

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

75 La Canebière - 13001 Marseille

Date et heure limite de candidature :

03 février 2025 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 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.....	4
I - PRÉSENTATION DU BIEN A rétrocéder.....	5
I.1 - SITUATION DU BIEN.....	5
I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL.....	6
a – Situation sur plan cadastral.....	6
.....	6
b – Description de l’environnement proche.....	6
c – Description du bien.....	7
d - Informations sur l’état des locaux.....	7
I.3 – Description succincte du contrat de bail commercial :.....	7
II - CONDITIONS DE RÉTROCESSION DU DROIT AU BAIL.....	8
II.1 - Valeur de la vente.....	8
II.2 - Activité recherchée.....	8
II.3 - Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville de Marseille.....	9
II.4 - Engagement du repreneur.....	10
II.5 – Intervention du bailleur à l’acte.....	10
II.6 - Frais d’acte.....	11
II.7 - Disponibilité et état des lieux.....	11
III - DOSSIERS DE CANDIDATURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION A LA CONSULTATION.....	11
III.1 - Contenu du dossier de consultation.....	11
III.2 - Retrait du dossier de consultation et conditions de visite des lieux.....	11
III.3 - Contenu du dossier de candidature.....	12
a) Dispositions générales.....	12
b) Pièces du dossier de candidature :.....	12
III.4 - Délai de dépôt des dossiers de candidatures.....	13
IV - MODALITES D’EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES.....	14
IV.1 - Vérification des candidatures.....	14
IV.2 - Analyse des projets des candidats.....	14
IV.3 - Désignation du repreneur.....	15
IV.4 - Abandon de la procédure.....	15

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.

Afin d'accentuer son soutien au maintien des commerces dans le centre-ville et dans les noyaux villageois, par délibérations n°22/0277/VAT du 29 juin 2022 et n°22/0777/VAT du 16/12/2022, le conseil municipal a approuvé l'extension de ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial au sein dudit périmètre.

Par déclaration de cession d'un fonds de commerce, réceptionnée en mairie le **10 mai 2021**, la Ville de Marseille a été informée de la mise en liquidation judiciaire du fonds de commerce par M.Stéphane Lecomte, commissaire priseur judiciaire à Marseille .
La vente par adjudication a eu lieu le **21 mai 2021**.

Le fonds de commerce cédé avait pour activité **la vente de bijoux fantaisie, de produits de beauté, bazar et bimbelerie** sous l'enseigne « Fantasia » et le cessionnaire souhaitait exercer la même activité.

Afin de renforcer la diversité commerciale de proximité de ce pôle et d'améliorer l'attractivité économique du secteur **«Milieu Canebière»** 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 du **02 juin 2021**, la Ville de Marseille a décidé de préempter le fonds de commerce de l'activité commerciale exercée dans l'immeuble sis **75, la Canebière** 13001 Marseille.
L'acte de cession est intervenu le **09 juin 2021**.

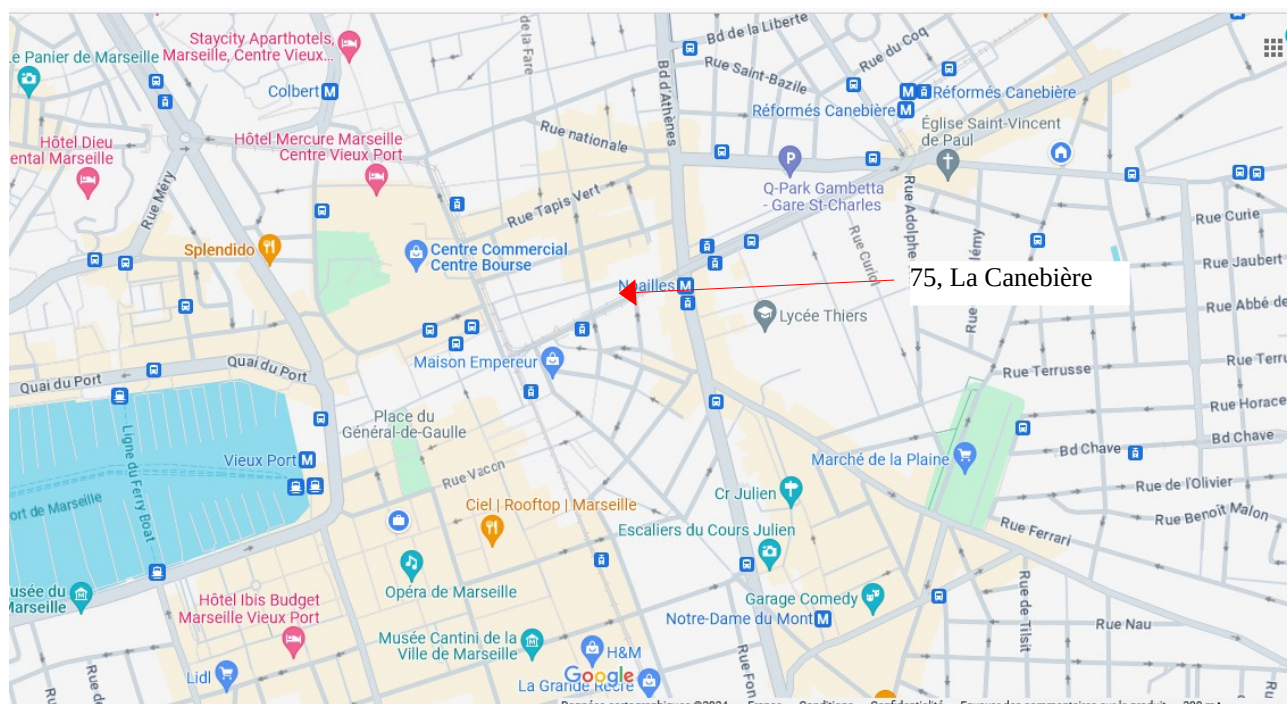
C'est en l'état que la Ville de Marseille décide de rétrocéder le **bail commercial**.

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal de Marseille réuni en séance du **16 février 2024**.

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 présent cahier des charges.

I - PRÉSENTATION DU BIEN A RÉTROCÉDER

I.1 - SITUATION DU BIEN



Le local commercial se situe sur la Canebière, artère occupant une position centrale et emblématique dans le cœur de la Ville et qui concentre les flux piétons les plus importants.

Situé dans la partie centrale de la Canebière, il est à deux pas du Vieux-Port, de la Gare de Marseille Saint-Charles, de Noailles et est desservi par :

- Le Tram' **T2** : arrêt Canebière Capucins
- Le Métro **M2** : arrêt Noailles
- Le Métro **M1** : arrêt Vieux-Port

I.2 - DESCRIPTION DU LOCAL

a – Situation sur plan cadastral



b – Description de l'environnement proche

La Canebière attire encore des enseignes et des commerces indépendants puisque se sont notamment installés Monop', Naturalia, ou encore l'Artplexe (cinéma, exposition et restaurant).

Considérons ici une division de la Canebière en 3 secteurs ayant pour vocation:

- Le haut Canebière : « pôle culturel »
- Le milieu Canebière : « vitrine Méditerranéenne »
- La bas Canebière : « ouverture touristique »

Sur le haut Canebière et grâce à sa politique de préemption, la Ville de Marseille a permis l'installation de la fromagerie Froumaï (au numéro 150), la sandwicherie Limon (au numéro 132) et plus récemment, le Plan de A à Z (au numéro 117), tiers-lieu culinaire, solidaire et « antigaspi » conciliant lien social et environnement.

Le local commercial dont il est question ici se situe sur la partie centrale de la Canebière, axe stratégique quand aux flux : il est au carrefour entre le Boulevard Garibaldi qui dessert la Gare Saint Charles et l'entrée du quartier bouillonnant de Noailles.

Dans le voisinage immédiat du 75 Canebière, il est à noter le cinéma des Variétés qui projette de nombreux films en VO, lieu culturel qui a une clientèle fidèle et attachée.

Depuis le 2 décembre 2019, la portion basse de la Canebière a été entièrement piétonnisée et les travaux ont permis la création d'un vaste espace dédié aux piétons et à la déambulation.

Le bas de la Canebière, est marqué par une offre importante de services (banque, agence de change, grands opérateurs de téléphonie) et des institutions telles que la CCIAMP, l'Office du Tourisme et la Mairie de secteur.



c – Description du bien

Le local désigné dans ce cahier des charges est situé à Marseille, 75 la Canebière.

Deux entrées existent : une première donnant directement sur la Canebière, complétée par une vitrine, l'autre ouvrant sur le passage adjacent.

La façade en brique de verres offre une belle luminosité.

Le local commercial prend place sur deux niveaux :

- 41,11 m² au rez-de chaussée : local à usage de magasin avec escalier en colimaçon menant au premier étage
- 42,19 m² au premier étage : local à usage de bureau.

d - Informations sur l'état des locaux

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir sur l'ensemble du local.

L'installation électrique est en cours de remise aux normes.

Le système de chauffage et de climatisation doivent être remplacés.

I.3 – Description succincte du contrat de bail commercial :

Dans le cadre de la rétrocession, un nouveau bail commercial triennal 3/6/9 sera signé avec le preneur.

Le loyer annuel prévu est de 30 000 € HT HC.

Le dépôt de garantie sera égal à 3 mois de loyer HT HC.

Le bailleur s'engage à accorder une franchise de 2 mois de loyer sous réserve de la réalisation de travaux.

Concernant le bail en cours actuellement :

- *Désignation : Bail commercial*
- *Date de signature : 01^{er} août 2016*
- *Date de signature du dernier avenant : 30 novembre 2017*
- *Loyer + révision(s) : Loyer annuel initial HT HC 21 840 €, révisé à 26 400 € HT HC à compter du 01^{er} mars 2018*
- *Dépôt de garantie : 5460 € HT HC*
- *Cession : Le preneur ne pourra céder son droit au bail sans l'accord préalable écrit du bailleur, en cas de cession il restera solidaire des dettes du repreneur vis à vis du bailleur pendant 3 ans*
- *Destination: bijoux fantaisie, produits de beauté et accessoires, bazar, bibeloterie , complétée par restaurants – plats à emporter par avenant*
- *Durée: 9 ans*

II - CONDITIONS DE RÉTROCESSION DU DROIT AU BAIL

II.1 - Valeur de la vente

La valeur de la vente sera égale à **35 000 €** (trente cinq mille Euros).

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.

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 ;
- 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 :

- Activités financières et d'Assurances et activités immobilières :

- Banques
- Agences de change et de transfert d'argent,
- Assurances
- Agences immobilières

- Activités de commerces de détails :

- Téléphonie
- Hi-fi/électroménager
- Cigarettes électroniques et vente de CBD
- Bureaux de tabac
- Supérettes, alimentations générales et supermarchés, bazar et déstockage,
- Pharmacie

- Activités pour la santé humaine

- Cabinets médicaux (dentaires, audio prothésistes...)
- Laboratoires d'analyse

- Activités de service de restauration avec extraction

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 repreneur 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 de mise aux normes notamment d'accessibilité et de sécurité, conformément à la 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 ;**
- **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

Important : 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 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.

Il est prévu que le bailleur sera 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.

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 A 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-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 Economie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur

Service Commerce & 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) Dispositions générales

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 listées ci-après.

L'envoi du dossier de candidature se fait à la fois :

- Par email à l'adresse suivante : service-commerce@marseille.fr

Et

- Par courrier en recommandé avec accusé de réception ou par dépôt contre récépissé à l'adresse indiquée au III.4. La version papier du dossier est à remettre en deux exemplaires.

La date prise en compte est celle de la réception du RAR ou du récépissé.

En cas de différence de date, celle du dépôt papier prévaut.

La réception des dossiers que ce soit par email ou par courrier, se fait avant la date de clôture. Seule la date de réception compte. Il est donc fortement recommandé aux candidats de prévoir un temps suffisant pour l'acheminement du dossier papier.

En cas de retard ou d'absence d'un des deux envois, la candidature est considérée comme irrecevable.

b) Pièces du dossier de candidature :

b.1 – Pièces administratives et financières

- Le présent cahier des charges signé et paraphé ;
- La copie d'une pièce d'identité du gérant (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport) ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société si le candidat possède déjà une société;
- Les statuts à jour ou le projet de statuts pour la société attachée à ce bien;
- 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 si le candidat a déjà fait les démarches;
- 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 déjà existantes ou si le candidat possède une entreprise différente : les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (la liasse fiscale, le bilan et compte de résultats détaillés et annexes) (ou les derniers si l'entreprise a moins de trois ans);

b.2 – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation devra comprendre :

➤ **une approche commerciale :**

=> présentation détaillée du projet, 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 ;

=> projet d'aménagement intérieur, visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieurs du local, moodboard ;

=> une note détaillée sur les travaux envisagés ;

➤ **une approche financière et économique** : plan de financement dans la mesure du possible certifié par un expert comptable, budget et bilan prévisionnel des 3 premières années.

➤ **une approche humaine** : CV et lettre de motivation du candidat ; constitution de l'équipe avec le profil des personnes recherchées-

Tout dossier incomplet sera écarté.

III.4 - Délai de dépôt des dossiers de candidatures

Le dossier de candidature (**en 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 03 février 2025 à 16h00 à l'adresse suivante :

**Ville de Marseille
Direction Economie Tourisme Emploi Commerce Enseignement Supérieur
Service Commerce et Artisanat
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 03 février 2025**

à l'adresse suivante :

service-commerce@marseille.fr

IV - MODALITES 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 projets des candidats

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 du centre Canebière
- 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.

Cette audition aura lieu le lundi 17 février 2025.

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.