



**Service
Développement
Commercial**

Tél. 04 94 36 83 19

Fax. 04 83 16 65 80

developpementcommercial@mairie-toulon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de La République - BP 1407 - 83056 TOULON Cedex

www.toulon.com

CAHIER DES CHARGES

***DE RETROCESSION DU BAIL
COMMERCIAL***

***SIS 87 COURS LAFAYETTE
83 000 TOULON***

Le présent cahier des charges a pour objet la rétrocession d'un bail commercial situé à TOULON (Var), 87 Cours Lafayette, pour l'exploitation :

- de tous commerces,

à l'exception

- Des exploitations bruyante ou malodorante.

Afin de redynamiser le commerce dans les principaux quartiers commerçants de la ville, le Conseil Municipal réuni en séance publique le 20 novembre 2009 et le 21 décembre 2012 a décidé d'instituer un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de fonds de commerces, fonds artisanaux ou baux commerciaux sur les secteurs du centre ville, de Saint Jean du Var, du Pont du Las et du Mourillon.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des dispositions offertes par la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 modifiée par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 qui permettent aux communes d'intervenir sur les aliénations à titre onéreux de fonds de commerces, fonds artisanaux ou baux commerciaux. En effet, ces cessions échappaient jusqu'alors au droit de préemption urbain puisque seuls les murs des commerces y étaient assujettis.

Considérant la nécessité de sauvegarder un artisanat et un commerce de proximité en périphérie du cœur de ville, la commune de Toulon a souhaité mettre en place des périmètres de sauvegarde dans ses principaux secteurs commerçants et ce afin, d'assurer une qualité et une diversité des zones de chalandise.

En effet, la Ville a constaté que dans ces quartiers, le commerce traditionnel cède de plus en plus sa place à des activités de service et que certains secteurs connaissent des concentrations de commerces similaires. Ceci a comme conséquence de réduire l'attractivité, la diversité et l'équilibre commercial.

L'institution de périmètres de sauvegarde s'impose donc pour réguler les implantations et inciter au retour du commerce de proximité, propice au lien social et au développement durable.

Par ailleurs, de nombreux projets de développement urbain, touristiques et immobiliers sont mis en œuvre. Ces projets s'inscrivent dans une démarche de développement et de revitalisation et concourent à la redynamisation du Commerce et de l'Artisanat de proximité

Conformément à la réglementation en vigueur, encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L.145.1 et suivants du Code du Commerce, la ville de Toulon procède à la rétrocession des fonds de commerce acquis par préemption.

Le présent cahier des charges, adopté lors du Conseil Municipal du 22 novembre 2013 présente les éléments relatifs à cette rétrocession.

SOMMAIRE

- A - Description des locaux concernés par la cession du droit au bail
- B - Conditions liées à la cession du droit au bail
- C - Candidature

A – DESCRIPTION DES LOCAUX CONCERNES PAR LA CESSION

1. SITUATION :



Le local commercial dont le droit au bail doit être rétrocedé est situé au 87 Cours Lafayette 83 000 TOULON, en rez-de-chaussée, (référence cadastrale CN 134)

Il se situe dans le centre ancien, situé sur le Cours Lafayette, axe très passant disposant d'un marché provençal tous les matins sauf le lundi.

C'est un local très bien situé au regard des flux de chalandage.

2. PROPRIETE :

La S.C.I. Yaness, représenté par M. Djeghdir, est propriétaire du local commercial sur lequel s'exerce le droit au bail objet de la rétrocession acquis par préemption par la Commune de TOULON.

La SCI Yaness, représenté par M. Djeghdir, a donc la qualité de Bailleur.

3. DESCRIPTION DES LOCAUX DONNE À BAIL AU TITRE DE LA PRESENTE CESSION :

Un local avec vitrine en rez-de-chaussée, ainsi qu'une arrière-boutique donnant sur la rue Magnaque, d'une superficie d'environ 65 m²

Actuellement, aucune activité commerciale n'y est exercée.

4. NATURE DU BAIL :

L'activité s'exercera en conformité avec la destination des lieux arrêtée par le bailleur, dans le bail commercial en cours et annexé au présent cahier des charges, à savoir :

« Tous commerces ».

Sont expressément exclus de l'activité commerciale dudit bail, les exploitations bruyantes ou malodorantes.

