VILLE DE Livry-Gargan

Nombre de conseillers.....43
En exercice..... 43
Présents à la séance.....39
Pouvoirs.....02
Excusés..... 02
Absents..... 00

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2026

N°2026-06-19 : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES MODIFICATIF ET COMPLEMENTAIRE DE LA RETROCESSION DU LOCAL SIS 38 BOULEVARD DE CHANZY À LIVRY-GARGAN

Le jeudi 25 juin 2026 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, à la suite de la convocation faite le vendredi 19 juin 2026.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	CARON Sabri	KITOUNE Mokrane
BOUDJEMAÏ Kaïssa	DAHANY Latifa	COLLET Marie Madeleine
MILOTI Donni	CRALIS Christophe	AYDIN Tony
HERRMANN Marie-Catherine	FRISON-BRUNO Nikita	KONE Fatoumata
BARATTA Jean-Pierre	MONIER Annick	FABRIS Christophe
MOULINAT-KERGOAT Hélène	ATTARD Gérard	RIVET Jean-Marc
CHASSAIN Clément	MAIDOU Mélissa	KOUCEM Yacine
FOURNIER Marine	MAUROBET Catherine	MARKARIAN Olivier
MANTEL Serge	CHONEAU Lise	AIDOUDI Salem
DJABALI Sara	GAMEIRO Odile	ENNOUCHI Bernard
BORDES Roselyne	OUACHIKH Nabila	LE COZ Lucie
ALTUNTAS Céline	BOUSTEILA Leïla	SARDI Mustafa
HODÉ Marie-Laure	PRUDHOMME Gérard	KHATIM Karima

Pouvoirs :

BULUT David	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
FONTENOY Jean-Luc	à PRUDHOMME Gérard

Excusé :

LENOURY Nadia	CHABANE Rima

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un Secrétaire de séance. Mme Latifa DAHANY a été désignée pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Mme KONE rapporteur ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L2122-22 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-2 et R.214-11 à R. 214-16 et suivants ;

Vu la décision n°2020-38 en date du 11 septembre 2020 portant acquisition du bail commercial sis 38 boulevard de Chanzy ;

Vu la délibération n°2024-12-24 en date du 12 décembre 2024 portant approbation du cahier des charges du Local sis 38 boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN ;

Vu la délibération n°2025-02-18 en date du 13 février 2025 approuvant la rétrocession au profit de la société DE NOVO INTERIEUR ;

Vu la délibération n°2026-03-02 du 30 mars 2026 portant délégation du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le courrier recommandé en date du 17 novembre 2025 adressé à la société DE NOVO INTERIEUR, réceptionné le 19 novembre 2025 ;

Vu le protocole d'accord de déspécialisation de la clause destination du bail et de l'étalement de la hausse des loyers signé entre la Ville, cédante du droit au bail et le Bailleur, en date du 15 avril 2026 ;

Vu l'avis de la Commission permanente Administration Générale en date du mardi 16 juin 2026 ;

Considérant le refus du bailleur de concourir à l'acte de rétrocession au profit de la société DE NOVO INTERIEUR ;

Considérant que la Ville a dû tirer les conséquences de ce refus en négociant en amont avec le Bailleur la déspécialisation de la clause destination du bail ainsi que l'étalement de la hausse des loyers ;

Considérant la nécessité de procéder à la rédaction d'un « cahier des charges modificatif et complémentaire » de celui approuvé le 12 décembre 2024 par délibération n°2024-12-24 afin de tenter de réduire d'emblée les points de blocages entre le Bailleur et le futur repreneur pouvant nuire la réalisation d'une nouvelle rétrocession ;

Considérant que les modifications apportées par ce « cahier des charges modificatif et complémentaire » sont substantielles et nécessitent dès lors son approbation par le Conseil Municipal ;

Après en avoir délibéré ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

À la majorité par :

