

**CAHIER DES CHARGES DE
RETROCESSION**

**DROIT AU BAIL
50 Rue Jean Mermoz
13700 MARIGNANE**

SOMMAIRE

1) Préambule	p 1
2) Procédure de rétrocession	p 1
3) Descriptif du local concerné	p 1
3-1 Situation	p 2
3-2 Désignation	p 2
4) Conditions de cession	p 3
4-1 Prix du droit au bail	p 3
4-2 Loyer	p 3
4-3 Disponibilité des lieux	p 3
4-4 Etat des lieux	p 4
4-5 Accord du bailleur et du Conseil Municipal	p 4
5) Présentation des candidatures	p 4
6) Consultation du dossier de rétrocession	p 4
7) Calendrier	p 5
8) Les conditions du choix du repreneur	p 5
9) La décision du choix du repreneur	p 6

1) Préambule

L'exercice du droit de préemption institué par le décret du 26 décembre 2007 s'inscrit dans une politique engagée depuis plusieurs années par la Ville de Marignane afin de dynamiser le commerce et les services de proximité et de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, la Ville de Marignane a instauré le droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux et baux commerciaux sur un périmètre donné au sein de la commune (Délibération n°168 du Conseil Municipal du 30 avril 2014).

Le secteur du centre-ville est une zone fragilisée, avec un taux de vacance des locaux commerciaux important, le tissu commercial est composé par des commerces type salon de thé, coiffeurs masculins, kebabs, soins esthétique / beauté, banque, assurance et agence immobilière qui occupent une place prépondérante sur ce périmètre.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et de redynamisation de son centre-ville, la Ville de Marignane a préempté par décision du maire n° 24D203 du 04 septembre 2024 un fonds de commerce situé au 50 rue Jean Mermoz.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du fonds de commerce préempté au bénéfice d'une activité commerciale ou artisanale de proximité.

2) Procédure de rétrocession

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 du Code de l'Urbanisme et suivants, relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.

La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du fonds, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

3) Descriptif du local concerné

3-1 Situation

Le local concerné est situé en face de l'Espace Culturel Saint Exupéry au 50 rue Jean Mermoz à Marignane à proximité d'autres commerces et d'un arrêt de bus.



3-2 Désignation

a. *Éléments cadastraux :*

Référence cadastrale du local : AL 4

Coordonnées du propriétaire : Madame Michelle PERRIN, représentée par ORPI IMMOBILIER, 11 Avenue Jean Mermoz, 13700 MARIIGNANE.

b. *Description du commerce :*

Le bâtiment est constitué :

- D'une boutique avec vitrine sur rue
- D'un WC

Le tout pour une superficie d'environ 65 m2.

Prévoir des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé.



c. Ancienne occupation :

Par acte sous seing privé en date du 1er juillet 2021, Madame Michelle PERRIN propriétaire a donné bail à Monsieur MIHOUBI Youssef, entrepreneur individuel, 1 local commercial dans l'immeuble sis 50 Avenue Jean Mermoz, 13700 Marignane.

Les lieux ont été loués aux fins d'exercer l'activité de salon de thé, à titre d'usage exclusif, à compter du 1^{er} juillet 2021.

Monsieur MIHOUBI, a pris la décision de ne pas poursuivre son activité et a conclu par acte sous seing privé, une promesse de cession du fonds de commerce sis 50 Avenue Jean Mermoz, 13700 Marignane, à des fins d'exercer dans les lieux la même activité de salon de thé.

Le fonds de commerce étant situé dans un périmètre de préemption institué par la ville par délibération n°168 en date du 30 avril 2014, monsieur MIHOUBI déposait une déclaration d'intention d'aliéner.

Par décision du n° 24D203 en date du 4 septembre 2024, le maire de Marignane a décidé d'exercer son droit de préemption sur le fonds de commerce au regard de la volonté de la municipalité de diversifier l'offre commerciale et renforcer la dynamique économique et urbaine du quartier car il s'agit d'une artère commerciale majeure du territoire.

La commune devait donc notifier à monsieur MIHOUBI Youssef sa décision d'exercer son droit de préemption du fonds de commerce aux prix et conditions fixées par la déclaration préalable soit 25 000€

C'est dans ces conditions que la cession du fonds de commerce est intervenue par acte notarié en date 03 décembre 2024.

La ville de Marignane est donc propriétaire du fonds de commerce mais non des murs.

d. Nature du bail :

Un bail commercial en date du 1^{er} juillet 2021 est en cours. Son terme contractuel est fixé au 30 juin 2030.

Un avenant audit bail sera formalisé afin de compléter les activités autorisées par le propriétaire.

La Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. Si aucune activité n'est recherchée de manière exclusive, les commerces de restauration avec cuisson, les salons de thé, les coiffeurs, bazar, les bars, les activités tertiaires (banques, assurances et agences immobilières) seront toutefois exclus et ce de manière à garantir la diversité de l'offre commerciale.

4- Conditions de cession

4-1 Prix

Le droit au bail sera rétrocédé sous la forme d'un crédit-vendeur pour un montant global de 10 000€ par la Ville de Marignane. Un premier versement d'un montant de 1 000€ devra être effectué lors de la signature de la cession du droit au bail et le solde sera versé au terme des 3 ans d'exploitation.

Cette baisse de valeur entre l'acquisition du fonds de commerce par voie de préemption et aujourd'hui tient au fait que le fonds n'est plus exploité depuis plusieurs mois, il a donc perdu sa clientèle, il n'y a pas de matériel ni de mobilier et qu'en définitive il n'est plus que constitué par un droit au bail.

De plus, des travaux devront être réalisés pour permettre l'installation d'un nouveau commerce.

La valeur plancher de cession du fonds est donc fixé à 10 000€ mais les candidats seront libres de proposer une somme supérieure.

4-2 Loyer

Le loyer annuel actuel est de 7.852,56 Euros Taxes et Charges Comprises.

Le montant du dépôt de garantie est de trois mois de loyer hors taxes soit la somme de 1723,14 €, à régler par chèque de banque au jour de la signature des présentes.

Une indexation est prévue :

Date de la révision : Annuelle au 1^{er} juillet de chaque année

Date de première indexation : 1^{er} juillet 2026

4-3 Disponibilité des lieux

Les locaux sont disponibles immédiatement.

4-4 Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

L'ensemble des travaux de remise en état, de mise aux normes et d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du repreneur.

4-5 Accord du bailleur

Le choix du repreneur sera soumis à l'accord préalable du bailleur conformément à l'article R 214-14 du code de l'urbanisme. La Ville de Marignane ne saurait être tenue pour responsable en cas de refus du projet par le bailleur qu'elle qu'en soit la cause.

5- Présentation des candidatures

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et ce, développé autour de la vente de produits et de services de qualité.

Le projet devra être rendu **en 2 exemplaires sous format papier**.

Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

- La présentation du projet commercial ou artisanal.
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase de finalisation.
- 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.
- Un dossier technique de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt.
- Un visuel des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés.
- Copie de la carte d'identité du dirigeant ou de la carte de séjour.
- Avis d'imposition actuel du dirigeant.
- Le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au propriétaire des murs du local afin d'obtenir son accord préalable.

Une version informatique (format PDF) devra également transmise à l'adresse électronique suivante : commerce@ville-marignane.fr

Le candidat repreneur devra fournir un dossier complet dans un délai indiqué dans l'avis de rétrocession qui sera affiché en Mairie. Ce délai devra être strictement respecté. Les candidatures qui arriveront après la date ne seront pas acceptées et renvoyées à leur expéditeur.

Ce dossier devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le Droit de Préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique de l'activité envisagée par le candidat.

6- Consultation du dossier de rétrocession

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail, sont consultables en Mairie, Direction du Développement Economique – 55 avenue Jean Mermoz – 13700 MARIGNANE.

Pour tout renseignement, contacter la Direction du Développement Economique à commerce@ville-marignane.fr

7- Calendrier

Les dossiers de candidatures devront parvenir à la Ville de Marignane au plus tard 1 mois après la date de publication de l'appel à candidature.

Chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville à l'adresse suivante :

Mairie de Marignane

DGA « VIVRE SA VILLE »

Direction du Développement Economique

Service Dynamisation Commerciale du centre-ville

55, rue Jean Mermoz

A l'attention de Monsieur BIANCONI Nicolas

13700 MARIGNANE

La publicité de la cession du droit au bail (presse et internet) et les visites du local se dérouleront au plus tard le 24 octobre 2025.

Les visites seront organisées sur RDV auprès de la Direction du Développement Economique.

Un comité d'examen des candidatures se réunira afin d'examiner les candidatures, de les classer et rendra un avis technique qui sera transmis au Maire ou son représentant qui choisira un candidat. La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

8- Les conditions du choix du repreneur

Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le droit de préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- Pertinence de l'activité proposée : 60 % ;
- Dossier technique de reprise comportant le parcours du candidat : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : 30% ;
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet : 10%.

9- La décision du choix du repreneur

La décision du choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions suivantes du code de l'urbanisme :

- Article R214-14 « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.
- Article R 214-15 « Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération ».