



**CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA RÉTROCESSION DU DROIT
AU BAIL COMMERCIAL SIS 700 AVENUE DE TOURNAMY À
MOUGINS**

Date et heure limite de candidature :

24 mars 2026 à 12h

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 artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

La Ville de Mougins a la volonté de maintenir l'attractivité de son centre-ville, cœur d'activité et de convivialité, afin de dynamiser celui-ci par une diversité commerciale de qualité et un commerce de proximité répondant aux attentes actuelles des résidents et des visiteurs.

Sommaire

- I. Préambule**
- II. Description du droit au bail**
 - 1. Situation géographique
 - 2. Caractéristiques du local commercial
 - 3. Caractéristiques du contrat de bail commercial
- III. Conditions de la rétrocession**
 - 1. Prix de cession
 - 2. Conditions du bail
 - 3. Frais d'acte
 - 4. Activité autorisée
- IV. Conditions d'attribution**
 - 1. Dossier de candidature
 - 2. Dépôt du dossier de candidature
 - 3. Date limite de dépôt
 - 4. Visite du site
 - 5. Renseignements complémentaires
 - 6. Critères de sélection
- V. Calendrier prévisionnel de la rétrocession**

Préambule

Par délibération n° SJ-02-03-16 en date du 11 juillet 2016, le conseil municipal de la Commune de Mougins a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le quartier de *ournamy* au sein duquel a été instauré un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m², en vertu des articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-16 du Code de l'urbanisme.

La Commune a été destinataire d'une déclaration de cession d'un fonds de commerce n°006 085 25D0004, réceptionnée en mairie le 6 juin 2025. Cette déclaration portait sur la cession du fonds de commerce situé au 700 Avenue de Tournamy 06250 Mougins et appartenant à la société LA VERRIERE (immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro 840675193).

Le fonds de commerce avait pour activité « Epicerie fine/ traiteur avec vente de plats à emporter et à consommer sur place le tout sans cuisson ».

Or, l'offre commerciale et artisanale dans le quartier doit être préservée et encouragée afin de garantir une cohérence d'ensemble du secteur et une efficacité de service.

A l'heure actuelle, on observe qu'un certain nombre d'activités ne sont représentées que par un établissement unique et que les locaux accueillant des métiers de bouche tels que les activités de traiteurs ou épiceries fines sont encore trop peu nombreux dans un secteur qui a vu le nombre de logement s'accroître.

De même, l'activité de traiteur épicerie fine constituerait une activité complémentaire et cohérente avec l'aménagement global du quartier qui comporte déjà une offre de restauration suffisante et variée.

L'objectif de la Commune de Mougins est de maintenir un équilibre entre les types de commerce et favoriser l'offre commerciale du quartier de Tournamy afin d'améliorer l'attractivité économique du secteur et de générer une dynamique urbaine.

C'est pourquoi, la Commune a procédé à une préemption par décision municipale n°DEC-2025-0043 du 30/07/2025 signifiée par Commissaire de justice au cédant le 31/07/2025.

Un acte de cession du droit au bail et de son exploitation est intervenu le 16 octobre 2025.