- **36 voix pour :**

MARTIN Pierre-Yves	CARON Sabri	KITOUNE Mokrane
BOUDJEMAÏ Kaïssa	DAHANY Latifa	COLLET Marie Madeleine
MILOTI Donni	CRALIS Christophe	AYDIN Tony
HERRMANN Marie-Catherine	FRISON-BRUNO Nikita	KONE Fatoumata
BARATTA Jean-Pierre	MONIER Annick	FABRIS Christophe
MOULINAT-KERGOAT Hélène	ATTARD Gérard	RIVET Jean-Marc
CHASSAIN Clément	MAIDOU Mélissa	KOUCEM Yacine
FOURNIER Marine	MAUROBET Catherine	MARKARIAN Olivier
MANTEL Serge	CHONEAU Lise	AIDOUDI Salem
DJABALI Sara	GAMEIRO Odile	ENNOUCHI Bernard
BORDES Roselyne	PRUDHOMME Gérard	LE COZ Lucie
KHATIM Karima		

BULUT David	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
FONTENOY Jean-Luc	à PRUDHOMME Gérard

- **1 voix contre :**

HODÉ Marie-Laure

- **4 abstentions :**

BOUSTEILA Leïla	OUACHIKH Nabila	SARDI Mustafa
ALTUNTAS Céline		

Article 1 : Approuve les termes du « cahier des charges complémentaire et modificatif » relatif à la rétrocession d'un droit au bail commercial du local sis 38 boulevard de Chanzy à 93190 LIVRY-GARGAN ;

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes afférents à une cession du bail commercial au profit du repreneur désigné à l'issu de l'appel à candidature.

Annexe 1 : Cahier des charges modificatif et complémentaire ;
Annexe 2 : Courrier recommandé à la société DE NOVO INTERIEUR du 17/11/2025 ;
Annexe 3 : Protocole d'accord de déspécialisation signé entre la Ville et le Bailleur.

Ainsi fait et délibéré en séance le jeudi 25 juin 2026.

Latifa DAHANY
Secrétaire de séance

VILLE de LIVRY-GARGAN Seine-St-Denis

Pierre-Yves MARTIN
Maire de Livry-Gargan
Conseiller départemental

date de publication : 10/07/2026

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

CAHIER DES CHARGES COMPLEMENTAIRE ET MODIFICATIF RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL DU LOCAL SIS 38 BLD DE CHANZY A LIVRY-GARGAN

Date et heure limite de dépôt des candidatures :

Jeudi 3 septembre 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, les baux commerciaux.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1 – PRESENTATION DU BIEN A RETROCEDER 1.1 – SITUATION GEOGRAPHIE DU BIEN …….. 1.2 _ L'ATTRACTIVITE DU BOULEVARD « CHANZY »……. 1.3 – DESCRIPTION DU LOCAL…… a) – Description du bien……... b) – Information sur l'état des locaux……. 1.4 – DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT DE BAIL…… a)_La durée du bail en vigueur…… b)_Le montant du loyer et la révision…….. c) _Les éléments de la clause destination du bail……	**4 à 7**
2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL 2.1 – VALEUR DE LA VENTE…… 2.2 – ACTIVITE RECHERCHEE…… 2.3 – TRAVAUX A LA CHARGE DU REPRENEUR…….. 2.4 – ENGAGEMENTS DU REPRENEUR…… 2.5 – INTERVENTION DU BAILLEUR A L'ACTE DE RETROCESSION 2.6 – FRAIS D'ACTE…… 2.7 –ETAT DES LIEUX……	**8 à 10**
3 – DOSSIERS DE CANDIDATURE 3.1 – CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION …… … 3.2 – CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX ……... 3.3 – CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE… ;……... a) – Dispositions générales……... b) – Pièces du dossier de candidatures…….. b.1)_pièces administratives et financières…… b.2)_dossier de présentation du projet…… 3.4 – DELAI DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES ..….	**11 à 14**
4 – MODALITES D'EXAMEN DES CANDIDATURES 4.1 – VERIFICATION DES CANDIDATURES…….. 4.2 – ANALYSE DES PROJETS DES CANDIDATS……... 4.3 – DESIGNATION DU REPRENEUR SELECTIONNE ……. 4.4 – ECHEC DE LA PROCEDURE……	**14 à 16**

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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 ». Aux termes de cette délibération, ce dernier a été classé comme une zone dans laquelle une déqualification de l'offre de restauration au profit d'un accroissement très important de la restauration dite « rapide » avait été constatée,

Par déclaration de cession d'un fonds de commerce, la Ville de LIVRY-GARGAN a été informée de la cession du fonds de commerce, constitué uniquement du droit au bail commercial. Ledit fonds exploitait un commerce très spécifique « **d'alimentation générale et en particulier d'alimentation biologique** ».

