

CAHIER DES CHARGES

APPEL A PROJET : CESSION D'UN BAIL COMMERCIAL ATTACHÉ A UN LOCAL COMMERCIAL – 59 BIS RUE CROIX VERTE



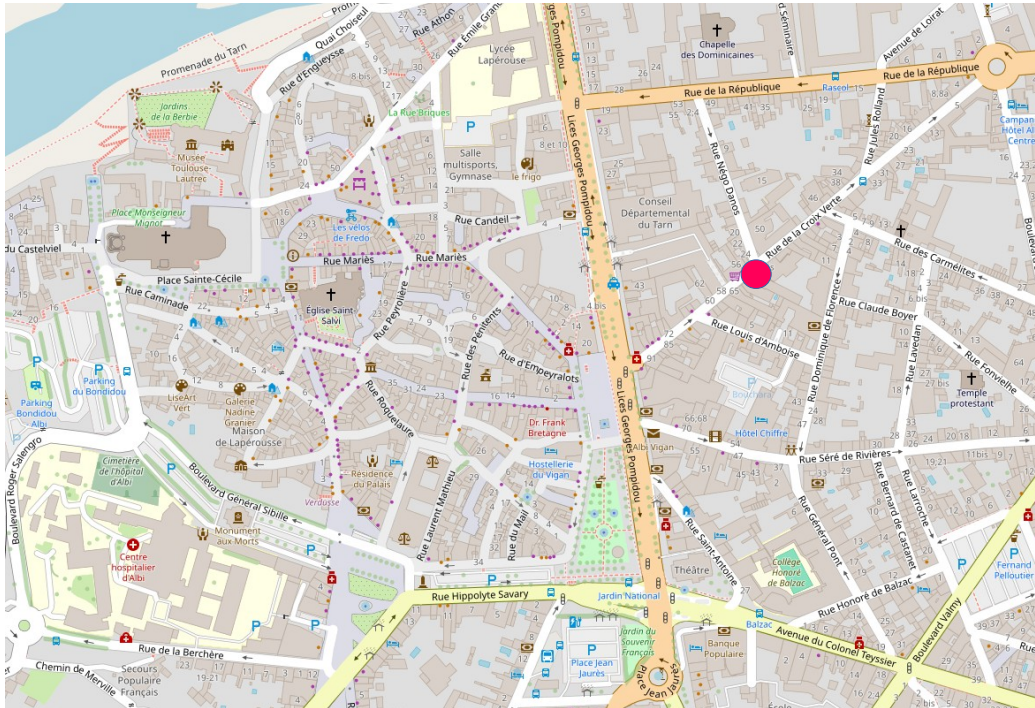
Adresse : 59 Bis Rue Croix Verte

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 et les baux commerciaux.

La Ville d'Albi est engagée à accompagner 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.

I. Présentation du bien à rétrocéder

1. Situation du local



Le local commercial est situé dans le secteur de la Rue Croix Verte en voisinage de nombreux commerces : Monoprix, Agence de Voyage Verdié, des salons de coiffure, un tatoueur... et à proximité immédiate de la place du Vigan et de son parking souterrain du même nom proposant des places de stationnement sécurisées..

Cette artère commerciale historique dispose d'un flux important que ce soit en nombre de véhicules, de piétons, mais également de cycles.

Le secteur bénéficie de cheminements piétons en très bon état.

2. Description du bien

Le bien est localisé dans un immeuble situé au 59bis Rue Croix Verte.

Le local est mitoyen d'un établissement type bar-café et d'un établissement de nuit.

Le bien se compose :

- d'une vitrine sur la rue,
- d'un long couloir (52m²),
- d'une cuisine et des réserves (60m²),
- d'un espace bar (30 m²),
- d'une grande salle de restaurant (90m²),
- d'une mezzanine (environ 90m²).

Le bâtiment est propriété de la ville d'Albi.

3. État des locaux

L'établissement fonctionnait jusqu'en fin d'année 2023 en restaurant. L'ensemble du mobilier a été conservé. Le preneur devra envisager des travaux pour répondre aux contraintes d'accessibilité et de sécurité en fonction de son projet. Des travaux plus importants pourront être envisagés aux frais du preneur.

4. Description succincte du contrat de bail commercial

Afin d'accompagner le développement d'une activité innovante, il est proposé un bail de type 3, 6, 9 avec un loyer progressif sur les 18 premiers mois d'exploitation :

- 0 € HT les six premiers mois,
- 600 € HT du septième au douzième mois,
- 1 200 € HT du treizième au dix-huitième mois,
- 1 800 € HT à partir du dix-neuvième mois.

