importants travaux de rénovation de l'espace public, sur la place Commandant Maria, le boulevard République, la rue Haddad Simon, la rue de Mimont et le square du Prado, la création du pôle culturel municipal Cannes République et de la médiathèque-bibliothèque Romain Gary et un renforcement de la sécurité.

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, donnent la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux¹.

¹ Ces textes ont par la suite été modifiés par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, le décret n°2015-815 du 3 juillet 2015 relatif à la procédure d'attribution des contrats de revitalisation artisanale et commerciale et le décret

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, après un avis favorable 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.

Aussi, en vue de préserver la diversité commerciale et artisanale de ce quartier, la Mairie de Cannes a exercé son droit de préemption commercial à l'occasion de la cession du droit au bail du commerce situé 24 rue Haddad Simon. La signature de l'acte est intervenue le 14 janvier 2020.

L'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la commune doit rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, 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. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

Ainsi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail.

Conformément aux dispositions de l'article R.214.11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2022 comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

2) Description du bien

2.1. Situation

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.

La Mairie de Cannes a investi d'importants moyens (OPAH, FISAC, requalification des espaces publics) sur le secteur, qui ont amorcé un renouvellement des activités économiques alors que subsistent certains locaux et établissements qui véhiculent une image négative au détriment du développement de la dynamique commerciale. Il faut donc continuer et amplifier l'intervention volontariste de la puissance publique commerciale.

Pour accompagner la redynamisation commerciale de ce secteur, la Municipalité souhaite ainsi concentrer son action sur des locaux stratégiques à travers, notamment, la préemption des baux et fonds sur le boulevard de la République et le secteur Châteaudun afin de permettre :

- d'une part, l'installation d'activités pour préserver la diversité du commerce et de l'artisanat ;
- d'autre part, d'attirer de nouvelles activités en complément des filières présentes et conforter de nouvelles en devenir.

Dans ce cadre, la Commune a ciblé le local situé au 24 rue Haddad Simon, perpendiculaire à la rue de Mimont, à proximité du square Prado et du parking République, qui accueille 126 places.

De nombreux commerces de proximité sont présents aux alentours tels que des boulangeries, épiceries alimentaires, bijouterie, restauration rapide et services.

n°2015-914 du 24 juillet 2015 modifiant certaines dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Des services publics viennent compléter cette armature, notamment grâce aux réalisations de ces dernières années de la Mairie de Cannes, comme le Pôle culturel Cannes République qui rassemble la médiathèque-bibliothèque Romain Gary et la Direction municipale de la culture. Il faut citer aussi la maison des associations, un bureau de poste, un poste de police municipale, le Bureau Information Jeunesse ainsi que de nombreuses places de stationnement de proximité dont sept parkings proposant 840 places et la gare SNCF à 600 mètres du local.

2. 2. Description du commerce

Le local, d'une superficie de 25m², est composé d'une boutique et d'une arrière-boutique.

Il est disponible immédiatement et mis à disposition en l'état.

Un état des lieux contradictoire sera édité lors de la signature de l'entrée en jouissance.

3) Caractéristiques du fonds de commerce

Le bail du 24 rue Haddad Simon a été préempté en janvier 2020, pour un montant de 14 000 € et nous proposons de le rétrocéder pour un montant de 10 000 € du fait du changement de destination.

En effet, les activités autorisées par le bail en cours du 24 rue Haddad Simon, sont : « snack, vente à emporter ». Mais la direction Hygiène Santé a noté que l'absence d'extraction et de sas entre la cuisine et les toilettes le rendait impropre à de la restauration. Un changement de destination du bail est donc à envisager ce qui justifie la diminution du montant du droit au bail.

3.1. Durée et conditions du bail initial

Durée : le bail commercial en cours a pris effet le 1^{er} janvier 2017 et se termine le 1^{er} janvier 2026.

Destination du bail initial : les activités autorisées par le présent bail sont « snack, vente à emporter ». Un avenant au bail est nécessaire dès lors que la destination de l'usage commercial sera modifiée.

