

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Appel à candidatures

- **un local commercial, formant le numéro de lot 287,
d'une superficie d'environ 70 m²**
- **un local à usage de dépôt, formant le numéro de lot 612,
d'une superficie d'environ 23 m².**

**« Centre Commercial de Fontvieille »
29, avenue Albert II
98000 Monaco**

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

Chaque candidat devra impérativement 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**

L'Administration des Domaines informe avoir consenti à la société à responsabilité limitée BEBE TENDRESSE, une convention d'occupation précaire relevant du Domaine Public de l'Etat, portant sur les espaces situés au rez-de-chaussée du Centre Commercial de Fontvieille visés ci-après, en vue de l'exploitation sous l'enseigne « BEBE TENDRESSE » :

- un local commercial, situé au rez-de-chaussée, formant le lot numéro 287, d'une superficie d'environ 70 m².
- et un local à usage de dépôt, situé dans le parking du Centre Commercial de Fontvieille, au 3ème sous-sol, formant le numéro de lot 612, d'une superficie d'environ 23 m².

Le local est destiné à l'usage d'une activité de « *vente au détail d'articles de puériculture, textiles divers, vêtements pour enfant de zéro à trois ans, de chaussures jusqu'à la pointure 25, et sous les descriptifs de chaussures layette, chaussure bébé debout et chaussures bébé qui marche, mobiliers, objets de décoration, objets d'éveil, peluches, produits d'hygiène, cosmétiques et parfums pour l'enfant ainsi que les vêtements et accessoires de la future maman* ».

Le candidat a toutefois la possibilité de proposer une autre activité commerciale, à l'exclusion de toute activité de bouche, de quelque nature que ce soit, l'installation d'une extraction reste également proscrite. De même, l'exercice d'une activité libérale comme l'utilisation en tant que bureau du local commercial est exclue.

L'activité exercée doit être en adéquation avec l'image de prestige rattachée à la Principauté et ne devra occasionner, en aucun cas, de nuisance de quelque nature que ce soit.

La société BEBE TENDRESSE a manifesté le souhait de céder le bénéfice de la convention d'occupation portant sur les espaces précités.

L'Administration des Domaines rappelle que la société BEBE TENDRESSE ne bénéficie pas d'un fonds de commerce eu égard à la domanialité publique des lieux.

L'Administration des Domaines lance, par le présent avis, un appel à candidatures afin que toutes personnes intéressées par la poursuite de l'exploitation de l'établissement « BEBE TENDRESSE » puissent faire acte de candidature et ainsi permettre de sélectionner le dossier le plus opportun.

Le candidat retenu devra s'acquitter de la somme maximale de **CINQ CENT QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (547.500 €)** au titre du « droit de reprise », au plus tard, le jour de la signature de l'acte d'occupation.

Cette somme constituant un seuil maximal, les candidats ont la faculté de proposer un montant inférieur, lequel devra être précisé au dossier de candidatures et justifié en fonction notamment des investissements prévus et des chiffres d'affaires prévisionnels de l'activité envisagée.

Le « droit de reprise » ne pourra 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.

Il est expressément indiqué que le paiement de la somme susvisée est une condition *sine qua non* du présent appel à candidatures.

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.

Dans le cas de la poursuite de l'activité initiale, le repreneur devra faire son affaire personnelle directement avec la société BEBE TENDRESSE 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 société BEBE TENDRESSE aurait pu passer avec des fournisseurs notamment. A ce titre, il incombe au candidat de requérir auprès de la société BEBE TENDRESSE l'ensemble des renseignements qu'il jugera utile d'obtenir.

De plus, le repreneur devra s'engager à prendre en l'état les lieux mis à disposition et fera son affaire personnelle avec la société BEBE TENDRESSE de tout éventuel mobilier, objet ou autre demeuré dans les locaux objets du présent appel à candidatures, sans recours contre l'Etat de Monaco pour quelque cause que ce soit, et sans pouvoir solliciter à ce titre la moindre indemnité, réduction de redevance ou compensation quelconque.

Durée de l'appel à candidatures

Du vendredi 28 février 2025 au vendredi 28 mars 2025, à 12 heures, terme de rigueur.

Destination du local

Le local commercial susvisé est initialement destiné à l'exploitation de l'activité commerciale suivante :

« Vente au détail d'articles de puériculture, textiles divers, vêtements pour enfant de zéro à trois ans, de chaussures jusqu'à la pointure 25, et sous les descriptifs de chaussures layette, chaussure bébé debout et chaussures bébé qui marche, mobiliers, objets de décoration, objets d'éveil, peluches, produits d'hygiène, cosmétiques et parfums pour l'enfant ainsi que les vêtements et accessoires de la future maman ».

Le candidat a toutefois la possibilité de proposer une autre activité commerciale, à l'exclusion de toute activité de bouche, de quelque nature que ce soit, l'installation d'une extraction reste également proscrite. De même, l'exercice d'une activité libérale comme l'utilisation en tant que bureau du local commercial est exclue.

L'activité exercée doit être en adéquation avec l'image de prestige rattachée à la Principauté et ne devra occasionner, en aucun cas, de nuisance de quelque nature que ce soit.

Le candidat retenu devra être en mesure de pouvoir conclure l'ensemble des contrats nécessaires à la poursuite de l'activité susvisée.