Les taxes à la charge du preneur sont :

- taxe d'enlèvements des ordures ménagères,
- TVA (taxe sur la valeur ajoutée) de 20% si prise du local avec le mobilier présent.

Aucun dépôt de garantie n'est demandé pour ce local.

Le preneur devra souscrire et prendre à sa charge les différents abonnements nécessaires : eau, électricité, gaz, téléphonie...

II. **Conditions de cession**

1. Activités pouvant postuler

Il est souhaité, en priorité, des activités type : café-théâtre, cabaret, salle de spectacle, ... Les activités de types ateliers d'artiste(s), lieu d'exposition, cours collectifs artistiques ou culturels pourront également être étudiées.

La Ville d'Albi se réserve le droit de s'assurer du sérieux et de la qualité du projet. Le repreneur devra donc proposer une activité :

- 1) complémentaire avec l'offre culturelle de la ville d'Albi ;
- 2) viable économiquement sans subvention municipale au regard du loyer modéré appliqué et des conditions de la présente cession.

Si le preneur souhaite développer une activité bar en lien avec l'activité artistique ou artisanale, la ville d'Albi mettra à disposition à titre gratuit une licence IV sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (permis d'exploitation notamment).

2. Travaux à la charge du repreneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville d'Albi 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'Albi n'envisage pas de réaliser des travaux à l'intérieur du local avant la mise à disposition des lieux.

Le repreneur réalisera donc à ses frais et sous sa responsabilité exclusive tous les travaux de transformation, réparation 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 du local loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes à mobilité réduite, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

Les travaux autres que d'aménagements devront être préalablement soumis à la ville, propriétaire du local, pour autorisation.

Le repreneur aura la charge de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux.

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

3. Frais d'acquisition

Le repreneur prendra à sa charge les frais de notaires ou d'avocats liés à cette prise d'activité.

III. Conditions de dépôt des candidatures et choix du repreneur

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'acquisition en joignant un dossier de candidature, comportant **obligatoirement** les pièces suivantes :

- l'extrait K-bis du candidat ou les projets de statuts ;
- 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 ou en cours ;
- un dossier technique de reprise et de viabilité économique, comportant :
 - une lettre de motivation,
 - le projet d'activité avec une proposition d'aménagement du local et d'enseignes (attention : les installations soumises à dépôt de dossier réglementaire devront être réalisées après acception par les services compétents, en matière d'urbanisme notamment), le candidat devra préciser s'il souhaite conserver le matériel présent sur place ou non (matériel de cuisines, mobilier de réception, vaisselle,...),
- la copie de la carte d'identité du futur gérant ou de sa carte de séjour,
- un justificatif de domicile de moins de trois mois.
- le plan de financement du projet. Ce plan de financement doit préciser si le candidat entend recourir à l'emprunt auquel cas il devra fournir l'accord de la banque et/ou les autres garanties,
- le Business plan de l'activité projetée.

Si l'entreprise est déjà créée :

- un état d'endettement de l'entreprise existante et le plan de financement en justifiant de l'accord bancaire en cas de recours à l'emprunt et/ou toute autre garantie financière,
- un état financier des éventuelles autres sociétés à l'actif du candidat via bilan financier de l'année N-1,
- le Business plan de l'activité projetée.

Tout dossier incomplet sera écarté.

2. Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «Candidature Rétrocession fonds de commerce – Ne pas ouvrir » au plus tard :

le 01 décembre 2025 à 17H

à l'adresse suivante :

Mairie d'Albi - Service Attractivité Commerciale

16 rue de l'Hôtel de Ville

81 023 Albi cedex 9

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 au service Attractivité Commerciale de la Ville à l'adresse mail suivante : commerce@mairie-albi.fr

3. Visite du local

Les visites du local se réaliseront sur rendez-vous sollicité au minimum 5 jours ouvrés à l'avance auprès du service Attractivité Commerciale - commerce@mairie-albi.fr – 05 63 49 11 25

4. Critères de sélection

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville d'Albi d'apprécier la pertinence du projet, sa qualité et la solidité financière du candidat.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet : références, expériences, originalité, innovation-attractivité (50%),
- Inscription dans le tissu culturel et artistique du territoire (30%),
- Caractère réaliste du business plan (20%).

5. 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 prévoyant une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire du présent cahier des charges.

6. 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, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions et les motivations.

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 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.