



## **AVIS DE RÉTROCESSION**

### ***Appel à candidatures relatif à la rétrocession d'un droit au bail commercial attaché au local commercial***

***sis***

***117, la Canebière à Marseille (13001)***

La Ville de Marseille avise d'un appel à candidatures pour la cession d'un droit au bail d'un local commercial sis 117, la Canebière à Marseille dans le 1<sup>er</sup> arrondissement et cadastré 802 (Quartier Le Chapitre) C n°168.

Cette rétrocession intervient suite à la décision de préemption prise sur délégation n°20/399 en date du 30 octobre 2020 par la Ville de Marseille sur ce droit au bail dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instauré par délibération n°17/1768/UAGP du 26 juin 2017.

La rétrocession s'effectuera en vertu des articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, selon un cahier des charges de rétrocession approuvé par délibération du Conseil Municipal n°21/0339/VAT du 21 mai 2021.

#### **1) description du local :**

Le bien à céder comprend un bail commercial portant sur un local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble, sis 117 la Canebière dans le 1<sup>er</sup> arrondissement et cadastré 802 (Quartier Le Chapitre) C n°168, pour une superficie totale de 195 m<sup>2</sup> environ et composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée : magasin de vente partie sous immeuble principal et partie sous couverte de l'immeuble pour 95 m<sup>2</sup> environ ;
- Au sous-sol : local de 100 m<sup>2</sup> environ avec débarras, courette d'accès au premier étage avec escalier en bois ;
- Possibilité d'exploiter une terrasse côté Canebière sous réserve de l'obtention des autorisations requises.

#### **2) durée du bail :**

- Le droit au bail rétrocédé découle du contrat conclu, par acte sous seings privés, le 23 février 1975 pour une durée initiale de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> mars 1975 expirant le 29 février 1984.

A son terme, le bail a été renouvelé par voie d'avenant pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> mars 1984 au 28 février 1993 moyennant un loyer annuel de 31 020 francs.

Suivant acte sous signature privée en date du 8 octobre 1999, il a été renouvelé pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1999 jusqu'au 29 septembre 2008 moyennant un loyer annuel de 45 000 francs. Le bail n'a fait l'objet d'aucun renouvellement depuis cette date et s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Par acte sous seing privés à Marseille en date du 26 janvier 2021 enregistré aux service des impôts de Marseille sous la référence 1314 P61 2021 A01 133, 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 la rétrocession du droit au bail au profit du repreneur.

**En outre, le bailleur s'est engagé auprès de la Ville de Marseille à signer et à régulariser au jour de la rétrocession effective un nouveau contrat de bail commercial avec le nouveau repreneur des locaux, lequel sera conforme au statut des baux commerciaux prévu aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce.**

**Le nouveau contrat de bail sera conclu 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.**

### **3) destination des lieux prévue au bail :**

Aux termes du contrat de bail initial, la **destination autorisée est la suivante « sauna, snack et crêperie ».**

**Le bailleur s'est engagé, auprès de la Ville de Marseille, à renoncer à tous frais ou indemnités de déspécialisation sous réserve que les travaux de transformation, de réhabilitation et d'aménagement, pris en charge par la Ville de Marseille et le repreneur, soient réalisés sous son contrôle et celui de son architecte.**

### **4) loyer :**

Le bail a été initialement consenti moyennant un loyer annuel hors charges de 13 200 francs payables par semestre et d'avance chaque année aux échéances suivantes : 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre et 1<sup>er</sup> janvier.

A ce jour, la Ville de Marseille est redevable d'un loyer pour un montant trimestriel de 2 839 € hors charges. En sus du loyer, elle règle trimestriellement une provision sur charges de 600 euros.

**Aux termes du nouveau bail, le loyer sera revalorisé à la somme de 2 200 € mensuels hors charges et hors taxes. Cette augmentation (la différence entre le loyer revalorisé et le loyer actuellement pratiqué), sera mise en œuvre en 3 paliers égaux à date anniversaire sur la période triennale du nouveau bail.**

**Le loyer au jour de la rétrocession sera fixé à 1 000 € mensuels hors charges et hors taxes.**

**- A la première date d'anniversaire du bail (soit douze mois après la rétrocession) il augmentera de 400 € pour atteindre 1 400 € mensuels hors charges (soit 16 800 € annuels) ;**

- A la seconde date d'anniversaire du bail (soit vingt-quatre mois après la rétrocession), il augmenterait à nouveau de 400 € pour atteindre **1 800 € mensuels hors charges** (soit 21 200 € annuels) ;
- A la troisième date d'anniversaire du bail (soit trente-six mois après la rétrocession), il serait à nouveau augmenté de 400 € pour atteindre la valeur convenue du loyer révisé soit **2 200 € mensuels hors charges** (26 400 € annuels).

Compte tenu des travaux de réhabilitation, de transformation et d'aménagement à la charge du repreneur, une franchise de trois mois de loyers sera accordée par le bailleur.

#### **5) 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 de la Canebière.

Le bailleur et la Ville de Marseille se sont entendus afin d'autoriser aux termes du nouveau bail les destinations suivantes sans qu'elles soient limitatives et se réservent le droit de s'assurer du sérieux et de la qualité du projet :

- **commerce culturel et/ou artisanal ainsi que toute activité sportive et/ou de développement personnel et culturel ;**
- **« les activités de restauration privilégiant les circuits courts et proposant des produits de qualité » et « activités d'épicerie fine, traiteur ».**

Le repreneur devra donc proposer une activité :

- **permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial de la Canebière ;**
- **pertinente et cohérente avec la vocation du secteur ;**
- **attractive et permettant d'attirer un large flux de clientèle ;**
- **sélectionnant des produits de qualité et utilisant la production locale/circuits courts ;**
- **s'insérant, harmonieusement, dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.**

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

- enseignes nationales ;
- magasins de services et de services à la personne (banque, 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 ;
- alimentation générale ;
- supermarchés de déstockage ;
- magasins de vente de cigarettes électroniques ;
- librairies ;
- fromageries ;
- bureaux de tabac ;
- pharmacies ;
- cabinets médicaux et dentaires ;
- bars et bars à chicha ;
- magasins de vente de cannabis légal ;

- **Plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs.**

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

**6) engagement du repreneur et accord préalable du bailleur et du Conseil Municipal :**

- Le repreneur devra s'acquitter à l'égard du bailleur de l'ensemble des obligations contenues dans ce bail.

- **La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur puis à la validation du Conseil Municipal.**

**7) consultation du cahier des charges :**

Le cahier des charges de rétrocession et la délibération correspondante sont consultables en Mairie ou sur demande par courriel :

Direction des Projets Économiques  
Service Commerce  
Bât C  
40 rue Fauchier  
13002 Marseille  
[service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)

Ils sont, également, téléchargeables sur le site Internet de la Ville de Marseille (rubrique Économie/Commerce) : <https://www.marseille.fr/locaux-commerciaux-proposees-par-la-ville-de-marseille-6>

**8) Visites du local :**

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

Direction des Projets Économiques  
Service Commerce  
Tél : 04 91 55 30 03  
Email : [service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)

**9) modalités de présentation des candidatures :**

**La valeur proposée par le candidat sera nécessairement supérieure à 5 000 €, prix plancher.**

**Les remises des candidatures s'effectueront à compter du vendredi 18 juin 2021 jusqu'au vendredi 30 juillet 2021 à 16h.**

Les dossiers de candidature (deux exemplaires en version papier) devront porter la mention « Candidature bail commercial- Ne pas ouvrir » et seront envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception (cachet de la Poste faisant foi), **au plus tard le vendredi 30 juillet 2021 à 16h**, à l'adresse suivante :

Direction des Projets Économiques  
Service Commerce  
40 rue Fauchier  
13233 MARSEILLE Cedex 20

Le dossier de candidature (un exemplaire 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 vendredi 30 juillet 2021 à 16h à l'adresse suivante : [service-commerce@marseille.fr](mailto:service-commerce@marseille.fr)**

Le présent avis est affiché à l'Hôtel de Ville, en Mairie de Secteur du 1<sup>er</sup> et du 7<sup>ème</sup> arrondissement pendant une durée de 15 jours ainsi que sur le site Internet de la Ville de Marseille (rubrique Économie/Commerce) : <https://www.marseille.fr/locaux-commerciaux-proposes-par-la-ville-de-marseille-6>