# CAHIER DES CHARGES
## RELATIF À LA RÉTROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL

### DU LOCAL SIS 30 BIS BOULEVARD DE CHANZY À LIVRY-GARGAN

## Date et heure limite de dépôt des candidatures :

**Lundi 16 novembre 2026 à 16 heures**

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

## TABLE DES MATIERES


| | |
|---|---|
| **PREAMBULE** | **2** |
| **1 – PRESENTATION DU BIEN A RETROCEDER**<br>1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN<br>1.2 – L'ATTRACTIVITE DU BOULEVARD « CHANZY »<br>1.3 – DESCRIPTION DU LOCAL<br>a) – Description du bien<br>b) – Information sur l'état des locaux<br>1.4 – DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT DE BAIL<br>a) – La durée du bail en vigueur<br>b) – Le montant du loyer et la révision<br>c) – Les éléments de la clause destination du bail<br>d) – Déspécialisation du bail commercial | **4 à 8** |
| **2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL**<br>2.1 – VALEUR DE LA VENTE<br>2.2 – ACTIVITE RECHERCHEE<br>2.3 – TRAVAUX A LA CHARGE DU REPRENEUR<br>2.4 – ENGAGEMENTS DU REPRENEUR<br>2.5 – INTERVENTION DU BAILLEUR A L'ACTE DE RETROCESSION<br>2.6 – FRAIS D'ACTE<br>2.7 – ETAT DES LIEUX | **8 à 10** |
| **3 – DOSSIERS DE CANDIDATURES**<br>3.1 – CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION<br>3.2 – CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX<br>3.3 – CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE<br>3.4 – DELAI DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE | **10 à 13** |
| **4 – MODALITES D'EXAMEN DES CANDIDATURES**<br>4.1 – VERIFICATION DES CANDIDATURES<br>4.2 – ANALYSE DES PROJETS DES CANDIDATS<br>4.3 – DESIGNATION DU REPRENEUR SELECTIONNE<br>4.4 – ABANDON OU ECHEC DE LA PROCEDURE | **13 à 15** |




Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

## PREAMBULE

Par délibération n°2015-02-14 du 12 février 2015, le Conseil Municipal de la VILLE DE LIVRY-GARGAN a délimité une zone de préemption commerciale portant sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme et a défini un périmètre de préemption intégrant le quartier « CHANZY ».

Le présent cahier des charges est établi afin de permettre la rétrocession du droit au bail commercial portant sur le local situé au 30 bis boulevard de Chanzy à LIVRY-GARGAN, sur la base des éléments disponibles dans le bail commercial reçu par Maître Jean-Pierre LE BOUFFO, notaire à Paris, le 30 juin 2014.

Le bail transmis identifie à l'origine comme bailleur la SCI JOB et comme preneur la SARL CHAUSSURES STELLA. Il fait également état d'une cession antérieure d'un fonds de commerce de vente au détail de chaussures pour hommes, femmes et enfants, exploité dans les locaux du 30 bis boulevard de Chanzy.

Par acte notarié en date du 27 juillet 2023, passé en l'étude de Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, la Ville de LIVRY-GARGAN (93190) a acquis le droit au bail entre les mains de la SARL CHAUSSURES STELLA, au capital de 6000 €, inscrite au RCS de BOBIGNY sous le numéro 802.022.921 à la suite d'une préemption commerciale.

Le présent document reprend la trame du cahier des charges de référence, les données propres à la procédure actuelle de rétrocession, notamment la décision de préemption, la délibération d'approbation du présent cahier des charges, le prix de rétrocession, les activités recherchées, le calendrier de visites ainsi que la date limite de candidature.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

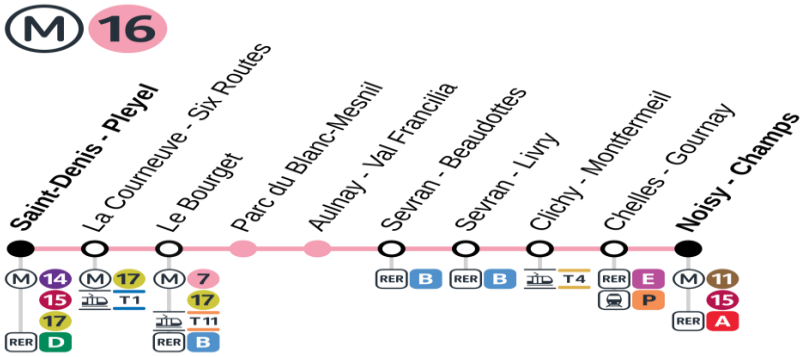
# 1 – PRESENTATION DU BIEN A RETROCEDER

## 1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN

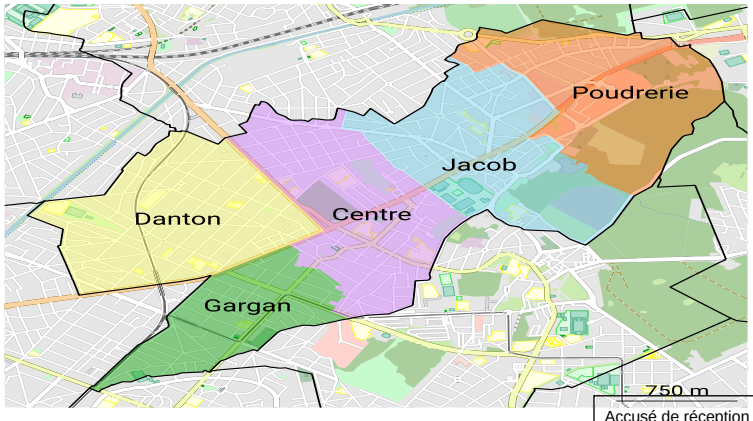
La Commune de LIVRY-GARGAN compte 47 000 habitants, elle est située dans le département de la Seine-Saint-Denis. La ville fait partie depuis 2016 du Territoire Grand Paris Grand Est qui regroupe quatorze communes et près de 400 000 habitants.

Elle dispose d'une desserte en transports en commun via le RER B (Gare de Sevran-Livry) et le Tramway T4 (reliant les gares de Bondy RER E à Aulnay-sous-Bois RER B).

Cette offre de transports en commun sera complétée par l'ouverture de la nouvelle ligne de métro n°16, desservant le nord-est du Grand Paris à la mi-2027. Cette nouvelle ligne reliera les stations Saint-Denis – Pleyel et Noisy – Champs en trajet direct de moins de 30 minutes. Elle permettra aux voyageurs de se déplacer sans avoir à passer par Paris et surtout d'accéder à la quasi-totalité des lignes de RER existantes.




La Ville de LIVRY-GARGAN est scindée en cinq quartiers. C'est au cœur du quartier « GARGAN » que se trouve le local commercial du 30 boulevard de Chanzy qui connaît un achalandage important provenant au moins de deux villes, ce qui a conduit les autorités communales à repenser l'offre commerciale en menant une politique de transformation forte du territoire à travers des opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine majeures : construction de logements neufs, proposition de locaux professionnels et commerciaux neufs, réhabilitation d'immeubles de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics structurants. Cette dynamique urbaine s'accompagne d'un dynamisme économique important, comme en témoigne l'implantation de plusieurs grandes entreprises, établissements ou écoles.




Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Le nouvel entrepreneur choisi bénéficiera de la dynamique conduite par la Ville et complètera le tissu commercial, artisanal et de services offerts aux Livryens d'environ 580 commerces, concentrés à la fois sur les grands axes routiers et les deux marchés alimentaires implantés sur « CHANZY » et « JACOB ».

## 1.2 – L'ATTRACTIVITE DU BOULEVARD « CHANZY »

De plus, le futur repreneur bénéficiera de la particularité de ce boulevard qui dessert deux villes, Les Pavillons-sous-Bois (25.000 habitants) et la Ville de Livry-Gargan (45.000 habitants), ce qui ne peut qu'augmenter le nombre de chalands :




## 1.3 – DESCRIPTION DU LOCAL

### a) – Description du bien

Le bail commercial initial du 30 juin 2014 porte sur un ensemble immobilier situé à LIVRY-GARGAN (Seine-Saint-Denis), 30 bis boulevard de Chanzy.

Le bail décrit le bien comme suit : une maison à usage de commerce et d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : boutique et arrière-boutique.
- À l'étage : deux chambres sur rue, deux grands cabinets dont l'un à usage de toilette, salle de bains et penderie.
- Eau et électricité.

