

## **Quartier Arnaud Bernard - Appel à candidature pour la rétrocession d'un droit au bail commercial situé 11 place Arnaud Bernard**

Immobilier et Bâtiments  
23-0240

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 25 janvier 2013, le Conseil Municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin de développer la diversité, préserver l'équilibre et la variété de l'activité commerciale dans le centre-ville et les cœurs de quartier. Le dispositif « Commerce-Avenir » permet ainsi à la Mairie de Toulouse de préempter les murs des fonds artisanaux, des fonds de commerces et des baux commerciaux.

Sur les secteurs identifiés, dont fait partie le quartier Arnaud Bernard, la Mairie de Toulouse souhaite maîtriser l'activité commerciale afin de dynamiser l'offre dans un souci d'attractivité globale du quartier.

Aussi, dans le cadre de cette politique volontariste, la Mairie de Toulouse a décidé de préempter le 1<sup>er</sup> mars 2019 et a acquis le 11 juin 2019, un droit au bail commercial à usage exclusif de restaurant, sis 11 place Arnaud Bernard, cadastré Toulouse-Saint-Sernin, section AB, n°328. Cette acquisition de fonds de commerce d'une surface d'environ 40 m<sup>2</sup>, est intervenue au prix de 17 000 €.

En application des articles L-214-1 à L214-11 et R-214-16 du Code d'Urbanisme relatifs au droit de préemption des communes des baux commerciaux, la Mairie de Toulouse souhaite rétrocéder ce droit au bail par un nouvel appel à candidature.

Par délibération en date du 18 octobre 2019, la Mairie de Toulouse a lancé un premier appel à candidature auquel un repreneur a répondu favorablement. Or, la cession n'a jamais été finalisée car le repreneur n'a pas voulu donner suite. Un deuxième appel à candidature a été lancé en mai 2021, et un nouveau repreneur s'est manifesté. Par délibération en date du 22 octobre 2021, la cession a été validée mais l'acte n'a jamais pu être signé, les nouveaux repreneurs n'ayant pu garantir les conditions de paiement et de reprise du local.

Une nouvelle consultation va être lancée. Celle-ci permettra à toutes les personnes intéressées et immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers de se positionner et de formuler une offre accompagnée des différents éléments du projet commercial. La Mairie de Toulouse et le bailleur souhaitent que les lieux à rétrocéder soient destinés à l'exercice d'une activité exclusive de restauration, à l'exclusion de commerces de bar, boîte de nuit, dancing ou commerces assimilés.

Le dossier de candidature sera remis dans une enveloppe cachetée en office notarial et ne sera ouverte qu'en fin de procédure lors de la session destinée à la sélection du lauréat.

Je vous précise que la cession sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Une deuxième délibération, accompagnée d'un avis des domaines, vous sera présentée afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de rétrocession du droit au bail avec le candidat retenu.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

**Article 1** : Le Conseil Municipal décide d'annuler la délibération n°3.12 du 22 octobre 2021, concernant la cession du fonds de commerce 11 place Arnaud Bernard.

**Article 2** : Le Conseil Municipal approuve le nouveau cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local commercial sis 11 place Arnaud Bernard, cadastré Toulouse-Saint-Sernin, section AB, n°328.

**Article 3** : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES  
POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE,**