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

Redevance annuelle et charges locatives (valeur au 1^{er} janvier 2025)

▪ **Local commercial :**

a) *Redevance variable*

Le montant de la redevance annuelle hors taxes est égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par l'exploitant du local, faisant l'objet du présent appel à candidatures, la T.V.A. qui incombera à ce dernier étant facturé en sus.

Ce pourcentage est fixé à **6 %**.

b/ Redevance variable

b) Redevance fixe

La redevance annuelle déterminée dans les conditions prévues ci-dessus ne peut en aucun cas être inférieure à la somme annuelle de **CINQUANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE VINGT CENTS TOUTES TAXES COMPRISES (51.991,80 €)**.

Le montant de la redevance ci-dessus sera indexé à la hausse seulement le 1^{er} janvier de chaque année pour tenir compte de 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'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2026.

Le montant de l'acompte sur charges trimestriels s'élève, au 1^{er} janvier 2025, pour le local commercial à la somme de **MILLE DEUX CENT DIX-SEPT EUROS ET UN CENTS (1.217,01 €)** sous réserve de toute révision ultérieure.

▪ **Local à usage de dépôt :**

Pour le local à usage de dépôt, le montant de la redevance annuelle est de **DEUX MILLE SOIXANTE TROIS EUROS ET QUARANTE CENTS TOUTES TAXES COMPRISES (2.063,40 €)**.

Le montant de la redevance ci-dessus sera indexé à la hausse seulement le 1^{er} janvier de chaque année pour tenir compte de 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'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2026.

Le montant de l'acompte sur charges trimestriels s'élève, au 1^{er} janvier 2025, pour le local à usage de dépôt à la somme de **QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS ET UN CENTS (443,01 €)** sous réserve de toute révision ultérieure

Le candidat retenu aura à régler, en sus, les cotisations auprès du Groupement d'Intérêt Economique du Centre Commercial de Fontvieille.

Par ailleurs, l'Administration des Domaines 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 de la redevance, des charges et plus généralement de toutes sommes dues par la société au titre de l'occupation des locaux, objets du présent appel à candidatures.

Dépôt de garantie

Le candidat retenu devra verser à l'Administration des Domaines, au jour de la signature des actes d'occupation précités, une somme égale à TROIS (3) mois de redevance, au titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses desdits actes.

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

Acte d'occupation – Durée

La mise à disposition des locaux, objets du présent appel à candidatures, relevant du Domaine Public de l'Etat, feront l'objet d'une convention d'occupation précaire et révocable, dont l'échéance est fixée au **28 février 2026**, laquelle ne sera pas renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant ou d'une nouvelle convention.

Les locaux relevant du Domaine Public de l'Etat, l'application des dispositions relatives à la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 est expressément exclue 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 le régime juridique de la convention laquelle conservera sa qualification juridique initiale.

L'attention du candidat est attirée sur le fait que ladite convention d'occupation précaire devra impérativement être signée dans les trois mois à compter de la notification d'attribution des locaux susvisés. A défaut, l'Etat de Monaco se réserve le droit d'attribuer lesdits locaux à un autre candidat de son choix, sans que cela n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité ni mise en disposition d'autre espace.

Principaux critères d'attribution :

Outre les obligations de s'acquitter du paiement du « droit de reprise » et de reprise du personnel salarié précédemment exposées, qui constituent des conditions *sine qua non*, les principaux critères de sélection déterminants seront, notamment, sans ordre de priorité :

- La nationalité du candidat,
- La qualité de 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 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.

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 d'aménagement - Entretien

Les locaux sont 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 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.

Le candidat s'engage à réaliser les éventuels 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.

Conditions d'exploitation

Les locaux devront être ouverts toute l'année à des horaires définis et maintenus constamment en parfait état d'entretien.

L'attributaire devra se conformer au règlement intérieur du Centre Commercial et aux règles de fonctionnement qui s'imposeront aux commerçants du Centre.

L'attributaire devra notamment respecter les horaires d'ouverture du Centre Commercial, et s'engage notamment à ce que les locaux soient ouverts toute l'année, du lundi au samedi inclus, aux horaires d'ouverture minimum de 9 heures 30 à 19 heures 30, et ce, sans exception ni dérogation possible pour quelque cause que ce soit.

Le Centre Commercial de FONTVIEILLE présente un caractère nécessairement évolutif, du fait de sa situation en centre-ville, de son importance et de son imbrication dans un ensemble immobilier complexe.

L'attention des candidats est appelée sur le fait que l'Etat de Monaco à l'intention de procéder à court terme à des travaux d'extension et de restructuration du Centre Commercial de FONTVIEILLE.

Ces travaux sont susceptibles d'entraîner d'importantes modifications des conditions d'exploitation du local, faisant l'objet du présent appel à candidatures, pouvant même nécessiter la fermeture de l'établissement.

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

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 redevance et/ou de charges sous quelque forme que ce soit, auprès de l'Etat de Monaco comme la mise à disposition d'un autre local.

La mise à disposition des locaux objets du présent appel à candidatures, ne saurait constituer en aucun cas un quelconque droit acquis au profit du repreneur d'exploiter de nouveau son activité dans un local commercial au sein du Centre Commercial après les travaux de redimensionnement.

Visites

Pour toutes visites du local et demandes d'informations complémentaires, les personnes intéressées devront directement prendre contact avec le responsable de la société BEBE TENDRESSE, dont les coordonnées sont précisées ci-après :

Madame Marianne TARTAGLINO

Mail : marianne.tartaglino@gmail.com

Téléphone : 06.14.21.43.57