S.D.E

SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION

APPEL A INTERETS

Local formant le lot n°1 (niveau 7.00),
d'une superficie d'environ 1.273 m²

à la ZAC Saint-Antoine,
sis avenue Marquet, Cap d'Ail

Dans le cadre de cet appel à intérêts, il est rappelé que tout dossier incomplet à la date de clôture ne sera pas examiné.

Chaque candidat devra impérativement remettre, dans les locaux de l'Administration des Domaines ou de la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION, sis 5, Promenade Honoré II - Hall A, un dossier de candidature et joindre à son dossier l'ensemble des documents et pièces sollicités.

En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de sa demande.

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

Informations générales

La ZAC Saint Antoine, située sur la commune de Cap d'Ail, comprend deux grands espaces, la partie haute, « Place de la Liberté », avenue du 3 septembre, et la partie basse, dans le quartier de la plage Marquet, aux abords du quartier monégasque de Fontvieille.

En partie basse de la ZAC Saint Antoine, à la frontière du quartier de Fontvieille, un bâtiment dispose d'un local commercial, en rez-de-chaussée, niveau 7.00 dudit ensemble immobilier, figurant sur le plan numéro 1, ci-après annexé, d'une superficie totale approximative de **1.273 m²,** faisant l'objet du présent appel à intérêts.

Ladite superficie n'est donnée qu'à titre indicatif et ne saurait engager la responsabilité de la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION pour quelque cause que ce soit.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que **ce local est livré entièrement brut de décoffrage et dépourvu de tout aménagement.** Dès lors, l'ensemble des travaux d'aménagement, d'installation et de raccordement électrique, ainsi que de mise aux normes du local seront à la charge exclusive du preneur.

A toutes fins utiles, une note technique du local est jointe aux présentes afin de permettre aux candidats une meilleure estimation desdits travaux d'aménagement.

En outre, ce local ne possède ni d'accès direct au parking, ni places de stationnement dédiées et n'est aucunement équipé d'une extraction.

Le candidat retenu devra dès lors faire son affaire personnelle des places de stationnement éventuellement nécessaires dans le cadre de l'exploitation de son activité et en faire la demande directe auprès des Services concernés, notamment la Commune de Cap d'Ail.

De même, il est précisé qu'aucun local à usage de dépôt n'est rattaché au local faisant l'objet du présent appel à intérêt et qu'aucun local destiné à cet usage ne sera mis à disposition par la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION.

L'attention des candidats est expressément attirée sur le fait que le local objet des présentes est situé sur le territoire français. En conséquence, l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables à ce local **relève exclusivement de la législation française**, et ce, nonobstant la proximité géographique de la Principauté de Monaco ou le fait que certains candidats, co-contractants ou intervenants puissent être établis ou domiciliés à Monaco.

Les candidats sont invités à prendre en considération, dans l'élaboration de leur offre et dans l'exécution de leurs obligations, l'ensemble des règles françaises applicables, notamment celles relatives à l'urbanisme, à la construction, à la sécurité, à l'accessibilité, à l'exploitation des locaux, ainsi qu'à toute autre réglementation susceptible de trouver à s'appliquer au projet, dont celles afférentes au complexe immobilier.

Il appartient à chaque candidat de procéder, sous sa propre responsabilité, aux vérifications nécessaires quant à l'ensemble des obligations, autorisations, formalités et contraintes résultant de l'application de la législation et de la réglementation françaises.

Durée de l'appel à intérêts

Du vendredi 9 octobre 2026 au vendredi 11 décembre 2026, à 12 heures, terme de rigueur.

Destination du local

Le local est susceptible d'accueillir toute activité, quelle qu'en soit la nature, en ce compris de bureaux, dès lors que celle-ci est compatible avec les caractéristiques et la configuration du bien, son environnement et la réglementation française en vigueur. **Sont toutefois strictement exclues les activités relevant du commerce de bouche, ainsi que l'exploitation de surfaces à vocation alimentaire.** Etant précisé que seront privilégiées les activités de loisirs marchands à dominante sportive, familiale ou immersive.

L'activité exercée ne devra occasionner, en aucun cas, de nuisance de quelque nature que ce soit.

Dans le cas de l'implantation d'une franchise, le candidat devra présenter une promesse de contrat de franchise signé par le Franchiseur ou une lettre d'intention à l'appui de sa demande dûment signée.

Loyer et acompte sur charges

La mise à disposition du local, objet du présent appel à intérêts, sera consentie moyennant un loyer variable annuel hors taxes correspondant à **6 %** du chiffre d'affaires hors taxes réalisé dans ledit local, assorti d'un loyer minimum garanti annuel de **TROIS CENT DIX-HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (318.250,00 €).**

L'attention des candidats est appelée sur le fait que ce loyer annuel correspond à un loyer minimum garanti en-deçà duquel la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION n'entend pas mettre à la location le local susvisé.

Ce montant de loyer s'entend **valeur 1er janvier 2026** et sera indexé à la hausse seulement le 1er 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 2025 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

Le candidat retenu aura à régler, en sus du loyer susvisé, les charges locatives afférentes au local, objet du présent appel à intérêts.

Le montant de l'acompte sur charges trimestrielles s'élève, au 1er janvier 2026, pour le local, objet du présent appel à intérêts**,** à **TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €)** sous réserve de toute révision ultérieure.

La première indexation aura lieu le 1er janvier 2028.

A titre exceptionnel et bienveillant, le loyer portant sur le local concerné bénéficiera d'une exonération correspondant à **SIX (6) mois** de loyers, consentie à compter de la mise à disposition dudit local, au titre des travaux d'aménagement, sans prorogation possible pour quelque cause ou motif que ce soit.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'exonération susvisée ne porte que sur le montant du loyer, le montant des charges locatives demeure exigible dès la remise des clés permettant l'accès au local.

Acte d'occupation

- **Si le local est mis à disposition du candidat pour l'exercice d'une activité de commerce** : La mise à disposition du local en cas d'activité commerciale fera l'objet d'un bail commercial d'une durée de NEUF (9) années, soumis au statut des baux commerciaux prévu aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

- **Si le local est mis à disposition du candidat à usage de bureau pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris libérale ou médicale** : L'attributaire se verra consentir un bail professionnel d'une durée de SIX (6) années soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 - article 43, ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Le titre d'occupation correspondant devra impérativement être régularisé auprès de la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION avant tout commencement de travaux et, plus généralement, avant toute prise de possession des lieux.

Dépôt de garantie

Le candidat retenu devra verser à la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION, au jour de la signature de l'acte d'occupation précité, une somme égale à TROIS (3) mois du loyer minium garanti, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses dudit acte, correspondant à la somme de **SOIXANTE DIX-NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (79.562,00 €)** pour le local commercial, valeur 1er janvier 2026, pouvant être, le cas échéant, substitué par un cautionnement bancaire de même montant.

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

Par ailleurs, la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION se réserve la faculté de demander à tout ou partie des associés de la société attributaire de se porter personnellement caution solidaire de celle-ci pour le paiement du loyer, des charges et plus généralement de toutes sommes dues par la société au titre du local, objet du présent appel à intérêts.

Principaux critères d'attribution

Les principaux critères de sélection déterminants seront, notamment, sans ordre de priorité :

- la qualité et l'attractivité du projet proposé,
- l'expérience professionnelle du candidat dans le domaine d'activité proposé,
- la solvabilité du candidat,
- le respect des conditions requises.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite au présent appel à intérêts, sans que les candidats ne puissent formuler de recours à son encontre, ni demande d'indemnité à quelque titre que ce soit.

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

Travaux d'aménagement

Préalablement au démarrage des travaux d'aménagement dudit local, le candidat retenu devra obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes françaises, tout en rappelant que l'attribution du local à son profit ne vaut pas acceptation par la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION du projet d'aménagement présenté aux termes de son dossier de candidature.

L'ensemble des coûts et travaux liés à l'aménagement du local commercial seront à la charge exclusive de l'attributaire, en ce compris les travaux nécessaires pour assurer la conformité du local à l'ensemble des normes en vigueur et aux prescriptions imposées par les services compétents français. Aucune demande d'indemnité sous quelque forme que ce soit, de réduction ou d'exonération supplémentaire de loyer ne pourra être sollicitée à ce titre.

Le candidat retenu devra ainsi en faire son affaire personnelle et renoncer expressément et irrévocablement à toutes formes de recours, réclamations et actions en justice contre la Société Domaniale d'Exploitation au titre des préjudices directs ou indirects pouvant résulter de ces travaux.

Le candidat attributaire s'engage à réaliser les travaux d'aménagement du local les jours et horaires préalablement définis par les autorités compétentes afin de limiter les nuisances occasionnées aux commerces et résidents du secteur.

De même, ce dernier devra s'engager définitivement et irrévocablement, à ce titre, à ne pas solliciter le versement d'une quelconque indemnité, remboursement, diminution ou exonération de loyer et/ou de charges sous quelque forme que ce soit, auprès de la Société Domaniale d'Exploitation comme la mise à disposition d'un autre local.

Conditions d'exploitation

Le local devra demeurer ouvert toute l'année à des horaires définis et maintenus constamment en parfait état de présentation et d'entretien.

Le PRENEUR ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra notamment, prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toute l'application des règles d'hygiène et de salubrité.

Visites

Le local commercial pourra faire l'objet d'une visite, sans prise de rendez-vous préalable, aux jours et horaires suivants :

- le 26 octobre 2026 : de 14 heures à 15 heures ;
- le 16 novembre 2026 : de 10 heures à 11 heures ;
- le 2 décembre 2026 : de 10 heures à 11 heures.

Les candidats souhaitant visiter le local sont invités à se présenter directement devant celui-ci, aux jours et horaires précités. Un représentant de la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION sera présent sur place afin de permettre l'accès au local et d'en assurer la visite.

A titre exceptionnel, des visites en dehors de ces créneaux pourront être envisagées, sur prise de rendez-vous et sous réserve des disponibilités de la SOCIETE DOMANIALE D'EXPLOITATION, sans que cette possibilité ne puisse constituer un droit à des visites en dehors des créneaux précités.

Contact

Pour toute information, vous pouvez contacter Madame Sophie GIOVANNINI au +377.98.98.42.39, ou par courriel à l'adresse administration.domaines@gouv.mc et au +377.98.98.44.66.