



**REGLEMENT DE CONSULTATION  
ET CAHIER DES CHARGES**

**APPEL A PROJET**

**Location-gérance du « Café Restaurant »**

**58 Place Gabriel Péri**

**83470 Seillons Source d'Argens**



**Identification de l'organisme demandeur :**

Commune de Seillons Source d'Argens (83470).

**Forme contractuelle :**

Contrat de location-gérance.

**Objet du contrat :**

Location-gérance à titre onéreux du fonds de commerce de CAFE, RESTAURANT ET DEBIT DE BOISSONS de 4ème catégorie, 58 place Gabriel Péri, à Seillons-source d'Argens.

**Modalités d'attribution :**

Le titulaire du contrat sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment sur un projet d'exploitation permettant de faire de ce commerce, **un véritable lieu de vie locale, privilégiant un approvisionnement en circuit court.**

**Date limite de remise du dossier : 31 janvier 2025**

**Date de début d'exploitation souhaitée : NEANT**

**Renseignements divers :** Pour tout renseignement, vous pouvez envoyer un courriel à [contact@mairie-de-seillons.fr](mailto:contact@mairie-de-seillons.fr)

**Préambule**

La commune de Seillons Source d'Argens est une commune dynamique de 2500 habitants à quelques minutes de grandes villes telles que Saint Maximin la Sainte Baume ou Aix-En-Provence, aux portes du haut Var et des gorges du Verdon.

La commune souhaite mettre en location-gérance le fonds de commerce de l'unique café restaurant du village.

Ce projet vise plusieurs objectifs :

- **Renforcer l'attractivité et l'animation du centre-village par la mise en œuvre d'une stratégie globale de dynamisation impulsée par Monsieur le Maire Stéphane ARNAUD.**

La commune reprend possession d'un certain nombre de biens communaux afin d'en assurer un usage au service de l'intérêt collectif des Seillonnaises et Seillonnais.



- Créer un véritable lieu intergénérationnel, largement ouvert avec des horaires adaptés à la vie des Seillonnaises et Seillonnais, où ces derniers pourront trouver convivialité et qualité de l'offre proposée.

Dans les conditions décrites dans le contrat de location-gérance, les produits et services proposés pourront être étoffés sur proposition du locataire-gérant afin de satisfaire au mieux les intérêts des habitants de la commune.

- Garantir un tourisme de qualité.
- Encourager les démarches en faveur de la protection de l'environnement et du développement durable. Il sera mis un accent sur la promotion de produits de qualité, l'approvisionnement en circuit court et en limitant l'impact environnemental lié notamment au transport des marchandises.

#### MODALITES GENERALES ET CAHIER DES CHARGES DE MISE EN LOCATION-GERANCE DU CAFE, RESTAURANT ET DEBIT DE BOISSON 4<sup>ème</sup> CATEGORIE

### COLLECTIVITE

Commune de Seillons-Source d'Argens, Place Gabriel Péri - 83470 Seillons Source d'Argens

Téléphone : 04 98 05 20 40

[contact@mairie-de-seillons.fr](mailto:contact@mairie-de-seillons.fr)

Représentée par son MAIRE, Monsieur Stéphane ARNAUD

### OBJET DE L'APPEL A PROJET

La commune de Seillons Source d'Argens est propriétaire des murs et du fonds de commerce de café, restaurant, ainsi que d'une licence de débit de boissons de 4<sup>ème</sup> catégorie.

Ces murs et ce fonds de commerce se situent dans un immeuble sis 58, place Gabriel Péri, cadastré section F n°30 et 31 lieu-dit « *Le Village* » sur la commune de Seillons Source d'Argens.

La commune souhaite confier l'exploitation de ce fonds de commerce dans le cadre d'une location-gérance et lance un appel à candidature.

## CONTEXTE JURIDIQUE

Malgré l'absence d'obligation de publicité et de mise en concurrence pour la consultation en vue de la passation d'un contrat de location-gérance, la commune de Seillons Source d'Argens souhaite, dans un souci de transparence, assortir le protocole de sélection du locataire-gérant potentiel d'un dispositif particulier et opposable à l'ensemble des candidats à la location-gérance.

