



# CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN DROIT AU BAIL COMMERCIAL ATTACHÉ A UN LOCAL COMMERCIAL

10 rue d'Orange - 13003 Marseille

Date et heure limite de candidature :

23 septembre 2024 à 16h00



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 m<sup>2</sup>.

La Ville de Marseille a la volonté de sauvegarder un artisanat et un commerce de proximité dans son centre-ville, d'y favoriser le développement d'une offre diversifiée et de qualité et l'implantation de nouveaux concepts répondant aux attentes actuelles des résidents et des visiteurs.

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>Table des matières.....</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>I. PRESENTATION DU LOCAL COMMERCIAL A RETROCEDER.....</b>	<b>6</b>
I.1 – SITUATION DU COMMERCE.....	6
I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL.....	7
A. Photographie façade.....	7
B. Etan des lieux.....	7
C. Superficie et composition du local.....	8
I.3 – DESCRIPTION DU BAIL.....	8
A. Durée du bail.....	8
B. Destination des lieux prévus au bail.....	9
C. Loyer.....	9
D. Charges et conditions.....	10
E. Divers.....	11
<b>II. CONDITIONS DE CESSION DU DROIT AU BAIL.....</b>	<b>12</b>
II.1 - Valeur de la vente.....	12
II.2 - Activité recherchée.....	12
II.3 - Travaux.....	13
Travaux à la charge du repreneur :.....	13
II.4 - Engagement du repreneur.....	14
II.5 - Accord préalable du bailleur et du Conseil Municipal.....	14
II.6 - Frais d'acte.....	15
II.7 - Disponibilité et état des lieux.....	15
<b>III. DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION À LA CONSULTATION.</b>	
III.1 – Contenu du dossier de consultation.....	16
III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux.....	16
III.3 - Contenu du dossier de candidature.....	16
A. Pièces administratives.....	16
B. Pièces financières.....	17
C. Dossier de présentation du projet.....	17
III.4 - Délai de dépôt des candidatures.....	18
<b>IV. MODALITÉS D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES.....</b>	<b>18</b>

IV.1 - Vérification des candidatures.....	18
IV.2 - Analyse des candidatures.....	18
IV.3 - Désignation du repreneur.....	19
IV.4 - Abandon de la procédure.....	20

## PRÉAMBULE

Par délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017, le conseil municipal de la Ville de Marseille a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et l'instauration à l'intérieur duquel est institué un droit de préemption par la Ville 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 1 000 mètres carrés, institué par les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-16 du Code de l'Urbanisme.

Par une délibération n°20/0394/EFAG du 5 octobre 2020, la municipalité souhaite accentuer son soutien aux activités économiques de la Ville et son soutien aux maintiens des commerces dans le centre-ville et dans les noyaux villageois.

Par délibération n°22/0277/VAT du 29 juin 2022 le conseil municipal a approuvé l'extension de ce périmètre.

Par acte déposé en mairie le 10 octobre 2022, il est déclaré cession d'un fonds de commerce d'une activité de « vente de fruits et légumes – alimentation générale » sis 10 rue d'Orange 13003 MARSEILLE avec bail commercial signé le 30 septembre 2009.

Ce fonds de commerce se situe dans le périmètre soumis au droit de préemption.

Dans le cadre de l'exécution de sa politique de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité mise en place par les délibérations susvisées, la Ville de Marseille a, par décision n°22/148 du 5 décembre 2022 régulièrement transmise et signifiée, préempté le fonds de commerce situé 10, rue d'orange à Marseille dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement.

L'objectif sur le secteur de la rue d'Orange est de favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée en permettant l'implantation d'activités commerciales de qualité qui puissent apporter une offre peu présente ou un concept novateur en lien avec les tendances de consommation actuelles.

Cette décision de préemption est purgée de tout recours tant sur le prix de cession que sur la légalité de la décision de préemption.

L'acte de cession du fonds de commerce au profit de la Ville de Marseille a été signé le 24 février 2023.

