



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2025-505**

**Séance publique du**

**19 décembre 2025**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20251219-304004-DE-1-1
Date de signature : 23/12/2025
Date de réception : lundi 22 décembre 2025
<div><div><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- ACTE SIGNÉ ✓</li><li>- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓</li><li>- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</li></ul></div><div><div><small>Ville d'Aix-en-Provence Service Urbanisme et Développement</small></div></div></div>

**OBJET : DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RÉTROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 42/44 COURS SEXTIUS.**

Le 19 décembre 2025 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 12 décembre 2025, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Emmanuel HENRY, Madame Elisabeth HUARD, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Cyril DI MEO à Monsieur Emmanuel HENRY, Monsieur Philippe KLEIN à Madame Laurence ANGELETTI, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Alain PARRA à Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Madame Françoise TERME à Madame Brigitte BILLOT, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Joëlle CANUET, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Claudie HUBERT, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY.

**Secrétaire :** Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE

Madame Laure SCANDOLERA donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Urbanisme, Infrastructures et  
Déplacements  
Département Aménagement et Urbanisme

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR  
LE **CONSEIL MUNICIPAL**  
DU 19 DÉCEMBRE 2025

-----

**RAPPORTEUR** : Madame Laure SCANDOLERA  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur ZAZOUN Michaël

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES  
CHARGES DE RÉTROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 42/44 COURS  
SEXTIUS.- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par déclaration de cession d'un bail commercial, réceptionnée en mairie le 24 juillet 2025, la Ville d'Aix-en-Provence a été informée de l'intention de la Société Monsieur Chou, (représentée par M. Loïc DERBAY) de céder son droit au bail commercial portant sur un local d'environ 110 m<sup>2</sup> et situé au 42-44 cours Sextius à Aix-en-Provence pour un prix de 150 000 € + 15 000 € de frais d'agence immobilière, soit un total de 165 000 € (cent soixante-cinq mille euros).

Ce local commercial, auquel est attaché le bail commercial cédé, est situé au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité adopté par délibération n°DL.2023-283 du Conseil Municipal du 21 juillet 2023, instaurant un premier périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux.

Le bail commercial cédé concernait l'exercice d'une activité de « pâtisserie ». La déclaration de cession déposée en mairie indique que l'activité de l'acquéreur pressenti correspondait à de la « restauration ».

Le cours Sextius est un axe à conforter et qui connaît une commercialité diverse (agences de banque, pharmacie, services à la personne, etc).

Historiquement, le cours Sextius accueillait de nombreux commerces du quotidien, tel qu'un fleuriste, une boulangerie/pâtisserie, une pharmacie, des établissements de service à la personne, etc. A travers son schéma d'orientation du commerce, de l'artisanat et des services, présenté au Conseil Municipal dans sa séance du 4 octobre 2024 (délibération n°DL.2024-409), la Ville a souhaité définir une stratégie globale de préservation de l'offre commerciale aixoise. Ce document définit en page 9 le cours Sextius comme une liaison à conforter et précise également en page 10 qu'il convient d'« Encourager les artisans, les métiers d'art et les activités culturelles, notamment dans le secteur Faubourg ».

Il est à noter que cette artère majeure de la Ville fait actuellement l'objet d'une opération d'aménagement aujourd'hui entrée en phase chantier par le biais d'une concession d'aménagement approuvée par délibération n°DL.2022-408 au du Conseil Municipal du 13 décembre 2022. Est notamment prévue la requalification du cours Sextius qui devrait à terme dynamiser encore davantage le secteur.

L'objectif de la Ville d'Aix-en-Provence sur ce secteur est de conserver un maillage diversifié de commerce et de services de proximité au plus près des habitants (pharmacie, traiteurs, boucheries, boulangeries, primeurs, cavistes, fromagers, supérettes, fleuristes, coiffeurs, cordonnerie, auto-écoles, pressings...).

Aussi, afin de renforcer la diversité commerciale du centre-ville, il est nécessaire d'introduire de nouvelles activités commerciales ou artisanales 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.

Ainsi, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé de préempter le bail commercial du 42-44 cours Sextius au prix proposé dans la déclaration de cession.

Conformément à l'article R.214-5 du Code de l'urbanisme, cette décision de préemption n°D.2025-518 du 24 septembre 2025 a été régulièrement transmise au contrôle de légalité et signifiée par huissier au reprenneur par le biais de son mandataire, au cédant et au bailleur. La décision a été affichée en mairie du 25 septembre 2025 au 24 novembre 2025 inclus.

En application de l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme, le cédant du bail commercial et la Ville d'Aix-en-Provence se rapprocheront en vue de conclure l'acte de cession du bail commercial afin de matérialiser la préemption de la Ville d'Aix-en-Provence.

C'est dans ces conditions que se poursuit l'exécution de l'opération de préemption par la mise en place de la phase de rétrocession.

Le cahier des charges ci-annexé a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale.

Compte tenu de l'objectif poursuivi, il est proposé de fixer le prix de rétrocession au même prix que celui de la préemption, frais d'agence exposés inclus, soit la somme de 165 000 € (cent soixante-cinq mille euros).

Aussi, compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le cahier des charges de rétrocession du droit au bail commercial du local sis 42-44 cours Sextius ;

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élu délégué à lancer la procédure d'appel à candidatures.

DL.2025-505 - DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE RÉTROCESSION DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU LOCAL 42/44 COURS SEXTIUS.-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

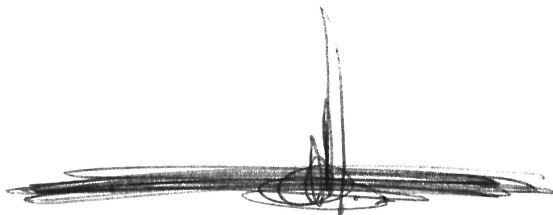
N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.  
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,  
Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 23 décembre 2025  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

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

42-44 Cours Sextius  
Aix-en-Provence

Date et heure limite de candidature :

**XXXXXX**



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.214-17 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 m<sup>2</sup>.

La Ville d'Aix-en-Provence s'engage à préserver l'artisanat et le commerce de proximité dans son centre-ville, à encourager le développement d'une offre diversifiée et de qualité, ainsi qu'à accueillir de nouveaux concepts répondant aux attentes actuelles des résidents et visiteurs.

## Table des matières

PRÉAMBULE.....	4
I.Présentation du bien à rétrocéder .....	5
1.Situation du local.....	5
2.Description du bien .....	7
3.Informations sur l'état des locaux.....	7
4.Description succincte du contrat de bail commercial rétrocédé .....	7
II.Conditions de rétrocession du droit au bail .....	9
1.Valeur de la vente .....	9
2.Activités recherchées et exclues .....	9
3.Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville d'Aix-en -Provence .....	11
4.Engagement du repreneur .....	11
5.Intervention du bailleur à l'acte .....	12
6.Frais d'acte .....	12
7.Prise de possession et état des lieux.....	12
III.Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation .....	12
1.Contenu du dossier de consultation .....	13
2.Conditions de visite des lieux .....	13
3.Dossier à élaborer par le candidat .....	13
4.Envoi du dossier de candidature .....	15
5.Délai de dépôt de la candidature .....	15
6.Respect du Cahier des Charges .....	16
IV.Modalités d'examen et de jugement des candidatures .....	16
1.Vérification et examen des candidatures.....	16
2.Désignation du Repreneur .....	16
3.Abandon de la Procédure.....	18



## PRÉAMBULE

A l'heure où se développe majoritairement la ville du « quart d'heure », préserver les commerces et services de proximité, au plus près des lieux de vie des aixois et ainsi favoriser non seulement le lien social mais également limiter les déplacements, paraissent indispensables.

Par délibération n° DL 2023-283 du 21 juillet 2023, le conseil municipal de la Ville d'Aix-en-Provence a approuvé la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son centre-ville, 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 m<sup>2</sup>, institué par les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-17 du Code de l'Urbanisme.

Pour tenir compte des évolutions constatées sur d'autres polarités commerciales, deux délibérations du 13 décembre 2023 et du 9 février 2024 ajoutent des périmètres de sauvegarde au sein de noyaux villageois (Célony, Luynes, les Milles, Puyricard), et de centralités de proximité (Encagnane, Jas de Bouffan, Pont de Béraud, Pont de l'Arc, Pont des Trois Sautets).

Par déclaration de cession d'un bail commercial, réceptionnée en mairie le 24 juillet 2025, la Ville d'Aix-en-Provence a été informée de l'intention de la Société Monsieur Chou, prise en la personne de son représentant légal en exercice, de céder son droit au bail commercial portant sur un local d'environ 110 m<sup>2</sup> et situé au 42-44 Cours Sextius à Aix-en-Provence.

Le bail commercial cédé autorise l'activité de « *pâtisserie* » et la déclaration de cession notifiée à la Ville d'Aix-en-Provence exposait que l'activité envisagée par le cessionnaire était celle de « *restauration* ».

L'objectif de la Ville d'Aix-en-Provence sur ce secteur étant de conserver un maillage diversifié de commerce et de services de proximité au plus près des habitants (pharmacie, traiteurs, boucheries, boulangeries/pâtisseries, primeurs, cavistes, fromagers, supérettes, fleuristes, coiffeurs, cordonnerie, auto-écoles, pressings...), mais également de favoriser les activités d'artisanat, il serait préjudiciable pour l'offre commerciale de ce secteur de perdre un artisan au profit d'un restaurant, compte tenu de l'importance de cette offre à proximité et notamment de l'existence de nombreux restaurants sur le cours Sextius.

C'est pourquoi, suite à l'avis du Comité Consultatif de Sauvegarde, du Commerce et de l'Artisanat de proximité, et par décision du 24 septembre 2025, la Ville d'Aix en Provence a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bail commercial du local sis 42-44 Cours Sextius à Aix-en-Provence.

L'acte de cession est intervenu le XXXXXXXX.

C'est en l'état que la Ville d'Aix-en-Provence décide de rétrocéder le bail commercial.

Le présent cahier des charges a été validé par délibération du Conseil Municipal d'Aix-en-Provence réuni en séance du XXXXXXX.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment aux articles R.214-11 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Ville d'Aix-en-Provence souhaite rétrocéder l'intégralité des droits et obligations liés au bail de ce local commercial lui appartenant selon le présent cahier des charges.

**RAPPEL** : La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord préalable du bailleur puis à la validation du Conseil Municipal.

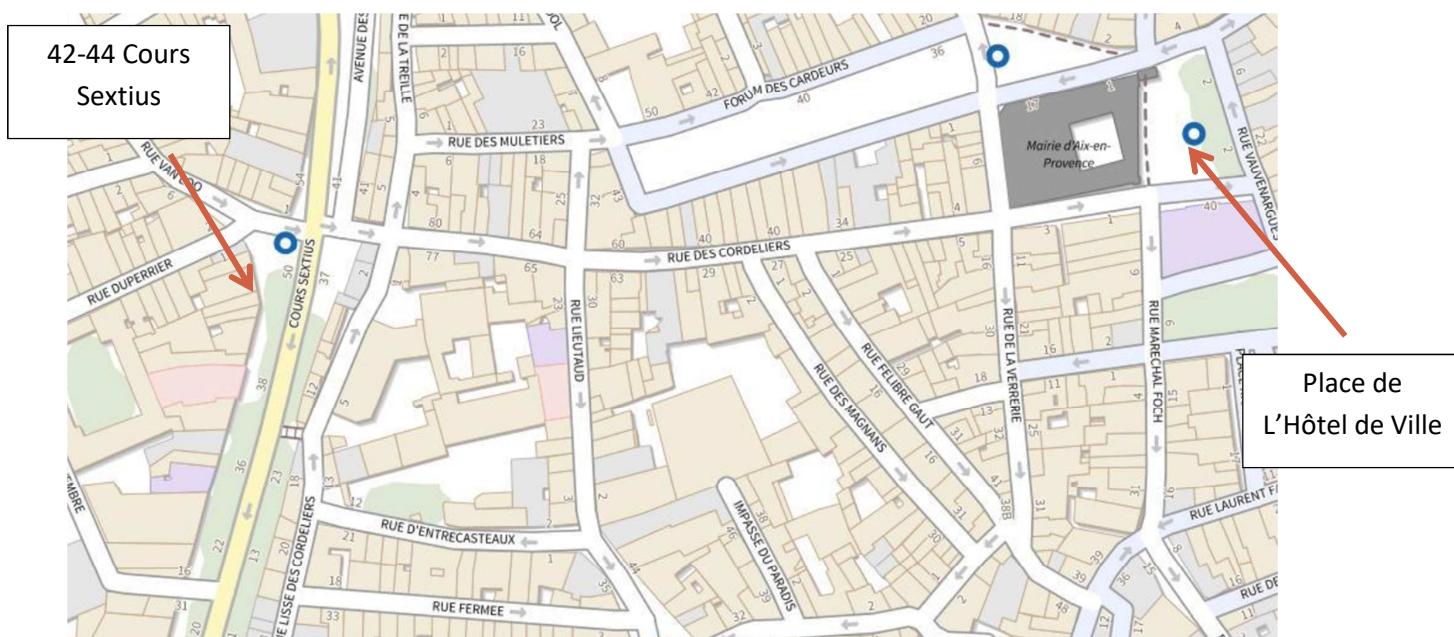
En application de l'article R 214.12 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur qui recevra notification du choix du repreneur par lettre recommandée avec avis de réception et devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

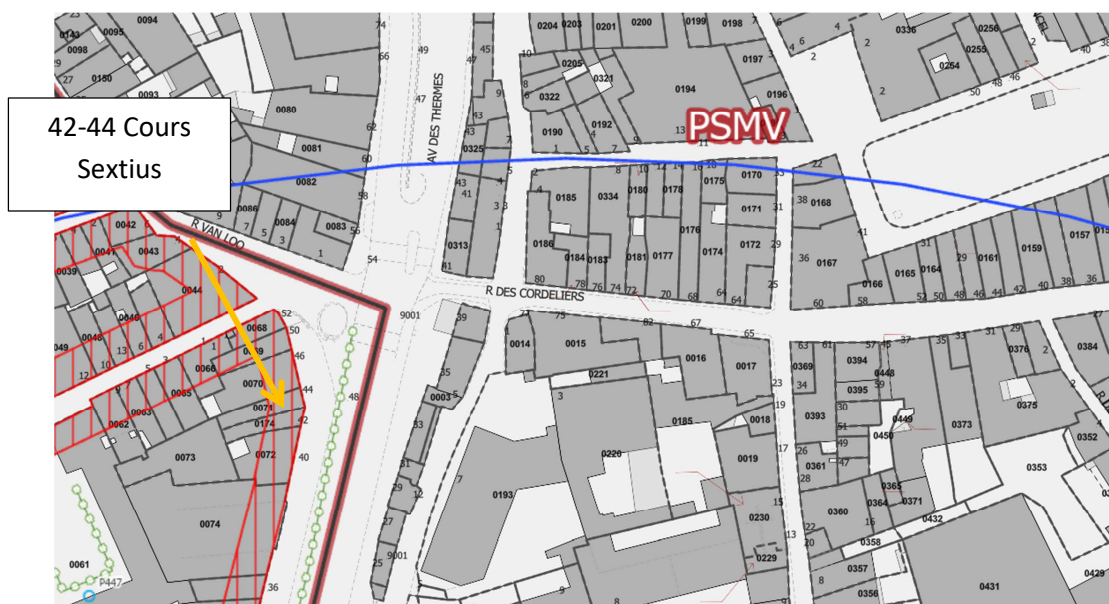
A noter qu'en cas de désaccord du bailleur, celui-ci devra saisir la juridiction compétente en vue de faire valider par l'autorité judiciaire son opposition à la rétrocession.

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.

## **I. Présentation du bien à rétrocéder**

### **1. Situation du local**





Le local commercial est situé en plein centre historique de la Ville d'Aix-en-Provence sur les parcelles AP 0071 et AP 00174, au 42-44 Cours Sextius, qui est un axe majeur de la Ville et qui fait actuellement l'objet d'une requalification. L'emplacement du local, au carrefour de la rue Van Loo et de la Rue des Cordeliers, permet un accès direct jusqu'à l'Hôtel de Ville depuis le Cours Sextius.

Le Cours Sextius est un axe à conforter et qui connaît une commercialité diverse (agences de banque, pharmacie, services à la personne, restauration, etc).

Historiquement, le Cours Sextius accueillait de nombreux commerces du quotidien, tel qu'un fleuriste, une boulangerie/pâtisserie, une pharmacie, des établissements de service à la personne, etc. A travers son schéma d'orientation du commerce, de l'artisanat et des services, mis en œuvre par délibération n°DL.2024-409, la Ville a souhaité définir une stratégie globale de préservation de l'offre commerciale aixoise. Ce document définit en page 9 le Cours Sextius comme une liaison à conforter et précise également en page 10 qu'il convient d' « *Encourager les artisans, les métiers d'art et les activités culturelles ; notamment dans le secteur Faubourg* ».

Il est à noter que cette artère majeure de la Ville fait actuellement l'objet d'une opération d'aménagement aujourd'hui entrée en phase chantier par le biais d'une concession d'aménagement approuvée par délibération DL.2022-408 au Conseil Municipal du 13 décembre 2022. Est notamment prévue la requalification du Cours Sextius qui devrait à terme dynamiser encore davantage le secteur.

Cette opération d'aménagement a différents objectifs :

- Améliorer le lien entre l'hypercentre historique et le quartier Faubourg, pour étendre le centre-ville vers l'ouest,
- Apaiser le Faubourg, en réduisant notamment la place de la voiture,
- Renforcer la place de la nature en ville

- Renforcer la mixité fonctionnelle, notamment autour de l'art, de la culture, du commerce et de l'habitat

## 2. Description du bien

Le local désigné dans ce cahier des charges est situé dans un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété sis à Aix-en-Provence, 42-44 Cours Sextius.

-

Le local commercial comprend un local en rez-de-chaussée d'environ 110 m<sup>2</sup>, cette surface étant purement indicative, non mesurée et non contractuelle, avec vitrine sur rue, WC et climatisation.

Le local comprend également deux caves pour une surface totale d'environ 60m<sup>2</sup>.

## 3. Informations sur l'état des locaux

Le local est en bon état général.

Des travaux d'aménagements seront naturellement à prévoir par le preneur afin de satisfaire au cahier des charges interne à sa société en fonction de l'activité exercée.

## 4. Description succincte du contrat de bail commercial rétrocédé

**Les conditions du bail commercial objet de la rétrocession sont schématiquement les suivantes :**

- **Prise d'effet et durée** : le bail commercial a été conclu pour une période de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020, pour se terminer le 28 février 2029.
- **Loyer + révision(s)** : le loyer annuel en principal est de quarante-deux mille euros hors charges (42 000 € HC), le preneur s'oblige à payer entre les mains du bailleur ou de son mandataire d'avance les premiers de chaque mois,

Le loyer n'est pas soumis à la TVA

Le bail comporte une clause d'indexation permettant la révision du loyer annuellement sur la base de l'indice trimestriel du coût de la construction de l'INSEE.

- **Charges** : le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, notamment celles relatives aux travaux d'entretien, de réparation, de mise en conformité qui sont visés aux articles 6 et 9 du bail commercial.

Cette quote-part des charges et prestations comprend notamment : éléments en cours de stabilisation

- **Charges du bailleur** : Conformément aux articles L. 145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, demeureront à la charge du BAILLEUR les dépenses suivantes :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale du BAILLEUR, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR à l'exclusion des impôts visés au paragraphe 9.3 notamment de la taxe foncière remboursée par le PRENEUR au BAILLEUR ;

4° Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ;

5° Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique qui elles demeureront à la charge du PRENEUR.

➤ **Dépôt de garantie** : Élément en cours de stabilisation.

➤ **Cession – sous-location**: Le cédant signifiera par LRAR au bailleur son intention de céder. Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Le bail prévoit encore qu'« En tout état de cause, le Preneur rester garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail », néanmoins, en application de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, cette clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur ne peut être invoquée que durant trois ans à compter de la cession du bail.

Toute sous location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, toute location-gérance, sont interdites.

➤ **Destination** : Pâtisserie.

**L'attention du repreneur est expressément attirée sur la circonstance suivante :**

Si le repreneur entendait exercer dans les lieux loués une activité autre que celle de « *pâtisserie* » actuellement autorisée, et sauf si la nouvelle activité pouvait être considérée comme une « *activité incluse* » au sens de la jurisprudence, une déspecialisation partielle voire plénière selon la nature de l'activité envisagée devrait être mise en œuvre.

La déspecialisation partielle est régie par l'article L. 145-47 du Code de commerce et la déspecialisation plénière est régie par les articles L. 145-48 à L. 145-50 du Code de commerce.

## **II. Conditions de rétrocession du droit au bail**

### **1. Valeur de la vente**

Le prix de la rétrocession du droit au bail est fixé à la somme de 165 000€ (cent-soixante-cinq mille euros).

### **2. Activités recherchées et exclues**

Le local, objet de la rétrocession, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale et artisanale du secteur.

La Ville d'Aix-en-Provence 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 et artisanal 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**

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.

**Les propositions d'activités suivantes seront fortement appréciées, notamment : café hybride, artisans de bouche, activités liées à la culture, etc.**

### **3. Travaux à la charge du repreneur et à charge de la Ville d'Aix-en-Provence**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville d'Aix-en-Provence 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 vétusté, de vice caché ou de force majeure.

La Ville d'Aix-en-Provence n'envisage de réaliser aucun travaux à l'intérieur du local.

Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant et réalisera à ses frais et sous sa responsabilité exclusive tous les travaux de transformations, réparations et aménagements nécessaires à son activité, y compris les travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

Les travaux autres que d'aménagements devront être préalablement soumis au bailleur pour autorisation.

Le repreneur aura la charge de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux afférents à ce local.



Le repreneur est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité commerciale.

#### **4. Engagement du repreneur**

Les candidats sont informés que le repreneur fera son affaire exclusive de porter son projet. En aucun cas la Ville d'Aix-en-Provence 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 initiatives 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 aura la possibilité de visiter les locaux afin de pouvoir envisager leur transformation.

A ce titre, le repreneur devra s'engager expressément envers la Ville d'Aix-en-Provence à :

- I. Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville d'Aix-en-Provence et le présent cahier des charges approuvé par le Conseil Municipal ;
- II. 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 d'Aix-en-Provence;
- III. 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 d'Aix-en-Provence;
- IV. 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 la Ville d'Aix-en-Provence.
- V. S'engager à obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du local, conformément aux réglementations en vigueur (déclaration préalable, autorisation de travaux, enseigne...)
- VI. Pour le cas où un concours bancaire serait sollicité, à déposer et obtenir le financement sollicité dans un délai de six mois à compter de la notification de l'attribution de son projet, à peine de caducité de ladite attribution. En cas de défaut, la Ville se réserve le droit de relancer l'appel à projet.

A défaut du respect de ces engagements et après mise en demeure restée infructueuse, la Ville d'Aix-en-Provence pourra résilier l'opération de rétrocession et/ou réclamer une indemnité.

#### **5. Intervention du bailleur à l'acte**

Il est prévu que le bailleur sera appelé à concourir à l'acte définitif de rétrocession.



## **6. Frais d'acte**

Les frais d'acte de cession du droit au bail et tous frais subséquents, y compris les frais afférents à un éventuel avenant au bail en cas de déspecialisation partielle ou plénière sont à la charge de l'acquéreur du droit au bail.

## **7. Prise de possession et état des lieux**

La date d'entrée en jouissance du repreneur et de prise de possession des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville d'Aix-en-Provence, le bailleur et le repreneur.

Un état des lieux contradictoire sera effectué lors de la prise de possession des lieux entre le repreneur, une personne représentant la Ville d'Aix-en-Provence et le bailleur.

# **III. Dossiers de candidature et conditions de participation à la consultation**

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la Ville d'Aix-en-Provence sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature. Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.

Il est à préciser que la commune se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

## **1. Contenu du dossier de consultation**

Le dossier de consultation comprend :

- La délibération n°DL.XXXXXX du XXXXX, approuvant le présent cahier des charges de rétrocession
- Le présent cahier des charges de rétrocession

Le dossier de consultation est disponible en ligne sur le site de la ville <https://www.aixenprovence.fr>, rubrique Commerce et Artisanat.

Le cahier des charges de rétrocession est consultable en Mairie d'Aix-en-Provence à la Direction de l'Urbanisme du lundi au vendredi de 8h à 12h.

Enfin, toute information complémentaire se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à l'adresse suivante :

[droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr](mailto:droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr)

## 2. Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de :

Direction de l'Aménagement et de l'Habitat

Email : [droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr](mailto:droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr)

Tél : 04.42.91.91.40

Les candidats et toutes personnes intéressées peuvent visiter le local avant le dépôt de leur candidature. Toute candidature conditionnée à la visite ultérieure du local sera considérée comme irrecevable.

## 3. Dossier à élaborer par le candidat

Les candidats pour l'acquisition du droit au bail commercial objet de la présente consultation devront notifier leur proposition d'acquérir le bail commercial en joignant à l'acceptation du prix un dossier de candidature comportant obligatoirement les pièces listées ci-après :

Le projet devra être rendu par voie dématérialisée ou en 2 exemplaires en version papier (voir modalités ci-dessous).

Le dossier de candidature devra contenir les pièces indiquées ci-dessous :

### *a) Pièces administratives :*

- Le présent cahier des charges de rétrocession **accepté et signé** en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal,
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société (si entreprise existante), les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- La copie de la pièce d'identité du ou des gérants de la société existante ou en cours de création (carte nationale d'identité, carte de séjour ou passeport) ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie 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 ;
- 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 ;

### ***b) Pièces financières :***

- **Pour les entreprises en création**, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel de douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois ;
- **Pour les entreprises entre 1 an et 3 ans d'activité** : les derniers bilans certifiés des années d'exercice (liasse fiscale, bilan et compte de résultats détaillés), les prévisions budgétaires sur les douze mois, le plan de financement prévisionnel, le projet initial de développement de l'entreprise.
- **Pour les entreprises de plus de trois ans**, les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise (liasse fiscale, bilan et compte de résultats détaillés), les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

### ***c) Dossier de présentation du projet :***

Le dossier de présentation devra **obligatoirement** comprendre :

- **Un angle commercial et artisanal :**
  - Description de l'activité,
  - Périodes et horaires d'ouverture,
  - Typologie de la clientèle,
  - Gamme de prix,
  - Sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement,
  - Le catalogue des produits envisagés, des menus types (si projet de restauration)
  - Projet d'aménagement intérieur, visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieur du local;
  - Précision si organisation d'événements,
- **Un angle financier et économique :**
  - Plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières),
  - Compte de résultat prévisionnel,
  - Un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt
  - Création d'emplois
- **Un angle relation humaine :**
  - Présentation du profil du candidat (parcours et expériences professionnelles)

- Lettre de motivation indiquant notamment la contribution au dynamisme du centre-ville,
- Constitution de l'équipe, optionnellement profil des personnes recherchées.

