

Cahier des charges
Appel à Candidature
Droit au bail sis au 5, rue d'Italie
Sur la commune de Nice

Conformément aux dispositions de :

- La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises;
- Le décret 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;
- Les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du code de l'urbanisme
- Les délibérations des conseils municipaux n°11.1 en dates des 26 juin 2009, reçue en Préfecture le 2 juillet 2009, 26 mars 2010, reçue en Préfecture le 30 mars 2010 et 17 septembre 2010 reçue en Préfecture le 21 septembre 2010.

Exposé

L'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 susvisé, s'inscrit dans une politique engagée depuis quelques années par la ville de Nice afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population, le tout conformément à l'article R.214-11.

Ces orientations ont été mises en œuvre suite à un travail de partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur, et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes Maritimes

Dans le cadre de cette politique, la Ville a fait réaliser dès 2008 une étude préalable par le cabinet CERCIA consultants analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. Cette étude a dévoilé "*un risque de mono activité, les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et un processus de dégradation qualitatif, sur cinq secteurs urbains.*

Le périmètre de préemption a donc été institué en fonction de ces études impactant surtout le centre ville et quelques linéaires spécifiquement ciblés en prenant comme périmètre de référence celui du Nice Centre afin d'accompagner une politique globale de requalification urbaine et de réguler le commerce de proximité.

La Ville a donc souhaité se positionner sur l'acquisition du bail commercial sis 5, rue d'Italie afin de maintenir une diversité commerciale sur l'ensemble de ce secteur répondant ainsi aux attentes des habitants et concourant à la dynamisation commerciale de la Ville.

Origine de propriété du bail commercial

1°/ Bail commercial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date 22 août 1988, le constituant a donné à bail commercial à la société dénommée Nice Coiffure, les locaux objets des présentes, pour une durée de neuf ans à compter du 15 septembre 1988 pour finir le 15 août 1997.

Par acte sous seing privé en date du 14 septembre 1997, ledit bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de neuf années à compter du 14 septembre 1997 pour finir le 13 septembre 2006 ;

Le dit bail a été renouvelé par tacite reconduction le 14 septembre 2006.

Ledit bail ayant fait l'objet d'un avenant en date du 14 avril 2010 à Nice.

Précision étant faite que la société Nice Coiffure est devenue aujourd'hui la SAS Pascal Coste coiffure, le cédant du présent bail.

Identification des locaux loués :

Dans un immeuble situé sur la commune de Nice (Alpes-Maritimes) 5, rue d'Italie,

LOTS NUMERO DIX SEPT ET VINGT

Un local commercial situé en rez-de-chaussée du bâtiment, situé à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble en regardant la façade comprenant un magasin proprement dit en façade sur la rue d'Italie avec arrière magasin et dépendances lui faisant suite, et les 120 millièmes des parties communes de l'entier immeuble formant le lot numéro 17 de l'immeuble, un local anciennement à usage de cave, aménagé en atelier situé au rez-de-chaussée dudit immeuble, sous la conciergerie dans le bâtiment sur cour, et les 27 millièmes des parties communes de l'entier immeuble, formant le lot numéro 20 de l'immeuble.

2°/ Cession du Bail Commercial

Aux termes d'un acte de cession reçu par maître Denis Berio, notaire à Nice (Alpes-Maritimes) 24, rue de l'Hôtel des Postes en date du 20 décembre 2012.

Le présent cahier des charges, approuvé par délibération du conseil municipal N° 11.4 en date du 11 octobre 2013 a pour objet de fixer les charges et conditions de la rétrocession du droit au bail précité.

Le dernier avis d'appel à candidatures ayant été infructueux, la ville de Nice relance une nouvelle fois la procédure

Procédure

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme et le Chapitre Ier du Titre IV du livre Ier du code de commerce.

Le présent cahier des charges est consultable et retirable en mairie pendant toute la durée d'affichage de l'avis de rétrocession : **du 27 octobre au 8 novembre 2018 inclus.**

Désignation sommaire du bien donné à bail

Situation: Immeuble situé entre l'avenue Jean Médecin, la rue de Russie et la rue de Suisse. Au PLU cette zone est concernée par le périmètre du Projet Nice Centre et le périmètre de préemption commerciale.

Propriété :

- Madame Christine Colmars, susnommée, est propriétaire des locaux.
- Ville de Nice est titulaire du bail commercial

Désignation des locaux

Dans un immeuble situé sur la commune de Nice (Alpes-Maritimes) 5, rue d'Italie, cadastré section LA N°205, de 102,03m² consistant en un magasin situé au rez-de-chaussée à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble en regardant la façade sur la rue d'Italie, avec arrière magasin et dépendances lui faisant suite.