A compter de cette date, la Ville de Marseille est donc titulaire d'un bail commercial sis 10 rue d'Orange 13003 Marseille.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment des articles R 214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Ville de Marseille souhaite rétrocéder l'intégralité des droits liés au bail commercial selon le cahier des charges ici présenté.

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Marseille réuni en séance du 14 avril 2023.

## I. PRÉSENTATION DU LOCAL COMMERCIAL A RETROCEDER

### I.1 – SITUATION DU COMMERCE



Le droit au bail commercial dont la rétrocession est envisagée, porte sur le local commercial sis 10, rue d'Orange dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement, à proximité immédiate de la place Bernard Cadenat.

La rue d'Orange occupe une position importante dans le quartier de la Belle de Mai. Cette rue emblématique dans le cœur de ville concentre un flux important de piétons.

En outre, le local objet du bail est situé à proximité immédiate de la place Bernard Cadenat sur laquelle il se tient un marché toute l'année du lundi au samedi de 8h à 12h.

Ainsi, il existe déjà une offre importante de commerce d'alimentation générale autour et à proximité de cette place.

L'objectif de la Ville de Marseille sur le secteur de la place Bernard Cadenat et de ses rues adjacentes est de maintenir et de renforcer la diversité commerciale de proximité de ce pôle afin de permettre le développement d'un commerce de proximité et d'améliorer

l'attractivité économique de la Belle de Mai en générant une dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire.

Dans ces circonstances, les candidats potentiels et les personnes intéressées sont informées qu'il serait préjudiciable pour l'offre commerciale du quartier de la Belle de Mai d'y implanter un nouveau commerce d'« alimentation générale».

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce local situé en cœur de ville entre la rue Sery, Fortuné Jourdan et boulevard Boyer, la Ville de Marseille souhaite que ce local, dont le droit au bail commercial est rétrocedé, soit destiné à recevoir une activité qualitative et pérenne en lien avec l'attractivité commerciale du quartier.

A ce titre, la Ville de Marseille souhaite favoriser l'accueil et l'implantation d'activités commerciales qualitatives mais en déclin, à savoir les commerces de bouche, les commerces vecteurs de lien social, les commerces culturels et de loisirs, les commerces de proximité (librairie-papeterie, fleuriste...), les activités artisanales et les métiers d'arts, les services du quotidien...

## I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL

### Photographie façade



Photographies supplémentaires sur demande auprès du service Commerce de la Ville de Marseille.

### Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du droit au bail commercial, sans pouvoir exiger aucune réparation ou indemnisation à quelque titre que ce soit de la part de la Ville de Marseille.

### **Superficie et composition du local**

Le droit au bail commercial se trouve dans un local de plain-pied situé au 10, rue d'Orange (13003 MARSEILLE) et à l'angle de la Place Bernard Cadenat, et il est composé comme suit :

- local commercial est d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> environ,
- fermeture par des volets métalliques.

Il n'est pas situé dans une copropriété.

Le bail est confié en mandat de gestion au Cabinet LAPLANE situé au 42, rue Montgrand dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

### **I.3 – DESCRIPTION DU BAIL**

La légalité de décision de préemption régulièrement notifiée et publiée n'a pas été contestée devant le tribunal administratif.

#### **Durée du bail**

Suivant acte sous seing privé en date du 30 juin 2009, Madame Simone DOUMERGUE, a donné à bail à la SARL SLIMANE pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 29 septembre 2009, les locaux sis 10, rue d'Orange dont elle est propriétaire, comprenant un local d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> environ.

Ledit bail s'est poursuivi à son expiration par tacite reconduction.

Lors de la signature du bail, aucun dépôt de garantie n'a été versé.

Le bail commercial a été conclu le 30 juin 2009 pour une durée initiale de 9 années entières et consécutives et expirant le 29 septembre 2018.

Le bail a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de 9 années à compter du 30 septembre 2018 au 29 septembre 2027 moyennant un loyer annuel de 10 230 euros hors charges et hors taxes, payable par trimestre d'avance.