Afin de renforcer la diversité commerciale de proximité et d'améliorer l'attractivité économique du secteur de « CHANZY », il est apparu nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales permettant d'arriver à une dynamisation urbaine, conviviale, économique et sociale de ce quartier pour qu'il réponde aux attentes et besoins des Livryens et des habitants alentours.

C'est dans ce contexte que la VILLE DE LIVRY-GARGAN a par décision n°2020-038 du 11 septembre 2020 décidé de préempter le droit au bail.

Deux cahiers de charges ont été établis à cette fin les 8 juin 2023 et 12 décembre 2024, approuvés respectivement par les délibérations n°2023-06-33 et 2024-12-24. A la suite de quoi, un repreneur a été trouvé dont la candidature n'a pas reçu l'agrément du bailleur. Ce dernier a conditionné son agrémentation à la réalisation de conditions suspensives importantes, et ce au stade de l'établissement de l'acte notarié de rétrocession, approuvé par la délibération n°2025-02-18. L'acte de rétrocession n'ayant pas reçu approbation du bailleur, la situation perdurant, la Ville a donc dû tirer les conséquences des désaccords nombreux intervenus entre le bailleur et le futur preneur en présentant un nouveau cahier des charges complémentaire et modificatif, intégrant la négociation qu'elle a dû conduire avec le bailleur, en amont, sur d'une part, la déspécialisation de la destination du droit au bail commercial et d'autre part les loyers.

C'est pourquoi, la VILLE DE LIVRY-GARGAN se doit de recommencer la procédure administrative de rétrocession du droit au bail commercial, en établissant « un cahier des charges complémentaire et modificatif » aux fins de rechercher un nouveau repreneur mieux disant. Le présent cahier des charges a reçu validation par délibération du Conseil Municipal de LIVRY-GARGAN, **le 25 juin 2026**.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

1 – PRESENTATION DU BIEN A RETROCEDER

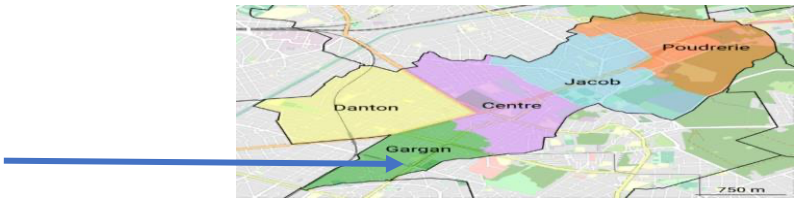
1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN,

La Commune de LIVRY-GARGAN compte 45 000 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.

Elle offre également un bon maillage routier, concentré sur un grand axe radial qui traverse la ville via la route N3 que l'on peut rejoindre par l'A4 depuis la porte de Bercy ou de l'A3 depuis la porte de Bagnolet.

La Ville de LIVRY-GARGAN est scindée en cinq quartiers. C'est au cœur du quartier « GARGAN » que se trouve le local commercial du **38 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.



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 ».

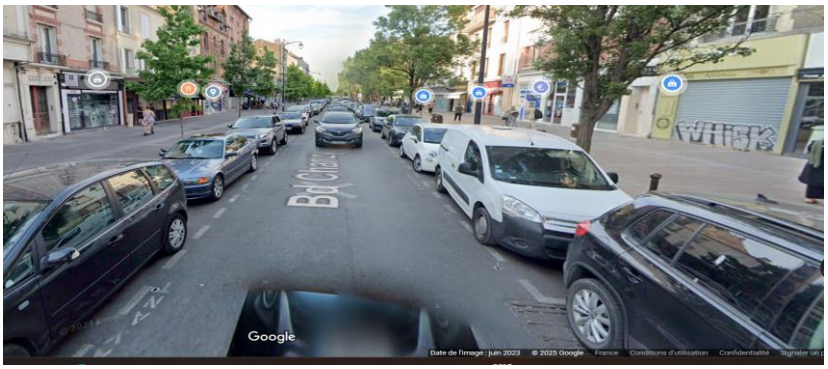
Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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 :