LOT NUMERO DIX SEPT ET VINGT

Un local commercial situé en rez-de-chaussée du bâtiment, situé à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble en regardant la façade comprenant un magasin proprement dit en façade sur la rue d'Italie avec arrière magasin et dépendances lui faisant suite, et les 120 millièmes des parties communes de l'entier immeuble formant le lot numéro 17 de l'immeuble, un local anciennement à usage de cave, aménagé en atelier situé au rez-de-chaussée dudit immeuble, sous la conciergerie dans le bâtiment sur cour, et les 27 millièmes des parties communes de l'entier immeuble, formant le lot numéro 20 de l'immeuble.

Caractéristiques du Bail commercial cédé à la ville de Nice

Aux termes de l'acte de cession de bail au profit de la ville de Nice reçu par Me Denis Berio en date du 20 décembre 2012, il a été prévu ce qui suit :

Durée du bail :

La durée du bail a été fixée à neuf années, qui ont commencé à courir le 15 septembre 1988 pour venir à expiration le 15 août 1997.

Par acte sous seing privé en date du 14 septembre 1997 à Nice, ledit bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de neuf années à compter du 14 septembre 1997 pour finir le 13 septembre 2006.

Ledit bail a été renouvelé par tacite reconduction le 14 septembre 2006.

Ledit bail ayant fait l'objet d'un avenant en date du 14 avril 2010 à Nice.

Précision étant faite que la société Nice Coiffure est devenue aujourd'hui la SAS Pascal Coste Coiffure, le cédant du présent bail.

Loyer :

Audit bail, le montant annuel du loyer a été fixé à 20 400 € (vingt mille quatre cent euros) payable par trimestre anticipé

Dépôt de garantie : non précisé par le bailleur.

Activité autorisée : se référer à la partie « usage et destination des lieux ».

Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

"Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages et intérêts et de résiliation :

(.../...)

D'entretenir les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien et de les rendre en fin du présent bail en parfait état. Toutes réfections aux devantures, vitrines, glaces, rideaux et volets de fermeture des locaux sont à la charge du preneur. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués y compris les frais de ravalement même ceux prescrits par l'autorité administrative, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil qui seules restent à la charge du bailleur. Le loyer étant fixé en conséquence. "

Cession :

Les clauses du bail relatives à la cession sont ci-après littéralement rapportées.

"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 par écrit du bailleur.

Intervention de Madame Colmars audit acte de cession :

Madame Colmars Françoise retraitée demeurant à Nice, 40 rue Paul Déroulède, née à Paris le 4 janvier 1922 ;

Propriétaires **BAILLEUR** du BIEN dans lequel sont situés les locaux, après avoir pris connaissance des clauses et conditions de la cession sus-visée, ont déclaré :

- agréer la cession du droit au bail à la ville de Nice comme nouveau locataire, sans pour autant décharger la société Pascal Coste de son obligation de solidarité au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans actuellement en cours ;
- dispenser les parties de la signification prévue par l'article 1690 du code civil, acceptant en conséquence que la cession de bail lui soit opposable à compter du jour de l'acte (*le 20 décembre 2012*).

Le Bailleur a déclaré également :

- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à l'encontre de Pascal Coste.
- que le preneur ne lui doit aucune indemnité pour travaux effectués.

NOTIFICATION AU BAILLEUR

Le présent cahier des charges sera notifié au bailleur par les soins de la ville de Nice.

Le silence du BAILLEUR dans les deux mois de la notification vaudra acceptation dudit cahier des charges par le BAILLEUR.

Caractéristiques du bail après déspecialisation

Déspecialisation

1°/ Aux termes d'un courrier en date du 18 juillet 2013, Madame Colmars, le bailleur a donné son accord pour une déspecialisation du bail et la modification de son objet, dans les conditions suivantes définies au 2°.

2°/ Usage et destination des lieux

Considérant la situation stratégique du commerce sis 5 rue d'Italie et la nécessité de conserver une diversité de l'offre commerciale pour l'attractivité de ce secteur, le preneur à bail commercial ne pourra, exercer une ou plusieurs activités non prévues par le présent cahier des charges et par le bail commercial.

De plus, afin de satisfaire aux besoins de la clientèle, il sera nécessaire de proposer une offre de qualité, permettant de desservir la population présente et à venir ainsi que les actifs.