Par acte sous seings privés à MARSEILLE en date du 24 février 2023 régulièrement enregistré aux services des impôts de MARSEILLE, la Ville de Marseille est devenue titulaire du droit au bail susvisé, en application de l'article R. 214-9 du Code de l'urbanisme et poursuit depuis lors valablement son exécution jusqu'à la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.



Dans le cadre de cette acquisition, la Ville de Marseille et le bailleur se sont ainsi engagés à poursuivre ce bail pour une durée indéterminée jusqu'à sa rétrocession la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.

En outre, lors de la cession, le bailleur s'est engagé auprès de la Ville de Marseille à :

- Agréer le tiers acquéreur bénéficiaire de la rétrocession visée à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme en qualité de nouveau locataire des locaux et approuver le cahier des charges établi par la Ville de MARSEILLE sauf à démontrer un motif légitime ;
- Signer et régulariser au jour de la rétrocession effective du droit au bail, un nouveau contrat de bail commercial avec le nouvel acquéreur des locaux, lequel sera conforme au statut des baux commerciaux prévu aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, d'une durée de 9 ans renouvelable aux conditions financières de loyer de 11 947 € hors charges ;
- Autoriser au terme du nouveau bail susvisé l'activité du repreneur dans la mesure où celle-ci est conforme à la destination autorisée dans le bail actuel
- Renoncer à tous frais ou indemnités de déspecialisation ;

Le nouveau contrat de bail sera conclu, aux conditions énoncées aux présentes pour une durée de 9 ans renouvelable, étant entendu que le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions légales.

#### **Destination des lieux prévus au bail**

Les lieux loués sont destinés exclusivement à :

*« commerce de produits de régime, spécialité alimentation (détail), fruits et légumes et généralement tous commerces à l'exception des dépôts et commerces de matières premières ou marchandises dangereuses ou insalubres, des établissements qui par le bruit, l'odeur, ou les émanations pourraient porter préjudice aux voisins, des bars, salles de spectacles ou cercles et des commerces pouvant porter atteinte à la moralité et aux bonnes mœurs ».*

#### **Loyer**

Le bail commercial a été consenti initialement moyennant un loyer annuel de 7 950 euros hors taxes et hors charges, payable par trimestre d'avance.

Il peut être révisé selon les conditions prévues par le Code de commerce.

Par le jeu des révisions successives, le loyer a été porté à 2 557,70 € trimestriels, et le montant des provisions sur charge à 350 euros trimestriels, payables d'avance.

Le loyer n'est pas soumis à TVA.

Le loyer est payable par trimestre et d'avance entre les mains du cabinet LAPLANE sis 42, rue Montgrand 13006 MARSEILLE.

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle en plus ou en moins, de plein droit, aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice national trimestriel du coût de la construction publié à l'INSEE.

Conformément aux conditions du bail, le preneur ne pourra sous louer ni substituer toute autre personne ou société, même à titre gratuit dans les lieux loués.

Il est précisé également que le paiement de la taxe foncière des locaux sera répercuté par le bailleur au locataire.

Conformément aux conditions du bail initial : *« Le bail est personnel au preneur. Toutes sous locations, mêmes temporaires et toutes cessions à une personne autre que l'acquéreur du fonds sont interdites si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur ».*

### **Charges et conditions**

Il est spécialement porté à la connaissance des Parties les termes de l'article *« charges et conditions du bail »* :

*« Le bail est consenti aux charges et conditions ordinaires et de droit, et celles particulières suivantes que le preneur accepte, savoir :*

#### *1. Occupation – jouissance*

*1° ne jamais sous-louer en totalité ou partie, ni céder, ni apporter en Société son droit au bail, sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur et à charge de rester garant de son cessionnaire, ne pas donner son commerce en gérance libre ;*

*2° tenir garnis les lieux loués de meubles pour répondre du paiement des loyers et accessoires ;*

*3° satisfaire à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.*

#### *2. Entretien – travaux – réparations*

*4° exécuter les travaux fonciers, les travaux d'entretien et les réparations locatives et ceux notamment énumérés ci-après, de façon non limitative, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil :*

- Entretien les fermetures et devantures et faire peindre ces dernières au moins une fois tous les trois ans ;*
- Entretien ou remplacer, à ses frais, les vitrages,*
- Réaliser, à ses frais, les travaux ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur pour l'activité considérée,*

- Effectuer le nettoyage des châteaux, descentes d'eaux pluviales, etc...

