



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/01/13

Reçu en Préfecture le : 01/02/13  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 28 janvier 2013**  
**D - 2013/40**

***Aujourd'hui 28 janvier 2013, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Marie-Françoise LIRE

## **Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local commercial situé 32, place Gambetta à Bordeaux**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société COMAREG a, par l'intermédiaire de son mandataire Maître PAPINI, avocat, transmis à la Ville de Bordeaux une déclaration de cession (enregistrée le 23 mars 2012) de son bail relatif au local commercial situé 32 Place Gambetta, au bénéfice de la société ADEVIM/Agence Vacher.

Dans le cadre de sa politique de préservation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat de proximité, la Ville de Bordeaux a considéré que l'implantation d'une agence immobilière à cet emplacement porterait atteinte au maintien de la diversité commerciale de la place Gambetta.

Aussi, par Arrêté Municipal du 15 mai 2012, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail cédé par la société COMAREG, en vertu de sa délibération du 21 décembre 2009 par laquelle le Conseil Municipal avait élargi le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et inclus l'ensemble de la place Gambetta.

Compte tenu des délais nécessaires à la gestion de la liquidation de la société COMAREG, la signature de l'acte authentique d'acquisition du droit au bail du local a eu lieu le 20 décembre 2012. Elle donne à la Ville de Bordeaux la pleine propriété de ce droit au bail.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L. 214-1 à L.214-3, et R214-11 à R. 214-16 relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la Ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ce droit au bail.

Ainsi, la rétrocession du droit au bail passe par la rédaction d'un cahier des charges approuvé en Conseil Municipal (article R. 214-11 du Code de l'urbanisme).

Un avis de rétrocession doit ensuite être affiché en Mairie pendant 15 jours, faisant notamment état de la possibilité de consulter le cahier des charges en Mairie.

A l'issue de cet appel à candidature et examen des projets, le choix du repreneur ou des repreneurs fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

La Ville dispose d'un délai de deux ans pour trouver un (ou des) acquéreur(s) pour ce droit au bail.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- approuver le cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local situé 32 place Gambetta à Bordeaux (ci-joint en annexe),
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes relatifs à l'appel à candidature pour la reprise de ce droit au bail.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 janvier 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Jean-Charles BRON**



**RETROCESSION DU DROIT AU BAIL DU LOCAL**

**SITUE AU N°32 PLACE GAMBETTA**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**



## Sommaire

1. Préambule
2. Descriptif du local concerné par la cession de droit au bail
3. Conditions de cession du droit au bail
4. Présentation des candidatures
5. Consultation du dossier de rétrocession
6. Dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

### 1 - Préambule

La Ville de Bordeaux a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver la diversité de son commerce en limitant la concentration d'activités de services préjudiciable à l'animation commerciale et à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, par délibération du 15 juillet 2008, le Conseil Municipal de Bordeaux a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre historique et sur les dix Barrières rythmant les Boulevards. Soucieuse d'élargir son action, la Ville a décidé, par délibération du 22 décembre 2009, l'extension de son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à plusieurs autres axes majeurs de son territoire.

Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville de Bordeaux a procédé, par Arrêté Municipal n°201207639 du 15 mai 2012, à la préemption du droit au bail d'un local commercial situé cours 32 Place Gambetta, et qui était sur le point d'être racheté par une agence immobilière.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du droit au bail préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.



## **2.2 – Désignation**

Le local commercial est intégré dans un ensemble immobilier traversant entre la place Gambetta et la rue Castelnau d'Auros.

### **Le local est constitué :**

- **d'une pièce en rez-de-chaussée de 26 m<sup>2</sup> environ**, avec une vitrine et une porte vitrée de 3 mètres linéaires donnant directement sur la place.
- **d'une cave de 24 m<sup>2</sup> environ**
- **de sanitaires** situés dans les parties communes de l'immeuble

**Nature du bail** : bail commercial classique « tous commerces ». Les activités bruyantes et nuisibles (fumées, odeurs, émanations, trépidations,...) sont interdites.

**Durée du bail** : 9 années entières à compter du 11 avril 2012

## **2.3 – Eléments cadastraux**

**Référence cadastrale du local** : KD 56

**Coordonnées du propriétaire** : Michel RENAUDIE, 14, allée du Pas Douin, Bordeaux

## **3 - Conditions de cession du droit au bail**

### **3.1 – Prix du droit au bail**

Les candidats sont libres de proposer un montant pour le rachat du droit au bail.

Le montant proposé sera toutefois un critère important de choix du candidat auquel la Ville rétrocèdera le droit au bail.

### **3.2 – Loyers**

Le local situé au 32 place Gambetta est loué moyennant **un loyer annuel de 13 800 Euros Hors Taxes et Hors Charges**,

indexé sur le coût de la construction, payable en 4 termes égaux de 3 450 € chacun, au début de chaque trimestre.

### **3.3 – Disponibilité des lieux**

Les locaux sont disponibles immédiatement.

### **3.4 – Etat des lieux**

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travaux supplémentaires.

### **3.5 – Conditions**

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale ou artisanale qui contribuera à l'animation du quartier, à l'exclusion de toute activité de service, telle que banque, assurance, mutuelle, agence immobilière, ou agence de change. En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

### **3.6 – Accord du bailleur**

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur.

## **4 – Présentation des candidatures**

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre ville, **les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et développé autour de la vente de produits et de services de qualité.**

Le projet devra être rendu en **2 exemplaires** sous format papier

**Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :**

- La présentation du projet** commercial ou artisanal
- L'extrait K-Bis de la société**, ou les projets de statuts en phase de création
- Un dossier technique** de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt
- Copie de la carte d'identité** du gérant ou carte de séjour
- Le statut matrimonial** du repreneur

## **5 – Consultation du dossier de rétrocession**

**Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail sont consultables en Mairie, à la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, 4 rue Elisée Reclus – 33077 Bordeaux.**

**Pour tout renseignement téléphonique, contacter la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur au 05 56 10 24 77.**

## **6 –Dépôt des dossiers de candidature**

**Les dossiers devront parvenir à la Mairie de Bordeaux avant le 20 mars 2013**

Les dossiers de candidatures devront être adressées **par courrier à :**

**Mairie de Bordeaux**

**Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur**

**Place Pey-Berland - 33077 Bordeaux cedex**

## **7 – Choix du candidat**

### **7.1 – Les conditions du choix du repreneur**

Le choix du repreneur est déterminé selon les **critères suivants**, dotés d'un coefficient de prise en compte :

- ⇒ activité proposée (30%)
- ⇒ solidité financière du candidat (30%)
- ⇒ montant du droit au bail proposé (30%)
- ⇒ dossier technique du projet (10%)

### **7.2 – La décision du choix du repreneur**

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal, indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.