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

50 rue de Rome - 13001 Marseille

Date et heure limite de candidature :

Lundi 14 décembre 2026

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 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....3
I - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RETROCEDER....4
I.1 - SITUATION DU COMMERCE....4
a – Photographies façade....6
b - État des lieux....6
c - Superficie et composition du local....6
I.3 - Description du contrat de bail commercial rétrocédé....9
a - Durée du bail....9
b - Destination des lieux prévus au bail....10
c - Loyer....10
II - Conditions de cession du bail....10
II.1 - Valeur de la vente....10
II.2 - Activité recherchée....10
II.3 - Travaux à la charge du repreneur....12
II.4 - Engagement du repreneur....12
II.5 – Intervention du bailleur à l'acte....13
II.6 - Frais d'acte....13
II.7 - Disponibilité et état des lieux....14
III - Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation....14
III.1 - Contenu du dossier de consultation....14
III.2 - Conditions de visite des lieux....14
III.3 - Contenu du dossier de candidature....14
III.4 - Délai de dépôt des dossiers de candidature....16
IV - MODALITÉS D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES....16
IV.1 - Vérification des candidatures....16
IV.2 - Analyse des projets des candidats et critères de sélection....16
IV.3 - Désignation du repreneur....17
IV.4 - 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.

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Ville de Marseille a, suivant la décision de péremption n°22/077 du 31 mai 2022, préempté le droit au bail du local commercial situé 50, rue de Rome à Marseille dans le 1er arrondissement.

L'objectif, sur le secteur de la rue de Rome, 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.

L'acte de cession du droit au bail commercial est intervenu le 7 septembre 2022.

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Marseille réuni en séance du 03 octobre 2025.

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.

I - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RETROCEDER

I.1 - SITUATION DU COMMERCE

Le droit au bail commercial, dont la rétrocession est envisagée, porte sur le local commercial sis 50, rue de Rome dans le 1er arrondissement.

La rue de Rome occupe une position centrale et emblématique dans le cœur de ville marchand et elle est une des artère qui concentre les flux piétons les plus importants.

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce local situé en cœur de ville entre la rue Saint-Ferréol, La Canebière et la Place Castellane, il est destiné à recevoir une activité qualitative et pérenne en lien avec l'attractivité commerciale du quartier.

En effet, au travers d'une politique active de diversification des activités présentes dans son cœur historique, la Ville de Marseille souhaite ainsi favoriser l'accueil et l'implantation d'activités commerciales qualitatives mais en déclin, à savoir les commerces de bouche, les commerces culturels et de loisirs, les commerces de proximité (librairie-papeterie, fleuriste…), les friperies, les commerces liés à l'équipement de la maison et de la personne, les activités artisanales et les métiers d'arts, les galeries, les services du quotidien…

L'attrait et la commercialité de ce quartier sont d'autant plus importants depuis l'ouverture, en 2015, d'une nouvelle ligne de tramway traversant la rue de Rome dans son intégralité. Apaisée et agréable à vivre grâce à des trottoirs élargis, la plantation d'arbres et la réduction des nuisances automobiles, la rue a retrouvé son lustre d'antan.

Or, ce quartier est, également, marqué par une offre commerciale importante de type « bazar » et « mode basique à mini-prix » qui doit être maintenue mais qui nécessite, également, de

développer une offre alternative en lien avec l'implantation historique mais aussi récente d'une forte proportion d'enseignes et de commerces indépendants de qualité (« Père Blaize », « Naturalia », « Libala », « Bernie Coffee »…).

I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL

a – Photographies façade

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

b - État des lieux

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.

c - Superficie et composition du local

Ce local commercial est d'une **superficie estimative de 175 m² répartie sur trois niveaux** : un sous-sol à usage de stockage divisé en 3 pièces reliées à un rez-de-chaussée par un escalier et un premier étage.