5° ne faire aucune modification aux lieux loués sans le consentement express et par écrit du bailleur, laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations apportés, le bailleur conservant le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.

6° ramoner à ses frais les cheminées le desservant, les dégâts causés conduits par un combustible non approprié étant à sa charge, entretenir en bon état de service toutes installations et commodités mises à sa disposition.

7° supporter sans indemnité l'exécution des travaux entrepris par le bailleur, qu'elle qu'en soit la durée pour la privation de jouissance subie.

8° laisser pénétrer dans les lieux loués le propriétaire faire dresser l'état des réparations, en acquitter le coût, y compris les honoraires d'Architecte.

### 3. Responsabilité – recours

9° faire assurer contre l'incendie et l'explosion, le matériel et les marchandises, les risques locatifs et le recours des voisins ; s'assurer contre les dégâts des eaux, bris de glaces, vitres et vitrages ; supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée au bailleur du fait de son activité.

10° renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) Pour trouble de jouissance dans la marche des services publics ou concédés,
- b) En raison de vol, de modification du gardiennage de l'immeuble,
- c) En raison des dégâts d'eau provenant des vitrages, conduites d'eau, humidité.

11° accepter de voir résilier le présent bail de plein droit et sans indemnité, dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis.

### 4. Règlement d'Immeuble

12° se conformer aux usages et règlements en vigueur et faire son affaire personnelle des conséquences que pourrait avoir tout manquement à ces prescriptions, notamment :

- a) ne rien déposer dans les parties communes ou sur les balcons, ne rien exposer aux fenêtres ;
- b) veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée ni de son fait ni du fait de ses ayants cause ;
- c) ne pas charger les planchers d'un poids supérieurs à celui qu'ils peuvent supporter, n'installer aucune machine ou moteur, ne pas laisser stationner les véhicules dans les parties communes ;
- d) n'utiliser les monte-charges que pour l'usage auquel ils sont destinés ;
- e) ne pouvoir placer aucun étalage à l'extérieur des lieux loués, n'apposer de plaques ou enseignes qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

### 5. Congés et visites

13° laisser visiter les lieux loués aussitôt le congé donné ou reçu, ne pouvoir déménager avant d'avoir payé le montant du loyer et ses accessoires jusqu'à l'expiration de la location.

### 6. Conditions particulières

1/ En cas de renouvellement du présent bail à son expiration et pour autant que la loi n°88.18 soit toujours applicable le prix du loyer du bail renouvelé sera égal au loyer initial tel

*que prévu au présent contrat majoré de la variation de l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date de prise d'effet du présent bail et la date de son renouvellement, l'indice d'échéance étant en tout état de cause le dernier indice connu au moment de la notification du congé. Nonobstant ce qui précède le bailleur se réserve expressément le droit d'invoquer le bénéfice des dispositions des articles 23.1 à 23.4 et des articles 23.7 à 23.9 du décret du 30 septembre 1953.*

*2/ le présent bail fait suite à celui consenti par acte sous seing privé en date à Marseille du 15/11/2000 ledit bail amiablement renouvelé ce jour conformément aux lois dites de la propriété commerciale. ».*

### **Divers**

Il est en outre précisé que :

- L'immeuble dont dépendent le local présente les caractéristiques suivantes : bon état général
- Il n'est dû aucun arriéré de loyers, charges, taxes ou accessoires au bailleur exigible à la date de ce jour ;
- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis, même au-devant des lieux loués ;
- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail n'a été délivrée par le Bailleur ;
- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel, que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction ;
- Tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux l'ont été avec l'accord du bailleur, dans le respect des clauses du bail, et en conformité avec toute réglementation d'urbanisme et de manière générale avec toute réglementation ;
- D'une manière générale, le droit au bail n'a été l'objet, d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant faire obstacle à la cession suite à préemption et que les preneurs auront la paisible jouissance des locaux,

## II. CONDITIONS DE CESSION DU DROIT AU BAIL

### II.1 – VALEUR DE LA VENTE

La valeur proposée par le candidat sera nécessairement égale à **10 000 €** (Dix mille euros).

### II.2 - ACTIVITÉ RECHERCHÉE

L'objectif poursuivi par la Commune est d'apporter une diversification de l'offre commerciale au sein du quartier de la Belle de Mai. Le repreneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le secteur.

Le local, objet de la rétrocession, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du secteur.

Il est rappelé qu'aux termes du bail les lieux loués sont destinés exclusivement à :

*« commerce de produits de régime, spécialité alimentation (détail), fruits et légumes et généralement tous commerces à l'exception des dépôts et commerces de matières premières ou marchandises dangereuses ou insalubres, des établissements qui par le bruit, l'odeur, ou les émanations pourraient porter préjudice aux voisins, des bars, salles de spectacles ou cercles et des commerces pouvant porter atteinte à la moralité et aux bonnes mœurs ».*

Le repreneur devra proposer une activité :

- 1) Permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur des rues d'Orange, Sery, Fortuné Jourdan et boulevard Boyer ;
- 2) Pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du cahier des charges de rétrocession ;
- 3) Attractive et permettant de répondre aux attentes et besoins des habitants du quartier ;
- 4) Sélectionnant des produits de qualité et pouvant utiliser la production locale/circuits courts.

Par ailleurs, afin de garantir la diversité de l'offre commerciale dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, certaines activités sont exclues. Sont exclus notamment :

- Magasins de services (banques, agences de change, magasins de téléphonie et photocopies, boutiques de transfert d'argent, assurances, agences immobilières) ;
- Magasins de vente hi-fi/électroménager,
- Commerces de type bazar,
- Supérettes, alimentations générales et supermarchés et déstockage, primeur
- Magasins de vente de cigarettes électroniques,
- Bureaux de tabac,

- Pharmacies,
- Activité pour la santé humaine,
- Établissements de nuit / cafés chantant,
- Magasins de vente de CBD,

Et plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs et à la santé publique.

Il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur et que l'activité du repreneur deviendra la destination autorisée par le nouveau contrat de bail, à l'exclusion de toutes autres.

### **II.3 - TRAVAUX**

#### **Travaux à la charge du repreneur :**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Marseille aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Il aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement, de transformation, de réhabilitation et de restructuration du local tous corps d'état, en fonction de son projet et les aménagements des locaux dédiés à son activité.

Le repreneur supportera à ses frais toutes les réparations et aménagements nécessaires à son activité, y compris les travaux d'accessibilité, conformément à réglementation des Établissements Recevant du Public.

Il prendra à sa charge tous les travaux de reprise de la façade (peinture) en dehors des travaux de structure et tous travaux nécessaires sur le rideau.

### **II.4 - ENGAGEMENT DU REPRENEUR**

Le repreneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur.

Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, Autorisation de travaux, demande d'enseigne...).

A cet effet, le repreneur visitera les locaux afin de pouvoir envisager leur transformation.

Il est rappelé que l'opération de rétrocession envisagée s'inscrit dans le cadre de l'objectif général poursuivi par la Ville de MARSEILLE de favoriser sur le secteur de la rue d'Orange « *l'implantation d'activités commerciales de qualité qui puissent apporter une offre peu présente ou un concept novateur en lien avec les tendances de consommation actuelles* ».

A ce titre, le repreneur devra s'engager expressément envers la Ville de MARSEILLE à :

- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville de MARSEILLE et le présent cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal ;
- Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle, conformément au projet commercial choisi par la Ville de MARSEILLE ;
- Exploiter l'activité pour laquelle il a été sélectionné dans les locaux pour une durée minimum de deux (2) ans ou, à défaut en avertir la Ville de MARSEILLE ;
- Ne pas résilier son droit au bail avant un délai de deux (2) ans à compter de la rétrocession définitive ou, à défaut en avertir de la Ville de MARSEILLE.