**Jean-Luc MOUDENC**

# Appel à projet Commercial

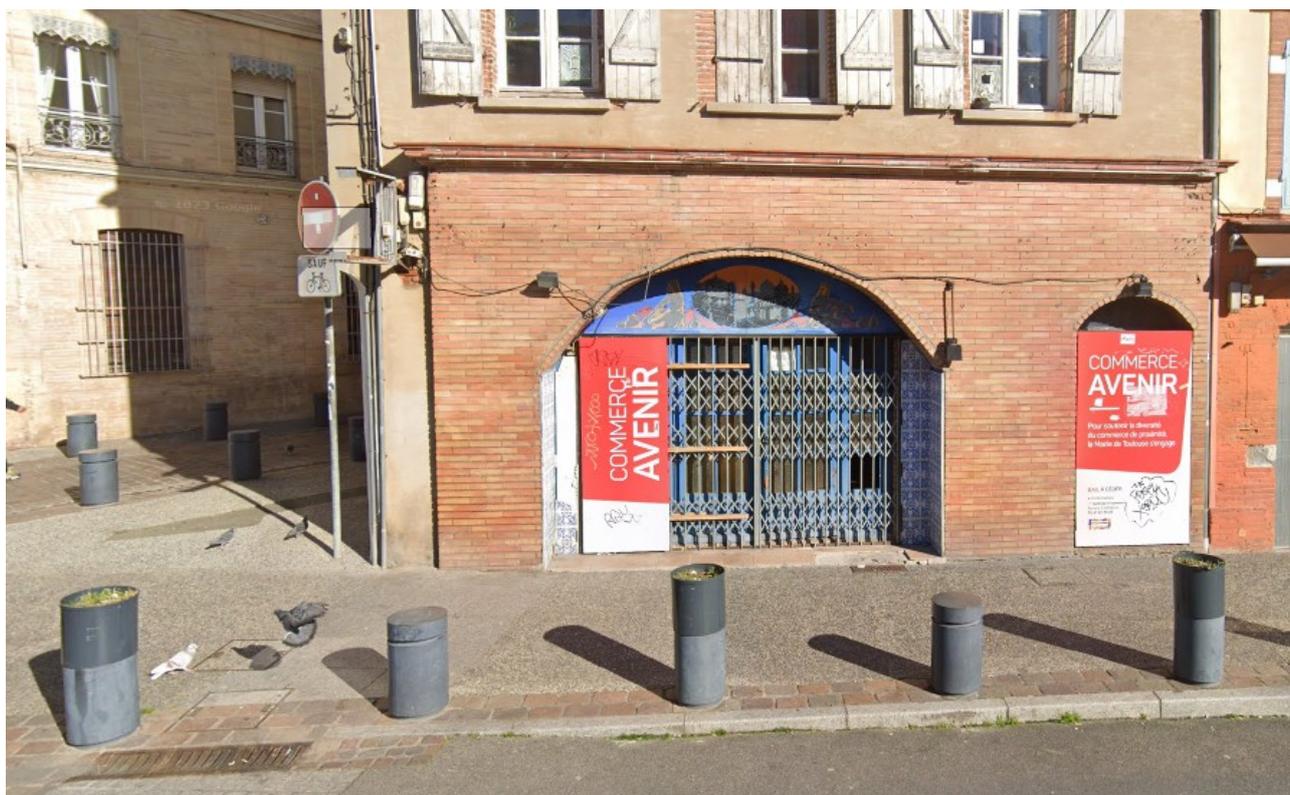


Approbation du cahier des charges de rétrocession du bail commercial sis 11 place Arnaud Bernard (31000 TOULOUSE) à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans les coeurs de quartier.

# RÉTROCESSION

# D'UN BAIL COMMERCIAL

# 11 place Arnaud Bernard



## PRÉAMBULE

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, de ses quartiers, cœurs d'activité et de convivialité, de part une offre commerciale qualitative et diversifiée.

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 et les cœurs de quartiers.



Place Arnaud Bernard

## TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE .....	5
I - TOULOUSE : POPULATION ET POTENTIELS D'ATTRACTIVITÉ.....	5
II – LE QUARTIER ARNAUD BERNARD : LES FACTEURS DE COMMERCIALITÉ DE CETTE CENTRALITÉ.....	6
III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL.....	6
1 – Modalités financières du bail .....	7
2 - Destination des lieux prévu au bail.....	7
IV – DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL .....	8
1 - État des lieux .....	8
2 - Superficie et composition du commerce .....	8
V – CONDITIONS DE CESSION .....	8
1 - Valeur de la vente .....	8
2 - Type d'exploitation à respecter .....	8
3 - Engagement du preneur .....	8
4 - Travaux à la charge du preneur .....	9
VI – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES .....	9
1 - Dossier à élaborer par les candidats .....	9
2 - Le délai de dépôt des candidatures .....	9
3 - Les conditions de visite des lieux .....	10
VII- CHOIX DU CANDIDAT .....	10
1 - Critères de sélection du candidat .....	10
2 - Désignation du candidat .....	11
VIII- NOTIFICATION AUX CANDIDATS .....	11

## CONTEXTE

Dans le cadre de cette politique volontariste, la Mairie de Toulouse a fait l'acquisition d'un bail commercial situé sis 11 place Arnaud Bernard le 12 juin 2019.

Cette acquisition a été réalisée suivant une décision de préemption en date du 7 mars 2019, reçue en Préfecture le même jour et affichée en Mairie le 8 ou 11 mars 2019.

Cette acquisition vise à assurer et pérenniser une offre commerciale diversifiée ainsi que d'ajouter une plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard.

Cet appel à projet s'inscrit en complémentarité de l'offre commerciale déjà existante sur le secteur.

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

## I – TOULOUSE : POPULATION ET POTENTIELS D'ATTRACTIVITÉ

La ville de Toulouse est forte d'une population de 493 465 habitants (INSEE 2019), l'agglomération toulousaine comptant quant à elle 1 035 280 habitants.

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

Toulouse doit son attractivité à une localisation géographique et un cadre patrimonial, culturel et industriel de grande qualité.

Elle 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 m<sup>2</sup>) complétée par de nombreux marchés (3 halles couvertes ouvertes 6j/7 et 49 marchés de plein-vent).