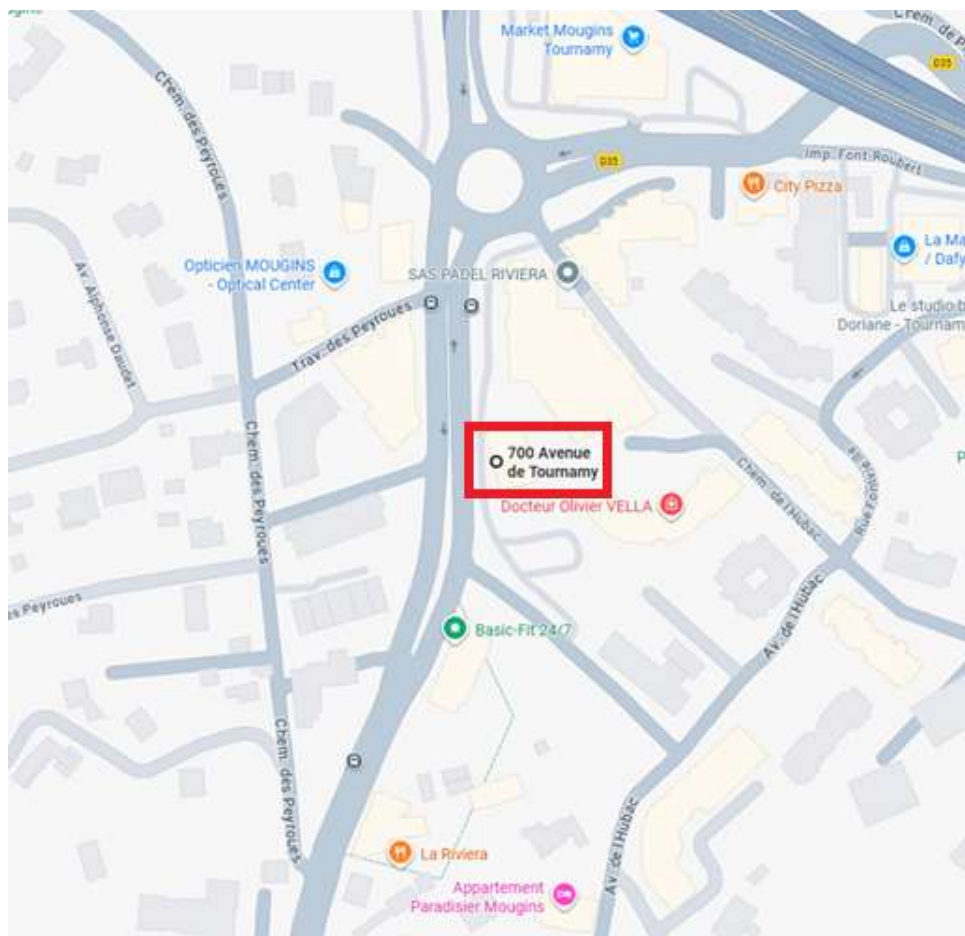
Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Mougins réuni en séance du 22 décembre 2025.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment des articles R.214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Commune de Mougins souhaite désormais rétrocéder le droit au bail de ce local commercial lui appartenant selon le présent cahier des charges.

II. Description du droit au bail

1. Situation géographique

Le droit au bail faisant l'objet du présent cahier des charges est à exploiter dans un local commercial situé au 700 Avenue de Tournamy à Mougins. Il s'agit du secteur tournamy, considéré comme le centre-ville. Ce quartier est une zone active qui a fait l'objet d'un réaménagement d'ampleur avec l'édification de l'ensemble immobilier *Cœur de vie*, pôle d'habitat et de commerces. L'objectif est de maintenir un équilibre entre les différents types de commerce et favoriser une offre diversifiée afin de renforcer l'attractivité commerciale et touristique du quartier de tournamy.



Plus spécifiquement, le local commercial est situé au rez de chaussée d'un immeuble d'activités comportant coiffeur, boutique de vêtements, professionnels de santé et professions juridiques. Il comporte un accès avec une entrée par la rue. Il est par ailleurs situé à proximité de la galerie marchande de tournamy (presse, opticien, chocolatier, pressing) et d'équipements publics (Pôle administratif état civil).

L'Avenue de Tournamy est une artère principale de la Commune et concentre les flux piétons les plus importants.

Celle-ci est également desservie par plusieurs lignes de bus.

2. Caractéristiques du local commercial

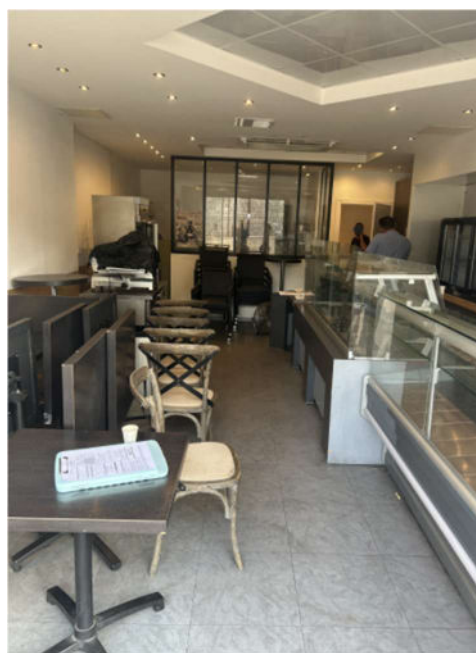
Le local est situé au sein d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment A élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	320	AV DE TOURNAMY	00 ha 13 a 52 ca

Les lots n°11 et 12 constituent un local à usage commercial et correspondent à quatre-vingt-un / trois mille deux cent quarante-six millièmes (81/3.246 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant ici faite que les biens forment un seul local d'une surface de 60 m² (plan en annexe) comprenant :

- Un espace restauration
- Un espace préparation
- Un sanitaire
- Un parking non nominatif.



