

VILLE DE Livry-Gargan

AVIS DE RETROCESSION

Appel à candidatures relatif à la rétrocession d'un droit au bail commercial attaché au local commercial sis

30 BIS boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN

La Ville de LIVRY-GARGAN **AVISE D'UN APPEL A CANDIDATURES** pour la **cession d'un droit au bail d'un local commercial sis 30 bis boulevard de Chanzy à 93190** LIVRY-GARGAN. Cette rétrocession intervient à la suite de la décision de préemption n°2023-023 du 21 avril 2023, prise par la Ville de LIVRY-GARGAN sur le présent droit au bail, et ce conformément au périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité adopté par délibération du conseil municipal n°2015-02-14 du 12 février 2015. La rétrocession s'effectuera en vertu des dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 et suivants du Code de l'Urbanisme et selon le cahier des charges de rétrocession approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2026-10-19 du 15 octobre 2026**.**

I - DESCRIPTION DU LOCAL

Le droit bail commercial porte sur un local commercial situé au 30 boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN, d'une superficie de **79 m2,** enregistré au cadastre sous le numéro de section F, n°1368, se décomposant 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.

2 - DESCRIPTION DES TERMES DU CONTRAT DE BAIL RETROCEDE

- **La durée du bail en vigueur**

Le bail commercial 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.

- **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 1967 € (MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEPT EUROS) hors taxes. Le loyer est stipulé hors droits, taxes et charges et payable mensuellement d'avance.

- **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 EUR) hors taxes et hors charges par an, soit MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (1967 EUR) hors taxes 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.

A 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.

- **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.

- **Les pourparlers relatifs à 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.

- **Le dépôt de garantie**

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.

2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

- **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.

- **Activité recherchée**

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 des nuisances sonores et olfactives incompatibles avec le secteur, pourra être examinée, sous réserve de la destination du bail et de l'accord du bailleur.

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

- **Engagement du repreneur et accord préalable du Bailleur et du Conseil Municipal**

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.

Le repreneur supportera les frais de transformation, réparation et aménagement nécessaires à son activité.

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 comme responsable d'un refus administratif opposé 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 préalablement nécessaires à son installation.

Il s'engage donc 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..).

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 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 .service public.gouv.fr/vosdroits/r24287.

Le repreneur s'engage à :

- Visiter les locaux afin d'envisager leur transformation éventuelle,
- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville de LIVRY-GARGAN 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 nécessite d'en informer la Ville de LIVRY-GARGAN

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 pour lui de le faire et après mise en demeure restée infructueuse, la Ville de LIVRY-GARGAN pourra résilier l'opération de rétrocession et/ou réclamer une indemnité.

- **Intervention du Bailleur à l'acte de rétrocession**

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.

- **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.

- **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 ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION

- **Retrait du dossier et conditions de visite des lieux**

Le dossier est consultable sur le site Internet de la Ville de LIVRY-GARGAN https://www.livry-gargan.fr/ et pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée de la consultation, sur demande, auprès du Service commerce. Si le dossier de candidature reste consultable en ligne, LES CANDIDATURES DEVRONT ETRE DEPOSEES POUR LE LUNDI 16 NOVEMBRE 2026 A 16 HEURES.

Les visites auront lieu durant les 20 jours qui suivront, soit en principe du **30 octobre 2026 au 20 novembre 2026.** Il conviendra de contacter le service **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.**

- **Délai de dépôt des candidatures**

Le dossier de candidature devra être adressé par lettre recommandée, par lettre RAR, sous enveloppe cachetée

CANDIDATURE DROIT BAIL COMMERCIAL – NE PAS OUVRIR

AU PLUS TARD LE LUNDI 16 NOVEMBRE 2026 A 16 HEURES
Monsieur le Maire
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

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

Le présent AVIS est affiché à l'HOTEL DE VILLE, dans le Hall de la Mairie, sur les panneaux d'affichage dédiés et également sur la devanture du 30 boulevard de Chanzy, pendant une durée minimum de 15 jours. L'avis sera également mis en ligne également pour une durée minimum de 15 jours à l'adresse https ://www.livry-gargan.fr/