



Approbation du cahier des charges de rétrocession du bail commercial relatif au local sis 11 place Arnaud Bernard (31000 TOULOUSE) à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le centre-ville, en vue de sa présentation pour approbation au Conseil Municipal du 18/10/2019

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL EXPLOITE DANS LE LOCAL COMMERCIAL SIS 11 PLACE ARNAUD BERNARD A TOULOUSE.

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 et les baux commerciaux.

La Ville de Toulouse a la volonté de maintenir et renforcer l'attractivité de son centre-ville, cœur d'activité et de convivialité, et de le dynamiser par une diversité commerciale de qualité.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
I - PRÉSENTATION DE LA VILLE.....	3
1- Situation géographique, desserte et accessibilité.....	3
2- Population et potentiels d'attractivité.....	3
II - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RÉTROCÉDER.....	4
III - DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL.....	5
1- Exploitation actuelle.....	5
2- Destination des lieux prévu au bail.....	5
IV - DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL.....	6
1 - Photographie :.....	6
2 - État des lieux.....	6
3 -Superficie et composition du commerce.....	6
V - CONDITIONS DE CESSION.....	7
1- La valeur de la vente	7
2- Type d'exploitation à respecter.....	7
3- Engagements du repreneur.....	7
4- Travaux à la charge du cessionnaire.....	7
5- Accord préalable du bailleur.....	8
6- Avis de rétrocession-Appel à candidatures.....	8
VI - CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES.....	8
1- Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local.....	8
Le délai de dépôt des candidatures.....	9
2- Les conditions de visite des lieux.....	9
VII- CHOIX DU REPRENEUR.....	10
1- Critères de sélection du cessionnaire.....	10
2- Respect du Cahier des charges.....	10
3- Désignation du repreneur.....	10
VIII- CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉTROCESSION.....	11
IX- PIÈCES ANNEXES.....	11

PRÉAMBULE

Par délibération n° 43 en date du 25 janvier 2013, le Conseil Municipal de Toulouse a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dans lequel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption, dans la perspective de préserver l'équilibre et la variété de l'activité commerciale dans le centre-ville.

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Mairie de Toulouse a fait l'acquisition d'un bail commercial le 12 juin 2019, suivant une décision de préemption en date du 7 mars 2019, reçue en Préfecture le 7 mars 2019 et affichée en Mairie le 7 mars 2019. L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée et d'ajouter une plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard.

Le bail commercial précité concerne un local commercial situé dans un immeuble sis **11 place Arnaud Bernard à Toulouse**.

Conformément aux dispositions légales, la Mairie de Toulouse souhaite rétrocéder ce bail commercial, selon le cahier des charges suivant.

I - PRÉSENTATION DE LA VILLE

1- Situation géographique, desserte et accessibilité

Située dans le département de la Haute-Garonne, la Ville de Toulouse est la 4ème ville de France et doit sa renommée actuelle grâce à l'implantation de l'aéronautique et de nombreux centres de recherche. Située aux abords immédiats des Pyrénées, de la Méditerranée et de l'Espagne, la Ville de Toulouse est très bien située au niveau touristique, jouissant d'autant plus d'un climat tempéré.

La Ville de Toulouse est bien desservie par de grands axes routiers alentour (A64 St Sebastian ; A61 Montpellier puis Marseille).

Sur le plan des transports en commun, elle possède un très bon réseau de bus ainsi que 2 lignes de métro et un tramway qui mène notamment du centre-ville à l'aéroport de Toulouse-Blagnac, 4ème aéroport de province.

2- Population et potentiels d'attractivité

La Ville de Toulouse est forte d'une population de 471 941 habitants (INSEE 2015), l'agglomération toulousaine comptant quant à elle 948 433 habitants.

Elle connaît une forte croissance démographique de près de 10 000 habitants par an.

Le profil de la population de Toulouse est très jeune, puisque près de 47 % de la population a moins de 29 ans contre 7 % de plus de 75 ans.

A Toulouse, le revenu médian par unité de consommation est de 20 232 € en 2013. Ainsi, la moitié des unités de consommation déclarent un revenu supérieur à celui-ci.

Ce revenu médian est supérieur au revenu médian des Français (19 680 €).

La part des toulousains imposés est très proche de la moyenne nationale (58,6% à Toulouse et 58,2 % au niveau national).

Elle doit son attractivité à une localisation géographique et un cadre patrimonial, culturel et industriel de grande qualité (nombreux musées, Cité de l'Espace).

La Ville de Toulouse apparaît comme un pôle commercial de référence en raison de l'importance de l'offre commerciale, artisanale et en services (près de 6000 commerces de moins de 300 m²) de son centre-ville, grâce au poids concurrentiel de ses enseignes de notoriété, et à ses nombreux marchés (3 halles couvertes ouvertes 6j/7 et 36 marchés de plein-vent).