Le local est situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment R+8 et constituant le lot n°52 de la copropriété sise 50 rue de Rome 13001 Marseille (immeuble cadastré section 803 B n°319), ce local commercial est composé comme décrit ci-après :

- Les locaux sont établis au SS-1, RDC et R+1 avec un compteur électrique commun aux trois niveaux. Pas de gaz pour ce site.

- Le sous-sol et le rez-de-chaussée sont communicants par un escalier. Le rez-de-chaussée et le R+1 sont reliés par un escalier actuellement condamné. Le R+1 est accessible depuis l'entrée de l'immeuble sur le côté du commerce.

La fermeture du magasin se fait par rideau métalliques. Le tout avec accès direct et privé.

Le propriétaire du local est la SARL ROME PHILATÉLIE pour 379/10 000èmes indivis des parties communes générales. Un mandat de gestion a été confié par le bailleur à la SAS J & M PLAISANT sise 152, avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

Ce local est soumis au statut de copropriété et au règlement de l'immeuble, dont une copie est annexée au cahier des charges.

Sous-sol -1 : Environ 70 m²
Le sous-sol est actuellement utilisé comme espace de stockage. Le sol est brut sans carrelage et les murs sont peints en blanc. L'électricité commence à être vétuste mais en bon état. Le sous-sol est divisé en 3 pièces.

La pièce centrale du sous-sol desservit par l'escalier le reliant au RDC donne accès au 2 autres pièces situées à droite et à gauche de celle-ci. Dans la pièce centrale une chambre froide est fonctionnelle. Surface : environ 13m².

La pièce de droite mesure environ 26 m² et possède une aération naturelle.
La pièce de gauche mesure environ 26m² et possède une ventilation mécanique fonctionnelle.
Un sanitaire et un cumulus sont présents dans cette pièce. Le renouvellement d'air dans le sanitaire est inexistant.

Rez-de-chaussée : Un local commercial d'environ 35 m² et un sanitaire de 3 m²

Le rez-de-chaussée est le commerce actuel. Il regroupe la cuisine d'un côté et la salle de l'autre.
L'électricité commence à être vétuste mais sen sées.
L ca

1er étage : D'une superficie d'environ 65 m²
Le 1er étage est composé de deux pièces. Un parquet bois est posé au sol.
La pièce principale est un bureau climatisé et donne accès à la façade où se trouvent les groupes des climatisations du R+1 et du RDC. Des sanitaires sont présents dans cette pièce.

I.3 - Description du contrat de bail commercial rétrocédé

L'attention des candidats est attirée sur le fait que : la société ROME PHILATÉLIE (le bailleur) et la société ALVAL (locataire cédant préempté) sont en contentieux du fait de l'absence de versement de loyer par le preneur durant la période de confinement causée par l'épidémie de Covid 19 (non-paiement du loyer d'avril 2020 à juin 2020) et qu'à l'occasion de ce contentieux porté devant le Tribunal judiciaire de Marseille, la société ROME PHILATÉLIE (le bailleur) a demandé au Tribunal de constater la résiliation du bail à compter du 19 juillet 2020 ; de sorte, le bailleur estime que la société ALVAL n'avait pas le pouvoir de céder ce bail.

La légalité de décision de préemption n°22/077 du 31 mai 2022 régulièrement notifiée et publiée n'a pas été contestée devant le tribunal administratif.

Par jugement du 22 octobre 202 bénéficiant de l'exécution provisoire de droit, le Tribunal judiciaire de Marseille déboute le bailleur (la société ROME PHILATELIE) de sa demande de résiliation du bail pour les motifs suivants :

