



## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**pour la construction de terrains de PADEL**

**sur parcelle communale du complexe sportif de LASCOURS**

**à LAUDUN-L'ARDOISE**

### **I. Personne publique propriétaire de l'emprise objet du projet de bail**

Commune de LAUDUN-L'ARDOISE

Adresse : 144 place du 6 juin 1944 30290 LAUDUN-L'ARDOISE

Tél. : 04-66-50-55-74

Mail : [contact@laudunlardoise.fr](mailto:contact@laudunlardoise.fr)

### **II. Objet du présent AMI**

Le présent AMI fait suite à la réception par la Commune de LAUDUN-L'ARDOISE de plusieurs manifestations d'intérêts spontanées en vue de la construction de terrains de PADEL extérieurs et/ou couverts sur le complexe sportif municipal de LASCOURS. Conformément aux articles L.2122-1-1 et suivants du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, la Ville de LAUDUN-L'ARDOISE doit garantir dans les mêmes termes, le respect des principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement des candidats. Par le présent appel à manifestation d'intérêt, la Commune s'assure de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente en portant à la connaissance des tiers cet appel à manifestation d'intérêt pour la construction de terrains de PADEL.

### **III. Caractéristiques du bien domanial concerné**

Le lieu sollicité concerne une portion de la parcelle BP 7, pour une superficie d'environ 2000m<sup>2</sup>, classée en zone AUt du Plan Local d'Urbanisme, zone touristique et de loisir.

Cette parcelle se situe dans le complexe sportif de LASCOURS, composé d'équipements publics et mis à disposition d'associations sportives locales : terrains de football, Salle du FORUM, courts de tennis, tir à l'arc. Le complexe est partiellement fermé et géré par un gardien municipal. La parcelle est composée de formations herbacées.

Le périmètre exact du terrain mis à bail pour la réalisation de l'opération sera établi une fois le candidat sélectionné. La mairie prendra à sa charge les frais de géomètre (découpage parcellaire).



#### **IV. Aménagement et activités envisagés**

Les manifestations d'intérêts spontanées reçues par la Commune de LAUDUN-L'ARDOISE ne sont pas semblables quant au nombre de terrains de PADEL à réaliser, ni quant à la composition des activités projetées.

#### **V. Contraintes domaniales**

L'entrée à l'espace « PADEL » devra se faire via l'entrée principale du complexe du FORUM. Il en va de même pour le stationnement, puisque le complexe dispose déjà d'un parking suffisant pour répondre aux besoins du projet.

Il est précisé que la dépendance domaniale sollicitée, située dans le complexe sportif municipal de la Commune de LAUDUN-L'ARDOISE, est indissociable du fonctionnement de des activités présentes. Le futur occupant devra cohabiter harmonieusement avec les autres occupants, et en particulier l'association sportive qui gère les salles et les terrains de tennis, y compris lors de manifestations sportives exceptionnelles.

#### **VI. Prix du montant annuel du loyer du bien**

Le candidat devra fixer le montant du loyer annuel dans son dossier de candidature. Ce montant sera déterminé par une délibération du Conseil Municipal ultérieure.

#### **VII. Rappel des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de l'appel à manifestation d'intérêt**

La parcelle est située en zone AUt : zone destinée au tourisme et aux loisirs, elle est concernée à 3% par du risque inondation par débordement d'aléa modéré non urbain (M-NU) selon le PPRI en vigueur.

La fiche d'urbanisme de la parcelle est annexée au présent dossier.

#### **VIII. Conditions de présentation des offres de location**

Les dossiers seront analysés selon les documents fournis par le soumissionnaire et sur les critères suivants :

- 1) Les moyens humains, matériels et les références ;
- 2) La qualité d'intégration visuelle et fonctionnelle au complexe sportif de Lascours

Ainsi, les offres de location devront contenir :

- Les esquisses du projet envisagé sur l'emprise
- Le prix du loyer annuel proposé
- Les conditions suspensives attendues par le candidat
- Un calendrier permettant un commencement des travaux dans les meilleurs délais



## **IX. Caractéristiques principales du bail à construction**

Le titre remis à l'attributaire prendra la forme d'un bail à construction, dont les caractéristiques seront les suivantes :

- Durée : dix-huit ans minimum et 30 ans maximum. Il ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.
- Le bail sera conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle qui sera déterminée par une délibération du Conseil Municipal ultérieure.
- Le preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir de la législation des baux commerciaux.
- Le coût des travaux d'investissement relèvera intégralement du preneur, y compris des raccordements aux réseaux.
- Les droits résultants du bail ne pourront être cédés, sauf en cas de reprise de l'activité par un autre exploitant jusqu'à la fin de la durée d'exécution du bail.
- Le bail confère au preneur, pour toute sa durée et dans les conditions et limites qui y sont précisées, les prérogatives et obligations du propriétaire.
- Le preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, eau ou autres charges) directement auprès des prestataires et/ou de la Commune.
- Le preneur s'acquittera, pendant toute la durée du bail, des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble, objet du bail, pourra être assujéti.
- Le preneur aura l'obligation, pendant toute la durée du bail, de conserver en bon état d'entretien l'ensemble immobilier et les aménagements qu'il aura réalisés. L'ensemble des travaux et des réparations de toute nature, y compris les gros entretiens et les grosses réparations, sera effectué par le preneur, à ses frais et sous sa responsabilité.
- Le preneur sera tenu de respecter les conditions de fonctionnement du complexe sportif municipal.
- Les conditions de fin de bail par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, quant aux devenir des aménagements et ouvrages réalisés par le preneur seront déterminées ultérieurement avec le lauréat et feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal approuvant le contrat de bail qui sera rédigé par un notaire.