A défaut du respect de ces engagements et après mise en demeure restée infructueuse, la Ville de MARSEILLE pourra résilier l'opération de rétrocession et /ou réclamer une indemnité.

## **II.5 - ACCORD PRÉALABLE DU BAILLEUR ET DU CONSEIL MUNICIPAL**

La rétrocession du présent droit au bail commercial est subordonnée à l'accord du bailleur puis à la validation du Conseil Municipal.

En application de l'article R 214.12 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur qui recevra notification du choix du repreneur par lettre recommandée avec avis de réception et devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois. A noter qu'en cas de désaccord du bailleur, celui-ci devra saisir la juridiction compétente en vue de l'annulation du projet de cession. Une fois l'accord du bailleur obtenu, la rétrocession sera soumise à la validation du Conseil Municipal (article R214-14 du Code de l'Urbanisme).

Il est précisé que lors de la cession dudit bail à la Ville de Marseille suite à préemption du fonds commerce sis 10 rue d'Orange, le bailleur et la Ville se sont engagés à poursuivre le bail pour une durée indéterminée jusqu'à sa rétrocession la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.

Qu'à cette occasion le bailleur s'est engagé à :

- Agréer le tiers acquéreur bénéficiaire de la rétrocession visée à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme en qualité de nouveau locataire des locaux et approuver le cahier des charges établi par la Ville de MARSEILLE sauf à démontrer un motif légitime ;
- Signer et régulariser au jour de la rétrocession effective du droit au bail, un nouveau contrat de bail commercial avec le nouvel acquéreur des locaux, lequel sera conforme au statut des baux commerciaux prévu aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, d'une durée de 9 ans renouvelable aux conditions financières de loyer de 11 947 € hors charges ;
- Autoriser aux termes du nouveau bail l'activité du repreneur dans la mesure où celle-ci est conforme à la destination autorisée dans le bail actuel ;
- Renoncer à tous frais ou indemnités de déspecialisation ;

Le nouveau contrat de bail sera conclu, aux conditions énoncées aux présentes pour une durée de 9 ans renouvelable, étant entendu que le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions légales.

## **II.6 - FRAIS D'ACTE**

Les frais d'acte de cession et tous 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 sont à la charge de l'acquéreur.

## **II.7 - DISPONIBILITÉ ET ÉTAT DES LIEUX**

La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville de Marseille et le repreneur. Un état des lieux sera effectué lors de la prise de possession des lieux par le repreneur avec une personne représentant la Ville de Marseille et le bailleur.

# **III. DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION À LA CONSULTATION**

## **III.1 – CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier de consultation comprend :

- la délibération approuvant le présent cahier des charges de rétrocession ;



- le présent cahier des charges de rétrocession ;
- le plan du local ;
- le bail rétrocédé et actes de révision.

### **III.2 - RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION ET CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX**

Le dossier est consultable sur le site internet de la Ville de Marseille (rubrique économie/rubrique commerce/rubrique locaux commerciaux proposés à la location par la Ville de Marseille :

<https://www.marseille.fr/locaux-commerciaux-proposees-par-la-ville-de-marseille-6>) et pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée de la consultation, sur demande, auprès du Service Commerce.

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de :

Direction du Développement Économique et de l'Emploi  
Service Commerce  
Tel. : 04 91 55 30 03  
Courriel : [service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)

### **III.3 - CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir le droit au bail commercial devront notifier leur proposition en joignant un dossier de candidature comportant obligatoirement les pièces suivantes (en deux exemplaires sous format papier et un exemplaire sous format numérique) :

#### **Pièces administratives**

- Le présent cahier des charges de rétrocession accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions de rétrocession ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- 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,

- La copie d'une pièce d'identité du candidat (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport),
- Les 3 derniers avis d'imposition du candidat,
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois.

### **Pièces financières**

**Pour les entreprises en création ou ayant moins d'un an d'activité :** les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois

**Pour les entreprises entre 1 an et 3 ans d'activité :** les derniers bilans certifiés des années d'exercice, les prévisions budgétaires sur les douze mois, le plan de financement prévisionnel, le projet initial de développement de l'entreprise.