S'agissant des équipements, le local comprend :

- Plusieurs réfrigérateurs alimentaires
- Une armoire à boissons réfrigérée
- Deux plaques de cuissons
- Un hachoir à viande
- Deux banques vitrines traiteur réfrigérées
- Une machine à café double
- Deux micro-ondes
- Un congélateur

- Un ensemble de tables, chaise et vaisselles
- Une caisse enregistreuse

L'ensemble de l'équipement deviendra la propriété du repreneur qui l'accepte en l'état.

Les locaux se trouvent dans un bon état général.

Enfin, il est précisé que le repreneur est susceptible d'obtenir une autorisation d'occupation du domaine public en journée pour l'exploitation d'une petite terrasse extérieure non couverte. Pour cela, le repreneur devra réaliser une demande aux services de la Mairie qui étudiera l'opportunité de cette occupation.

3. Caractéristiques du contrat de bail commercial

Les caractéristiques du contrat de bail commercial sont les suivantes :

- Adresse : 700 Avenue de tournamy 06250 Mougins.
- Destination du bail : Epicerie fine, traiteur, vente de plats à emporter ou sur place sans cuisson.
- Destination du local : Un local à usage commercial.
- Description du lieu d'exploitation : Un local commercial d'environ 60m² situé au rez de chaussée.
- Loyer : 23 304,96 hors charges, en 12 mensualités égales, le 15 de chaque mois soit 1942,08€ Hors Taxes et Hors Charges, auxquelles s'ajoute une provision sur charge mensuelle de 132€. Le loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.
- Dépôt de garantie : 1942,08€.
- Caution bancaire : Le preneur fournit une caution bancaire garantissant le paiement d'un an de loyers et charges.

III. Conditions de la rétrocession

L'acte de rétrocession du droit au bail et de son exploitation sera dressé dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre 5 du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

1. Prix de cession

Les candidats devront formuler une proposition de rachat avec un prix plancher fixé à 85 000€.

2. Conditions du bail

Le candidat repreneur sera titulaire d'un bail commercial. Ce bail a pris effet le 16 juin 2015, il a été renouvelé le 16 juin 2024 pour une durée de 9 ans jusqu'au 16 juin 2033.

Au mois de juin 2025, le montant du loyer s'élève à 23 304,96€ hors taxes et hors charges payable mensuellement le 15 de chaque mois, soit la somme de 1942,08€ hors taxes et hors charges. Le montant actuel des charges mensuelles est de 132€ soit un total à verser annuellement de 1584€.

Le montant du dépôt de garantie est de 1942,08€, lequel correspond à un mois de loyer.

Le repreneur acquittera les charges de copropriété ainsi que la taxe foncière attachée au bien loué.

Le repreneur devra fournir au bailleur dans les 3 mois à compter de la reprise une caution bancaire garantissant le paiement d'un an de loyer soit 23 304,96€.

Le repreneur devra souscrire un abonnement de fourniture d'électricité et d'entretien de la porte d'entrée motorisée à ses frais.

3. Frais d'acte

Les frais d'acte de rétrocession du droit au bail seront à la charge du cédant.

Maître GOIRAN, notaire à CANNES, sera désigné en qualité de rédacteur de l'acte de rétrocession.

4. Activité autorisée

Le bail rétrocédé a pour destination « *EPICERIE FINE, TRAITEUR, VENTE DE PLATS A EMPORTER, VENTE ET CONSOMMATION SUR PLACE DESDITS PRODUITS LE TOUT SANS CUISSON* » en vue d'une exploitation destinée à préserver le commerce de proximité ainsi que la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, conformément à l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles R.214-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est précisé qu'il est attendu une activité qualitative, qui viendra enrichir l'offre locale et contribuer à la valorisation du quartier.

Enfin, tout dossier de candidature qui présenterait une activité différente de celle indiquée au sein du présent article sera irrecevable.

IV. Conditions d'attribution

1. Dossier de candidature

La rétrocession s'effectuera au profit d'une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, dans le cas des personnes établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, du titulaire d'un titre équivalent lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan, conformément à l'article R.214-12 du Code de l'urbanisme.