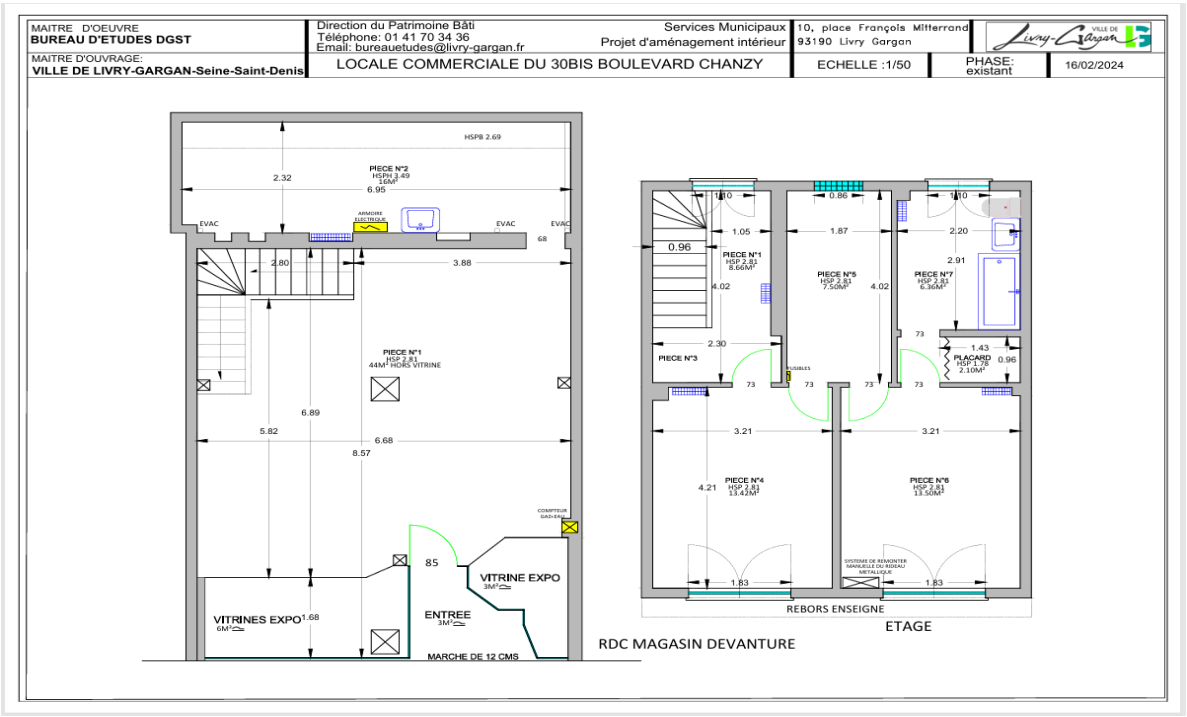
Le bien rétrocédé tel qu'il existe, avec ses aisances, dépendances, immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sous réserve des stipulations du bail.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Le tout enregistré au cadastre sous le numéro section F, n°1368 pour 79 centiares, soit 79 m2




## b) – Information sur l'état des locaux

Les locaux laissés vides d'occupation nécessitent aujourd'hui que des travaux conséquents y soient effectués. La Ville entend les prendre à sa charge en intégralité.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Le cessionnaire s'engagera par acte notarié à rembourser à la Ville de LIVRY-GARGAN les travaux effectués, selon un échéancier convenu entre les parties ultérieurement, soit au moment de la rétrocession.

## 1.4 – DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL A RETROCEDER

### a) – La durée du bail en vigueur

Le bail commercial initial a été reçu le 30 juin 2014 par Maître Jean-Pierre LE BOUFFO, notaire à Paris. Il a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, courant du 15 juillet 2014 à 8 heures au 14 juillet 2023 à la même heure. A ce jour, le bail se poursuit en tacite prolongation.

### b) – Le montant du loyer et la révision du loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de 23.604 € (VINGT TROIS MILLE SIX CENT QUATRE EUROS) hors taxes, payable en douze termes mensuels de 1.967 € (MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEPT EUROS) hors taxes. Le loyer est stipulé hors droits, taxes et charges et payable mensuellement d'avance.

Le bail prévoit également un dépôt de garantie égal à deux mois de loyer hors taxes, soit 3.934 € au moment de la conclusion du bail.

Enfin, le repreneur devra s'acquitter d'une taxe foncière, dont le dernier montant facturé s'élève à 4.404 €.

Cette taxe sera lissée sur douze mensualités et prélevée au même moment que le loyer.

**RÉVISION LÉGALE DU LOYER**

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles **L. 145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du Code de commerce**.

**INDEXATION DU LOYER**

Le bail est indexé à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer de base fixé à **VINGT-TROIS MILLE SIX CENT QUATRE EUROS (23.604,00 EUR)** hors taxe et hors charges par an, soit **MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (1.967,00 EUR)** hors taxe et hors charges par mois, sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an au 1er janvier les mêmes variations en cas d'augmentation uniquement.

À cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera au 1er janvier de chaque année.

**En cas de déspécialisation ou de modification de l'activité exercée dans les locaux**, régulièrement autorisée conformément aux dispositions légales applicables, le Bailleur pourra demander une révision du montant du loyer afin de tenir compte des conséquences de cette modification sur la valeur locative des locaux.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

### c) – Les éléments de la clause destination du bail

La destination prévue au bail de 2014 est exclusivement l'exploitation d'une activité de VENTE AU DETAIL DE CHAUSSURES POUR HOMMES, FEMMES et ENFANTS, à l'exclusion de toute autre activité, même temporairement.

### d) – Les pourparlers relatifs à la déspécialisation du bail commercial

#### d.1 – La négociation de la contrepartie de la déspécialisation du bail commercial

La Ville de LIVRY-GARGAN, locataire-cédant, a entamé des pourparlers avec le Bailleur aux fins qu'il accepte que la clause destination du bail commercial **corresponde à l'objet social des statuts de la société cessionnaire au droit bail qu'elle aura choisie**. De même, la Ville souhaite **l'accord du Bailleur pour que la clause destination du bail comporte des exclusions d'activités** annexes ou connexes à l'activité principale, qui conditionneront le choix du candidat repreneur.

En contrepartie de cette déspécialisation du bail commercial, la Ville de LIVRY-GARGAN, locataire-cédant consent à une augmentation progressive du loyer, dont les conditions resteront à être déterminées par la rédaction d'un protocole d'accord de déspécialisation.

Ces pourparlers n'ont pas encore abouti.

#### d.2 – Les conséquence d'un refus de déspécialisation du bail commercial

Le Ville soutient que les chances de trouver un repreneur exerçant l'activité de VENTE AU DETAIL DE CHAUSSURES POUR HOMMES, FEMMES et ENFANTS sont quasi-impossibles dans la conjoncture économique actuelle (liquidation judiciaire de nombreux chausseurs de qualité), si la déspécialisation de la clause de destination du bail n'est pas acceptée par le bailleur.

Dès lors, le refus de signature du protocole de déspécialisation du bail commercial par le Bailleur contraindra la Ville à l'obligation de donner congé du bail préempté, conformément aux termes de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

## 2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

### 2.1 – VALEUR DE LA VENTE

Le prix de rétrocession du droit au bail sera fixé à 47.000 euros.

Le prix définitif pourra être modulé en fonction de la nature et de la qualité du projet présenté, conformément aux modalités qui seront arrêtées par la Ville.

### 2.2 – ACTIVITE RECHERCHEE

Toute activité comportant une plus-value pour le commerce de proximité existant et une diversité de l'offre commerciale sur le boulevard Chanzy, et n'occasionnant pas de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec le secteur, pourra être examinée, sous réserve de la destination du bail et de l'accord du bailleur.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Activité(s) recherchée(s) spécifiquement pour le local, à titre d'exemple :

a) Commerces d'alimentation biologique, diététique, compléments alimentaires et cosmétiques naturels bio.

b) Ameublement, décoration maison ;

c) Enseigne de parfums, maquillage et produits cosmétiques

d) Dépôt-vente prêt-à-porter de marque ou seconde main

e) Restaurant-brasserie avec service à table

f) Mercerie et couture avec cours : fournitures et ateliers

g) Ustensiles de cuisine, pâtisserie et épicerie / ateliers

h) Concept store jeux, jouets, cadeaux, objets au détail avec ateliers pour enfants

i) Bar à vin/planches charcuterie-fromage/brunch

j) Librairie-café

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, les activités suivantes sont d'emblée exclues : [Restauration rapide, salon de thé narguilé-chicha, vente et achat d'or, vente de CBD et dérivés, vente de cigarettes électroniques, barber shop, salon de coiffure, boucherie, taxi phone, alimentation générale classique].