Toulouse accueille par ailleurs de nombreux équipements qui participent tant à l'animation de la vie locale, qu'à l'attractivité de la commune à l'échelle intercommunale, régionale et nationale (Casino-théâtre, Théâtre du Capitole, Centre des Arts du cirque, Muséum d'Histoire naturelle, Cité de l'Espace...).

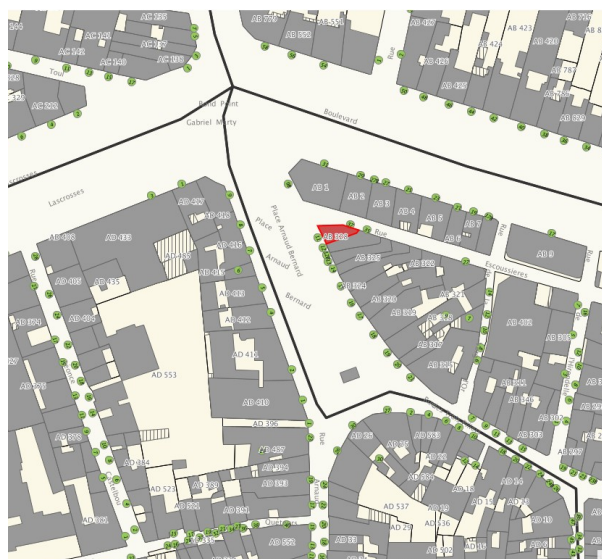
En matière d'équipements scolaires, la Ville de Toulouse compte de nombreuses écoles maternelles (107) et élémentaires (94) publiques :

S'y ajoutent des établissements privés sous contrat (27 écoles maternelles et 29 écoles élémentaires). Au total, ce sont 38 223 petits toulousains qui fréquentent ces établissements.

L'enseignement secondaire est assuré par ailleurs par 36 collèges (dont 12 privés) et 24 lycées (dont 11 privés), ainsi que 20 lycées professionnels, pour un effectif total de 48 699 collégiens et lycéens.

II - PRÉSENTATION DU COMMERCE A RÉTROCÉDER

Le bail commercial dont la rétrocession est envisagée porte sur un local commercial, sis 11 place Arnaud Bernard à TOULOUSE (31000), cadastré TOULOUSE-SAINT-SERNIN, section AB, n°328.



La place Arnaud Bernard est implantée à la lisière du centre historique, aux abords de la Basilique Saint Sernin, haut-lieu touristique de la Ville de Toulouse. La place Arnaud Bernard est bordée de nombreux commerces et restaurants. Elle accueille aussi un marché public hebdomadaire. Celui-ci se tenait autrefois sous une halle, construite en 1881 et démolie en 1964. La place Arnaud Bernard est en partie piétonnière et abrite un parking souterrain de 272 places.

III - DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

1- Exploitation actuelle

Le bail commercial en cours a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 5 décembre 2019 pour se terminer le 4 décembre 2028.

Le bail a été consenti moyennant un loyer annuel de neuf mille cent un euros et quatre-vingt-seize centimes (9 101.96 EUR), hors droits, taxes et charges, en 4 termes égaux de deux mille deux cent soixante-quinze euros et quarante-neuf centimes (2 275.49 EUR) chacun.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

La révision du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du premier trimestre de l'année 2019.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à trois cents euros (300.00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipale afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire

2- Destination des lieux prévue au bail

Les lieux à rétrocéder sont actuellement destinés à l'exercice d'une activité exclusive de restaurant, à l'exclusion des commerces de bar, boîte de nuit dancing et commerces assimilés. Ne pourra être intenté aucun acte qui soit susceptible de nuire à la tranquillité ou à la

jouissance paisible du voisinage.

IV - DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

1- Photographie



2 - 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 de travaux de la part de la Mairie de Toulouse ni du propriétaire des murs.

3 - Superficie et composition du commerce

Les locaux donnés à bail et objets de la rétrocession sont actuellement composés d'un ensemble immobilier, d'une surface totale de 83,44 m², à usage exclusif de restaurant comportant :

- En rez-de-chaussé :
 - une salle de restaurant
 - une cuisine
- En sous sol :
 - une salle
 - un wc

V - CONDITIONS DE CESSION

1- La valeur de la vente

La valeur proposée par le candidat, devra se définir sur un montant cohérent avec la particularité géographique favorable du site, le potentiel commercial décrit en paragraphes I, II et III, et compatible avec les exigences de la Ville de Toulouse et sera nécessairement supérieure à 17 000 euros (dix sept mille euros), prix plancher.

