



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

114 Boulevard de Saint-Marcel - 13011 Marseille

Date et heure limite de candidature :

16 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 hyper 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

PRÉAMBULE.....	4
I - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RETROCEDER.....	5
I.1 - SITUATION DU COMMERCE.....	5
a – Photographies façade.....	6
b - État des lieux.....	7
I.3 - Description du contrat de bail commercial rétrocédé.....	9
II - Conditions de cession du bail.....	11
II.1 - Valeur de la vente.....	11
II.2 - Activité recherchée.....	11
II.3 - Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville de Marseille.....	12
II.4 - Engagement du repreneur.....	12
II.5 - Accord préalable du bailleur et du Conseil Municipal.....	13
II.6 - Frais d'acte.....	13
II.7 - Disponibilité et état des lieux.....	13
III - Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation.....	13
III.1 - Contenu du dossier de consultation.....	13
III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux.....	14
III.3 - Contenu du dossier de candidature.....	14
a) Pièces administratives.....	14
b) Pièces financières.....	14
c) Dossier de présentation du projet.....	15
III.4 - Délai de dépôt des candidatures.....	15
IV - Modalités d'examen et de jugement des candidatures.....	16
IV.1 - Vérification des candidatures.....	16
IV.2 - Analyse des candidatures.....	16
IV.3 - Respect du cahier des charges.....	17
IV.4 - Désignation du repreneur.....	17
IV.5 - Abandon de la procédure.....	17

## **PRÉAMBULE**

Par une délibération n°20/0394/EFAG du 5 octobre 2020, la municipalité a souhaité 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.

Cette délibération s'appuyait sur la délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017 approuvant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et l'instauration, à l'intérieur dudit périmètre, d'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 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 la suite, la délibération du Conseil Municipal n°22/0277/VAT du 29 juin 2022 a approuvé l'extension de ce périmètre notamment sur une partie du 11e arrondissement dont le boulevard de Saint-Marcel.

Par déclaration de cession d'un fonds de commerce, réceptionnée en mairie le 28 décembre 2022, la Ville de Marseille a été informée de l'intention de Monsieur Zakaria KACHOUT, représentant la SASU BEST OF DEAL 13, de céder le fonds de commerce de « fabrication, de vente de pizza à emporter et de restauration rapide » sis 114, Bd de Saint Marcel dans le 11ème arrondissement avec un bail commercial portant sur un local d'une superficie de 78 m<sup>2</sup> environ.

Le fonds de commerce cédé avait pour activité « la fabrication, la vente de pizza à emporter et la restauration rapide ». La déclaration de cession déposée en mairie indique que l'activité de l'acquéreur pressenti sera de la « restauration rapide sous l'enseigne O'Tacos ».

Concernant le local : Suivant acte sous seing privé du 1er avril 2006, la SCI CLAIR MATIN, a donné à bail pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er avril 2006, le local dont elle est propriétaire situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 114, boulevard de Saint Marcel – 13 011 MARSEILLE, décrit comme suit : local avec petite cour privative équipé d'un four à pizza et d'un comptoir maçonné. Les lieux loués sont destinés exclusivement à : « *fabrication et vente de pizzas à emporter ; restauration rapide* ».

Le four à pizza a été supprimé depuis.

A son expiration ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'à ce jour.

Il serait préjudiciable pour l'offre commerciale de ce secteur d'y implanter un nouveau commerce de restauration rapide compte tenu de l'importance de cette offre à proximité.

Aussi, afin de renforcer la diversité commerciale de proximité de ce pôle et d'améliorer l'attractivité économique du quartier de Saint Marcel, il est nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales permettant de générer une dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire et qui puissent répondre aux attentes et aux besoins des habitants.

C'est pourquoi, par décision n°23/021 du 9 février 2023 régulièrement transmise au contrôle de légalité et signifiée au Cédant, à son avocat et au bailleur par exploits de la SAS PROVJURIS,

Commissaires de Justice à MARSEILLE, la Ville de Marseille a décidé de préempter ledit fonds de commerce de « restauration rapide » aux conditions mentionnées dans la déclaration.

L'acte de cession est intervenu le 14 juin 2023.

C'est en l'état que la Ville de Marseille décide de rétrocéder le bail commercial

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Marseille réuni en séance du 30 juin 2023.

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 de ce local commercial lui appartenant selon le cahier des charges suivant.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que dans l'acte de cession, le bailleur s'est engagé :

- à signer un nouveau bail avec un loyer annuel de 10 800 euros HT et HC ;
- à accorder une franchise de deux mois de loyer sous réserve de la réalisation de travaux.