### 2.3 – TRAVAUX A LA CHARGE DU REPRENEUR

Dans la perspective de l'aboutissement des pourparlers relatifs à la déspécialisation du bail, la Ville de LIVRY-GARGAN entend effectuer les travaux afin de permettre au cessionnaire d'exploiter immédiatement les lieux et dans de bonnes conditions. Conformément aux termes du **b) de l'article 1.3 « DESCRIPTION DU LOCAL »,** au moment de la rétrocession par acte notarié, le cessionnaire prendra l'engagement de couvrir la Ville en tout ou partie des frais avancés par elle pour l'exécution des travaux, selon un échéancier de remboursement qui s'étalera sur plusieurs années.

### 2.4 – ENGAGEMENT DU REPRENEUR

Les candidats sont informés que le repreneur s'obligera à soumettre son projet. En aucun cas, la Ville de LIVRY-GARGAN ne pourra être tenue responsable d'un refus administratif ou des contraintes administratives liées à l'ouverture d'un commerce.

Le repreneur s'engage à respecter le Code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation des travaux nécessaires à son installation.

Il s'engage à déposer, à sa seule initiative, toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet : déclaration préalable de travaux, autorisation de travaux, demande d'enseigne, etc.

A toutes fins utiles, il est porté à la connaissance des candidats à la reprise, les informations suivantes :

« Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (CERFA n°13824*04), prévoir un délai d'instruction de 4 mois. Le dossier doit être transmis par voie postale en courrier recommandé ou déposé directement au Service de l'Urbanisme, en quatre

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

exemplaires ; Dépôt d'une demande d'autorisation préalable de nouvelle installation, de remplacement ou de modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant une enseigne, une préenseigne ou une publicité en utilisant le lien suivant : https://entreprendre.servicepublic.gouv.fr/vosdroits/R24287.

Le preneur s'engage notamment à :

- Visiter les locaux afin d'envisager leur transformation éventuelle.
- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville et décrit aux termes du préambule.
- Déployer les efforts nécessaires au développement de sa clientèle.
- Exploiter personnellement l'activité pour laquelle il a été sélectionné dans les locaux ; toute modification d'activité devra être portée à la connaissance de la Ville.

Aux termes de l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, le repreneur du droit au bail doit se conformer au cahier des charges qui sera repris dans l'acte de rétrocession. À défaut, après mise en demeure restée infructueuse, la Ville pourra résilier l'opération de rétrocession et/ou réclamer une indemnité.

### 2.5 – INTERVENTION DU BAILLEUR A L'ACTE DE RETROCESSION

En application de l'article R.214-12 du Code de l'Urbanisme, il est indiqué que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, celle-ci est subordonnée à l'accord préalable du bailleur qui recevra notification du choix du repreneur et de l'activité envisagée par lettre recommandée avec avis de réception et devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois ou son opposition. Il est précisé que les conditions de la rétrocession sera soumise à la validation du Conseil Municipal.

### 2.6 – FRAIS D'ACTE

Les frais d'acte de rétrocession du droit au bail et tous les frais subséquents, y compris la rédaction du contrat de bail aux conditions susvisées et à jour des dispositions de la loi PINEL du 18 juin 2014 demeurent à la charge de l'acquéreur du droit au bail ou à celui du Bailleur ; la Ville de LIVRY-GARGAN ne supportera aucun de ces frais.

### 2.7 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera établi entre le Bailleur et un représentant de la Ville ; étant précisé que la Ville, sous réserve de la concrétisation de la signature d'un accord de déspécialisation, prend l'engagement d'effectuer les travaux avant l'installation du cessionnaire choisi.

## 3 – DOSSIERS DE CANDIDATURES

### 3.1 – CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

- La délibération approuvant le présent cahier des charges de rétrocession ;
- Le présent cahier des charges de rétrocession.

### 3.2 – CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Les visites du local commercial se dérouleront selon un calendrier communiqué par la Ville et en tout état de cause, dès que la Délibération passée en Conseil Municipal le 15 octobre 2026 sera devenue exécutoire. Les visites auront lieu durant les 20 jours qui suivront, soit en principe du 30 octobre 2026 au 20 novembre 2026.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Il conviendra de contacter le service compétent à l'adresse suivante : commerces@livry-gargan.fr, pour que vos noms et raisons sociales soient notées car il sera arrêté un nombre de candidats par journée de visites programmées. Un courriel de confirmation sera envoyé pour les inscriptions aux visites, aux jours et aux dates convenus.

Les candidats et toutes personnes intéressées qui souhaitent soumettre leur candidature ont l'obligation de visiter au moins une fois le local à prendre à bail. Les offres ne seront pas étudiées si le candidat n'a pas procédé à la visite des lieux préalablement.

## 3.3 – CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

### a) – Dispositions générales

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail commercial devront notifier leur offre de prix, accompagnée de leur dossier de candidature comportant les pièces listées ci-après.

L'envoi du dossier de candidature se fait à la fois :

- Par e-mail à l'adresse suivante : commerces@livry-gargan.fr
- Par courrier recommandé avec accusé de réception ou par dépôt contre récépissé à l'adresse indiquée suivante :

**Monsieur le Maire de LIVRY-GARGAN**
**MAIRIE DE LIVRY-GARGAN**
**DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES**
**SERVICE COMMERCE ET ARTISANAT**
3 Place François Mitterrand
93190 LIVRY-GARGAN

La date de prise en compte des dossiers de candidature est celle de la réception de la lettre recommandée ou du récépissé de dépôt du dossier.

### b) – Pièces du dossier de candidature

#### b.1 – Pièces administratives et financières

✓ Extrait Kbis de moins de 3 mois de la société.

✓ Extrait Kbis de moins de 3 mois de la société ;

✓ Copie de la pièce d'identité du gérant : carte nationale d'identité, carte de séjour, passeports valides et celles des signataires du bail projeté (si le bail doit être signé par plusieurs gérants ou co-gérants).

✓ Une copie des statuts de la société mis à jour,

✓ L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société dispose de son établissement principal dans un autre état membre de l'Union Européenne : - un extrait d'immatriculation de la société sur un registre public de l'Union, en original et de moins de trois mois, traduit le cas échéant, en langue française ; - un pouvoir du responsable de la succursale



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

si celui-ci n'effectue pas lui-même la formalité ; une pièce justifiant de l'occupation régulière des locaux du siège (par tous moyens : bail, contrat de domiciliation, quittance électricité ou téléphone ...)

✓ La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan de continuation approuvé par le Tribunal de commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement ;

✓ Une attestation sur l'honneur indiquant que le repreneur ne fait l'objet d'aucune interdiction de gérer ou de diriger et qu'il n'est pas concerné dans l'immédiat par l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

✓ Pour les entreprises et/ou société de plus de trois ans : les trois derniers bilans certifiés par un expert-comptable ou commissaire aux comptes (liasse fiscale, bilan, compte de résultats détaillés et annexes) ;

✓ Pour les entreprises et/ou société de moins de trois ans : les derniers bilans certifiés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes (liasse fiscale, bilan et compte de résultats détaillés et annexes).

### b.2 – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra comprendre, sans que cette liste ne soit exhaustive :

**✓ Sur le projet commercial**

✓ Présentation détaillée du projet,
✓ Description de l'activité,
✓ Périodes et horaires d'ouverture,
✓ Objectifs face aux concurrents,
✓ Typologie de la clientèle visée,
✓ Démarchage nouveaux clients
✓ Gamme de prix,
✓ Fournisseurs et circuits d'approvisionnement
✓ Catalogue des produits envisagés.
✓ Projection aménagement du local - Intérieur, visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local, « moodbord »…
✓ Travaux envisagés ;

**✓ Sur les capacités de financement du projet**

✓ Plan de financement de préférence certifié par un expert-comptable
✓ Budget et bilan prévisionnel des trois premières années

**✓ Sur le ou les dirigeants**

✓ CV et lettre de motivation du candidat



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

✓ Nombre de recrutement nécessaire à l'activité.

