Pole Evènementiel
Direction Cœur de Ville - Commerce

MAJ le 05.11.2026

Narbonne
AU CŒUR DES POSSIBLES

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RETROCESSION D'UN BAIL COMMERCIAL

———

5 rue du Pont des Marchands

Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.2143 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.

Table des matières

1. Préambule

2. Contexte et environnement du projet

3. Description du bien à rétrocéder

4. Conditions de rétrocession

5. Principes et critères de sélection des projets

6. Modalités de candidature

1. Préambule

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 est relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Régi par des dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 214-1 à L 214-3), du Code général des collectivités territoriales (art. L 2122-22), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Soucieuse de renforcer l'attractivité commerciale de son centre-ville, la Ville de Narbonne s'est dotée d'un droit de préemption pour les biens commerciaux afin de pérenniser la présence de ses commerces et maintenir ainsi sa diversité commerciale.

Par délibération du 30 septembre 2010 le conseil municipal a instauré le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ainsi qu'un périmètre bien défini.

Le **16 juillet 2024, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** a été approuvé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. La révision générale du PLU a été approuvée lors du conseil municipal du **12 juin 2025**. Pour ces raisons, il a été nécessaire d'instituer le nouveau périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au regard de l'évolution de notre territoire.

De ce fait, par une délibération du **12 juin 2025**, le conseil municipal a approuvé la modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Par une décision, en date du **1er avril 2025,** Monsieur le Maire décide d'acquérir par voie de préemption le droit au bail commercial acquis par la SAS LD CHOCOLATS, portant sur le local commercial situé 5 rue du Pont des Marchands et 8 Cours République 11100 NARBONNE.

L'acte de cession a été signé le **16 juin 2025**.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville souhaite désormais procéder à la rétrocession ce son droit au bail commercial, en application de l'article L214-2 du code de l'urbanisme.

Art. L. 214-2 *(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 17) «Le titulaire du droit de préemption» doit, dans le délai (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 4) «de deux ans» à compter de la prise d'effet de (L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 5) «l'aliénation à titre onéreux», rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce (L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 101)*

«, le bail commercial ou le terrain» à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au (Ord. no 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 36) «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 (L. no 2008-776 du 4 août 2008, art. 101) «et à promouvoir le développement» de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 17) «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 I du titre IV du livre I du code de commerce [V. ***C. baux****].*

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.

(L. no 2012-387 du 22 mars 2012, art. 4) «Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, (L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 17) «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.»

(L. no 2014-626 du 18 juin 2014, art. 17) «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.»

2. Contexte et environnement du projet

Située au cœur du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée, la ville de Narbonne, au centre de l'agglomération du Grand Narbonne, est une commune de 56 692 habitants.

La Ville bénéficie d'une position stratégique sur l'axe méditerranéen, avec un accès direct à l'autoroute A9, une gare TGV et des axes départementaux importants. Cette situation confère à la ville un attrait croissant.

Grâce à sa localisation privilégiée entre mer, vignes et patrimoine historique, Narbonne attire chaque année de nouveaux habitants et visiteurs.

Depuis plusieurs années, la municipalité a engagé une politique ambitieuse de revitalisation de son centre-ville, visant à renforcer son attractivité, à soutenir l'économie locale et à valoriser son identité patrimoniale.

Le maintien de la diversité et de l'attractivité commerciale ainsi que le soutien aux activités économiques de la ville de Narbonne sont des priorités de la Municipalité.

Au vu de la conjoncture économique et de l'évolution du mode de consommation, l'offre commerciale est en constante mutation. Ces dernières années, les modes de vie, les pratiques de consommation et de déplacement ont évolués de manière rapide et importante, notamment avec l'avènement des nouvelles technologies et de la communication, faisant évoluer les pratiques commerciales pour des métiers toujours plus exigeants.

Aussi, le maintien du commerce de proximité et la diversité commerciale dans le centre-ville constituent un enjeu majeur tant au niveau économique qu'au niveau social. Ils sont générateurs de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale.

Le centre-ville où se concentre les commerces, tourne autour de la place de l'Hôtel de ville, avec 4 principaux axes marchand : la rue du Pont des Marchands, la rue Jean Jaurès, la rue de l'Ancien Courrier et la rue Droite.

La municipalité souhaite ainsi encourager l'implantation d'un commerce, afin de contribuer au maintien et à la diversité du tissu commercial et artisanal de proximité.

C'est dans cet objectif que la préemption du droit au bail a été réalisée par la commune, afin de favoriser la diversité commerciale et favoriser le commerce de proximité, notamment alimentaires ou de vente des produits artisanaux, de produits du terroir et ce dans l'objectif de favoriser le dynamisme commercial, la satisfaction des besoins quotidiens des habitants du secteur et/ou le développement touristique.

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du droit au bail commercial au bénéfice exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus explicités ci-après.

3. Description du bien à rétrocéder

Situation :

Le local commercial situé au 5 rue du Pont des Marchands (parcelle cadastrale AC 126), bénéficie d'un emplacement stratégique en plein cœur de ville, lui conférant un fort potentiel économique.

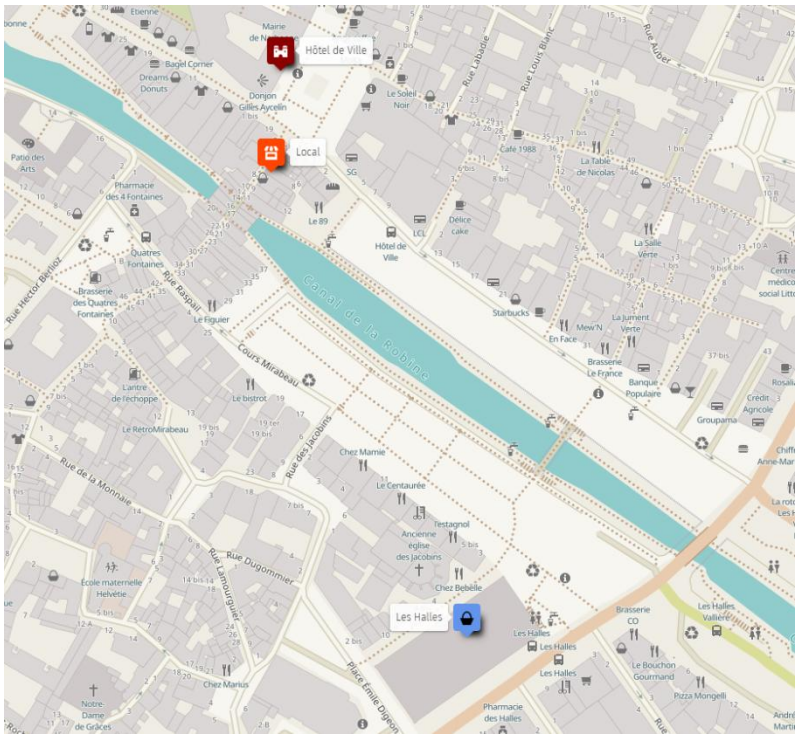
Le Pont des Marchands, monument emblématique et chargé d'histoire à Narbonne, incarne un patrimoine précieux à valoriser.





Cette artère commerçante dynamique du centre-ville est un passage incontournable. Datant de l'époque romaine, le pont est l'un des rares à être habité en France faisant de ce site un joyau architectural et historique unique.

La rue du Pont des Marchands constitue l'axe principal reliant les quartiers du Bourg et de Cité. On y trouve une offre commerciale variée, principalement orientée vers le non alimentaire.



Description du commerce :

Le local commercial situé 5 rue du Pont des Marchands possède un accès service au 8 Cours de la République à Narbonne.



- L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée commercial de 60m² donnant sur la rue du Pont des Marchands.

- Un espace à l'arrière du magasin avec l'entrée par le Cours de la République et derrière le cagnard.

- L'ensemble des caves de l'immeuble (réserve).

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du droit au bail sans pouvoir exiger de travaux.

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Narbonne 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.

Conformément aux conditions générales prévues par le bail, le repreneur 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.

A ce titre, il s'engage à prendre connaissance de l'état des lieux réalisé le 22 juillet 2025 entre la ville de Narbonne et le propriétaire de l'immeuble, Monsieur Jean RAYNAUD et reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité des dispositions de l'acte de cession de droit au bail intervenu entre le cédant, la société LD Chocolats et la ville le 16 juin 2025 notamment en ce qui concerne le contrôle de l'installation intérieure électrique et l'absence de diagnostic de performance énergétique.

Le local commercial est situé au sein d'un immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 16 juillet 2024. Tout projet de travaux et d'enseigne devra être conforme aux dispositions du PSMV et du Règlement Local de Publicité consultables aux adresses suivantes

https://www.narbonne.fr/site-patrimonial-remarquable
https://www.narbonne.fr/RLP

Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession purgé des voies et délais de recours.

Caractéristiques du droit au bail :

Le droit au bail commercial a été acquis par la commune par voie de préemption, par décision en date du 1er avril 2025 au prix de 50 000€

S'agissant d'une préemption intervenue dans le cadre d'une liquidation judiciaire, celle-ci s'est faite au prix et conditions fixées par l'ordonnance judiciaire.

La présente rétrocession se fera au prix de la valeur du droit au bail estimée par les services de France Domaine soit la somme de 50 000€ avec une fourchette de négociation évaluée à 10 %.

La ville conserve la possibilité de déroger à cette marge de négociation sous réserve d'une délibération du Conseil Municipal motivée en ce sens.

Les candidats sont libres de proposer un montant différent.

Loyers et charges :

Le loyer mensuel est fixé à 1 935 euros.

Conformément au bail commercial acquis par la ville, il est convenu que le « Preneur » remboursera au bailleur annuellement les charges locatives (sa part EDF des parties communes) et les taxes des ordures ménagères du magasin après que le propriétaire aura payé les impôts et les factures EDF, et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948.

Le bailleur n'aura à sa charge que l'impôt foncier.

4. Conditions de la rétrocession

La loi prévoit que le Maire ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un bail commercial doit dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers. Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées ou en cours d'immatriculation pourront donc prétendre à la reprise de ce bail commercial.

Le présent cahier des charges a pour objectif de répondre aux dispositions des articles R.214-11 et suivant du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du Conseil Municipal et comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité artisanale et commerciale.
La Ville publie un avis de rétrocession par affichage pendant 15 jours comportant un appel à candidatures, la description du bail, le prix proposé et mentionne la possibilité de consulter le cahier des charges en mairie.

La rétrocession ne pourra avoir lieu que dans les conditions fixées par l'article L214-2 du code de l'urbanisme et en vue de garantir l'objectif de préserver la et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.
Les conditions de la rétrocession portent sur :

C1/ La forme de la société
C2/ La nature de l'activité
C3/ L'accord préalable du bailleur
C4/ Conditions d'exploitations et de résiliation

C1/Forme de la société

La rétrocession ne pourra être opérée qu'au bénéfice d'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».

C2/ Conditions liées à la nature de l'activité autorisée :

La rétrocession ne pourra être opérée qu'au bénéfice d'une activité correspondante aux besoins tels qu'exprimés dans le cadre de la décision de préemption en date du 1er avril 2025 c'est-à-dire notamment à un commerce de proximité, un commerce dédié à la vente de produits artisanaux, de produits du terroir, et ce dans l'objectif de favoriser le dynamisme commercial, la satisfaction des besoins quotidiens des habitants du secteur et/ou le développement touristique.

Le cas échéant, la rétrocession pourra également être envisagée en donnant la priorité à des commerces qui ont dû cesser leurs activités depuis l'arrêté du 14/04/2023.

La nature de l'activité devra respecter les exclusions du bail commercial et la motivation de la décision de préemption en date du 1er avril 2025.

C3/ Accord préalable du bailleur :

Cette rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, lorsque le preneur sera désigné, le projet d'acte accompagné du cahier des charges sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de

rétrocession qu'en saisissant, sans un délai de deux mois, le Tribunal judiciaire de Narbonne. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

L'accord du bailleur figurera dans l'acte de rétrocession.

C4/ Conditions d'exploitation et de résiliation

Le repreneur devra prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la municipalité de Narbonne.

Le repreneur, futur exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultant de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture, la pose d'une enseigne commerciale et l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

Le contrat de rétrocession sera automatiquement résilié, si le commerce n'est pas exploité dans les 6 mois à compter de la date de cession du droit au bail ou si le commerce exploité ne correspond pas à l'activité déclarée dans le cadre de la candidature et dans l'acte de rétrocession.

5. Principes et critères de sélection des projets

Le choix du repreneur est déterminé par les conditions suivantes :

1. Qualité et pertinence du projet commercial (10 points)

- Renforcement de la diversité commerciale et offre de proximité
- La qualité et la nature de l'offre proposée
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs

2. Profil du candidat (3 points)

- Qualités professionnelles du candidat
- Expérience de gestion

3. Viabilité économique du projet (5 Points)

- Analyse du prévisionnel
- Solidité financière et financement

4. Offre de prix pour le rachat du droit au bail (2 points)

- Le montant du droit au bail sera analysé comme critère de sélection des offres

La Ville de Narbonne se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la Ville de Narbonne pourra visiter cet établissement.
La ville de Narbonne se réserve le droit de ne pas donner suite à cette procédure si les offres reçues ne correspondent pas aux critères de sélection mentionnés ou, pour tout autre motif d'intérêt général sans ouvrir droit à une quelconque contestation de la part des candidats.

La décision du choix :

La décision du choix du repreneur s'effectuera selon les dispositions du code de l'urbanisme : « la rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaires » (article R214-14 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, « dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération » (article R214-15 du code de l'urbanisme)

6. MODALITES DE CANDIDATURE

Consultation du dossier de rétrocession :

Les documents liés à la préemption et à la rétrocession sont consultables en Mairie, Direction Commerce.

Pour tous renseignements contacter :

- Eva BRACHET
- Ludivine MARTIN

acv@mairie-narbonne.fr

Visite du local :

Avant de faire leur proposition de candidature à la ville, les candidats pourront solliciter une visite.

- Eva BRACHET
- Ludivine MARTIN

acv@mairie-narbonne.fr

Accord du bailleur :

Le projet du repreneur sera soumis à l'accord du bailleur et conditionnera la décision finale de la ville. La ville ne sera tenue responsable du refus du projet par le bailleur.

Dossier à élaborer par le futur repreneur :

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet de qualité et capable de fidéliser la clientèle. Le projet devra être rendu sous format papier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Une lettre de motivation
- Une présentation de l'activité (concept/positionnement, cibles, politique tarifaire, horaires d'ouverture…)
- Une notice descriptive et des vues des aménagements proposés (intérieur, devanture, enseigne)
- 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 lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- Copie de la carte d'identité du futur gérant ou carte de séjour
- Avis d'imposition du gérant
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Le plan de financement prévisionnel intégrant notamment les frais occasionnés par la reprise du droit au bail et les investissements liés aux travaux d'aménagements de la boutique
- Présent cahier des charges signé et paraphé sur chaque page

Tout dossier incomplet ne sera pas étudié. Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Narbonne se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Ainsi, un rendez-vous pourra être organisé en présence des élus et des services concernés, au cours duquel sera présenté le projet.

- Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront éventuellement leur projet modifié.

- La Ville choisira le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

- La décision du choix du cessionnaire s'effectuera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (art. R214-14) : « La rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire ». L'acte de cession devra être signifié au bailleur conformément aux dispositions du bail commercial en vigueur

Délais :

Les dossiers de candidature devront être adressés à l'attention de Monsieur le Maire avant le 9 décembre 2026.

Par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie de Narbonne
Direction Coeur de Ville
CS 80823 – 11785 NARBONNE CEDEX

Pièces jointes :

- Lettre valant avis des domaines
- Avis des domaines initial
- Bail commercial du 7 février 2022 et la cession de droit au bail du 16 juin 2025