



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION

Appel à candidatures pour l'exploitation et la gestion d'un bar - brasserie
situé à Limoges, place de la Motte

Ville de Limoges
Direction de l'Action Foncière et Immobilière
1, square Jacques Chirac
87031 LIMOGES CEDEX 1

CAHIER DES CHARGES

Mai 2026

Chapitre I – Caractères généraux de l'occupation

Article 1^{er} – Cadre juridique de l'autorisation

La présente consultation relève des articles L2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La procédure respecte le principe d'égalité de traitement des candidats. Elle n'a pas pour objet d'attribuer un marché public, un accord-cadre ou une convention de délégation de service public. La consultation est basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence.

1-1. En application de l'article L.2122-1-1 du CG3P, la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public permettant à son titulaire d'exercer une activité économique, doit faire l'objet d'une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

1-2. L'autorisation d'occupation concerne les locaux décrits à l'article 6 ci-après, dépendances du domaine public communal situées place de la Motte (partie basse) à l'entrée du parc de stationnement souterrain.

1-3. Cette autorisation est précaire et révocable.

Elle ne saurait relever de la législation de droit commun, notamment des dispositions légales relatives aux baux commerciaux qui ne sont pas applicables.

De par son caractère précaire et révocable, cette convention ne pourrait donner lieu à la création d'un fonds de commerce sur domaine public.

Article 2 – Observation des lois et règlements

2-1. L'occupant est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, l'urbanisme et la construction, l'hygiène, la santé et la salubrité publique, le droit du travail, l'organisation de spectacles et les débits de boisson.

2-2. L'occupant s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de toutes déclarations et autorisations administratives nécessaires, le cas échéant, et à exécuter toutes modifications imposées, pour l'exploitation de l'équipement projeté, la Ville de Limoges étant dégagée de toute obligation de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées.

Article 3 – Caractère personnel de l'autorisation

L'autorisation d'occupation est accordée personnellement à l'occupant. Ce dernier est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement et sans discontinuité les locaux visés à l'article 6 ci-après.

Cette autorisation d'occupation ne peut être cédée, sous-concédée, affermée ou transférée, sous quelque forme que ce soit, à un tiers sauf accord exprès préalable de la Ville de Limoges.

Si l'occupant est une société, toute modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société, la personne de ses représentants, la répartition du capital social ou le montant de celui-ci, ainsi que tout projet de fusion ou d'absorption, devra au préalable être obligatoirement notifié à la Ville de Limoges par l'occupant.

Article 4 – Destination des locaux occupés

4-1. L'autorisation est consentie en vue de permettre à l'occupant l'exploitation et la gestion d'un établissement de type bar - brasserie, à l'exclusion d'un bar de nuit.

Le service proposé devra être de qualité et utiliser des produits frais, locaux ou issus de circuits courts, dans la mesure du possible. L'activité de restauration rapide n'est pas privilégiée sur cet emplacement.

L'occupant ne pourra en aucun cas modifier la destination ainsi précisée.

L'agencement du local devra refléter la qualité et l'esprit de la cuisine proposée afin d'offrir à la clientèle une expérience immersive et authentique.

4-2. Il est rappelé que la vente de boissons ou autres consommations, en bouteilles ou en boîtes, remises aux consommateurs pour être emportées et consommées en dehors des lieux de vente est formellement interdite (Arrêté municipal du 6 janvier 1978).

Article 5 – Durée de l'autorisation

5-1. L'autorisation est consentie, à titre précaire et révocable, pour une durée de 10 ans, à compter de la date de mise à disposition des locaux, arrêtée dans la convention à intervenir.

5-2. Elle ne bénéficiera d'aucune reconduction tacite et l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement.

5-3. La Ville informe les candidats qu'elle pourra mettre fin à la procédure à tout moment si elle le juge opportun et ce pour quelque motif que ce soit.

Chapitre II – Désignation et utilisation des locaux

Article 6 – Désignation des locaux occupés et état des lieux.

6-1. La désignation des locaux occupés, conformément au plan joint, est la suivante :

- Local d'une superficie de 119,18 m² comprenant cuisine, sanitaires, réserves, dégagement, une grande salle et une véranda.
- Par ailleurs, l'occupant pourra demander l'autorisation d'occuper le domaine public, au droit de l'établissement, pour exploiter une terrasse de plein air. Son aménagement devra respecter les prescriptions du règlement des occupations commerciales du domaine public.

6-2. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties avant la prise de possession et sera annexé à la convention à établir.

Article 7 – Accès aux locaux

L'approvisionnement en marchandises pourra être effectué par des véhicules de livraison aux horaires prévus selon les arrêtés municipaux régissant la circulation sur le domaine public.

Article 8 – Aménagement des locaux occupés

L'occupant procède, à ses frais, à l'aménagement et à l'équipement des locaux occupés.

Le détail des installations, constructions, aménagements, mobiliers et équipements ainsi que la dénomination de l'établissement envisagé par l'occupant, ainsi que le délai de réalisation des travaux, sont repris par la convention à établir.

Ces installations, constructions, aménagements et équipements ainsi que la dénomination de l'équipement seront expressément agréés par la Ville de Limoges.