.

**Tout dossier incomplet pourra être écarté. Toutefois, la Ville (la commission constituée) demeure souveraine dans l'appréciation de la complétude du dossier à raison de l'activité projetée.**

### 3.4 – DELAI DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature devra être adressé par lettre recommandée, sous enveloppe cachetée portant la mention :

**CANDIDATURE DROIT BAIL COMMERCIAL – NE PAS OUVRIR**

**AU PLUS TARD LE LUNDI 16 NOVEMBRE 2026 à 16 HEURES**

Destinataire et adresse de dépôt :

**Monsieur le Maire de LIVRY-GARGAN**
**MAIRIE DE LIVRY-GARGAN**
**DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES**
**SERVICE COMMERCE ET ARTISANAT**
3 Place François Mitterrand 93190 LIVRY-GARGAN

Le dossier de candidature devra également être adressé par courriel à l'adresse : commerces@livry-gargan.fr,

PORTANT LA MENTION EN OBJET DU COURRIEL

CANDIDATURE BAIL COMMERCIAL AU PLUS TARD **LE LUNDI 16 NOVEMBRE 2026**

## 4 – MODALITES D'EXAMEN ET D'APPRECIATION DES CANDIDATURES

### 4.1 – VERIFICATION DES CANDIDATURES

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée et appréciée.

S'il est constaté que certaines pièces indispensables listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours, selon les modalités arrêtées par la Ville.

L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

### 4.2 – ANALYSE DES PROJETS DES CANDIDATS

Les projets des candidats décrits dans leurs dossiers seront analysés selon les critères suivants :

**Qualité du projet commercial : 40 points**

- Adéquation entre le projet et la capacité à répondre aux attentes de la Ville.
- Pertinence du concept proposé et complémentarité avec les activités déjà présentes dans le secteur.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.
- Intégration d'une dimension environnementale.

**Viabilité économique du projet : 40 points**

- Faisabilité économique et financière du projet.
- L'équipe de salariés dédiée peut-elle répondre aux exigences du projet ?

**La personne du dirigeant : 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 retenus recevront une convocation ultérieurement pour être auditionnés par la Commission d'analyse des offres**

Le ou les dirigeants de la société devra ou devront **être obligatoirement présents**. En cas d'absence**, ils peuvent se faire représenter par toute personne de leur choix, dûment munie d'une procuration signée** par le mandant et le mandataire. Un modèle de procuration est joint en annexe.

La Ville choisira l'offre qui réunira les critères les plus prometteurs.

### 4.3 – DESIGNATION DU REPRENEUR SELECTIONNE

À l'issue des auditions, il sera présenté au Conseil Municipal le nom du repreneur et les conditions de la rétrocession ainsi que le choix du repreneur.

Dans le mois suivant la signature de l'acte notarié de rétrocession, le Maire procédera 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 repreneur ainsi que les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions applicables de l'article R.214-15 du Code de l'Urbanisme..

### 4.4 – ABANDON OU ECHEC DE LA PROCEDURE DE RETROCESSION

### 4.4-1 : ABANDON DE LA PROCEDURE DE RETROCESSION

Dans le cas où le Bailleur refuse la signature du protocole de déspécialisation, la Ville de LIVRY-GARGAN renoncera purement et simplement à rétrocéder ce droit au bail dans la mesure où le maintien de la clause de destination « VENTE AU DETAIL DE CHAUSSURES POUR HOMMES, FEMMES et ENFANTS » anéantira toute possibilité de rétrocéder ce droit au bail.

Dès lors, la Ville étant preneuse du bail, congé sur le fondement de l'article L.145-9 du Code de Commerce sera donné.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Un procès-verbal d'abandon de la procédure de rétrocession fera l'objet d'une décision prise en vertu de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et ce aux fins d'en informer le Conseil Municipal.