> « *En l'espèce, il résulte des débats que :*
> *- le 20 juillet 2020 la SAS ALVAL a fait opposition au commandement de payer les loyers de mars à juin 2020 alors que la jurisprudence n'était pas fixée concernant la possibilité pour les preneurs d'invoquer la force majeure face à la fermeture des établissements recevant du public imposée par le gouvernement lors de l'épidémie de la COVID 19 ;*
> *- le 30 juin 2022, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation décidait que les bailleurs pouvaient réclamer les loyers à leurs preneurs même en cas de fermeture administrative liée à la COVID 19 ;*
> *- le 2 août 2022, la SAS ALVAL réglait en intégralité sa dette auprès de son bailleur, la SARL ROME PHILATELIE.*
> *Dans ces conditions, alors que la première période de fermeture administrative imposée par l'Etat, de mars à mai 2020, période très restrictive sur l'ouverture des établissements recevant du public, et très floue sur la possibilité ou non de suspendre le paiement des loyers, il convient de faire droit à la demande de la SAS ALVAL et de suspendre les effets de la clause résolutoire afin de lui permettre d'apurer son passif de loyers.*
> *Or, il résulte de la lettre du 2 août 2022 adressée par le preneur à la SARL ROME PHILATELIE que cette dette est à ce jour totalement apurée.*

> *Dans ces conditions, il conviendra de débouter la SARL ROME PHILATELIE de sa demande de voir le Tribunal constater l'acquisition de la clause résolutoire* » (Tribunal judiciaire de Marseille 3ème chambre civile section B, jugement n°22/542 du 20 octobre 2022 *SARL ROME PHILATELIE c/ SAS ALVAL*).

A ce jour le jugement n'est pas frappé d'appel.

a - Durée du bail

Le bail commercial a été conclu le 15 mai 2008 pour une durée initiale de 9 années entières et consécutives et expirant le 14 mai 2017.

Le bail a été renouvelé par voie d'avenant pour une durée de 9 années à compter du 15 mai 2019 au 14 mai 2028 moyennant un loyer annuel de 25 417,44 euros hors charges et hors taxes.

Par décision, en date du 7 septembre 2022, 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.

C'est ce bail qui sera rétrocédé.

b - Destination des lieux prévus au bail

Aux termes du contrat de bail initial, la destination autorisée est la suivante :

- *«boulangerie, pâtisserie, vente au détail de froid et de chaud, sucré et salé et vente de boissons sur place ou à emporter ».*

c - Loyer

Le bail a été initialement consenti moyennant un loyer annuel hors charges de 23 000 euros payable trimestriellement et d'avance au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs.

Le loyer a été révisé dans le cadre de l'avenant de renouvellement pour être porté à ce jour à la somme de **34 655 euros hors charges et hors taxes par an.**

En sus du loyer, le preneur règle trimestriellement une provision sur charges de 1 160 euros.

L'avenant de renouvellement précise que le loyer est payable par trimestre et d'avance entre les mains du cabinet PLAISANT sis 152, avenue du Prado 13008 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 (estimation de la taxe foncière pour l'année 2022 : 3 313 euros).

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 ».

II - CONDITIONS DE CESSION DU BAIL

II.1 - Valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat sera égale à 30 000 € (trente mille euros).

De plus, une indemnité de déspécialisation sera demandée par les bailleurs et, qui selon les usages en vigueur, ne pourra être inférieure à 6 mois de loyers, soit à la somme de 16.987,50€ (seize mille neuf cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes).

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.

Le bailleur et la Ville de Marseille se sont entendus afin d'autoriser aux termes du nouveau bail les destinations qui remplissent les conditions énumérées ci-dessous (sous réserve du respect du règlement de copropriété de l'immeuble) 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 ;

- commerce de proximité proposant des produits de qualité et privilégiant les circuits courts (primeur, fromagerie, boulangerie artisanale, poissonnerie, boucherie, fleuriste, pâtisserie, magasin de jouets, librairie…) ;

- tout projet de concept store ;

- commerce de produits naturels, éthiques (cosmétiques naturels et biologiques, vente en vrac…) ;

- recycleries.

Le repreneur devra donc proposer une activité :

1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur de rue Saint-Ferréol/Noailles/ rue de Rome ;

2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite au paragraphe I du cahier des charges de rétrocession ;

3) attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle ;

4) sélectionnant des produits de qualité et pouvant utiliser la production locale/circuits courts ;

5) qui s'insérera harmonieusement dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur ;

6) qui respectera le règlement de copropriété.