Trottoir gauche Ville de Pavillon/sous/bois

Trottoir droit : Ville de Livry-Gargan



1.3– DESCRIPTION DU LOCAL

a) – Description du bien

Le bail du local commercial proposé à la rétrocession concerne un ensemble immobilier situé dans le secteur de Gargan gare au 38 boulevard de Chanzy, cadastré parcelle F n°1232 et se décompose comme suit :

Le local commercial doit être regardé sur trois niveaux :

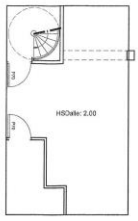
<u>Au rez-de-chaussée</u> : un local commercial de 217 m² environ.

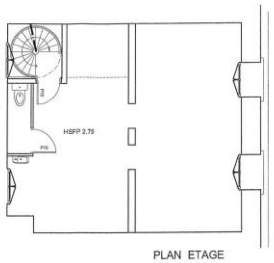
<u>Au sous-sol</u> : une cave de 22 m²

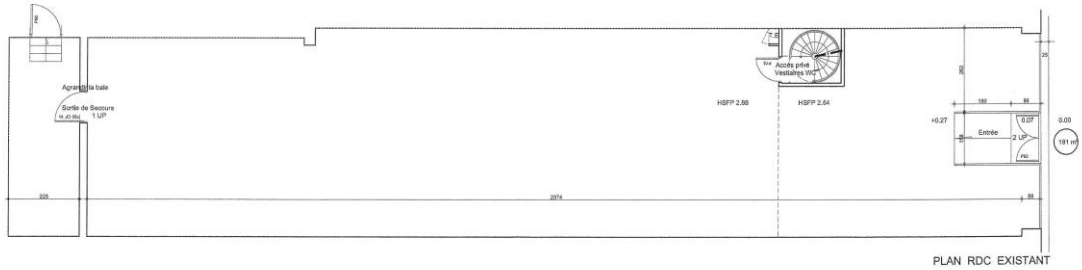
<u>Au premier étage</u> : un appartement de 47 m² constitué de 2 chambres, une cuisine, un water-closet.

Cette désignation correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis le dernier bail.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026







b) – Information sur l'état des locaux

Aucuns travaux ne sont prévus par le Bailleur, selon les informations en la possession de la Ville. Conformément aux obligations posées par la Loi PINEL, il appartiendra au repreneur retenu de se rapprocher du Bailleur, au moment de la signature du nouveau bail commercial pour convenir de la planification éventuelle des travaux et de leur répartition entre eux.

1.4 – DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL A RETROCÉDER

a) Sur la durée du bail en vigueur

La Ville porte à la connaissance du nouveau preneur les éléments composant le bail commercial qui sera rétrocédé :

« Le bail initial a été signé par acte sous seing privé du 10/11/2011.

Il a expiré le 9 novembre 2020. Après cette date, le bail s'est poursuivi en tacite prolongation.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Le 5 janvier 2021, le preneur a sollicité du bailleur le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire de SELARL CDJ GRAND PARIS NORD, Commissaires de Justice à TORCY (77200)

Conformément aux dispositions des articles L.145-10 du Code de Commerce et de la demande en renouvellement de bail faite, le 6 avril 2021, il y a eu naissance d'un nouveau bail pour une durée de 9 ans (NEUF) consécutives, qui a pris effet trois mois après la signification au Bailleur de l'acte du Commissaire de justice, soit trois mois après le 5 janvier 2021. »

b) 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 HT/HC.

Le locataire-cédant ayant d'ores et déjà procédé à la négociation des termes de la déspécialisation du bail. Le bailleur a consenti, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.145-50 du Code de Commerce, à l'étalement de l'augmentation du loyer, qu'il est en droit d'appliquer dès la prise de possession des locaux, compte tenu de la déspécialisation des lieux accordée.