Il ne sera en aucun cas accepté une activité dont résulterait des nuisances pour le voisinage, comme bruit et odeur.

A titre indicatif ; est mentionnée ci-dessous **la liste non exhaustive** de commerces en carence sur le quartier : équipement de la maison-loisirs- presse-culture-équipement de la personne.

Dans le cadre de la reprise du droit au bail commercial sont exclues les activités suivantes en sur représentation sur le quartier à savoir :

- **points-phone,**
- **épicerie,**
- **snack-restauration rapide**
- **commerces de type bazar,**
- **Aucune activité nuisible pour le voisinage, comme bruit émanations et odeur**

3°/ Destinations autorisées :

Le présent cahier des charges a pour finalité de permettre une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale de la rue d'Italie, et de satisfaire aux besoins de la population du quartier actuelle et à venir.

Conditions du bail

- loyer annuel de **20 400 € (vingt mil quatre cent euros)** payable par mois ou par trimestre et paiement de toutes les taxes et de l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- durée de 9 années entières et consécutives avec révision du loyer tous les 3 ans
- versement d'un dépôt de garantie (*non précisé par le bailleur*),
- règlement de toutes les charges de copropriété avec versement d'une provision mensuelle selon l'état transmis par syndic de copropriété.
- caution bancaire.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale à la condition de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire (huissier).

L'ensemble de ces conditions devront être vues et approuvées par le bailleur.

Conditions de la rétrocession du bail commercial par la VILLE DE NICE

Conditions préalables :

Conformément à l'article L 214-12 du code du commerce, 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.

La rétrocession du droit au bail sera faite sous les conditions générales suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'obligera à exécuter, savoir :

Prix de vente du droit au bail

Mise à prix du bail commercial : **31.000€**(Trente et un mille euros) frais d'acte en sus

1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Le **CESSIONNAIRE** exécutera, aux lieux et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet.

2° - Etat des lieux - Réparations

Le **CESSIONNAIRE** prendra les locaux dans leur état.

Les parties établiront un état des lieux qui sera dressé contradictoirement avec le **BAILLEUR** lors de l'entrée en jouissance.

3° - Contrats d'abonnements

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, pour toutes assurances et tous services. Il s'engagera à maintenir assurés les locaux.

4° - Frais et honoraires

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires de la cession du bail commercial et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

6° - Résiliation

La rétrocession du bail commercial à intervenir au vu du présent cahier des charges aura pour finalité de permettre une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre de préemption établi par la commune suivant délibérations en dates des 26 juin 2009, 26 mars 2010 et 17 septembre 2010.

Toute action du preneur méconnaissant ou compromettant cet objectif entraînera la résiliation de l'acte de rétrocession.

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 27 octobre au 8 novembre 2018 le cahier des charges sera consultable pendant toute cette période au :

Pôle de proximité Centre Ouest : 21 rue d'Angleterre - 06364 Nice Cedex 4 – tous les jours de 9h00 à 16h30 (sauf vendredi à 15h30) Tel : 04 97 13 22 00

Mission Commerce et Artisanat : 7/9 Promenade des Anglais Le Royal Luxembourg – tous les jours de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 (sauf vendredi à 15h30) Tel : 04 97 13 52 21

Il sera également téléchargeable sur le site de la ville de Nice : nice.fr / votre mairie/onglet professionnels / rubrique droit de préemption commercial.

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 paraphé et signé

Attestation sur l'honneur :

Le ou les candidat(s) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'entre dans aucun des cas d'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 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 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 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 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 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 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° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.822-3, L.822-5, L.823-1, L.825-1 et L.825-2 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 27 octobre au 8 novembre 2018. Le cachet de la poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant 2 enveloppes par candidature :

Enveloppe 1 : Analyse 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 paraphé et 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
Cellule Commerce et Artisanat
Dossier de rétrocession bail commercial
5 rue d'Italie**

Projet détaillé et 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 25 %

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 25 %

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 de rachat du droit au bail commercial : le montant du rachat sera analysé comme un critère de sélection des offres : coefficient 40 %

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets....)

Pièces jointes

- Bail commercial

Examen des candidatures

Les dossiers de candidature enveloppe n° 1 seront examinés par la commission commerce et artisanat. Une présélection sera effectuée aux vues de la complétude des dossiers et des critères définis.

Après quoi cette même commission procédera à l'analyse des enveloppes n°2 pour les candidats ayant passé la première sélection à l'aide des critères définis

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

<p>DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES LE 8 NOVEMBRE 2018</p>
