



BAIL EMPHYTEOTIQUE - LOCAUX SIS PARCELLE AT 1092

VIEUX PORT DE SAINT-RAPHAEL

**CAHIER DES CHARGES
REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

Sommaire

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1.- OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES.....	3
Article 1-1-Objet de la consultation.....	3
Article 1-2-Mode de la consultation.....	3
Article 1-3-Descriptif de l'immeuble dans lequel s'inscrit les biens loués.....	4
Article 1-4-Designation des biens loués.....	4
Article 1-5-Servitudes.....	4
Article 1.6 Conditions générales d'occupation.....	4
Article 1-7-Conditions particulières.....	5
-Situation juridique.....	5
Article 1-8-Urbanisme.....	5
- Nature des dispositions d'urbanisme.....	5
- Etat des risques et Pollution – Ci annexé (annexe 5).....	5
Article 1-9-Diagnostics.....	6
ARTICLE 2-PRESENTATION ET CONTENU DE L'OFFRE.....	6
ARTICLE 3-PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES.....	8
Article 3-1 – Organisation des visites.....	8
Article 3-2 – Consultation du dossier - questions.....	8
ARTICLE 4- REMISE DES OFFRES.....	8
ARTICLE 5- – CALENDRIER.....	9
ARTICLE 6- DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT.....	9
ARTICLE 7- PROCEDURE DE DESIGNATION DU CANDIDAT : CRITERES DE SELECTION.....	9
ARTICLE 8- PROCEDURE DE DESIGNATION DU CANDIDAT : CHOIX DU CANDIDAT.....	10
ARTICLE 9- PAIEMENT DE LA REDEVANCE ET AUTRES FRAIS.....	10
Article 9-1 :Mode de paiement de la redevance.....	10
Article 9-2 :Frais à payer en sus du prix.....	10
ARTICLE 10- EVOLUTION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE LA REDEVANCE.....	11
ARTICLE 11- CONFIDENTIALITÉ.....	11
ARTICLE 12-RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	11
ARTICLE 13-ANNEXES.....	11

PREAMBULE

Relevant à l'origine du domaine portuaire de l'Etat, la propriété du Vieux-Port de Saint-Raphaël a été transférée au Département du Var par arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2010, puis cédée par le Département du Var à la Commune de Saint-Raphaël par acte authentique du 10 mai 2011.

La gestion en avait déjà été transférée à la Régie des Ports Raphaëlois (créée par délibération municipale du 19 janvier 2006) selon délibération municipale du 18 février 2008 et délibération du Conseil d'Administration de la Régie du 11 avril 2008.

La Régie des Ports Raphaëlois est gestionnaire du Vieux-Port depuis le 11 avril 2008.

C'est en cette qualité de gestionnaire du domaine public qu'elle a financé et fait réaliser les travaux de réaménagement et de rénovation du Vieux-Port, en ce compris le parking souterrain et les deux établissements de restauration.

Les constructions, y compris celle du marché des pêcheurs, ont été édifiées sur une parcelle désormais cadastrée section AT n° 1092, qui a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public, et qui ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Ainsi les volumes concernés par le présent appel à candidatures sont identifiés comme suit :

-volume 3 : les locaux techniques au niveau du sous-sol -1, une cage d'ascenseur, la structure du bâtiment du restaurant au rez-de-chaussée, les escaliers du rez-de-chaussée, les étages supérieurs constituant le lot de restaurant.

-volume 5 : le local à usage de poissonnerie.

-volume 6 : passage couvert entre les volumes 3 et 5 ainsi que les piliers porteurs compris dans ce volume.

ARTICLE 1.- OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

La commune de Saint Raphaël organise un avis d'appel à candidatures en vue de la conclusion d'un contrat de bail emphytéotique pour une durée de 70 années (Article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime), sur un bien immobilier appartenant à son domaine privé. Y sera associée la Régie des Ports.

Article 1-1-Objet de la consultation

Prise à bail de locaux actuellement à l'usage de restauration et de marché aux poissons.

Les biens loués ne pourront être dissociés et devront être attribués au même emphytéote et ce afin que soient exercées des activités conformes au plan local d'urbanisme, soit personnellement soit par un ou plusieurs gestionnaires.

Article 1-2-Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble (lots de volumes).

La consultation est organisée avec et pour le compte de la régie des Ports par :

Commune de Saint Raphael
Place Sadi Carnot
BP 80160
83 700 SAINT RAPHAEL

Toute question relative au dossier est adressée à l'adresse suivante :

urbanisme@ville-saintraphael.fr

Article 1-3-Descriptif de l'immeuble dans lequel s'inscrit les biens loués

La parcelle cadastrée section AT n° 1092 est composée d'un ensemble immobilier comprenant ;

- deux niveaux de sous-sol, accessibles depuis une rampe extérieure, à usage de stationnements avec des locaux techniques,
- en surface une structure bâtie en élévation avec en rez-de-chaussée deux entités séparées par un espace couvert, une à usage de restaurant et l'autre à usage de poissonnerie,
- et en élévation au 1er et 2ème étage des locaux à usage de restaurant.

Article 1-4-Designation des biens loués

L'appel à candidatures porte sur des biens référencés en lots de volumes comme décrits ci-après :

Volume 3 : Sur l'assiette foncière composée de la parcelle section AT n°1092, 4 locaux au premier sous-sol, la structure à usage de restaurant (non compris le hall d'accès à l'ascenseur au niveau rez-de-chaussée) sur les niveaux rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage, les piliers porteurs dans la zone restaurant ainsi que tous les escaliers privatifs permettant l'accès au étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Volume 5 : Sur l'assiette foncière composée de la parcelle section AT n°1092, le local à usage de poissonnerie ainsi que les piliers porteurs compris dans ce volume.

Volume 6 : Sur l'assiette foncière composée de la parcelle section AT n°1092, le passage couvert entre les volumes 3 et 5 ainsi que les piliers porteurs compris dans ce volume.

Et selon l'annexe 1 : plans de l'état descriptif de division en volumes.

Article 1-5-Servitudes

L'Etat descriptif de division en volumes, prévoit dans son article 6 la description des différentes servitudes grevant les lieux loués. (cf annexe n° 2)

Article 1.6 Conditions générales d'occupation

L'immeuble mis à bail sera libre de toute occupation.

- Aménagement de l'espace et des équipements

Sur la base de l'offre retenue, le titulaire du bail emphytéotique qui sera délivré devra aménager l'emplacement à ses frais et sous sa responsabilité.

- Durée d'occupation

Le bail sera consenti au plus tard le, pour une durée de 70ans (selon date de la délibération)

Article 1-7-Conditions particulières

-Situation juridique

L'assiette foncière du Port appartient à la commune de Saint Raphael aux termes d'un acte du 10 mai 2011.

Sur une partie de celle-ci, désormais cadastrée AT 1092 est édifié l'immeuble objet du volume et propriété de la Commune.

Cet immeuble fait partie du domaine privé de la commune. Il a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, sur la base duquel seront donnés à bail emphytéotique les volumes 3, 5 et 6 tels que décrits ci-dessus.

La commune assurera la garde et la conservation de l'immeuble entier jusqu'à la date de prise de possession.

Le PRENEUR prendra en l'état les lots de volumes en cause, sans pouvoir exercer un recours quelconque contre la commune à ce titre.

- Absence de garantie :

Tout candidat s'engage du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité des biens loués.

Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la prise d'effet du bail à intervenir.

La commune ne garantit pas le contenu des plans, et étude contenus dans le dossier d'information, qui sont établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs

Article 1-8-Urbanisme

- Nature des dispositions d'urbanisme

L'immeuble est situé en zone UG du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Raphaël. (fiche information parcellaire annexe n° 3 et extrait du règlement PLU – annexe n°4)

- Etat des risques et Pollution – Ci annexé (annexe 5)

A ce sujet, la Commune déclare que l'immeuble dont dépend le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, n'est pas situé dans

le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques, est situé dans une zone de sismicité 2 – risque faible et se situe dans une Commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Article 1-9-Diagnostics

Les différents diagnostics seront établis lors de l'élaboration du bail emphytéotique à intervenir.

ARTICLE 2-PRESENTATION ET CONTENU DE L'OFFRE

L'offre des candidats est obligatoirement rédigée en français et exprimée en euros.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- Si le candidat est une personne physique :
Une fiche synthétique de présentation du candidat précisant son nom, prénoms, adresse, téléphone, profession.
- Si le candidat est une entreprise, ou une société ou toute autre personne morale :
Dénomination, capital social, siège social, coordonnées.
Nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée,

Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme.

Un extrait K bis de moins de trois mois.

Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du bail emphytéotique.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

- Une déclaration sur l'honneur attestant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales sur les 3 dernières années ou sur les 3 derniers exercices clos
- Une déclaration sur l'honneur aux termes de laquelle le candidat déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pénale à quelque titre que ce soit (société, gérant, personnel)
- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements du tribunal correspondant
- Les références du candidat
- L'acceptation des termes et conditions du présent cahier des charges/règlement de la consultation
- Le candidat devra signer et parapher le présent document l'obligeant ainsi à respecter les conditions du bail.

- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité
- Un mémoire technique accompagné de visuels et de plans, permettant d'apprécier la qualité du projet et composé comme suit:

-les éléments permettant d'apprécier l'attractivité de l'offre présentée tels que le descriptif précis des services prévus, les tarifs que le candidat se propose de pratiquer, les périodes d'ouverture au public envisagées (mois, jours, horaires), et les éventuels créneaux spécifiques de réservation pour des événements privés...

-les éléments permettant d'apprécier la contribution et/ou la complémentarité de l'offre commerciale du quartier.

-le respect et la mise en valeur du patrimoine : Les investissements que le candidat se propose de réaliser ; la qualité des matériels, mobiliers et matériaux utilisés, le respect des dispositions d'urbanisme.

-la méthodologie du projet : le planning de l'opération, les moyens humains dédiés auxdits services, le dispositif de sécurité, les mesures prises pour préserver l'environnement, notamment pour le traitement des ordures ménagères et pour la gestion d'éventuelles nuisances (sonores, olfactives etc).

- Les éléments financiers suivants permettant d'apprécier la viabilité économique de l'offre:

Proposition de redevance capitalisée (canon emphytéotique), étant précisé que celle –ci ne pourra être inférieure à :3,270 millions d'euros Cette redevance capitalisée sera exprimée HT

Budget prévisionnel sur la durée du bail (business plan)

Plan de financement des investissements projetés ;

Les modalités de financement de l'opération et notamment :

- -le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour le paiement de la redevance,
- -le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement,
- -le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire,
- -le détail des garanties financières mises en place.

Le paiement de la redevance doit être effectué comptant **en totalité, pour l'intégralité de la durée du bail**, le jour de la signature du contrat.

Le candidat retenu acquitte au moment de la signature du contrat, toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière, et tout émolument des notaires se rapportant au bail.

Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils aient obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

L'offre doit être ferme et définitive.

Elle doit être faite sans condition suspensive.

Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges.

Le candidat doit expressément manifester dans son offre la volonté de signer le bail dans le respect du calendrier de la consultation.

L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

ARTICLE 3-PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

Article 3-1 – Organisation des visites

Des visites du bien immobilier (lots de volumes) seront prévues.

Afin d'organiser au mieux les rendez-vous, les candidats souhaitant visiter l'immeuble devront toutefois se manifester par courriel à l'adresse urbanisme@ville-saintraphael.fr ou par téléphone au : 04-94-82-15-72 / 37 trois jours avant la date de visite à prévoir.

Article 3-2 – Consultation du dossier - questions

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à :

Commune de Saint Raphael
Place Sadi Carnot
BP 80160
83 700 SAINT RAPHAEL

ARTICLE 4- REMISE DES OFFRES

Il est rappelé que la lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE A LA PRISE A BAIL de la structure à usage de restaurant, située sur l'assiette foncière composée de la parcelle AT n°1092 (lots de volumes 3,5 et 6)

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »,

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés à l'article 2 du présent document intitulé « présentation et contenu des offres ».

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Commune de Saint Raphael
Service Urbanisme et Développement Durable
Place Sadi Carnot
BP 80160
83 700 SAINT RAPHAEL

ARTICLE 5- – CALENDRIER

Date limite de réception des offres : 17 mai 2019 à 16h00

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

ARTICLE 6- DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

ARTICLE 7- PROCEDURE DE DESIGNATION DU CANDIDAT : CRITERES DE SELECTION

Les critères sont énumérés par ordre d'égale importance.

1- Montant de la redevance proposée.

2- Qualité du projet :

Attractivité de l'offre proposée dans les locaux
Respect des dispositions d'urbanisme applicables à la zone
Respect et mise en valeur du patrimoine que constituent les locaux donnés à bail
Contribution et/ou complémentarité au développement commercial du quartier

3- Viabilité économique du projet :

Solidité financière du preneur
Caractère réaliste du business plan présenté

La commune sera très attentive à l'intérêt qualitatif de chacune des propositions et appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

ARTICLE 8- PROCEDURE DE DESIGNATION DU CANDIDAT : CHOIX DU CANDIDAT

La commune choisit librement une offre, et consentira le bail au bénéfice du mieux disant en fonction du projet présenté et apprécié selon les critères ci-dessus, de ses compétences, de ses références et des moyens dont il dispose.

La commune se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci.

La Commune, au vu de l'analyse des propositions pourra négocier avec un ou des candidats.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de choix du candidat à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la mise à bail peut être poursuivie selon d'autres modalités.

La Commune se réserve le droit de mettre fin à la présente procédure de consultation à tout moment, notamment en cas d'infructuosité de la procédure ou de carence d'offres sérieuses.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats retenus. La commune n'aura pas à justifier sa décision.

La commune n'acceptera la substitution du preneur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle du preneur substitué.

Par ailleurs le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du montant de la redevance.

ARTICLE 9- PAIEMENT DE LA REDEVANCE ET AUTRES FRAIS

Article 9-1 :Mode de paiement de la redevance

Le paiement de la redevance doit être effectué comptant en totalité dès signature du bail emphytéotique par le PRENEUR.

Le règlement se fera par virement en la comptabilité du notaire chargé du dossier.

À défaut du versement de la redevance au moment de la signature du bail, ou si les moyens de paiement n'étaient pas honorés, la Commune sera déliée de son obligation envers le PRENEUR.

Article 9-2 :Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte dès signature du bail emphytéotique, toutes taxes, tout frais se rapportant au contrat.

Le bail sera passé en la forme notariée et publié au service de la publicité foncière.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

ARTICLE 10- EVOLUTION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ET DE LA REDEVANCE

Il est d'ores et déjà précisé aux candidats que, dans l'hypothèse d'une évolution des règles d'urbanisme applicables, notamment du PLU, permettant une affectation différente d'une partie du bâtiment, le PRENEUR se verra proposer un avenant au bail emphytéotique identifiant la nouvelle affectation et le complément de redevances qui sera alors annuel.

ARTICLE 11- CONFIDENTIALITÉ

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information ou documentation à des tiers. À cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

ARTICLE 12-RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats pourront poser toutes questions utiles par courrier ou courriel aux adresses indiquées :

- Courrier : Mairie de Saint-Raphaël - - Hôtel de Ville – BP 80160 - Place Sadi Carnot-83701 SAINT RAPHAEL CEDEX
- Courriel : urbanisme@ville-saintraphael.fr

ARTICLE 13-ANNEXES

Annexe 1 : Plans EDDV
Annexe 2 : Servitudes EDDV
Annexe 3 : Fiche instruction PLU
Annexe 4 : Extrait règlement PLU
Annexe 5 : Etat des risques et pollution
Annexe 6 : Description des volumes EDDV
Annexe 7 : Photographie aérienne
Annexe 8 : Copie DMPC
Annexe 9 : Plan PLU
Annexe 10 : Plan permis de construire
Annexe 11 : Devis aménagement cuisine restaurant