



AVIS DE RETROCESSION

Appel à candidatures relatif à la rétrocession d'un droit au bail commercial attaché au local commercial sis 38 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 38 boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN**. Cette rétrocession intervient à la suite de la décision de préemption n°2020-038 du 11 septembre 2020, 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°2026-06-19 du 25 juin 2026.

I - DESCRIPTION DU LOCAL

Le bien à céder comprend un droit bail commercial portant sur un local commercial situé au 38 boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN, d'une superficie de **217 m²**

2 - DESCRIPTION DES TERMES DU CONTRAT DE BAIL RETROCEDE

▪ La durée du bail en vigueur

Le bail commercial initial a été signé par acte sous seing privé du **10/11/2011**. Il a expiré le 9 novembre 2020. Puis, le bail s'est poursuivi en tacite prolongation. Le **5 janvier 2021** (en cours de tacite prolongation), le preneur a demandé le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire du 5 janvier 2021.

Le 6 avril 2021, il y a eu naissance d'un nouveau bail pour une durée de **9 ans (NEUF ANNEES)**, qui a pris effet trois mois après la signification au Bailleur de l'acte du Commissaire de justice, soit après le 5 janvier 2021.

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

▪ Le montant du loyer et la révision du loyer

Le loyer mensuel actuel pris en charge par le locataire-cédant est de **3070,90** euros, soit **36.850,80** euros annuels.

Le loyer est en principe payable « *par virement au profit du BAILLEUR mensuellement et d'avance en douze termes égaux, les 5 de chaque mois* ». Le paiement des provisions sur charges suit le même régime (cf. contrat de bail en vigueur).

Toutefois afin de permettre au preneur « cessionnaire » d'exercer plus librement son activité, la Ville a négocié en amont avec le Bailleur la déspecialisation de la clause « destination » du bail ainsi que des modalités exceptionnelles pour le paiement des loyers.

La clause destination des lieux stipulait que : « *Les lieux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation, par le PRENEUR, de tous commerces d'alimentation générale et en particulier d'alimentation biologique, diététique compléments alimentaires, hygiène et cosmétique naturelle, accessoires divers et plus généralement tous produits se trouvant dans un magasin bio.* »

Le protocole d'accord conclu entre le cédant et le Bailleur en vue de la déspecialisation de cette clause, permettra au preneur cessionnaire d'exploiter, après agrément du Bailleur de sa candidature à la rétrocession, l'activité mentionnée dans ses statuts.

Le Bailleur ayant renoncé, à la demande de la Ville cédante, au paiement d'une indemnité du fait de la déspecialisation accordée, indemnité qui aurait été due être payée par le cessionnaire repreneur, les loyers qui seront appliqués au bail commercial rétrocedé s'étaleront de la manière suivante .

PERIODE D'APPLICATION	MONTANT	Date du paiement	Modalités
Loyer des six premiers mois du bail	3.471,90 €	Le 5 du mois	Virement bancaire
Loyer des 7 ^{ème} et 12 ^{ème} mois	3.872,90 €	Le 5 du mois	Virement bancaire
Loyer des 13 ^{ème} au 24 ^{ème} mois	4.273,90 €	Le 5 du mois	Virement bancaire
Loyer des 25 ^{ème} au 36 ^{ème} mois	4.675,00 €	Le 5 du mois	Virement bancaire

▪ Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera égal à deux mois du premier loyer. Toutefois, le Bailleur est libre de porter cette durée à un niveau supérieur.

Le Bailleur prévoit que le paiement de la taxe foncière soit à la charge du cessionnaire. Cette taxe s'élève à environ **5.866 €/an**

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

▪ Valeur de la Vente

Le prix sera modulé en fonction de la nature du projet dans une fourchette de **55.000 euros à 135.000 euros**.

▪ 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, à titre d'exemples :

- 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 narguillé-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

Les locaux seront loués dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de LIVRY-GARGAN aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre de la Ville de LIVRY-GARGAN.

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

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 :

En outre, le preneur 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 du présent cahier des charges,
- 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.

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Il est précisé que les conditions de la rétrocession sera soumise à la validation du Conseil Municipal.

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.

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des lieux par le repreneur avec une personne représentant la Ville de LIVRY-GARGAN.

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 VENDREDI 6 NOVEMBRE 2026 à 16 HEURESS AU PLUS TARD.

Les visites du local commercial se dérouleront sur la semaine du **Vendredi 17 juillet 2026 au 16 octobre 2026**. En dehors de ces dates, il conviendra d'adresser un courriel à l'adresse mentionnée ci-dessus pour solliciter une date de visite supplémentaire.

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.

Il est précisé que 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.**

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

▪ **Délai de dépôt des candidatures**

Le dossier de candidature devra être reçu, par lettre RAR, sous enveloppe cachetée ou déposé contre récépissé à l'adresse ci-après indiquée.

- 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 VENDREDI 6 NOVEMBRE 2026 à 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 06/11/2026 A 16 HEURES**

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 38 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/>

HOTEL DE VILLE

3, Place François-Mitterrand – BP.56 – 93891 LIVRY-GARGAN Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire