

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS

### **Appel à candidatures Reprise de l'Etablissement « BEFORE MONACO »**

Espace commercial de la Darse Sud du Port de la Condamine,  
6, route de la Piscine  
98000 MONACO

Local à usage de commerce référencés 1B et 2B, Travée n°1  
Superficie approximative de 150 m<sup>2</sup>

#### **1./ Conditions de l'appel à candidatures**

##### **Durée de l'appel à candidatures**

Du 21 février 2025 au 21 mars 2025 à 12 heures terme de rigueur.

Une version numérique (sur clef USB) et une version papier des dossiers de candidatures et pièces annexes visés devront être adressées par voie postale (le cachet de la poste faisant foi) ou déposées à l'Administration des Domaines. En tant que de besoin, les bureaux de l'Administration des Domaines situés au 4<sup>e</sup> étage du 24, rue du Gabian sont ouverts du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 9h30 à 17h.

##### **Informations générales**

L'Administration des Domaines informe avoir consenti à la Société à Responsabilité Limitée dénommée « BLUE CHARM » (enseigne « BEFORE MONACO ») une convention d'occupation du Domaine Public de l'État portant sur le local référencé 1B et 2B, travée n°1, situés Espace Commercial de la Darse Sud du Port de la Condamine, 6, route de la Piscine, d'une superficie approximative de 150 mètres carrés.

Le local est destiné à l'usage exclusif d'une activité de restauration.

Le local a entièrement été aménagé aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité de la S.A.R.L. BLUE CHARM et des occupants antérieurs.

La S.A.R.L. « BLUE CHARM » a manifesté le souhait de céder le bénéfice de la convention d'occupation portant sur le local précité.

Il est ici rappelé que la S.A.R.L. « BLUE CHARM » ne bénéficie pas d'un fonds de commerce eu égard à la domanialité publique des lieux.

L'Administration des Domaines lance par la présente un appel à candidatures afin que toutes les personnes intéressées par la poursuite de l'exploitation de l'établissement puissent postuler et ainsi permettre à l'État de Monaco de sélectionner le dossier le plus opportun.

Le montant du droit de reprise a été arrêté à la somme de **SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 Euros)**.

Le droit de reprise ne pourra pas, sous quelque forme que ce soit, être remboursé par l'Etat de Monaco en tout ou partie à l'attributaire pendant toute la durée de la convention, et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, ni en fin de convention pour quelque cause que ce soit.

Le candidat retenu devra s'acquitter du droit de reprise visé, ci-dessus, selon les modalités qui seront précisées par l'Administration des Domaines.

Toutes les personnes intéressées devront s'engager à son paiement sous peine d'irrecevabilité de leur candidature et joindre, à cet effet, un document établi par un établissement bancaire attestant de la détention des fonds ou de l'octroi d'un prêt.

**Il est ici précisé que le paiement de la somme susvisée est une des conditions *sine qua non* du présent appel à candidatures.**

De plus, le candidat devra faire son affaire personnelle directement avec la S.A.R.L. BLUE CHARM de la reprise de l'ensemble du personnel salarié, l'éventuelle reprise du stock, des marchandises, du matériel, du mobilier etc... et des éventuels autres contrats que la S.A.R.L. BLUE CHARM aurait pu passer avec des fournisseurs notamment. A ce titre, il incombe au candidat de requérir auprès de la S.A.R.L BLUE CHARM l'ensemble des renseignements qu'il jugera utile d'obtenir.

L'attributaire prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance et fera notamment son affaire personnelle directement avec la Société S.A.R.L. BLUE CHARM de tout éventuel mobilier, matériel ou autre demeuré dans le local sans recours contre l'Etat de Monaco, ni demande d'indemnité ou réduction de redevance à quelque titre que ce soit.

### **Constitution du dossier de candidatures**

Chaque candidat devra impérativement joindre à son dossier l'ensemble des documents et pièces sollicités.

Des demandes d'informations complémentaires pourront être sollicitées auprès des candidats.

Dans le cadre de cet appel à candidatures, il est rappelé que tout dossier incomplet à la date de clôture ne sera pas examiné. En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de sa demande avant la date de clôture du présent appel à candidatures.

Outre les obligations précédemment exposées de s'acquitter du paiement du « droit de reprise » et, le cas échéant, de la reprise du personnel salarié, des contrats en cours et des stocks, marchandises, matériel, mobilier... qui constituent des conditions *sine qua non*, les principaux critères de sélection déterminants seront, notamment, sans ordre de priorité :

- la nationalité du candidat,
- l'intérêt et la qualité du dossier,
- le respect des conditions requises,
- la solvabilité du candidat ;
- l'expérience professionnelle du candidat dans le domaine d'activité proposé.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que l'Etat de Monaco se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite au présent appel à candidatures, sans que les candidats ne puissent formuler de recours à l'encontre de l'Etat de Monaco, ni demande d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Les candidats ne pourront en aucun cas obtenir de l'Etat de Monaco, le remboursement des frais qu'ils auront engagés dans le cadre du présent appel à candidatures et ce, nonobstant le fait que leur dossier ne serait pas retenu pour l'attribution dudit local.

## **2./ Conditions de mise à disposition**

### **Destination du local**

Le local ci-dessus désigné faisant l'objet du présent appel à candidatures est destiné à l'usage exclusif d'une activité de restauration.

### **Acte d'occupation**

Le local susvisé relevant dans son intégralité du domaine public de l'Etat, l'attributaire se verra consentir, à l'issue des procédures d'usage et après paiement de la somme susvisée dans un délai maximum d'un mois suivant la notification d'attribution du local dont s'agit, une convention d'occupation du Domaine Public en son nom pour une durée de CINQ (5) ANNEES, non renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes ou d'une nouvelle convention.

En conséquence, ladite convention d'occupation exclut expressément l'application des dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée, sur les loyers commerciaux et l'attributaire s'engage irrévocablement à n'en revendiquer à aucun moment le bénéfice comme de tout texte subséquent.

En cas de déclassement du bien dépendant du Domaine Public, celui-ci n'aura aucune conséquence sur la convention, qui conservera sa qualification juridique initiale.

L'ensemble des conditions et obligations sont mentionnées dans le projet de convention d'occupation du Domaine Public de l'Etat.

./.

Le titre d'occupation devra être régularisé par l'attributaire auprès de l'Administration des Domaines au plus tard dans les trois (3) mois suivant la notification d'attribution du local dont s'agit.

Etant ici précisé que ce délai de trois (3) mois est un délai extinctif. En conséquence, à défaut d'une telle régularisation dans le délai imparti, cela vaudra renonciation aux bénéfices de l'attribution de la part du candidat retenu et ledit appel à candidatures sera déclaré infructueux.

#### **Redevance annuelle – Charges locatives**

##### *a) Pourcentage sur le chiffre d'affaires*

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle hors taxes, dont le montant sera égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le BENEFCIAIRE dans les lieux occupés, la T.V.A. au taux actuel de 20 % qui incombera à ce dernier, étant facturée en sus.

Ce pourcentage est fixé à 6 %.

##### *b) Redevance minimum garantie*

La redevance minimum garantie annuelle ne peut en aucun cas être inférieure à **SOIXANTE-TROIS MILLE NEUF EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (63.009,00 € T.T.C.)** – valeur 1<sup>er</sup> janvier 2025, hors indexation annuelle prévue à la hausse seulement, pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2026, et par la suite, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation – IPC, ensemble des ménages – ensemble hors tabac, base 2015 », publié mensuellement par l'INSEE, pour les douze derniers mois connus.

Le montant de l'acompte charges trimestriel est actuellement fixé valeur 2025 à la somme de **SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €)**.

#### **Dépôt de garantie**

Le candidat retenu devra verser à l'Administration des Domaines, au jour de la signature de l'acte d'occupation précité, à titre de l'exécution de toutes les clauses dudit acte, un dépôt de garantie égal à TROIS (3) mois de redevance.

A chaque indexation de redevance, le dépôt de garantie pourra automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois mois de redevance.

#### **Acte de cautionnement**

Dans l'hypothèse où l'attributaire serait une personne morale, il sera demandé aux associés et gérants de se porter cautions solidaires de la société avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour l'ensemble des obligations résultant de l'acte d'occupation susmentionné et de ses éventuels avenants, renouvellements ou prorogations.

./.

## **Assurances**

L'attributaire fera assurer les risques propres à son activité et la responsabilité civile qu'ils peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. L'attributaire acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Etat de Monaco. L'attributaire demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

L'attributaire devra s'engager à renoncer à tous recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engager à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs.

Les renonciations à recours consenties par les assureurs de l'attributaire devront figurer dans les polices d'assurances.

## **Travaux et entretien**

Le local est mis à disposition en l'état.

L'attributaire ne pourra exiger de l'Etat de Monaco aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du local à l'activité envisagée, par la vétusté, la non-conformité, la panne ou par des vices cachés.

L'ensemble des coûts et travaux d'aménagement, de conformité, de mise aux normes ainsi que les travaux et prescriptions qui pourraient être édictées par les autorités compétentes et autres seront effectués à la charge exclusive et sous la seule responsabilité de l'attributaire.

L'attention de l'attributaire est attirée qu'en cas de projet d'aménagement du local, il devra préalablement communiquer à l'Administration des Domaines un dossier de demande d'autorisation de construire, lequel devra recevoir l'approbation préalable de l'Administration des Domaines sans préjuger des suites réservées par les Services administratifs dans le cadre de son instruction.

Etant ici précisé que l'attribution d'un local domanial ne vaudra pas acceptation, le cas échéant, du projet d'aménagement tel qu'il aura pu être présenté lors du dépôt de candidature. De fait, en cas d'avis défavorable ou de demande de modification du dossier d'autorisation de construire par les Services compétents, l'attributaire ne pourra sous aucun prétexte demander une quelconque indemnité à l'Etat de Monaco voire même de solliciter l'attribution dans un autre local domanial.

L'attributaire ne pourra solliciter de l'Etat de Monaco la moindre participation, prise en charge, indemnité, réduction ou exonération de redevance, compensation quelconque ou autre indemnité sous quelque forme que ce soit.

L'attributaire aura à sa charge exclusive l'entretien complet du local.

### Visites et informations complémentaire

Les personnes intéressées devront, pour toute visite du local et demandes d'informations complémentaires, prendre contact avec le responsable de la société BLUE CHARM, dont les coordonnées sont précisées ci-après :

Monsieur Jean-Sébastien FIORUCCI  
E-mail : [jsfiorucci@goldensquare.mc](mailto:jsfiorucci@goldensquare.mc)  
Téléphone : 06.23.07.63.64