**Pour les entreprises de plus de trois ans,** les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

### **Dossier de présentation du projet**

Le dossier de présentation devra comprendre :

- **une approche commerciale :** description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration dans le tissu commercial marseillais, objectifs face aux concurrents, typologie de la clientèle, attraction de nouveaux clients, gamme de prix, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, le catalogue des produits envisagés, des menus types (si projet de commerce de bouche), projet d'aménagement intérieur, aménagement de la devanture, de la terrasse ou de l'étalage, visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local, une note détaillée sur les travaux envisagés,
- **une approche financière et économique :** plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et la politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel, un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt,
- **une approche humaine :** CV et lettre de motivation du candidat et constitution de l'équipe avec le profil des personnes engagées, le nombre d'emplois créés pour le projet et le profil des personnes recherchées pour constituer l'équipe.

**Tout dossier incomplet sera écarté.**

### III.4 - DÉLAI DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature (**deux exemplaires en version papier**) devra être reçu, par lettre RAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Candidature droit au bail commercial - NE PAS OUVRIR »  
**au plus tard le lundi 12 février 2024 à 16h00 à l'adresse suivante :**  
Ville de Marseille  
Direction du Développement Économique et de l'Emploi  
Service commerce  
40, rue Fauchier - Bâtiment C - 13233 Marseille  
Cedex 20

Le dossier de candidature (**un exemplaire en version numérique**) devra être reçu par courriel, avec accusé de réception, portant la mention en objet :

« Candidature droit au bail commercial »  
**au plus tard, le lundi 12 février 2024 à 16h à l'adresse suivante :**  
[service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)

## IV. MODALITÉS D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES

### IV.1 - VÉRIFICATION DES CANDIDATURES

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines pièces 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 15 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

### IV.2 - ANALYSE DES CANDIDATURES

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.  
Après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères  
et la pondération suivante :

**=> Qualité du projet commercial : 40 points**

- respect du cahier des charges de rétrocession,

- attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du secteur de rue Sery, Fortuné Jourdan et rue d'Orange,
- qualité des produits et la possibilité d'utiliser la production locale/ circuits courts,
- qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le quartier.

**=> Viabilité économique du projet : 40 points**

- solidité financière du cessionnaire (garanties de financement...),
- caractère réaliste du business plan.

**=> Pertinence technique du projet : 20 points**

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.

**Les candidats dont les projets étudiés obtiendront une note supérieure à 50/100 seront auditionnés.**

**Cette audition aura lieu le mardi 8 octobre 2024**

La Ville de Marseille choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes phases de la présente consultation, la Ville de Marseille s'entourera de tous tiers qui lui sembleront nécessaires pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord de la Ville de Marseille.

Les candidats non retenus seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **IV.3 - DÉSIGNATION DU REPRENEUR**

Conformément aux dispositions de l'article R.214-14 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du repreneur.

Dans le mois suivant la signature de l'acte 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 conformément aux dispositions de l'article R.214-15 précité.

Il est précisé aux candidats qu'en application des articles L.214-2 et R.214-13 du code de l'urbanisme, la rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur qui se voit notifié par la Ville le projet d'acte de rétrocession accompagné du cahier des charges. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, selon la procédure accélérée au fond, le président du tribunal judiciaire de Marseille pour faire valider son opposition à la rétrocession. La signature de l'acte de rétrocession et la cession ne peuvent intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur. A défaut d'avoir notifié à la Ville de Marseille, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Caducité de l'engagement des candidats : sauf abandon de la procédure par la Ville de Marseille, les candidats sont tenus à leurs engagements jusqu'à la décision d'attribution devenue définitive de la Ville de Marseille sur le choix du candidat. A ce titre, les candidats sont informés que leur offre tient, le cas échéant, durant toute la durée du recours du bailleur.

#### **IV.4 - ABANDON DE LA PROCÉDURE**

En cas d'appel à candidature infructueux, la Ville de Marseille 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, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles indiquées ci-dessus.