Le cessionnaire prend acte des modalités du loyer du bail commercial rétrocédé et qui s'appliqueront de la manière suivante :

PERIODE D'APPLICATION	MONTANT
Loyer des six premiers mois du bail	3.471,90 € HT/HC
Loyer des 7ème et 12ème mois	3.872,90 € HT/HC
Loyer des 13ème au 24ème mois	4.273,90 € HT/HC
Loyer des 25ème au 36ème mois	4.675,00 € HT/HC

Le dépôt de garantie sera en principe égal à **deux mois** de 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**.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

c) Les éléments de la clause destination du bail

Le bail qui sera rétrocédé comporte la clause de destination suivante :

« 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. »

Afin de permettre au Cessionnaire de ne pas avoir à négocier la « déspécialisation du bail », le Locataire-cédant a convenu avec le bailleur qu'aux termes du nouveau bail qui sera signé concomitamment à l'acte notarié de rétrocession entre le Cessionnaire et le Bailleur que : « la clause « destination du bail commercial » **corresponde à l'objet social des statuts de la société cessionnaire du droit au bail ».**

2 – CONDITIONS DE LA RETROCESSION DU DROIT AU BAIL

2.1 – 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.

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 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

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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

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.

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

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 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 pré-enseigne ou une publicité en utilisant le lien suivant : https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/R24287.*

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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.

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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 sur les semaines du **Vendredi 17 juillet 2026 au Vendredi 28 août 2026**. En dehors de cette semaine, 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.

Vous recevrez un courriel en réponse confirmant votre inscription pour les jours et heures convenus.

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.**

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 au petit **b).**

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

- Par e-mail à l'adresse suivante : **commerces@livry-gargan.fr**

ET

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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** déposé à l'accueil de la Direction Générale des Services Techniques (10 Place François Mitterrand à 93190 LIVRY-GARGAN).

Tout dossier déposé au-delà de la date butoir du **JEUDI 3 SEPTEMBRE 2026** ne sera pas pris en compte.

b) Pièces du dossier de candidature

b.1 – Pièces administratives et financières

- ✓ 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, passeport 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 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 ...) ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

- ✓ 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
- ✓ Nombre de recrutement nécessaire à l'activité.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Tout dossier incomplet sera 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 JEUDI 3 SEPTEMBRE 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 DU COURRIEL

  CANDIDATURE BAIL COMMERCIAL AU PLUS TARD **LE JEUDI 3 SEPTEMBRE 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 à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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 sur le boulevard « Chanzy » ;
- 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 qui 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 PRESENT(S). En cas d'absence, ils peuvent se faire REPRESENTER par toute personne de leur choix, dûment munie d'une PROCURATION signée par le MANDANT (**la personne qui donne mandat**) et par le MANDATAIRE **(la personne qui accepte le mandat).** Un modèle de procuration est joint aux présentes* à **l'annexe 2.**

La Ville de LIVRY-GARGAN choisira l'offre qui réunira les critères les plus prometteurs.

4.3 – DESIGATION DU REPRENEUR SELECTIONNE

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

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, et ce conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du Code de l'Urbanisme.

4.4 – ECHEC DE LA PROCEDURE DE RETROCESSION

En cas de non-réception de candidature, 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

ANNEXES :

1. Délibération approuvant le présent cahier des charges
2. Modèle de mandat de représentation à l'audition
3. Information sur l'accompagnement et l'aide à la création d'entreprise

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

ANNEXE 1 : DELIBERATION APPROUVANT LE CAHIER DES CHARGES

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

ANNEXE 2 : MODELE DE MANDAT

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 38 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
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

ANNEXE 3 : INFORMATION CREATION D'ENTREPRISE

INFORMATION SUR L'ACCOMPAGNEMENT ET L'AIDE A LA CREATION 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
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

VILLE DE Livry-Gargan

DE NOVO INTERIEUR
15 Villa du Bel Air
75012 PARIS

Livry-Gargan, le 17 NOV. 2025

LETTRE RECOMMANDEE N°
N°1A2110637769 8

Direction du Développement Territorial – COMMERCES
Affaire suivie par : Jocelyne ZOU
Téléphone : 01 41 70 88 55
Mail : jocelyne.zou@livry-gargan.fr

OBJET: RETROCESSION BAIL COMMERCIAL LA VIE CLAIRE – 38 BOULEVARD CHANZY A LIVRY-GARGAN

Monsieur,

Conformément aux termes de l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose (...) *La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession »,* je vous confirme par la présente qu'aucune rétrocession de bail ne peut intervenir sans l'accord exprès du bailleur.