2- Type d'exploitation à respecter

Dans le cadre de la reprise de ce droit au bail commercial, une activité professionnelle permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du quartier, pertinente et cohérente avec l'offre existante pourra être proposée, sous réserve de l'accord du bailleur.

3- Engagements du repreneur

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel sis au 11 place Arnaud Bernard, la Mairie de Toulouse sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure de rétrocession.

En conséquence, seules seront prises en compte les candidatures certifiant que l'exploitation du local commercial correspondra à ce qui précède (cf. Chapitre V.2).

La cession se réalisera dans les conditions suivantes :

- Offre pertinente, qualitative, perenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et enfin capable de fidéliser la clientèle, dans le cadre d'une activité professionnelle.

Dans tous les cas, le repreneur choisi devra exercer son activité à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

4- Travaux à la charge du cessionnaire

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Mairie de Toulouse 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 cessionnaire supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

5- Accord préalable du bailleur

L'accord du bailleur devra être obligatoirement recueilli par la Mairie de Toulouse avant toute rétrocession. Ainsi, le projet du cessionnaire retenu lui sera soumis et conditionnera la décision finale de la municipalité. Celle-ci ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

6- Avis de rétrocession-Appel à candidatures

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-12 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire publiera par voie d'affichage en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession comportant : l'appel à candidatures, la désignation sommaire du bail, les conditions financières de l'opération, le délai de dépôt des candidatures. Il indiquera également la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

VI - CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

1- Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce bail commercial devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition d'acquérir le bail commercial en joignant à leur proposition de prix, un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- 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 :
 - o Une lettre de motivation,
 - o Le projet d'activité commerciale détaillé comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
 - o Un business plan,
 - o Le plan de financement du projet,
 - o Un état d'endettement de la société existante,
 - o La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour,
 - o L'avis d'imposition actuel du gérant,
 - o Le statut matrimonial du repreneur,

Toutes ces informations pourront être transmises en parallèle au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Tout dossier incomplet sera écarté.

Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «**Candidature bail commercial - 11 place Arnaud Bernard 31000 TOULOUSE - Ne pas ouvrir**», au plus tard, avant le **25 septembre 2020 à 17h00**, à l'adresse suivante :

Maître Bertrand BIASSETTE
Notaire
20 avenue Etienne Billières
31300 TOULOUSE

La candidature pourra également être déposée à l'étude notariale dans les mêmes conditions. Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à la Direction de l'Immobilier et des Bâtiments de la Mairie de Toulouse à l'adresse mail suivante :

gestion.patrimoniale@mairie-toulouse.fr

2- Les conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront du **8 juillet au 18 septembre 2020** sur rendez-vous, sollicité auprès de :

Service Centralités - Commerce
6 rue René Leduc
315050 TOULOUSE Cedex 5
commerceartisanat@mairie-toulouse.fr

VII- CHOIX DU REPRENEUR

1- Critères de sélection du cessionnaire

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Mairie de Toulouse d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal qui a institué le droit de préemption, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial :
 - o qualité et originalité du concept proposé,
 - o respect du cahier des charges et adéquation aux besoins du quartier Arnaud Bernard,
 - o plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard,
- Viabilité économique du projet :
 - o solidité financière du cessionnaire (apport personnel, garanties de financement, pérennité de la société...)
 - o caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
 - o qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés
- Offre de prix pour le rachat du bail

2- Respect du Cahier des charges

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale et conformément à l'article L. 214-2 alinéa 1^{er} du Code de l'urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article V du présent cahier des charges.

3- Désignation du repreneur

Conformément aux dispositions, de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'acquisition du bail commercial objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, Monsieur 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 cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération conformément aux dispositions de l'article R.214-15 du code précité.

VIII- CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉTROCESSION

Le présent cahier des charges ayant été validé par délibération du Conseil Municipal de Toulouse réuni en séance du 18 octobre 2019, et la Commune de Toulouse ayant publié l'avis de rétrocession du bail commercial concerné pendant quinze jours à compter du 22 juin 2020, les visites du local se dérouleront du 8 juillet au 18 septembre 2020, sur rendez-vous auprès du Service Centralités-Commerce.

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le 25 septembre 2020, par courrier avec accusé de réception. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Mairie de Toulouse 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-ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Mairie de Toulouse se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Mairie de Toulouse choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Mairie de Toulouse s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local sis 11 place Arnaud Bernard, sans l'accord de la Mairie de Toulouse.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Mairie de Toulouse par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.

IX- PIÈCE ANNEXE

- Délibération du Conseil Municipal de Toulouse, en date du 18 octobre 2019
- Bail
- Diagnostics

Fait à Toulouse, le 19 juin 2020