Les obligations principales du bail commercial (joint en annexe) sont :

- 1) **Charges et conditions** : le preneur devra prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance avec impossibilité d'exiger du bailleur la réfection, la remise en état ou des travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison de la vétusté ou de vices cachés. L'ensemble des réparations locatives restera à la charge du preneur sans réclamer d'indemnité ni de diminution de loyer. Le preneur a obligation de tenir les lieux loués en parfait état d'entretien et de fonctionnement (vitrines, volets, rideaux de fermeture du magasin, peintures intérieures et extérieures).
- 2) **Exploitation** : le preneur devra tenir la boutique constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage. Le preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce.
- 3) **Révision de loyers** : le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par les dispositions du Code de Commerce concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal. L'indice de référence pris en considération sera le dernier indice INSEE connu au troisième trimestre.
- 4) **Tranquillité** : le preneur ne devra pas troubler la tranquillité de l'immeuble et des voisins par le fait de son exploitation ou de ses employés / interdiction d'employer des machines et instruments qui produisent des bruits.
- 5) **Jouissance et réparations** : le preneur a obligation d'entretenir les lieux loués en bon état d'entretien, en ce compris la devanture et les fermetures. Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du bailleur. Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. Le bailleur autorise le preneur à effectuer tous les travaux nécessaires à l'embellissement du local, travaux de peinture, carrelage au sol, à ses frais.
- 6) **Mauvaises odeurs & risques** : le preneur aura l'interdiction d'entreposer des marchandises dégageant de mauvaises odeurs ou présentant des risques quelconques.

- 7) **Impôts** : le preneur devra acquitter la taxe foncière, la TEOM, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe de balayage, la contribution économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

3.2. Loyers et charges

Le loyer actuel est 13 400 € / an hors charges et hors taxes, soit un montant de 1 120 € H.T / mois.

Le montant des provisions sur charges est de 30 € / mois soit 360 € / an.

Le montant du dépôt de garantie est de 2 240 €, soit 2 mois de loyer.

4) Conditions de la rétrocession

4. 1. Procédure

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.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges, annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2022, comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

4. 2. Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

- **Activité**

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.

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.

L'OPH qui est propriétaire est d'accord pour modifier la destination du bail. Les activités autres que de la restauration seront privilégiées.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues de la reprise de ce bail commercial, cette liste étant non-exhaustive :

- point-phone ;
- bazar ;
- banque-assurance ;
- CBD.

Il ne sera en aucun cas accepté une activité dont résulteraient des nuisances pour le voisinage.

A titre indicatif, voici la liste non-exhaustive de commerces en carence ou recherchés dans le quartier : loisirs, culture, friperie, recyclerie, galerie d'art, artisanat, librairie, bar à vin, bar lounge, parfumerie.

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.

- **Information préalable du bailleur**

Cette rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, lorsque le preneur 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, sans 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.

- **Valeur de rétrocession du bail**

La valeur plancher de la cession du bail s'élève à un montant minimal de 10 000 € (dix mille euros), hors frais d'acte, les candidats sont libres de proposer un montant supérieur.

L'ensemble des frais et honoraires sera à la charge du repreneur.

5) Conditions d'attribution

5.1. Dossier de candidature

Sous peine de rejet de l'offre, chaque candidat devra déposer un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local ;
- 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 d'activité N-1 pour les sociétés déjà créés et un business plan pour les sociétés à créer ;
- 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 Ville 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.

5.2. 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 1^{er} février 2023 à 12 heures, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe devra comporter la mention « Candidature rétrocession du bail du 24 rue Haddad Simon ».

Les offres sont à adresser à :

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
06400 Cannes

5.3. Informations et prise de rendez-vous pour visite du site :

Direction du Développement Territorial
3 rue des Fauvettes
06400 CANNES
Tél : 04.97.06.49.08

5.4. Les critères de sélection

Le choix du repreneur sera déterminé au regard des critères suivants :

- qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature ;
- personnel recruté pour l'exploitation du local ;
- expérience et compétence du candidat ;
- capacités et garanties financières.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier devant les responsables de la Ville. Les auditions et l'attribution seront effectives selon les échéances de début d'activité précitées.

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

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision par lettre RAR.

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