Les modalités de consultation, les conditions générales de mise en location-gérance et plus généralement l'ensemble des dispositions de l'appel à projet devront être acceptées sans réserve ni contestation par les candidats.

### I. DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE

#### I.1 Description du local commercial

Le fonds de commerce sera exploité dans un local commercial occupant une partie du rez-de-chaussée, disposant d'une cave à laquelle on accède par le local.

Le local fonctionnel est composé comme suit :

- Une cuisine équipée 11 m<sup>2</sup> ;
  - Un espace bar 14 m<sup>2</sup> ;
- Une salle de restaurant 47 m<sup>2</sup> ;
  - Toilette (lavabo / WC) 3 m<sup>2</sup> ;
  - Un espace de stockage 15 m<sup>2</sup>.

Une terrasse de 22 m<sup>2</sup> close est mise à disposition par convention

Le local est situé sur la place centrale du village, à 3 minutes à pied de l'école, à proximité immédiate de la Mairie, dans une rue piétonnisée lors des événements de l'été.





## I.2 Description du fonds de commerce :

Le fonds de commerce comprend :

### 1- Éléments incorporels

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés
- Le droit au bail des locaux dans lesquels ledit fonds est exploité,
- La jouissance de la licence de débit de boissons de 4ème catégorie

### 2- Éléments corporels

- **Le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation selon inventaire dressé par les parties à la date de la prise à bail et annexé.**

## II. CONDITIONS DE LA LOCATION GERANCE

Le locataire-gérant fera son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires et du respect de la réglementation en vigueur pour exploiter ce fonds de commerce (par exemple, hygiène, assurances, sécurité, exploitation débit de boisson...).

Il lui est ainsi fortement conseillé de se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.

Il devra disposer d'un apport personnel minimum afin d'assurer le financement des stocks, les petits équipements, les frais administratifs et de formation.

### II.1 DUREE

La location-gérance est consentie **pour une durée indéterminée.**

Chacune des parties pourra résilier unilatéralement le contrat moyennant **un préavis de 3 mois.**

Les locaux faisant l'objet de la présente location-gérance devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'usage de CAFE, RESTAURANT, DEBIT DE BOISSONS de 4ème catégorie.



## II.2 REDEVANCE

Le locataire-gérant s'acquittera mensuellement des sommes suivantes :

### A/ Redevance partie fixe

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle fixe couvrant les frais de locations des murs.

La redevance fixe s'élèvera mensuellement à la somme de :

- Un loyer de 500€ pour le commerce ;
- Un loyer de gérance de 100 € comprenant la licence IV de débit de boissons.

### B/ Redevance partie variable

Une redevance variable qui s'élèvera annuellement à 5% du chiffre d'affaires HT réel déclaré pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.

Cette partie variable de la redevance sera due à compter du 31 décembre 2025.

## II.3 AUTRES CONDITIONS CONTRACTUELLES

1/ Amplitude horaire :

- Ouverture du café -restaurant 6 jours sur 7 samedi et dimanche inclus, à partir de 7h00 le matin.
- Fermeture établissement 23h l'hiver - 24h l'été
- Fermeture du service au comptoir 21h (Licence IV) - horaires à définir en fonction des festivités organisées (exemple Fête de la St Jean (juin), Live in Seillons (juillet et aout), fête de la St André (novembre), marché de Noël (décembre) dans la limite de l'arrêté municipal)

2/ L'approvisionnement par les circuits courts sera privilégié.

Est considéré comme un circuit court, selon le ministère de l'agriculture, un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire.

Il sera déterminé, dans le contrat de location-gérance, les modalités de mise en œuvre de l'obligation tenant à l'approvisionnement en circuit court quand cela est possible.



3/ La consultation et l'accord préalable du bailleur seront requis pour toute modification de l'activité initiale de café restaurant, débit de boissons (licence IV), adjonction d'une activité nouvelle, modification de l'enseigne ou du nom du fonds de commerce.

4/ Le preneur exploitera personnellement et librement le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls.

Il assumera seul la responsabilité de son activité commerciale et des rapports de droit qu'il pourrait établir avec son personnel et les tiers.

5/ Le preneur supportera l'ensemble des charges locatives et devra s'acquitter des cotisations et taxes.

6/ Le locataire-gérant saura utiliser les réseaux sociaux : à l'heure du tout numérique, il est important pour un commerce de communiquer sur les outils WEB.

### **III. APPEL A CANDIDATURE**

#### **III.1 PUBLICITE**

Nonobstant l'absence d'obligation de publicité et de mise en concurrence, une publicité portant information de la mise en location-gérance du fonds de commerce du café Restaurant et débit de boissons 4<sup>ème</sup> catégorie, est effectuée :

- Sur le site Internet de la commune
- Par affichage sur site et en Mairie
- Presse locale
- Chambre de Commerce et d'industrie

Et ce pendant toute la durée de l'appel à projet.

#### **III.2 PROCEDURE**

Le présent cahier des charges est consultable et retirable en Mairie pendant toute la durée de l'appel à projet.

Conformément à l'article R144-1 du Code de Commerce le contrat de location-gérance sera publié dans les quinze jours qui suivent sa signature sous forme d'extraits ou d'avis dans un support habilité à recevoir les annonces légales.

Les mêmes formalités de publicité seront accomplies à la fin de la location-gérance.



## IV. ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE SELECTION

### IV.1 CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque candidat intéressé devra constituer un dossier de candidature composé :

❖ D'une note de présentation du projet d'exploitation comprenant :

- Les motivations du candidat pour son projet professionnel ;
- Un descriptif du projet d'exploitation : une description de l'offre de produits/des services, communication, animations ... ;
- Le CV du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées ;
- Un plan de financement détaillé indiquant les éléments prévisionnels (besoins et ressources);
- Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture sur une semaine (amplitudes horaires, jours d'ouvertures...);
- Une attestation bancaire de solvabilité.

La transmission de la note de présentation est obligatoire pour l'étude de la recevabilité des candidats, à défaut la candidature sera rejetée.

❖ De pièces administratives :

- Copie de la carte nationale d'identité en couleur ;
- Un extrait de casier judiciaire ;
- Le cas échéant, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) et le dernier bilan avec la liasse fiscale ;
- L'attestation de visite des lieux.

Pour tout renseignement complémentaire : [contact@mairie-de-seillons.fr](mailto:contact@mairie-de-seillons.fr)

### IV.2 REMISE DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les dossiers de candidature devront être envoyés ou déposés à la Mairie de Seillons Source d'Argens à :

Mairie de Seillons Source d'Argens Place Gabriel Péri - 83470 SEILLONS SOURCE D'ARGENS

Les offres par voie électronique sont admises, mais le demandeur devra s'assurer de l'arrivée de son mail en temps et heure.

Contact : [contact@mairie-de-seillons.fr](mailto:contact@mairie-de-seillons.fr)



### IV.3 VISITE DES LIEUX

La visite des lieux est obligatoire et se fera uniquement sur RDV (Contact : [contact@mairie-de-seillons.fr](mailto:contact@mairie-de-seillons.fr)).

Une attestation de visite sera remise à l'issue de la visite et devra être jointe au dossier de candidature.

### IV.4 ADMISSIBILITE

Sera admissible tout candidat souhaitant exploiter le fonds de commerce en location - gérance.

Néanmoins, il est attendu des candidats une expérience certaine en matière de commerce et de gestion de commerce de bouche.

De même, des connaissances en comptabilité et toute matière utile à la gestion de ce type d'établissement sont souhaitables.

En tout état de cause, la Commune de Seillons Source d'Argens se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

### V. ATTRIBUTION

Les dossiers de déclaration de candidature feront l'objet d'un examen approfondi par la commune.

Un avis sur chaque dossier sera émis en tenant compte :

- Du profil / expérience / compétence du candidat,
- De la qualité du projet / concept d'exploitation / équilibre économique,
- De la variété des produits et des services proposés.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre, l'animation du commerce, l'intégration dans le tissu économique, les horaires d'ouvertures (en association avec la vie locale) feront partie des critères de sélection des candidats.

Les candidats sélectionnés pourront être invités à présenter leur dossier devant les responsables de la commune et les autres personnes associées. Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels sera communiquée.

A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat.

La commune de Seillons Source d'Argens, représentée par son Conseil Municipal, restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le choix du locataire-gérant.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, par voie dématérialisée ou papier, dès que la commune aura arrêté son choix.