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.

## II – LE QUARTIER ARNAUD BERNARD :

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.

Un projet d'aménagement de la place Arnaud Bernard et des rues adjacentes est en cours de réflexion, en concertation avec les habitants. Ce projet porte sur la requalification des rues Gatiien Arnoult et des 3 Piliers ainsi que sur la végétalisation de la place.

<https://jeparticipe.metropole.toulouse.fr/processes/arnaud-bernard>

## III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est attaché au local, sis 11 place Arnaud Bernard à TOULOUSE (31000), cadastré 824, section AB, n°328. Il est visible du boulevard Lascrosses.



## **1- Modalité financière du bail**

Le bail commercial en cours a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 5 décembre 2019 et à échéance 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 imports fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous imports, 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 restauration, 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.

Le futur preneur aura la possibilité de demander au bailleur la déspecialisation du bail.

## **IV – DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL**

### **1 - 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.

## **2 - Superficie et composition du commerce**

Le local donné à bail et objet de la rétrocession propose une surface totale de 83,44 m<sup>2</sup>, à usage exclusif de restaurant comportant :

- En rez-de-chaussé :
  - une salle de restaurant
  - une cuisine
- En sous sol :
  - une cave, non exploitable pour l'accueil d'une clientèle
  - 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 Mairie de Toulouse et sera nécessairement supérieure ou égal à 17 000 euros (DIX SEPT MILLE EUROS) frais d'acte en sus. Néanmoins, toutes les propositions seront étudiées.

Le montant des honoraires dues à l'étude de Maître Bertrand BIASSETTE, conseil de la commune de TOULOUSE, sera de HUIT CENT EUROS HORS TAXE (800 € HT), soit 960 € TTC. Ces honoraires seront à régler par l'acquéreur lors de la signature de l'acte de cession du droit au bail. L'acquéreur pourra également prendre son propre conseil, dont les honoraires seront également à sa charge, en plus des honoraires de Maître BIASSETTE

### **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. L'activité restera soumise à l'accord du bailleur.

### **3- Engagements du preneur**

Compte tenu de la situation stratégique de ce local commercial, la Mairie de Toulouse sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure d'appel à candidatures :

Offre pertinente, qualitative, perenne, répondant aux besoins des usagers du quartier, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre de l'activité commerciale.

Le preneur choisi devra exploiter ce commerce à minima 5/7 jours et sur une amplitude horaire significative.

#### **4- Travaux à la charge du preneur**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Mairie de Toulouse de travaux supplémentaire.

Le locataire 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 :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;
- 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.

## **VI – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES**

### **1- Dossier à élaborer par les candidats**

Les personnes physiques ou morales devront joindre 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 ;
- La copie de la carte d'identité du preneur.
- Un dossier technique, comportant :
  - o Une lettre de motivation,
  - o Un business plan comprenant notamment une étude de marché
  - o Le plan de financement du projet,
  - o Le projet d'activité commerciale comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
  - o Une note détaillée sur les travaux envisagés le cas échéant,
  - o Un état d'endettement de la société si existante.

**Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.**

### **2- Le délai de dépôt des candidatures**

La candidature devra être reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «**Candidature rétrocession bail commercial – 11 place Arnaud Bernard 31000 TOULOUSE - Ne pas ouvrir**», au plus tard, le **17 Juillet 2023 à 17h00**, à l'adresse suivante :

**Maître Bertrand BIASSETTE**  
**Notaire**  
**20 avenue Etienne Billières**  
**31000 TOULOUSE**

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 l'adresse mail suivante :

[gestion.patrimoniale@mairie-toulouse.fr](mailto:gestion.patrimoniale@mairie-toulouse.fr)

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 prise à bail, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.

### **3- Les conditions de visite des lieux**

Les visites du local commercial seront sur rendez-vous, sollicité auprès du Service Centralités, Commerce :

[commerceartisanat@mairie-toulouse.fr](mailto:commerceartisanat@mairie-toulouse.fr)

## **VII- CHOIX DU CANDIDAT**

### **1- Critères de sélection du candidat**

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Mairie de Toulouse d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial :
  - o attractivité et complémentarité de l'offre proposée,
  - o respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
  - o qualité et originalité du concept proposé,
  - o plus-value au potentiel commercial du quartier Arnaud Bernard,
- Viabilité économique du projet
  - o solidité financière du candidat (garanties de financement, apport personnel...)
  - o sérieux du business plan,
- Pertinence technique du projet
  - o qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés.

## **2- Désignation du candidat**

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 faveur du candidat retenu.

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- NOTIFICATION AUX CANDIDATS**

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.

Fait à Toulouse, le 21 avril 2023



DIRECTION DE L'IMMOBILIER  
ET DES BATIMENTS

11 place Arnaud Bernard  
Toulouse