Afin qu'aucune ambiguïté n'existe sur la nature de l'activité à exercer dans ces locaux, la Commune joint au présent cahier des charges le bail commercial en cours initialement consenti par la SCI Yaness, bailleur.

Il est rappelé que la destination à donner à ce local devra être commerciale ou artisanale, en relation avec l'activité inhérente à son emplacement. Il doit participer à la dynamique du secteur et offrir une vitrine commerciale attirante pour le chaland.

Enfin, toute activité devra se faire dans le pur respect du règlement de copropriété régissant l'immeuble dans lequel l'activité commerciale va s'exercer.

5. DUREE DU BAIL :

En application de l'article L.145.1 et suivants du Code de Commerce, il a été établi un bail commercial pour les locaux susvisés pour une durée de 9 années consécutives commençant à courir le 2 juillet 2004 pour finir le 1^{er} juillet 2013. Ce bail est actuellement en tacite reconduction. Pour autant, lors de la cession du droit au bail, intervenue le 2 mai 2017 la ville de Toulon a obtenu l'autorisation du bailleur, la SCI Yaness de « bénéficiaire du droit au renouvellement de son bail nonobstant les termes de l'article L 145-8 du code du commerce ».

6. LOYER FIXE PAR LE BAILLEUR :

A ce jour, le montant du loyer annuel est fixé à 14 220 € payable mensuellement à terme à échoir.

B - CONDITIONS DE CESSION DU DROIT AU BAIL

1. PRIX DE VENTE DU DROIT AU BAIL

Prix du droit au bail 44 800 €.

2. LA NATURE DU DROIT CEDE

En application de l'article R.214.12 - § 1 – dernier alinéa, il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du Bailleur.

Dès lors, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné, la rétrocession sera régulièrement notifiée par la Commune au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, lequel 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 l'annulation du projet de cession.

C – CANDIDATURE

Conformément aux dispositions de l'article R.214.24 du Code de l'Urbanisme :

« Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ».

Le dossier de rétrocession est consultable au Service du Développement Commercial 10 place Louis Blanc, 2^{ème} étage (04.94.36.89.92 / developpementcommercial@mairie-toulon.fr)

Les candidatures devront être envoyées par lettre avec accusé de réception et réceptionnées en Mairie, Service du Développement Commercial (adresse ci-dessus), avant la date limite précisée dans le document de candidature, annexé au présent cahier des charges, cachet de la Poste faisant foi, ou déposées directement au Service du Développement Commercial contre récépissé.

1. CONDITIONS DE FORME A RESPECTER

Le dossier de candidature, annexé doit être complété et accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

Les candidats devront compléter le dossier de candidature annexé et fournir les pièces complémentaires requises. Il s'agit d'un dossier écrit en langue française, de présentation du projet dans le cadre des activités fixées dans le droit au bail, permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats.

2. CONDITIONS DE FOND RELATIVES AU PROJET

Le document de candidature décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

Approche commerciale : périodes d'ouverture, intégration dans le tissu commercial toulonnais, objectifs face aux concurrents, attraction de nouveaux clients, projet d'aménagement intérieur, projet de mise en valeur, présentation des produits et services envisagés.

Approche financière et économique : plan de financement (besoins et ressources), prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du commerce,

Approche humaine : personnel recruté, expérience de l'équipe.

Il sera assorti :

- Des garanties de la capacité du candidat à honorer l'investissement initial de son projet (accord de prêt si recours à l'emprunt, disponibilité des fonds propres).
- En cas d'un projet d'enseigne en franchise, du courrier de validation du projet et du local par l'enseigne

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plans d'aménagement, fiches projets...).

3. CHOIX DU CANDIDAT

Les dossiers de candidatures seront examinés par une Commission constituée à cet effet.

Le choix du candidat se fera au regard des critères de sélection suivants :

- **Le projet : activité proposé, insertion dans son environnement – 40 %**
- **La plus value apportée par le projet à la commercialité du quartier – 20 %**
- **Les éléments financiers du projet – 20 %**
 - o viabilité économique du projet
 - o capacité à honorer l'investissement initial du projet
- **Les éléments techniques du projet – 20 %**
 - o aménagements extérieurs/ intérieurs

Enfin le dossier du candidat présélectionné sera soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le Candidat

Nom, date et signature, avec la mention lu et approuvé en ces termes