### 4.4-2 – ECHEC A LA PROCEDURE DE RETROCESSION

En cas de non-réception de candidature ou **de dépassement des dates prévisionnelles arrêtées**, la Ville de LIVRY-GARGAN décidera d'un classement sans suite de l'avis à rétrocession publié et procèdera à la publication d'un nouvel avis à rétrocession qui donnera éventuellement lieu à :

- Nouvelle visite du local,
- Examen de nouvelles candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une nouvelle approbation du présent cahier des charges par le Conseil Municipal, seules les dates portées sur l'avis à rétrocession seront modifiées.

NB : Le cahier des charges est consultable sur le site internet de la commune www.ville- livry-gargan.fr et il sera aussi déposé à :

**L'Accueil de la Direction Générale des Services Techniques**

**Mairie de LIVRY-GARGAN**

**se situe au 10 Place François Mitterrand à 93190 LIVRY-GARGAN AUX HEURES ET JOURS D'OUVERTURE INDIQUES SUR PLACE, et ce dès publication de l'AVIS à rétrocession.**

**Vous pouvez aussi solliciter que le cahier des charges vous soit adressé par courriel en format PDF, commerces@livry-gargan.fr**



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

# ANNEXES

**ANNEXE 1 : DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

**ANNEXE 2 : MODELE DE MANDAT DE REPRESENTATION A L'AUDITION**

**ANNEXE 3 : INFORMATION SUR L'ACCOMPAGNEMENT ET L'AIDE A LA CREATION D'ENTREPRISE**

**ANNEXE 4 : PROTOCOLE D'ACCORD DESPECIALISATION**



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

## ANNEXE 2 : MODELE DE MANDAT DE REPRESENTATION A L'AUDITION

**PROCURATION**

*[Articles 1984 et 1989 du Code civil]*

Je soussigné(e) (Le mandant, celui qui donne pouvoir) Nom : ……

Prénom : …… demeurant à ……

Agissant en qualité de : ……

de la société : ……

Donne par les présentes pouvoir à (Le mandataire, celui qui accepte le pouvoir) : ……

demeurant : ……

de pour moi et en mon nom être auditionné par la Commission en charge d'examiner les offres de reprise du droit au bail commercial du 30 bis boulevard de Chanzy à LIVRY-GARGAN.

En conséquence, demande à mon mandataire de répondre aux questions qui lui seront éventuellement posées par la Commission et surtout de soutenir oralement le projet de reprise dont l'offre de candidature a été adressée dans les formes et délais prévus par le Cahier des charges.

Le pouvoir accordé se limite à cette unique audition, conformément aux termes de l'article 1989 du Code civil qui circonscrit l'action du mandataire au seul objet porté sur la procuration.

**Le mandataire n'est pas autorisé à retirer l'offre présentée ni à la compromettre.**

Le mandant : …… Le mandataire : ……

Fait à (*) : …… Fait à (*) : ……

Le : …… Le : ……

(*) Merci de compléter cette procuration de façon manuscrite et de faire précéder votre signature pour le MANDANT de la formulation « bon pour mandat » et pour le MANDATAIRE de la formulation « bon pour acceptation du mandat d'audition ».

Une pièce d'identité doit être annexée à la présente procuration.



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

## ANNEXE 3 : INFORMATION SUR L'ACCOMPAGNEMENT ET L'AIDE A LA CREATION D'ENTREPRISE

# INFORMATION SUR L'ACCOMPAGNEMENT ET L'AIDE A LA



2026-10-17 A2
PROTOCOLE D'ACC

# REATION D'ENTREPRISE

### Aide à la Création d'Entreprise

Le Territoire Grand Paris Grand Est propose un accompagnement personnalisé gratuit et des conseils aux entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire, via : LE PLATEAU

Il intervient en amont de la création jusqu'aux premiers pas de l'entreprise, en assurant l'accueil, la première information et l'orientation des porteurs d'idées vers le bon interlocuteur, en fonction notamment de l'avancement de leur projet.

**- Contact :**

**- Tél : 01.45.09.07.02**

**- Courriel :** leplateau@grandparisgrandest.fr

**Permanence : Du lundi au vendredi**

**De 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17 :00**

**- LE PLATEAU situé au 112 Allée de Notre-Dame des Anges 93370 Montfermeil**

**- Service du commerce de proximité et de l'artisanat - Tél. : 01 41 70 88 00 – poste 86 03**



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20261029-2026-10-19-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026