Si les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux exemptée de permis de construire, l'occupant doit faire viser son dossier par la Ville de Limoges, préalablement à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux, l'occupant adressera à la Ville de Limoges une copie du permis de construire qui lui aura été délivré ou, le cas échéant, de l'autorisation.

La Ville de Limoges n'autorisera les travaux qu'après examen des clauses figurant dans le permis ou l'autorisation.

L'établissement étant situé dans la zone SPR « site patrimonial remarquable », l'accord de l'Architecte de Bâtiments de France est indispensable.

Article 9 – Utilisation des locaux

9-1. Les jours et heures d'ouverture sont fixés sur proposition du candidat dans la convention à établir, les soirs en semaine, et idéalement pendant les heures d'ouverture des halles centrales de Limoges.

Les Halles Centrales sont ouvertes les mardis et mercredis de 7h à 14h et du jeudi au dimanche de 7h à 15h.

Afin de répondre à une demande de la clientèle, une ouverture le dimanche matin et en soirée la semaine est ainsi fortement préconisée.

Durant ces jours et heures d'ouverture, l'établissement devra fonctionner sans discontinuité. Toute fermeture, totale ou partielle, au-delà de deux (2) jours consécutifs sans autorisation préalable

de la Ville serait considérée comme une exploitation discontinuée pouvant donner lieu aux sanctions prévues à l'article 20.

9-2. Le personnel sera en nombre suffisant pour assurer un service de qualité.

Article 10 – Entretien des locaux occupés - Réparations

10-1. L'occupant entretiendra les locaux occupés, de même que l'ensemble des équipements et installations autorisés, en parfait état de propreté et de fonctionnement.

10-2. L'occupant jouira des locaux en personne responsable et soigneuse et prendra en charge les réparations locatives.

En outre, il entretiendra et réparera ou remplacera, après avoir obtenu l'accord exprès préalable de la Ville de Limoges dans cette dernière hypothèse, les installations, constructions, aménagements et équipements par lui réalisés, le tout à ses frais.

10-3. L'occupant supportera, sans aucune indemnité, la gêne résultant de travaux rendus nécessaires par l'intérêt général, les besoins de l'établissement commercial et, généralement, de tous travaux que la Ville de Limoges jugerait utiles ou nécessaires, quelle qu'en soit la durée.

Les agents de la Ville de Limoges et ceux de ses entrepreneurs dûment accrédités pourront pénétrer dans les locaux concédés.

Chapitre III – Dispositions financières

Article 11 – Conditions financières - Redevance

Par application de l'article L2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'occupation du domaine public est soumise au paiement, par l'occupant, d'une redevance. Cette redevance est calculée selon les modalités du présent article.

11-1. A compter du 1^{er} janvier 2027, la redevance annuelle sera égale à l'offre du candidat, étant précisé qu'un seuil minimum est fixé à 22 000,00 € H.T par an, révisé selon les conditions de l'article 12.

11-2. A compter du 1^{er} janvier 2028, la redevance annuelle sera calculée selon un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes de l'année civile précédente arrêté par le candidat dans son offre. Cette redevance annuelle ainsi calculée ne saurait être inférieure au seuil minimum défini au 11-2.

11-3. La redevance stipulée aux articles 11-1 à 11-3 est payable mensuellement à terme échu, étant précisé qu'afin de soutenir le démarrage de l'activité, l'occupant bénéficiera de la gratuité du loyer pendant trois mois à compter de la date d'effet de la convention à intervenir. Toutefois, et si le candidat en fait la demande, un paiement trimestriel à terme échu peut également être envisagé. Les modalités de paiement de la redevance seront indiquées dans la convention à établir.

11-4. Le montant de la redevance ne tient pas compte de celle éventuellement due pour l'exploitation d'une terrasse de plein air, autorisation délivrée dans les conditions fixées par la charte des terrasses et la tarification en vigueur.

Article 12 – Indexation de la redevance :

La redevance minimum fera l'objet d'une révision en augmentation, tous les ans au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Cette révision s'appliquera, dès le 1^{er} janvier 2028, l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature.

Article 13 – Charges

13-1. Prestations et fournitures

La location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, le téléphone, les dépenses d'enlèvement des ordures ménagères, etc. seront acquittées directement par l'occupant auprès des administrations ou services concernés, ou remboursables à la Ville si celle-ci était amenée à en faire l'avance.

13-2. Impôts et taxes

Les impôts et les taxes assimilées auxquels sont ou viendraient à être assujettis les biens mis à disposition, sont à la charge de l'occupant, qui supportera également les impôts et taxes pouvant grever les constructions, aménagements, installations et équipements réalisés par lui dans les locaux occupés.

L'occupant doit, en outre, acquitter régulièrement pendant la durée de l'autorisation les impôts, taxes et droits de toute nature auxquels il est assujetti du fait de son activité et de l'utilisation donnée aux biens mis à sa disposition de telle sorte que la Ville de Limoges ne soit jamais inquiétée, ni mise en cause à ce sujet.