## **I - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RETROCEDER**

### **I.1 - SITUATION DU COMMERCE**



Local 114  
boulevard de  
Saint Marcel  
13011 Marseille

Le droit au bail commercial, dont la rétrocession est envisagée, porte sur le local commercial 114 boulevard de Saint-Marcel 13011 Marseille.

Le Bd de Saint Marcel, où se situe le local objet du bail rétrocédé, constitue le principal linéaire marchand du noyau villageois de Saint Marcel et il génère un flux important dans la polarité (proximité de la gare TER de Saint Marcel et de l'autoroute A50). En effet, il est situé dans la continuité urbaine entre la Valbarelle et la Milliére et joue le rôle de polarité moteur avec une attractivité commerciale forte pour les quartiers voisins.

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce local, il est destiné à recevoir une activité qualitative et pérenne en lien avec l'attractivité commerciale du quartier.

L'objectif poursuivi par la Ville est d'améliorer l'attractivité économique du quartier de Saint Marcel grâce à une offre commerciale peu présente puisque l'activité de commerce de restauration rapide est déjà très représentée dans le secteur. La rétrocession du bail commercial permet ainsi d'ouvrir l'opération et la candidature à toutes les activités.

## I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL

### a – Photographies façade



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

## **b - État des lieux**

Le local est globalement dans un état moyen.

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

Il prendra à sa charge les travaux de transformation, de réhabilitation, et d'aménagement du local pour les besoins de son activité.

### **Description/ état général :**

ERP type N dans un bâtiment R+2 le local s'établit au RDC du bâtiment avec son propre compteur électrique

La Ville n'ayant eu accès à aucun plan (ni bâtiment ni équipement), les différents points qui suivent ne sont que des constatations visuelles.

### **RDC :**

Le rez de chaussé est le commerce actuel, mesurant environ 49 m<sup>2</sup> comprenant la partie cuisine et la salle de l'autre auquel s'ajoute environ 22 m<sup>2</sup> de terrasse qui sert actuellement d'arrière-cuisine un WC et un autre local d'environ 7m<sup>2</sup>.

Le carrelage, les peintures le plafond sont vétustes et en mauvais état.



L' électricité est quant à elle vétuste.



Suspicion d'amiante et notamment sur la Terrasse (présence de PST)



La fermeture du magasin se fait par rideau métallique avec plusieurs lames ajourées : rideau qui fonctionne mais qui n'est pas sécurisé.



### **I.3 - Description du contrat de bail commercial rétrocedé**

Le bail commercial a été conclu le 1er avril 2006 pour une durée initiale de 9 années entières et consécutives et expirant le 31 mars 2015.

Suivant acte sous seing privé, la SCI CLAIR MATIN, a donné à bail à Monsieur Nasser BENAMARA pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er avril 2006, le local dont elle est propriétaire situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 114, boulevard de St Marcel – 13 011 MARSEILLE, décrit comme suit : local avec petite cour privative équipé d'un four à pizza et d'un comptoir maçonné.

Le four à pizza a été supprimé depuis.

A son expiration ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'à ce jour.

Il a été consenti initialement moyennant un loyer annuel de 5 766,72 euros hors taxes et hors charges, payable par trimestre d'avance.

Il peut être révisé annuellement à date anniversaire en fonction de la variation de l'indice ICC.

Par le jeu des révisions successives, le loyer a été porté à 611,79 €, et le montant des provisions sur charge à 50 euros mensuels, payables d'avance mensuellement entre le 1er et le 5 de chaque mois.

Lors de la cession faisant suite à la décision de préemption, le Cédant a déclaré que le loyer n'est pas soumis à TVA.

Les lieux loués sont destinés exclusivement à : « fabrication et vente de pizzas à emporter ; restauration rapide ».

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

Lors de la cession faisant suite à la décision de préemption, il a été spécialement porté à la connaissance des Parties les termes de l'article « Impôts taxe et charges » :

*« Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique, le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de la Ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à échéance du bail et avant tout déménagement. Il devra en outre payé la quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble majoré s'il y a lieu de la TVA et rembourser le cas échéant l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblées qui seront supportés par le bailleur. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer. Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte des charges ou apparaît la quote-part du preneur pour faciliter l'apurement des comptes. [...]. Le Preneur sera redevable de la taxe foncière au prorata de la surface louée [...] »*

En outre concernant la cession et sous-location, le bail précise que le locataire s'engage à *«occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas sous peine de résiliation du bail de sous louer les lieux loués même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise. Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur qui devra dans ce cas être appelé à l'acte de cession. En cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce le preneur s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs pendant toute la durée du bail pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions. Un exemplaire original de l'acte devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition. »*

Concernant le bail des locaux susvisés, lors de la cession faisant suite à la décision de préemption du fonds de commerce, le Cédant a déclaré à la Ville de Marseille que :