Comme vous devez vous en douter, le bailleur n'a pas acquiescé au projet d'acte de rétrocession rédigé par le notaire. La situation perdurant depuis plusieurs mois, je me vois contraint de tirer les conséquences de cette difficulté et vous indique renoncer à une rétrocession au profit de votre société.
Je vous prie de bien vouloir prendre acte de la fin de nos échanges et communications dans cette affaire.

J'adresse bien évidemment copie de la présente au bailleur, la SCI DRANCY ainsi qu'à mon notaire, la SAS BRODIN et Associés, Notaires sis au 20 rue du 4ème Zouaves à 93110 ROSNY-SOUS-BOIS ;

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées et les plus cordiales.

Pierre-Yves MARTIN
Maire de Livry-Gargan
Conseiller Départemental

Cc / SCI DRANCY – 8 rue du Lavoir à 77600 BUSSY SAINT-GEORGES (par courriel)
SAS BRODIN et Associés, Notaires, 20 rue du 4ème Zouaves à 93110 Rosny-sous-Bois(par courriel)

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

VILLE DE Livry-Gargan

PROTOCOLE D'ACCORD

SUR UNE CESSION-DESPECIALISATION PLENIERE DU BAIL COMMERCIAL SIS 38 BLD DE CHANZY à LIVRY-GARGAN

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La COMMUNE de LIVRY-GARGAN, sise en l'hôtel de Ville situé, 3 Place François Mitterrand à 93190 LIVRY-GARGAN, Représentée par Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire de la Ville, dûment habilité aux fins de signature des présentes, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2020.

Ci-après désignée comme « le Locataire-cédant»,

D'une part,

ET

La SCI DRANCY 64-66 RUE MARCELIN BERTHELOT », au capital de 1.524 euros, immatriculée sous le numéro 421 158 007 au registre du commerce et des sociétés de Meaux, dont le siège social est à (77600) BUSSY-SAINT-GEORGES, 8 rue du Lavoir, agissant par son gérant Monsieur Richard LEBLANC.

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

D'autre part,

Ci-après désignés ensemble « Les Parties ».

IL EST PREABLEMENT RAPPELER CE QUI SUIT :

Depuis 2015, la Ville tente de conduire une politique de transformation forte de son territoire à travers des opérations d'aménagement et d'implantations d'enseignes commerciales en exerçant son droit de préemption auquel sont soumis les locaux commerciaux.

Il y a, en effet, une nécessité tant pour les bailleurs que pour la Commune de favoriser l'implantation de commerces diversifiés et d'offrir ainsi une offre commerciale cohérente et dynamique. La préemption par la commune du local La Vie Claire le 11 septembre 2020 s'inscrit dans cette volonté. Le bail a été consenti et accepté pour un loyer annuel de 30 428,40 € HT/HC.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

La Ville n'ayant pas vocation à exploiter un fonds de commerce, elle se doit de le rétrocéder à brefs délais. Malheureusement, ladite préemption et la rétrocession devant intervenir ultérieurement ont été contrariées d'une part, à raison de la crise sanitaire ; d'autre part, à raison de la trop grande spécialisation de la destination du bail commercial du 38 boulevard de Chanzy et de l'obligation légale d'affichage de l'avis à rétrocession uniquement en mairie.

En effet, le bail dont s'agit comportait à l'origine en date du 10 novembre 2011 une clause de destination rédigée comme suit *« les lieux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation, par le PRENEUR, de tous commerces à l'exception de restauration et de ceux insalubres, notoirement bruyants et malodorants ».*

Le 8 septembre 2015, dans le cadre d'une cession d'un droit au bail, le bailleur a consenti au nouveau PRENEUR « La Vie Claire » à une modification de la clause de destination des lieux, en ces termes : ***« 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. ».*** Cette clause est aujourd'hui handicapante pour permettre la rétrocession du droit au bail.

