

AVIS DE RETROCESSION APPEL A CANDIDATURE RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL 4/6 boulevard Gambetta
--

- **Collectivité cédante**

Mairie de Nice
5 rue de l'Hôtel de Ville
06364 NICE CEDEX 4

- **Objet de l'avis**

Rétrocession d'un bail commercial sis au 4/6 boulevard Gambetta à Nice.

Cela conformément aux dispositions suivantes :

- La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises ;
- Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.
- Les délibérations 11.1 en date des 26 juin 2009, reçue en Préfecture le 2 juillet 2009, 26 mars 2010, reçue en Préfecture le 30 mars 2010 et 17 septembre 2010, reçue en Préfecture le 21 septembre 2010, par lesquelles la ville de Nice a instauré un périmètre de préemption commerciale.
- La décision de préemption du 2 juillet 2024, reçue en Préfecture le même jour, portant sur la préemption du bail commercial 4/6 boulevard Gambetta sous l'enseigne TOP ELEVEN.
- Le cahier des charges relatif à la rétrocession dudit bail commercial faisant l'objet d'une délibération n°21.3 du 18 décembre 2024.

- **Consultation du cahier des charges :**

Le cahier des charges de rétrocession sera consultable du

2 septembre 2026 au 21 septembre 2026 inclus

sur les différents sites de la Mairie :

nice.fr/professionnels/droit-de-preemption-commercial
immobilier.nicecotedazur.org

ou [nicecommerces .fr](http://nicecommerces.fr) et

et

A la direction de Territoire CŒUR DE NICE
21 rue d'Angleterre

De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h du lundi au jeudi
Et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 15 h 45

A la Maison de l'Artisanat et du Commerce
45 rue Gioffredo

De 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 du lundi au vendredi

• Description du bien

Le local dans lesquels s'exerce le droit au bail, objet de la rétrocession acquis par préemption par la commune de Nice, dépendant d'un immeuble sis à Nice 4/6 boulevard Gambetta, ci-après désigné :

Deux locaux commerciaux réunis :

- un local au Rez-de-chaussée du bloc D de l'immeuble « IMPERATOR » constituant le lot n° 78 et représentant une quote-part indéterminée des parties communes,
- un local au Rez-de-chaussée du Bloc E de l'immeuble « IMPERATOR » constituant le lot n° 79 et représentant une quote-part indéterminée des parties communes

L'activité exercée était : Commerce de meubles, trousseaux, layettes, jouets, ameublement, articles de ménage.

L'activité exercée était : vente de prêt à porter et accessoires.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale seules certaines activités ne seront pas acceptées pour la reprise de ce bail commercial :

- Restauration avec cuisson
- Banque ou transfert d'argent
- Service aux particuliers de téléphonie, réparation/dépannage téléphonique, informatique, internet.
- Vente de cigarettes électroniques, CBD ou produits similaires
- Bazar
- Toute activité nécessitant l'installation d'automate ou distributeur de marchandise en façade

Et de façon plus générale toute activité de nature à porter préjudice aux autres copropriétaires ou gêner la jouissance paisible des occupants sont totalement interdites

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions citées ci-dessus.

Les conditions du bail

Les parties reconnaissent expressément et sans équivoque que le présent bail est soumis au régime juridique de la propriété commerciale découlant des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et renoncent aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er Octobre 2005, pour se terminer le 30 septembre 2014.

Par avenant n°1 du 20 décembre 2013 ce bail a été renouvelé par anticipation du 01/01/2014 au 31 décembre 2022, reconduit tacitement depuis.

Le loyer est payable par trimestres anticipés en la demeure du bailleur ou de ses représentants.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après avoir obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur.

Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

Les conditions de rétrocession du bail commercial par la ville de Nice

Conditions financières :

A/ Loyer :

Le loyer évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues ci-après.

Le présent bail est consenti et accepté par avenant n°1 du 20 décembre 2013 moyennant un loyer annuel de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS (20 400 €) que le preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur.

Le paiement devra s'effectuer par prélèvement ou virement bancaire (relevé d'identité bancaire à joindre).

B/ Contributions, impôts, taxes et charges diverses

En sus de loyer, le Preneur devra s'acquitter des taxes d'habitation, professionnelles et assimilées de satisfaire à toutes charge de ville et de police, balayage, éclairage et autres auxquelles les preneurs sont tenus, de manière à ce qu'aucun recours ne soit exercé contre le bailleur, de rembourser selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, tous impôts, la totalité des taxes y compris la taxe foncière, les frais d'établissement des rôles et la contribution sur les revenus locatifs ainsi que les charges et prestations dont profite le preneur. Le preneur versera à chaque terme une provision trimestrielle d'un montant égal au quart des taxes et charges de l'exercice écoulé.

Loyer : le futur loyer annuel a été fixé à **20 400 €/an, soit 1700 €/mois**

Provisions sur charges : 105 €/mois

Provisions taxe foncière : 165 €/mois

Conditions préalables

Conformément à l'article L 214-12 du code du commerce, la rétrocession du bail commercial sera subordonnée à l'accord du bailleur sur le projet d'acte de rétrocession.

Ledit bail sera réitéré dans le corps même de l'acte de rétrocession, à peine de nullité dudit acte.

La rétrocession du droit au bail sera faite sous les conditions suivantes :

- **Prix du bail commercial :**

Mise à prix : **25 000 euros et les frais d'acte sont en sus à la charge de l'acquéreur.**

- **Cahier des charges**

Ce document obligatoire et approuvé par le Conseil Municipal présente le contexte de l'exercice de l'acquisition du droit au bail, reprend le descriptif du bien et du bail et inclut des clauses pour assurer le respect des objectifs de diversité d'activités commerciales.

Le futur acquéreur du bien s'engage à respecter les obligations posées par le cahier des charges. Ce document est consultable sur le site internet nice.fr onglet votre mairie – rubrique professionnels – Droit de préemption commercial.

- **Qualité des candidats**

Tout candidat devra justifier d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, en cas d'établissement dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

- **Modalités de présentation des candidatures**

- **information en Mairie :**

Direction Commerce et Artisanat

A la Maison de l'Artisanat et du Commerce
45 rue Gioffredo
UNIQUEMENT LE JEUDI
Ou joignable au 04 97 13 42 74 ou 04 97 13 39 04

- **Les dossiers de candidature devront être envoyés strictement par lettre recommandée avec accusé de réception jusqu'au cachet de la Poste faisant foi , à l'adresse suivante :**

Monsieur le Maire
Direction Commerce et Artisanat
5, rue de l'Hôtel de Ville
06364 NICE CEDEX 4

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

21 SEPTEMBRE 2026