



VILLE DE
MARSEILLE

AVIS DE RÉTROCESSION

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

sis

3, rue Vincent Scotto 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 3, rue Vincent Scotto à Marseille dans le 1^{er} arrondissement et cadastré 201 801 D n°228.

Cette rétrocession intervient suite à la décision de préemption prise sur délégation n°21/057 du 6 mai 2021 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°21/0829/VAT du 10 novembre 2021.

I) Description du local :

Le bien à céder comprend un bail commercial portant sur un local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble, sis 3, rue Vincent Scotto et à l'angle de la rue des Recolettes dans le 1^{er} arrondissement et composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée : d'un magasin de vente de 120 m² environ ;
- Au sous-sol : d'une cave accessible uniquement par le magasin de 120 m² environ.
- Possibilité d'exploiter une terrasse côté rue des Recolettes sous réserve de l'obtention des autorisations requises.

II) Description du contrat de bail commercial rétrocédé :

1) durée du bail :

Le droit au bail rétrocédé découle du contrat conclu, à compter du 1^{er} janvier 1998, pour une durée de 9 années entières et consécutives expirant le 31 décembre 2006.

Le bail n'a fait l'objet d'aucun renouvellement depuis cette date et s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée indéterminée jusqu'à ce jour.

Par acte sous seing privés du 29 juillet 2021, 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, aux mêmes conditions que celles initiales notamment de durée et de loyer lequel devra être conforme au statut des baux commerciaux prévu aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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.

2) destination des lieux prévus au bail :

Aux termes du contrat de bail initial, la destination autorisée est la suivante « confection détail hommes, femmes, enfants ».

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

3) loyer :

Le bail a été initialement consenti moyennant un loyer annuel hors charges de 60 000 francs (soit 9 146,94 euros) hors taxes et hors charges payables par mois et d'avance.

Le loyer est de **1 221,73 euros mensuels HT et charges comprises** (il n'y a pas de charges à payer auprès du bailleur car le compteur d'électricité fait l'objet d'un abonnement indépendant à la charge du locataire).

Compte tenu des travaux de transformation, de réhabilitation et d'aménagement à la charge du repreneur, une franchises de trois mois de loyers (hors charges et hors foncier) sera accordée par le bailleur au profit du repreneur.

III) Conditions de cession du bail :

1) valeur de la vente :

La valeur proposée par le candidat sera nécessairement supérieure ou égale à 10 000 €, prix plancher.

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 bas de la Canebière (secteur Canebière/Belsunce).

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 :

Le repreneur devra donc proposer une activité :

- permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur du bas de la Canebière / Belsunce;
- 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 notamment pour les activités de restauration ;
- qui s'insérera, harmonieusement, dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur ;
- qui respectera la tranquillité du voisinage en soirée. En effet, l'immeuble est occupé par des étudiants qui ont besoin de calme à partir de 23h.

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 ;
 - fromageries ;
 - bureaux de tabac ;
 - pharmacies ;
 - cabinets médicaux et dentaires ;
 - bars et bars à chicha ;
 - magasins de vente de CBD ;
- et
- 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.

3) 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 le bail.
- La rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur puis à la validation du Conseil Municipal.

IV) Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation :

1) retrait du dossier et conditions de visite des lieux :

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

Direction du Développement Économique et de l'Emploi
Service Commerce
Bât C
40 rue Fauchier
13002 Marseille
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-propose-par-la-ville-de-marseille-6>

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

Direction du Développement Économique et de l'Emploi
Service Commerce
Tél : 04 91 55 30 03 Email : service-commerce@marseille.fr

2) délai de dépôt des candidatures:

Les remises des candidatures s'effectueront à compter du vendredi 10 décembre 2021 jusqu'au vendredi 4 février 2022 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 4 février 2022 à 16h**, à l'adresse suivante :

Direction du Développement Économique et de l'Emploi
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 4 février 2022 à 16h à l'adresse suivante : service-commerce@marseille.fr**

Le présent avis est affiché à l'Hôtel de Ville, en Mairie de Secteur du 1^{er} et du 7^{ème} 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>