Le bail a expiré le 9 novembre 2020. Par acte extrajudiciaire en date du 5 janvier 2021, le locataire, « La Vie Claire » a fait une demande de renouvellement de bail, qui a pris effet trois mois après la signification au Bailleur de l'acte du Commissaire de justice, soit au 5 avril 2021 (Art. L.145-10, alinéa 4 du CC).

Le bail commercial se trouve donc aujourd'hui à la fin de sa quatrième année et la prochaine révision triennale est prévue à la date du **5 avril 2027**.

Il est donc impératif pour la Ville de procéder à la rétrocession du bail commercial du 38 boulevard de Chanzy. Pour ce faire et s'appuyant sur les dispositions de l'article L.145-47 et suivants du Code de Commerce, elle sollicite du Bailleur qu'il acquiesce à la déspécialisation totale de la clause destination du bail.

*
* *

KL

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

Toutefois, la Ville entend préciser que :

En principe, quand un locataire cède son droit au bail en s'appuyant sur les dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, le loyer en cours doit être maintenu, puisque la loi encadre la révision des loyers des baux commerciaux en cours. Cependant et en cas de demande de déspécialisation, la loi permet au Bailleur de solliciter un réajustement du loyer. Généralement ledit réajustement se justifie lorsque les lieux sont exploités et que le développement de l'activité connexe que le locataire souhaite adjoindre ou le changement total d'activité modifie, en principe, le chiffre d'affaires. Il va donc de soi que le Bailleur bénéficie d'un réajustement de ses loyers.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, le Bailleur conviendra que dans le cas où une Commune est titulaire du droit au bail et qu'elle cherche à rétrocéder, elle ne tire aucun bénéfice de la modification de la clause destination du bail dans la mesure où les lieux ne sont pas exploités.

C'est pourquoi, face à cette situation non prévue par la loi, les parties ont décidé de se rapprocher pour trouver un terrain d'entente sur les conditions de la déspécialisation du bail commercial et ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1 : CLAUSE DE DESTINATION DU BAIL A RETROCEDER

Le bailleur consent, sous réserve de l'agrément de la nouvelle activité, que la clause destination du bail commercial, corresponde à l'objet social des statuts de la société cessionnaire du droit au bail.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REAJUSTEMENT DU LOYER

Le Bailleur consent à un réajustement des loyers selon les modalités suivantes :

2.1 : Le Bailleur accepte de réajuster le loyer lors de la signature d'un nouveau bail commercial concomitamment à la signature de l'acte de cession de droit au bail par la commune de LIVRY GARGAN ;

2.2 : Le Bailleur consent à appliquer le loyer progressif suivant :

- Loyer des six premiers mois du bail : 3.471,90 € HT/HC
- Loyer des 7ème et 12ème mois : 3.872,90 € HT/HC
- Loyer des 13ème au 24ème mois : 4.273,90 € HT/HC
- Loyer des 25ème au 36ème mois : 4.675,00 €.HT/HC

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026

VILLE DE Livry-Gargan

ARTICLE 3: ENGAGEMENT DU LOCATAIRE CEDANT SUR LA CLAUSE DESTINATION

Le locataire-cédant s'engage à ne rétrocéder le bail commercial qu'à des repreneurs n'exerçant aucune activité occasionnant des nuisances sonores et olfactives.

ARTICLE 4: ENGAGEMENT SUR LE REAJUSTEMENT DES LOYERS

Le locataire-cédant prend l'engagement de mentionner aux termes du cahier des charges qui sera établi, les conditions du réajustement du loyer ; étant précisé que ledit cahier des charges modificatifs sera soumis au vote du Conseil Municipal en juin 2026.

Fait en trois exemplaires originaux
(mot rayé 0)

15 AVR. 2026

Le Locataire-Cédant

VILLE de LIVRY-GARGAN 93 Seine-St-Denis

Commune de LIVRY-GARGAN
Pierre-Yves MARTIN,
Maire de LIVRY-GARGAN

Le Bailleur (*)

lu et approuvé, bon pour accord

SCI DRANCY
M. Richard LEBLANC

(*) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé, bon pour accord »

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20260709-2026-06-19-DE
Date de télétransmission : 09/07/2026
Date de réception préfecture : 09/07/2026