



VILLE DE MARSEILLE

AVIS DE RÉTROCESSION

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

sis

9, cours Jean Ballard 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 9, Cours Jean Ballard à Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

Cette rétrocession intervient suite à la décision de préemption n°21/137 du 24 août 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°22/0021/VAT du 4 mars 2022.

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 9 Cours Jean Ballard dans le 1er arrondissement et composé comme suit :

- d'un espace de vente de 79,59 m² environ, d'une réserve de 10,17 m² environ et d'un WC.

II) Description du contrat de bail commercial rétrocedé :

1) durée du bail :

Le bail a été initialement conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives avec prise d'effet au 1er novembre 2003 pour s'achever au 31 octobre 2012 inclus moyennant un loyer annuel de 8 000 Euros HT outre 435 Euros de provision trimestrielle sur charges. Il s'est poursuivi par tacite reconduction à compter du 31 octobre 2012 à défaut de renouvellement depuis son terme.

Par acte sous seings privés à MARSEILLE en date du 24 novembre 2021 enregistré aux services des impôts de MARSEILLE le 26 novembre 2021 (Dossier 2021 00032703 Référence 1314P61 2021 A 11124), 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.

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 nouvel acquéreur 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 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.

2) destination des lieux prévus au bail :

Aux termes du contrat de bail initial, la destination autorisée est la suivante « **commerce de peinture et fourniture pour artistes** ».

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.

3) loyer :

A ce jour, la Ville de MARSEILLE est redevable d'un loyer trimestriel qui s'élève à 2 805,93 euros auquel s'ajoute une provision sur charges d'un montant de 402 euros. Il est payable par trimestre et d'avance chaque année aux termes suivants le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre. Le paiement des provisions sur charges suit le même régime.

Conformément au bail initial, en sus du loyer, le preneur acquitte chaque année les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers et impôts de toute nature y compris le foncier.

Dans le cadre de la conclusion du nouveau contrat de bail au jour de la rétrocession, le bailleur a donné son accord sur les conditions financières suivantes: 1 300 euros mensuels de loyer hors taxes et hors charges, augmentés d'une provision sur charges de 175 euros incluant la répercussion de la taxe foncière.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-13 du Code de l'urbanisme, Monsieur Guy TOBEL représenté par le cabinet LAPLANE, bailleur soussigné, devra donné son accord sur l'acte de rétrocession. Il sera également appelé à concourir à l'acte de rétrocession et régularisera concomitamment le nouveau contrat de bail avec le repreneur.

La rédaction de ce nouveau contrat de bail sera prise en charge par le cabinet LAPLANE dont les frais de rédaction s'élèvent à 433,20 Euros TTC à la charge du bénéficiaire de la rétrocession.

III) Conditions de cession du bail :

1) valeur de la vente :

La valeur proposée par le candidat sera nécessairement supérieure ou égale à 15 000 €, 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 Vieux Port/Opéra.

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,
- activité de restauration à emporter « privilégiant les circuits courts et proposant des produits de qualité » et « les activités d'épicerie fine, traiteur » (le repreneur devra prévoir un appareillage de ventilation intérieure pour supprimer les émanations olfactives, à l'exclusion d'une extraction extérieure),
- magasin de décoration, d'ameublement et d'équipements de la maison,
- commerce de proximité proposant des produits de qualité et privilégiant les circuits courts (primeur, fromagerie, poissonnerie...),
- recycleries.

Le repreneur devra donc proposer une activité :

- 1) permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du secteur du Vieux Port/Opéra,
- 2) pertinente et cohérente avec la vocation du secteur décrite dans le cahier des charges de rétrocession,
- 3) attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle,
- 4) sélectionnant des produits de qualité et utilisant la production locale/circuits courts notamment pour les activités de restauration,
- 5) qui s'insérera harmonieusement dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur,
- 6) qui ne crée pas de nuisances sonores et olfactives au voisinage,
- 7) qui respecte le règlement de copropriété.

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 (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,
- supermarchés de déstockage,
- magasins de bricolage,

- magasins de vente de cigarettes électroniques,
 - bureaux de tabac,
 - pharmacies,
 - cabinets médicaux et dentaires,
 - 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 mardi 5 avril 2022 jusqu'au vendredi 1^{er} juillet 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 1^{er} juillet 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 1^{er} juillet 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>