Les candidats qui entendent acquérir ce droit au bail devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le droit au bail en joignant un dossier de candidature comportant obligatoirement les pièces suivantes :

Pièces administratives à fournir :

- 1) L'extrait KBIS de la société de moins de 3 mois ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- 2) L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou le titre équivalent reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan pour les personnes établies dans un autre Etat membre de l'Union Européenne
- 3) Si la structure juridique est existante : un état d'endettement
- 4) La copie de la carte d'identité recto verso du candidat repreneur, ou de sa carte de séjour
- 5) 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 ;
- 6) Pour les entreprises de plus de trois ans : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes) ;
- 7) Pour les entreprises de moins de trois ans : les derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes).

Dossier technique de reprise à fournir :

- 1) Le projet d'activité commerciale comportant des visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local
- 2) Une note détaillée sur les travaux envisagés avec le montant prévisionnel
- 3) Le plan de financement du projet
- 4) Le prévisionnel financier à 2 ans

Tout dossier incomplet pourra être écarté.

2. Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers des candidats devront être déposés uniquement Sous format dématérialisé à l'adresse suivante :

juridique@villedemougins.com

3. Date limite de réception des dossiers de candidature

Le 24 mars 2026 à 12h

4. Visite du site

La visite sur site est une condition impérative pour que le dossier du candidat soit recevable.

La visite du local pour tous les candidats est prévue le **mercredi 4 mars 2026 à 10h**.

5. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leurs seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leur demande, par mail, jusqu'à 10 jours maximum avant la date limite de remise des dossiers de candidature, à :

Mairie de Mougins

Service juridique

Tél : 04.92.92.58.48 - Email : juridique@villedemougins.com

La réponse sera alors transmise à l'ensemble des candidats ayant communiqué une adresse valide.

6. Critères de sélection

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Commune d'apprécier la pertinence du projet ainsi que la solidité financière du candidat. Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

Cohérence du projet commercial : évaluée sur 35 points

- Respect du cahier des charges,
- Qualité du concept proposé,

Viabilité économique du projet : évaluée sur 25 points

- Solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, pérennité de la société, expérience de gestion, analyse du prévisionnel...),
- Caractère réaliste du business plan,

Pertinence technique du projet : évaluée sur 20 points

- Qualité et diversité des produits proposés,
- Qualité et esthétique de la décoration envisagée (extérieure et intérieure)

Offre de prix : évaluée sur 20 points

L'ensemble des dossiers de candidature sera examiné les services municipaux de la Commune.

Les services procéderont à un classement des candidats en fonction des notes attribuées à chacun d'entre eux, et en application des critères d'attribution ci-dessus mentionnés.

En cas d'égalité finale entre candidats, les services retiendront la candidature proposant la plus haute offre de prix.

En cas d'égalité finale entre candidats proposant une offre de prix identique, les services départageront les candidats en leur permettant de déposer une meilleure et dernière offre financière qui devra être formulée par écrit et déposée en Mairie contre récépissé ou par voie postale avec accusé de réception dans le délai de 5 jours à compter de la demande de la Commune. Dans ce cas de figure, les services se réuniront de nouveau pour approuver le choix du candidat finalement retenu.

En cas de désistement du candidat classé n°1, la Commune de Mougins se réserve le droit de retenir l'offre du candidat classé n°2 et ainsi de suite, dans l'ordre du classement.

Les propositions des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO.

Les services pourront écarter une offre dans le cas où celle-ci se révélerait anormalement haute notamment en mentionnant une offre de prix et/ou une projection du chiffre d'affaire non cohérente.

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L. 214-2 alinéa 1er du Code de l'urbanisme, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résolution de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire du présent cahier des charges.

V. Calendrier prévisionnel de la rétrocession

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération n°2025-086 en date du 23 décembre 2025 conformément à l'article R.214-11 du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.214-12 du Code de l'urbanisme, les dossiers de candidatures seront adressés dans les délais fixés par l'avis d'appel à candidature.

En cas d'appel à candidature infructueux, la Commune de Mougins se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession.

Aux fins d'analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Commune de Mougins pourra auditionner les candidats et solliciter des précisions.

Chaque candidat sera informé par la Commune de Mougins de la suite donnée à sa candidature.

Conformément à l'article R.214-14 du code de l'urbanisme, la Commune de Mougins, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du droit au bail objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession du droit au bail et de son exploitation, la Commune réalisera un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération. Le Maire procédera à l'affichage en mairie de cet avis pendant une durée de 15 jours, conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du code précité.

Annexe 1 : Plan du local 60m²