#### 4. Envoi du dossier de candidature

Les candidatures devront être envoyées de préférence en format numérique, par courriel, avec demande d'accusé de réception, portant la mention en objet :

« **Candidature droit au bail commercial – 42/44 Cours Sextius** » à l'adresse suivante :

[droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr](mailto:droitpreemptioncommercial@mairie-aixenprovence.fr)

Elles pourront également être envoyées par LRAR, en deux exemplaires, sous enveloppe cachetée portant la mention « **Candidature droit au bail commercial – 42/44 Cours Sextius - NE PAS OUVRIR** » à cette adresse :

Mairie d'Aix-en-Provence  
Direction de l'Aménagement et de l'Habitat  
CS 30715  
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

#### 5. Délai de dépôt de la candidature

Les dossiers de candidature devront être transmis au plus tard le :

**XXXXX à XXXXX**

La réception des dossiers en version numérique ou papier devra impérativement intervenir avant la date limite de transmission des dossiers de candidature mentionnée ci-dessus.

La date prise en compte est celle de la réception de l'email de transmission ou de la LRAR de l'exemplaire remis sous format papier.

En cas de retard ou de non-respect d'une des deux modalités de transmission du dossier, la candidature pourra être considérée comme irrecevable.

#### 6. 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 1er du code de l'Urbanisme, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause de résiliation de la cession en cas d'inexécution par le repreneur des titres II et III du présent document.

## **IV. Modalités d'examen et de jugement des candidatures**

### **1. Vérification et examen des candidatures**

En premier lieu, la complétude du dossier de candidature remis sera vérifiée. Une demande de pièce complémentaire pourra être émise selon la nature des documents manquants.

En second lieu, les projets des candidats décrits dans leurs dossiers seront analysés selon les critères énoncés ci-dessous.

Le dossier déposé devra permettre à la Ville d'Aix-en-Provence de vérifier 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 au regard des objectifs définis dans le schéma d'orientation Commerce, Artisanat et Service : 60 % ;
- Dossier technique de reprise comportant une étude de marché et 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%

La Ville d'Aix-en-Provence choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

### **2. 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 fonds de commerce, 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.

**L'attention des candidats est de nouveau expressément attirée sur les dispositions des articles L. 214-2 du Code de l'urbanisme et R. 214-13 du même Code, aux termes desquelles :**

**Article L. 214-2 du Code de l'urbanisme :** « *Le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le*

développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de commerce.

**La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.**

Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, le titulaire du droit de préemption peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L. 144-1 à L. 144-13 du code de commerce.

A l'article L. 214-1 et au présent article, les mots : " titulaire du droit de préemption " s'entendent également, s'il y a lieu, du délégataire, en application de l'article L. 214-1-1 »

**Article R. 214-13 du Code de l'urbanisme : « En cas de rétrocession d'un bail commercial, le titulaire du droit de préemption recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

**Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, en la forme du référé, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié au titulaire du droit de préemption, 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.**

**Le délai imparti au titulaire du droit de préemption pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur ».**

A compter de la réception de la notification, par la Ville, de ce que sa candidature a été retenue aux termes de la procédure d'examen et de vérification des offres décrite ci-dessus, l'offre du candidat sera considérée comme ferme et définitive et ne pourra plus être rétractée jusqu'à la signature de l'acte de cession définitif. En cas d'opposition du bailleur validée par une décision juridictionnelle devenue définitive, l'offre sera automatiquement atteinte de caducité.

### **3. Abandon de la Procédure**

En cas d'appel à candidature infructueux, la Ville d'Aix-en-Provence 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.

Accepté le \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_

Signature :