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

- caves à vin,
- 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,
- restaurants,
- commerces de type bazar,
- supermarchés de déstockage,
- magasins de vente de cigarettes électroniques,
- bureaux de tabac,
- pharmacies,
- cabinets médicaux et dentaires,
- établissements de nuit,
- cafés chantant,
- magasins de vente de CBD,

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

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

Les candidats sont informés que le repreneur fera son affaire exclusive de porter son projet. En aucun cas la Ville de Marseille ne pourra être tenue responsable d'un refus opposé ou des contraintes administratives.

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 de ses seules initiative et autorité 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 pour lequel il a été choisi par la Ville de Marseille ;

- Exploiter personnellement 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 ;

- Communiquer sur le fait que la Ville de Marseille ait consenti à la rétrocession du local à son profit, en permettant à la Ville de Marseille notamment d'être représentée lors de l'inauguration du commerce ;

- 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 – Intervention du bailleur à l'acte

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 faire valider par l'autorité judiciaire son opposition à la rétrocession.
La procédure de rétrocession est alors suspendue soit jusqu'à accord tacite ou exprès du bailleur, soit, le cas échéant, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive.
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 prévu que le bailleur soit appelé à concourir à l'acte définitif de rétrocession.

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.

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 règlement de copropriété.

III.2 - Conditions de visite des lieux

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

Direction Économie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur
Service Commerce et Artisanat
Tel. : 04 91 55 30 03
Email. : service-commerce@marseille.fr

Les candidats et toutes personnes intéressées qui souhaitent soumettre leur candidature ont l'obligation de visiter au moins une fois le local. **Cette obligation est une condition de recevabilité de leur offre de projet.**

III.3 - Contenu du dossier de candidature

a. Pièces du dossier de candidature :

a.1 – Pièces administratives et financières

Les pièces sont cumulatives :

- Le présent appel à candidature signé et paraphé ;

- La copie d'une pièce d'identité du gérant (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport) et des signataires du bail s'ils sont plusieurs

- Pour les sociétés existantes ou en cours de création :
  - L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société ;
  - Les statuts à jour ;
  - 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 ;
  - 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) ;
  - 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).

a.2 – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra comprendre :

- **une approche commerciale** :

  => présentation détaillée du projet et description de l'activité commerciale, 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 ;

  => Visuel(s) du projet d'aménagement intérieur et visuel(s) des aménagements extérieurs (enseignes, devantures), moodboard ;

  => une note détaillée sur les travaux envisagés ;

- **une approche financière et économique** : plan de financement prévisionnel, dans la mesure du possible certifié par un expert-comptable, intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux éventuels travaux d'aménagement, le budget et le bilan prévisionnel des 3 premières années.
- **une approche humaine** : CV et lettre de motivation du candidat et constitution de l'équipe avec le profil des personnes recherchées.

Tout dossier incomplet sera écarté.

III.4 - Délai de dépôt des dossiers de candidature

- Le dossier de candidature **(en un seul exemplaire)** devra être envoyé par lettre RAR, le cachet de La Poste faisant foi, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Candidature bail commercial - NE PAS OUVRIR »

au plus tard le lundi 14 décembre 2026 à l'adresse suivante :

Ville de Marseille
Direction Économie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur
Service Commerce et Artisanat
40, rue Fauchier - Bâtiment B - 13233 Marseille Cedex 20

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 8 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 projets des candidats et critères de sélection

Les projets des candidats décrits dans leurs dossiers seront analysés selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial : 40 points
- Adéquation entre le projet et sa capacité à répondre aux besoins du quartier et à participer à l'animation du secteur ,
- Pertinence du concept proposé et complémentarité/diversité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le quartier,
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs,
- Intégration d'une dimension environnementale.

Viabilité économique du projet : 40 points
- Faisabilité économique et financière du projet,
- Cohérence de l'équipe dédiée au projet.

Profil du candidat : 20 points
- Expérience professionnelle du candidat,
- Motivation du candidat.

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

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

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.