

## **APPEL A PROJETS**

**Sélection d'un exploitant en vue de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un bar sis 24 place Édouard Daladier, 84350 COURTHÉZON**

### **DATE DE PUBLICATION :**

**Le 7 octobre 2026 à 12h00 heures (midi)**

### **DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :**

**Le 9 novembre 2026 à 12h00 heures (midi)**

### **ARTICLE I<sup>ER</sup> – OBJET DE L'APPEL A PROJET**

La commune de COURTHEZON est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 24 place Édouard Daladier, cadastré section AR n° 178, 179 et 292.

Le rez-de-chaussée de cet ensemble immobilier comprend notamment un local à usage commercial précédemment exploité en qualité de bar.

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine immobilier et afin de permettre la réouverture de ce local commercial, la commune souhaite sélectionner un candidat en vue de la conclusion d'un bail commercial portant sur l'exploitation d'un bar.

Le présent appel à projets a exclusivement pour objet de permettre à la commune de sélectionner le projet qu'elle estime le plus adapté au local et à sa destination.

Le futur exploitant exercera son activité pour son propre compte, sous sa seule responsabilité et à ses risques et périls. Il exploitera sa propre activité commerciale, disposera de sa propre clientèle et assumera seul les risques économiques et financiers inhérents à son exploitation.

La commune ne confie au futur preneur ni l'exécution d'un service pour son compte, ni la gestion d'un service public, ni l'exécution d'une mission de service public.

Le présent appel à projets n'a donc ni pour objet ni pour effet de conclure un marché public ou un contrat de concession au sens du Code de la commande publique. Un contrat de concession suppose notamment que l'autorité confie à un opérateur l'exécution de travaux ou la gestion d'un service avec transfert d'un risque d'exploitation, ce qui n'est pas l'objet de la présente opération.

## **ARTICLE II – NATURE DE LA PROCEDURE**

Le présent appel à projets constitue une procédure volontaire de sélection préalable d'un futur preneur d'un bien appartenant au domaine privé communal.

Il ne constitue ni une procédure de passation d'un marché public, ni une procédure de concession, ni une procédure de délégation de service public.

La conclusion d'un bail portant sur un bien appartenant au domaine privé d'une personne publique n'est pas, en elle-même, soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence applicables aux autorisations d'occupation du domaine public (CE, 2 décembre 2022, n° 460100).

La commune a néanmoins décidé, dans un souci de transparence, de bonne gestion de son patrimoine et d'égalité de traitement des candidats, d'organiser le présent appel à projets.

La présente consultation ne crée au profit des candidats aucun droit à la conclusion du bail.

La commune se réserve la possibilité de ne donner aucune suite à l'appel à projets si elle estime qu'aucune candidature ne répond suffisamment à ses objectifs ou pour tout motif d'intérêt communal ou tenant à la gestion de son patrimoine.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée par les candidats au titre des frais engagés pour participer à la présente procédure.

## **ARTICLE III – DESCRIPTION DES LOCAUX**

Le bien objet du futur bail est implanté sur les parcelles cadastrées section AR n° 178, 179, et 292 (ci-après AR178, AR179, AR292), d'une surface totale de 214,00 m<sup>2</sup>, et situées 24, Place Edouard Daladier, 84 350 COURTHEZON.

Les locaux s'insèrent au sein d'un ensemble immobilier en copropriété et comprennent au rez-de-chaussée et au sous-sol, un ensemble à usage commercial composé notamment d'un local principal, d'une réserve, de sanitaires, d'une véranda, ainsi que de caves.

La superficie privative du local commercial est d'environ 65,77 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoutent différentes surfaces annexes.

Les candidats reconnaissent que les indications de superficie et de configuration figurant dans le présent appel à projets ont vocation à les renseigner sur les caractéristiques générales du bien. Le périmètre définitif des locaux et dépendances donnés à bail sera celui figurant dans le bail commercial et ses annexes.

Une visite des locaux obligatoire sera organisée dans les conditions prévues à l'article 11.

#### **ARTICLE IV – ACTIVITE ATTENDUE ET DESTINATION DES LOCAUX**

La commune souhaite que le local conserve une activité de bar.

Le projet présenté devra donc avoir pour activité principale l'exploitation d'un débit de boissons – bar.

Sont notamment exclus du projet recherché

- La restauration traditionnelle ou rapide constituant une activité de restaurant,
- L'exploitation d'un restaurant-bar ou bar-restaurant,
- L'activité de jeux d'argent ou de hasard, de paris sportifs ou hippiques,
- L'exploitation d'un point PMU,
- L'exploitation d'un point de vente de jeux de loterie ou de grattage, ainsi que toute activité dont la nature principale serait différente de celle d'un bar.

La vente de boissons et, le cas échéant, de produits accessoires habituellement proposés dans un bar pourra être admise dans les limites compatibles avec la destination contractuelle qui sera précisément définie dans le bail.

Le candidat devra présenter clairement l'activité qu'il envisage d'exercer et les éventuelles activités accessoires.

La destination contractuelle du futur bail reprendra les activités autorisées et les exclusions correspondantes, sous réserve des dispositions impératives du statut des baux commerciaux, notamment celles relatives à la déspécialisation.

La commune n'accorde, dans le cadre du présent appel à projets, aucune garantie quant à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'activité envisagée.

Il appartiendra au candidat retenu d'obtenir et de maintenir pendant toute la durée de son exploitation l'ensemble des autorisations, licences, formations, déclarations et agréments nécessaires à l'exercice de son activité, notamment ceux requis par la réglementation applicable aux débits de boissons.

## **ARTICLE V – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU FUTUR BAIL**

Le candidat retenu conclura avec la commune un bail commercial soumis aux articles L. 145-1, et suivants, du Code de commerce.

La durée envisagée du bail est de neuf années, conformément à la durée minimale prévue par l'article L. 145-4 du même Code.

Le preneur bénéficiera et supportera les droits et obligations résultant du statut des baux commerciaux.

Le bail précisera notamment la destination des lieux, les conditions financières, la répartition des charges et travaux, les assurances obligatoires, les conditions d'entretien des locaux, les conditions de cession et de sous-location, ainsi que les autres droits et obligations respectifs du bailleur et du preneur.

## **ARTICLE VI – CONDITIONS FINANCIERES**

Le loyer de référence proposé pour les locaux est fixé à 7 200,00 € HT et hors charges par an, soit 600,00 € HT et hors charges par mois.

Ce montant constitue le loyer fixé par la commune et n'est pas négociable.

Le loyer sera payable mensuellement à terme à échoir.

Le bail prévoira les modalités de révision ou d'indexation du loyer conformément aux dispositions légales applicables.

Un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer hors taxes et hors charges sera demandé lors de la signature du bail.

Les consommations, abonnements, taxes, charges et dépenses afférents à l'exploitation seront supportés par le preneur dans les conditions fixées par le bail et dans les limites autorisées par les dispositions applicables aux baux commerciaux.

## **ARTICLE VII – ETAT ES LOCAUX – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Les locaux seront pris dans l'état dans lequel ils se trouveront lors de leur mise à disposition, sous réserve des obligations légales incombant au bailleur.

Le candidat doit visiter les locaux afin d'apprécier leur configuration, leur état, leurs équipements et leur adéquation avec son projet.

Le candidat précisera dans son dossier les aménagements qu'il envisage de réaliser pour les besoins de son activité ainsi qu'une estimation de leur coût et de leur calendrier.

Ces propositions d'aménagement sont présentées à l'initiative du candidat et pour les besoins de sa propre activité commerciale. Elles ne constituent pas un programme de travaux commandé par la commune.

Aucun travail modifiant la structure, la distribution, l'aspect extérieur ou les équipements essentiels de l'immeuble ne pourra être entrepris sans l'accord préalable de la commune et, le cas échéant, sans les autorisations administratives nécessaires.

La répartition définitive des travaux entre bailleur et preneur sera fixée dans le bail conformément aux dispositions légales applicables.

### **ARTICLE VIII – CONDITIONS DE PARTICIPATION**

L'appel à projets est ouvert à toute personne physique ou morale disposant ou susceptible de disposer, à la date de commencement de l'exploitation, de la capacité juridique, professionnelle et financière nécessaire à l'exploitation du bar.

Peuvent notamment candidater un commerçant déjà établi, une société existante, un entrepreneur individuel ou une personne physique ou morale présentant un projet de création ou de reprise d'entreprise.

La commune attache une importance particulière à l'expérience professionnelle dans l'exploitation ou la gestion d'un bar, d'un débit de boissons ou d'un établissement comparable.

Le candidat devra disposer, au plus tard à l'ouverture de l'établissement, de l'ensemble des autorisations et qualifications légalement requises pour l'activité effectivement exercée.

### **ARTICLE IX – CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

Le dossier devra permettre à la commune d'apprécier l'identité du candidat, son expérience, la nature de son projet ainsi que sa viabilité économique et financière.

Il comprendra les éléments suivants :

- 1) Identification du candidat : nom, prénom, adresse, téléphone et adresse électronique ; pour une société existante, dénomination sociale, forme juridique, siège, identité du représentant légal et extrait d'immatriculation au registre national des entreprises ou document équivalent ; pour une société en cours de constitution, présentation des futurs associés et de la structure juridique envisagée.

- 2) Présentation du candidat et de son expérience professionnelle : curriculum vitae du candidat ou du ou des dirigeants ; présentation des expériences professionnelles en lien avec l'exploitation d'un bar, d'un débit de boissons, d'un commerce ou d'une activité comparable ; références professionnelles utiles ; formations et qualifications éventuelles.
- 3) Présentation détaillée du projet : concept et positionnement envisagés ; clientèle recherchée ; produits et services proposés ; horaires et jours d'ouverture envisagés ; moyens humains ; nombre d'emplois envisagés ; organisation de l'exploitation ; date prévisionnelle d'ouverture.
- 4) Description précise des activités envisagées, permettant notamment à la commune de vérifier leur conformité à la destination recherchée et l'absence d'activité de restauration principale, de PMU, de jeux de grattage, de loterie ou de paris sportifs ou hippiques.
- 5) Projet d'aménagement des locaux : description des aménagements envisagés ; montant estimatif des investissements ; calendrier prévisionnel ; le cas échéant, plans ou documents permettant de comprendre le projet.
- 6) Éléments économiques et financiers : plan de financement initial ; montant des fonds propres ou apports personnels ; financements bancaires sollicités ou obtenus ; budget prévisionnel d'exploitation sur les trois premières années ou, à défaut, tout document permettant d'apprécier la viabilité économique du projet.
- 7) Pour les entreprises déjà existantes : derniers comptes annuels disponibles ou documents comptables équivalents permettant d'apprécier leur situation financière.
- 8) Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en situation de liquidation judiciaire et qu'il est en mesure de souscrire les assurances nécessaires à l'exploitation envisagée.
- 9) Pour les candidats déjà en activité : attestation de régularité fiscale et attestation de vigilance délivrée par l'URSSAF.
- 10) Attestation de visite des locaux : attestation délivrée par la commune à l'issue de la visite obligatoire prévue à l'article 11, permettant de justifier de la participation effective du candidat à cette visite.

Le candidat retenu devra, avant l'entrée dans les lieux, justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle et d'une assurance multirisque couvrant les locaux, les risques locatifs et son activité, et remettre chaque année à la commune les attestations correspondantes.

La commune pourra demander au candidat pressenti tout justificatif complémentaire nécessaire à la vérification des informations fournies.

## **ARTICLE X – CRITERES D'APPRECIATION DES PROJETS**

Les candidatures recevables seront appréciées au regard des critères suivants :

- 1) Qualité, cohérence et adéquation du projet avec la destination de bar recherchée par la commune – 35 % : Seront notamment appréciés la clarté du concept, sa compatibilité avec les caractéristiques des locaux, la cohérence des modalités d'exploitation envisagées et le respect de la destination recherchée.
- 2) Expérience, compétences et capacité professionnelle du candidat – 25 % : Seront notamment prises en considération l'expérience dans la gestion ou l'exploitation d'un bar ou d'un débit de boissons, les expériences comparables, les formations et, plus généralement, la capacité démontrée du candidat à assurer durablement l'exploitation.
- 3) Viabilité économique et capacité financière du projet – 25 % : Seront notamment examinés le plan de financement, le niveau d'apport, la crédibilité des financements annoncés, les investissements envisagés et la cohérence du prévisionnel d'exploitation.
- 4) Qualité et faisabilité des aménagements envisagés et conditions de mise en exploitation – 15 % : Seront notamment appréciés la faisabilité des aménagements, leur adéquation avec les locaux, le calendrier prévisionnel et la capacité à ouvrir l'établissement dans un délai raisonnable.

La commune procédera à une appréciation globale des projets au regard de ces critères.

## **ARTICLE XI – VISITE DES LOCAUX ET DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS**

Une visite obligatoire des locaux est organisée le 15 octobre 2026 à 17h00.

Les candidats devront se présenter à l'adresse suivante : 24, Place Edouard Daladier, 84 350 COURTHZON.

La participation à cette visite constitue une condition de recevabilité de la candidature. Une attestation de visite sera remise à chaque candidat et devra être jointe au dossier de candidature.

Les candidats sont invités à signaler préalablement, et par mail, leur participation à la visite auprès de la commune à l'adresse suivante : [mairie@courthezon.fr](mailto:mairie@courthezon.fr)

En cas d'impossibilité dûment justifiée, la commune se réserve la faculté d'organiser une visite complémentaire dans des conditions identiques.

## **ARTICLE XII – MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES**

Les candidatures devront parvenir à la commune au plus tard le 9 novembre 2026 à 12h00 (midi).

Elles devront être transmises par courrier recommandé à l'adresse suivante :

**Ville de Courthézon**  
**Hôtel de Ville - Château Val Seille**  
**1, Boulevard Jean Vilar - BP 14**  
**84 350 COURTHEZON**

L'enveloppe portera la mention :

**« APPEL À PROJETS – LOCAL COMMERCIAL – BAR – NE PAS OUVRIR »**

Tout dossier reçu après la date et l'heure limites ne sera pas examiné.

La commune pourra inviter un candidat dont le dossier est incomplet à produire les éléments manquants dans un délai qu'elle déterminera, sous réserve du respect de l'égalité de traitement entre les candidats.

#### **ARTICLE XIII – EXAMEN DES CANDIDATURES**

Après la date limite de dépôt, la commune procédera à l'examen des dossiers au regard des critères définis par le présent appel à projets.

La commune pourra demander aux candidats des précisions ou compléments sur leur dossier.

Elle pourra également organiser un entretien avec les candidats afin qu'ils présentent leur projet et répondent aux questions nécessaires à son appréciation.

Ces échanges ne pourront avoir pour effet de modifier substantiellement l'objet de l'appel à projets ou d'avantager arbitrairement un candidat.

La commune établira une analyse des candidatures permettant de retracer les motifs du choix effectué.

Le candidat dont le projet sera retenu en sera informé par écrit.

La sélection d'un candidat ne vaudra pas, à elle seule, conclusion du bail. Le candidat retenu devra préalablement produire les justificatifs demandés et parvenir avec la commune à la finalisation et à la signature du bail commercial.

#### **ARTICLE XIV – ABSENCE DE DROIT ACQUIS A LA CONCLUSION DU BAIL**

La participation à l'appel à projets et la sélection éventuelle d'un candidat ne confèrent aucun droit acquis à la conclusion du bail tant que celui-ci n'a pas été régulièrement signé.

La commune pourra notamment renoncer à conclure le bail si le candidat retenu ne justifie pas des financements nécessaires, des assurances requises, des autorisations indispensables à son activité ou si les conditions nécessaires à la conclusion du bail ne sont finalement pas réunies.

Dans cette hypothèse, la commune pourra décider de solliciter le candidat suivant ou de déclarer la procédure sans suite.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation au titre de leur participation à l'appel à projets ou de son abandon.

#### **ARTICLE XV – ENGAGEMENTS DU CANDIDAT RETENU**

Le candidat retenu exploitera personnellement ou par l'intermédiaire de la personne morale désignée dans son dossier l'activité autorisée par le bail.

Il assumera seul la gestion économique, commerciale, sociale, fiscale et administrative de son établissement.

Il recrutera et rémunérera son personnel sous sa seule responsabilité.

Il supportera les risques et résultats de son exploitation sans garantie de chiffre d'affaires, de fréquentation ou de rentabilité de la part de la commune.

Il lui appartiendra d'accomplir, sous sa responsabilité, toutes démarches nécessaires à son activité et notamment celles relatives à l'immatriculation de son entreprise, aux débits de boissons, à l'hygiène et à la sécurité, à l'accessibilité, aux assurances, au droit du travail ainsi qu'à toute réglementation applicable à son activité.

La sélection opérée par la commune ne saurait être interprétée comme une validation administrative de la faisabilité réglementaire du projet.

#### **ARTICLE XVI – LICENCE DE DEBIT DE BOISSONS**

La commune est titulaire d'une licence IV de débit de boissons, destinée à être mise à disposition du preneur dans le cadre de l'exploitation du bar, selon les conditions qui seront précisées dans le bail commercial.

Le preneur devra accomplir, sous sa responsabilité, l'ensemble des formalités et satisfaire à toutes les conditions légales et réglementaires nécessaires à l'exploitation effective de cette licence.

#### **ARTICLE XVII – TERRASSE ET OCCUPATION EVENTUELLE DU DOMAINE PUBLIC**

La conclusion du bail commercial n'emportera aucun droit automatique à l'occupation du domaine public situé à proximité de l'établissement.

Toute installation d'une terrasse ou de mobilier sur le domaine public sera subordonnée à l'obtention préalable de l'autorisation correspondante et au respect de la réglementation applicable.

Cette autorisation, distincte du bail commercial, présentera le caractère précaire et révocable propre aux autorisations d'occupation du domaine public et donnera lieu, le cas échéant, au paiement de la redevance correspondante.

#### **ARTICLE XVIII – DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU CANDIDAT**

Sont joints au présent appel à projets :

- 1) Un plan de situation du bien
- 2) Un plan des locaux
- 3) Les certificats de mesurage

#### **ARTICLE XIX – ACCEPTATION DES CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS**

Le dépôt d'une candidature implique la prise de connaissance et l'acceptation des règles du présent appel à projets.

Le candidat certifie l'exactitude des renseignements et documents communiqués.

Toute déclaration substantiellement inexacte ou tout document falsifié pourra conduire au rejet de la candidature ou, si la sélection est déjà intervenue, au retrait de cette sélection, sans préjudice des autres conséquences prévues par la loi.

Fait à COURTHEZON, le 7 octobre 2026

**Le Maire,  
Nicolas PAGET**