- Le propriétaire des locaux dans lesquels était exploité le fonds objet de la cession est la SCI CLAIR MATIN ;
- Que le local est conforme aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées des établissements Recevant Public de 5<sup>e</sup> catégorie ;
- Qu'aucun sinistre n'est survenu à sa connaissance dans les locaux ;
- L'immeuble dont dépendent le local où est exploité le fonds sus-désigné 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 ;
- Le fonds objet de la cession faisant suite à préemption n'a pas été confié en location-gérance en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales ;
- Tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux où est exploité le fonds de commerce 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 ;
- A sa connaissance l'immeuble où le fonds est exploité n'est concerné par aucune disposition d'urbanisme ou servitude susceptible de nuire à l'exercice normal de l'activité commerciale exploitée dans le fonds cédé ;
- Le droit au bail attaché au locaux n'a fait l'objet d'aucune promesse de cession ou compromis autre qu'au profit du Cessionnaire ;
- 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 aux présentes, rien ne s'opposant à la cession et que ses successeurs auront la paisible jouissance des locaux,

**C'est ce bail qui sera rétrocédé.**

## **II - CONDITIONS DE CESSION DU BAIL**

### **II.1 - Valeur de la vente**

La valeur proposée par le candidat sera nécessairement supérieure ou égale à 5 000 euros (cinq mille euros) et de 8 000 euros (huit mille euros) maximum.

### **II.2 - Activité recherchée**

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 du boulevard de Saint-Marcel.

La Ville de Marseille étudiera les activités qui remplissent les conditions énumérées ci-dessous et se réserve le droit de s'assurer du sérieux et de la qualité du projet. Le repreneur devra donc proposer une activité :

- 1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur du boulevard de Saint-Marcel ;
- 2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du cahier des charges de rétrocession ;
- 3) attractive et permettant d'attirer un large flux de clientèle ;
- 4) sélectionnant des produits de qualité et pouvant utiliser la production locale/circuits courts .

Dans ce cadre et afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies commerciales, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- magasins de services et de services à la personne (banques, agences de change, magasins de téléphonie et photocopies, boutiques de transfert d'argent, assurances, agences immobilières, coiffeurs, esthétique...),
- magasins de vente hi-fi/électroménager,
- crêperies,
- snacks,
- commerces de type bazar,
- alimentations générales,
- supermarchés de déstockage,
- magasins de vente de cigarettes électroniques,
- bureaux de tabac,
- pharmacies,
- cabinets médicaux et dentaires,
- magasins de vente de CBD,

**- magasins de lutte contre les nuisibles,**

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

L'activité du repreneur deviendra la destination autorisée par le nouveau contrat de bail, à l'exclusion de toutes autres.

### **II.3 - Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville de Marseille**

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.

**Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les transformations, réparations et aménagements nécessaires à son activité.**

**Il aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de restructuration du local tous corps d'état, en fonction de son projet.**

**Le preneur réalisera les travaux de transformation, de réhabilitation 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.**

### **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.**

**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 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 lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, 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).

### **II.6 - Frais d'acte**

Les frais d'acte de cession du droit au bail 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 du droit au bail.

### **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.

Le repreneur est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité commerciale.

## **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.

### **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-propose-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**

**Email. : [service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)**

### **III.3 - Contenu du dossier de candidature**

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

#### **a) 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.

#### **b) Pièces financières**

**pour les entreprises en création**, 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 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.

### **c) 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 restauration), projet d'aménagement intérieur, 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 bail commercial - NE PAS OUVRIR »  
au plus tard le lundi 16 septembre 2024 à 16h00 à l'adresse suivante :**

**Ville de Marseille  
Directions du Développement Économique et de l'Emploi  
Service commerce  
40, rue Fauchier - Bâtiment C - 13233 Marseille  
Cedex 20**

Le dossier de candidature (**en version numérique**) devra être reçu par e-mail, avec accusé de réception, portant la mention en objet :

**« Candidature bail commercial »  
au plus tard, le lundi 16 septembre 2024 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 suivants :

#### **=> 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 Saint Marcel,
- 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.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Marseille se réserve le droit de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

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

**Cette audition aura lieu le mercredi 09 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 tout tiers qui lui semblera nécessaire 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.

Le lauréat de la consultation sera informé de la décision prise en sa faveur une fois que sa candidature aura été validée par le propriétaire bailleur.

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

#### **IV.3 - Respect du cahier des charges**

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L.214-2 alinéa 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause de résiliation de la cession en cas d'inexécution par le repreneur du paragraphe II du présent document.

#### **IV.4 - 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.

#### **IV.5 - 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.