Article 14 – Taxe sur la valeur ajoutée

La redevance d'occupation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Chapitre IV – Responsabilité et assurances

Article 15 – Responsabilité

15-1. Les activités de l'occupant sont placées sous sa responsabilité exclusive qu'il s'agisse de dommages aux biens ou aux personnes.

En aucun cas, la responsabilité de la Ville de Limoges ne saurait être recherchée qu'il s'agisse de dommages aux biens ou aux personnes.

L'occupant s'engage à fournir à la Ville de Limoges un justificatif d'assurance couvrant sa responsabilité civile pour les dommages qu'il pourrait causer à des tiers, du fait des biens dont il a la garde (en tant que propriétaire ou locataire) ainsi que des personnes dont il est responsable.

15-2. Pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors du bâtiment dont dépendent les locaux visés à l'article 6, la responsabilité des parties sera déterminée suivant les règles de droit commun.

15-3. L'occupant devra se conformer à la réglementation en vigueur dans le secteur de restauration.

Article 16 – Assurances

16-1. L'occupant devra souscrire une police d'assurance pour garantir contre tous les risques, les biens immobiliers et mobiliers, mis à sa disposition, ses biens personnels et sa responsabilité à l'égard du propriétaire et des tiers.

16-2. Le contrat devra comporter une clause de renonciation à recours en faveur du propriétaire et de son assureur.

16-3. Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du propriétaire.

Chapitre V – Expiration ou résiliation

Article 17 – Principes

L'expiration ou la résiliation de la convention à établir, pour quelque cause que ce soit, n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'occupant, sous réserve des dispositions de l'article 18.

Article 18 – Retrait pour motif d'intérêt général - Indemnité

Nonobstant la durée prévue à l'article 5 ci-avant et étant observé la domanialité publique du bâtiment dont dépendent les locaux occupés, la Ville de Limoges se réserve le droit de retirer l'autorisation, si l'intérêt général l'exige et à la condition d'en aviser l'occupant un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, la Ville de Limoges sera tenue de verser à l'occupant une indemnité couvrant la perte de bénéfices pour la durée restant à courir. Si la détermination du montant de cette perte ne peut être faite d'un commun accord, elle se fera à dire d'expert désigné d'un commun accord entre les parties dans un délai maximal de deux mois à dater de la notification de la décision de retrait de l'autorisation.

Article 19 – Inobservation par l'occupant de ses obligations

19-1. Toute infraction aux dispositions des articles 2, 3, 4 et 9 ci-avant pourra entraîner la résiliation de la convention sur simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception et sans autre formalité.

19-2. En cas d'inobservation par l'occupant de l'une de ses obligations, autre que celles visées à l'article 19-1 ci-avant, la Ville de Limoges le mettra en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception d'avoir à s'y conformer dans le délai de quinze jours.

A défaut, la Ville de Limoges pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception, mettre fin immédiatement à la convention.

La Ville de Limoges pourra mettre en œuvre cette procédure de résiliation en cas de redressement judiciaire ou de liquidation des biens prononcés à l'encontre de l'occupant par la juridiction compétente.

Chapitre VI – Sort des constructions, aménagements et installations réalisés par l’occupant à l’expiration de la convention

Article 20 – Principes

A l’expiration, pour quelque cause que ce soit, de la convention à établir, la Ville de Limoges accède, sans indemnité pour l’occupant, à la propriété des constructions, installations et aménagements réalisés dans les locaux occupés, à moins qu’elle n’ait exigé, antérieurement à cette date, par lettre recommandée avec accusé de réception, leur démolition, enlèvement ou démontage aux frais de l’occupant.

La Ville de Limoges peut décider de n’accéder à la propriété que pour une partie des constructions, installations et aménagements réalisés et exiger, pour l’autre partie, leur démolition, enlèvement ou démontage.

Un délai sera imparti à l’occupant pour procéder à la remise en état des lieux. Faute par celui-ci de s’y conformer dans ce délai, la Ville de Limoges aura la faculté de démolir ou de faire démolir les constructions, installations et aménagements en cause et de libérer les locaux, aux frais, risques et périls de l’occupant.

Chapitre VII – Cessation de l'autorisation

Article 21 – Libération

En fin d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, soit à l'issue du délai accordé par la Ville de Limoges pour la remise en état des lieux, l'occupant est tenu d'évacuer les locaux occupés, de les restituer en bon état d'entretien et entièrement libérés de tous objets mobiliers.

Un état des lieux sera établi contradictoirement. Le cas échéant, la Ville de Limoges procédera aux travaux repris à l'état des lieux, aux frais de l'occupant.

Article 22 – Droit de visite

La Ville de Limoges aura la possibilité de faire visiter les locaux occupés à tout successeur éventuel pendant le délai de préavis, en informant l'occupant 48 heures à l'avance.

Les visites pourront s'effectuer pendant les heures ouvrables.

Article 23 – Expulsion

A défaut de libération des lieux dans les délais impartis et sans préjudice du droit pour elle de demander une indemnisation, la Ville de Limoges pourra engager une procédure d'expulsion devant le juge compétent.

Chapitre VIII – Juridictions

Article 24 – Juridictions compétentes

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes conditions et de la convention à établir sera portée devant le tribunal administratif de Limoges.