## **X. Conditions de la prise à bail**

En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la commune, dans les conditions définies ci-après, les avant-contrat et contrat seront rédigés par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit. Le candidat est réputé avoir apprécié toutes les conditions d'exécution du projet et avoir pris connaissance et être informé de toutes les conditions matérielles et juridiques du bien cédé et de toutes les sujétions et servitudes de toute nature dont ce dernier pourrait être grevé. Il reconnaît s'être entouré de tous conseils et avoir pris tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés.

Ainsi, à l'issue de la présente publication, la commune et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de bail dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification



de la décision de la commune permettant la location. En termes financiers, tout avant-contrat comprendra :

- 10% du montant du loyer annuel à la signature de l'avant-contrat sous conditions suspensives.
- Le solde du montant du loyer dû à la signature de l'acte authentique après réalisation des conditions suspensives.
- Le promettant informera de manière régulière la commune sur l'avancement de son projet et la réalisation des conditions suspensives.
- La promesse de bail intégrera les conditions suspensives principales suivantes :
- Les conditions suspensives expressément précisées par le candidat dans son offre de location et qu'il compte mettre en œuvre à son profit.
- Le respect du calendrier prévisionnel remis par le candidat.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de bail. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de bail, notamment ceux relatifs au projet ainsi qu'une condition suspensive concernant l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

La convention prévoira que la prise à bail ainsi que l'entrée en jouissance auront lieu à la signature de l'acte authentique de location.

#### **XI. Date et heure limites de réception des offres de location**

Toute manifestation d'intérêt doit parvenir à l'adresse mentionnée à l'article XII avant le **19 mai 2025 à 17h00**. Tout intérêt manifesté postérieurement à cette date ne sera pas pris en compte.

#### **XII. Modalités d'envoi des offres de location**

A compter de la publication du présent appel, toute manifestation d'intérêt doit être adressée à l'adresse indiquée ci-après, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou remis contre récépissé) :

Monsieur le Maire de LAUDUN-L'ARDOISE  
144 place du 6 juin 1944  
30290 LAUDUN-L'ARDOISE

Les manifestations d'intérêt devront obligatoirement comporter les documents suivants :

- Le présent AMI paraphé, daté et signé ;
- Un dossier de candidature comprenant :
  - Une note détaillée présentant notamment : le candidat, ses activités et ses références ;
  - Le projet détaillé et son intégration au sein du complexe sportif municipal ;
  - Les installations et les aménagements projetés et le montant des investissements estimés ;



- La durée pour laquelle l'occupation est sollicitée ;
  - Le montant de la redevance annuelle proposée ;
  - Le calendrier de réalisation du projet
- 
- Un extrait KBIS du candidat ou tout autre équivalent ;
  - Les attestations d'assurance responsabilité civile du candidat en cours de validité.

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés par la commune de LAUDUN-L'ARDOISE. Toutefois celle-ci se réserve le droit de demander aux candidats de compléter leur dossier en cas de constatation de pièces manquantes.

Les dossiers de candidature remis postérieurement à la date fixée ne seront pas retenus.

### **XIII. Modalités de sélection des bénéficiaires des titres d'occupation**

Dans le cas où plusieurs candidatures pour la conclusion d'un bail à construire sur le terrain décrit dans l'article 3 seraient déposées, le bénéficiaire dudit bail sera désigné par décision motivée du Maire de LAUDUN-L'ARDOISE, après analyse des dossiers au regard des critères suivants :

- 1- Références du porteur du projet : 20 %
- 2- Pertinence et cohérence du projet en lien avec l'existant : 50 %
- 3- Offre financière, redevance, durée du bail : 30 %

La Ville de LAUDUN-L'ARDOISE se réserve le droit de renoncer, à tout moment de la procédure, à la présente consultation en vue de la mise à disposition de son domaine public. Cette renonciation n'ouvrira droit à aucune indemnisation des candidats.

Pour tous renseignements complémentaires, les candidats peuvent contacter le service Urbanisme de la commune au 04-66-50-55-74 ou par mail à l'adresse suivante : [contact@laudunlardoise.fr](mailto:contact@laudunlardoise.fr)

### **XIV. Renseignements complémentaires**

Il ne sera répondu à aucune question orale. Par souci d'équité, la question et la réponse apportées seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître.