

## **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

### **SEANCE DU 18 DECEMBRE 2023**

Nombre de membres élus : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 22 + 6 pouvoirs

L'an deux mille vingt-trois et le dix-huit décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune du Lavandou s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Gil BERNARDI,

**Présents** : M. Gil BERNARDI, Mme Charlotte BOUVARD, M. Bruno CAPEZZONE, Mme Laurence CRETELLA, M. Roland BERGER, Mme Nathalie JANET, M. Denis CAVATORE, Mme Frédérique CERVANTES, M. Patrick LE SAGE, M. Jacques BOMPAS, M. Jean-François ISAIA, Mme Corinne TILLARD, Mme Nathalie VITIELLO-CHRISTIE, Mme Carole MAMAIN, M. Johann KOCH, M. Cédric ROUX, M. Nicolas COLL, Mme Valérie PASTUREL, M. Jean-Laurent FELIZIA, Mme Stéphanie BOCCARD, M. Franck GIORGI, M. Bertrand CARLETTI

**Pouvoirs** : Mme Laurence TOUZE a donné pouvoir à M. Denis CAVATORE, Mme Nicole GERBE a donné pouvoir à M. Patrick LE SAGE, Mme Sandra BIANCHI a donné pouvoir à M. Roland BERGER, Mme Julie ROIG a donné pouvoir à Mme Charlotte BOUVARD, M. Gilles COLLIN a donné pouvoir à Mme Valérie PASTUREL, Mme Gwenaëlle CHARRIER a donné pouvoir à M. Jean-Laurent FELIZIA

**Absent** : M. Philippe GRANDVEAUD

**Quorum** : 15

**Secrétaire de Séance** : Monsieur Johann KOCH

**Date de la convocation** : 8 décembre 2023

**N° délibération** : 2023-159

### **FIXATION DES CONDITIONS DE DELIVRANCE DE NOUVELLES AUTORISATIONS D'OCCUPATION**

#### **TEMPORAIRE DES LOCAUX DU BATIMENT DE LA ROTONDE**

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2122-1 et suivants, et R. 2122-1 et suivants,

**VU** le Code des transports, et notamment son article R. 5314-31,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du Lavandou en date du 7 avril 2021, fixant le montant des parts fixe et variable de la redevance domaniale pour les locaux de la Rotonde,

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2020 portant transfert de propriété du port de plaisance du LAVANDOU à la Commune du LAVANDOU,

**CONSIDÉRANT** que la convention d'occupation temporaire du local commercial et les autorisations d'occupation temporaire des postes d'amarrage actuellement attribués à la SARL EUROYACHTING, ont vocation à prendre fin au plus tard le 31 décembre 2023.

**CONSIDÉRANT** qu'il y a donc lieu d'organiser les modalités de délivrance des futurs titres d'occupation, afin notamment d'éviter que ce local se retrouve vide de toute occupation.

**CONSIDÉRANT** qu'il y a également un intérêt à d'ores et déjà organiser les modalités de délivrance de futurs titres autorisant l'occupation des locaux commerciaux de la Rotonde, ainsi que des postes à quai afférents, dans l'hypothèse où ceux-ci prendraient fin prématurément.

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte des dispositions précitées du Code général de la propriété des personnes publiques, que la délivrance d'autorisations d'occupation en vue d'exploiter le Domaine public à des fins économiques doit être précédée d'une procédure de sélection avec publicité.

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat (*CE, 18 nov. 2015, n° 390461, SCI Les II C c/Cne du Lavandou*) que le Conseil municipal doit délibérer sur les conditions générales d'administration et de gestion du domaine public communal.

## **1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES NOUVELLES A.O.T.**

### **1.1. TYPOLOGIE DES FUTURES AUTORISATIONS**

Les futurs titres autorisant l'occupation du bâtiment de la Rotonde prendront la forme d'autorisations d'occupation temporaire portant sur les locaux commerciaux du bâtiment ainsi que sur différents postes d'amarrage.

### **1.2. CARACTÈRE PERSONNEL DES AUTORISATIONS**

Les nouvelles autorisations d'occupation du domaine seront délivrées à titre strictement personnel, et seront ainsi expressément interdites :

- Toute cession partielle ou totale des droits y afférents, y compris d'un quelconque droit d'occupation ou d'usage,
- Toute sous-traitance, location, sous-location ou location-gérance, sous quelque forme que ce soit, y compris gracieuse.
- La cession ou la transmission dans le cadre de mutation entre vifs, cession de parts de société ou d'action, de fusion, absorption ou scission de société, pour la durée de validité du titre restant à courir.

Cette inaccessibilité des autorisations d'occupation est justifiée par l'impératif de bonne gestion du domaine public, afin d'éviter la conclusion de conventions abusives ou illégales ayant pour objet l'occupation du domaine public, et s'inscrit dans l'esprit de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, qui impose de soumettre toute délivrance d'une autorisation d'occuper ou d'utiliser le domaine public à une procédure de sélection préalable des candidats.

Compte-tenu du caractère personnel de l'autorisation d'occupation, de l'interdiction de leur cession développée *supra*, ainsi que de l'affectation des cellules du Domaine public à une exploitation économique et commerciale, les sociétés civiles immobilières ne pourront pas se porter candidates.

### **1.3. CONDITIONS FINANCIÈRES DE L'OCCUPATION**

#### **1.3.1. Les autorisations relatives aux locaux**

L'occupation sera consentie en contrepartie du paiement d'une redevance, composée d'une part fixe ainsi que d'une part variable déterminées en fonction des avantages de toute nature procurés au titulaire du titre.

#### **➤ PART FIXE DE LA REDEVANCE**

En vertu de la délibération précitée du Conseil Municipal du Lavandou en date du 7 avril 2021, cette part fixe sera de :

- 200 € HT / m<sup>2</sup> / an pour les locaux disposant d'une vue mer ;
- 150 € HT / m<sup>2</sup> / an pour les locaux situés à l'intérieur et ne disposant pas de vue mer.



Cette part fixe sera réévaluée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, et pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année civile d'exploitation, selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) de l'institut national de la statistique et des études économiques.

Le nouveau montant de la part fixe de la redevance sera obtenu en faisant application de la formule suivante, en arrondissant à l'inférieur :

$$\text{Montant de la part fixe} \times \frac{\text{Dernier indice ILC publié au 1er janvier de l'année de révision}}{\text{Indice ILC de référence}^*}$$

*\* indice ILC de référence : dernier indice connu à la date de la délivrance de l'AOT.*

#### ➤ ***PART VARIABLE DE LA REDEVANCE***

La part variable de la redevance sera assise sur le chiffre d'affaires annuel hors taxe de l'activité commerciale du futur titulaire de l'autorisation, sur lequel sera appliqué un pourcentage proposé par le candidat dans son offre.

#### ***1.3.2. Les autorisations relatives aux postes d'amarrage***

La redevance due pour l'occupation des postes d'amarrage est forfaitaire et annuelle, et relève d'un tarif spécifique appliqué aux professionnels. Elle est calculée sur la base des dimensions hors-tout des navires occupant les postes à quai.

Elle est fixée chaque année par délibération du Conseil municipal après avis du Conseil portuaire.

#### ***1.4. DURÉE DE L'AUTORISATION***

L'article R. 5314-31 du Code des transports limite à 5 années les autorisations d'occupation de postes à quai consenties à des entreprises exerçant des activités de commerce et de réparation nautiques.

Il convient donc d'aligner la durée des autorisations délivrées pour l'occupation des locaux commerciaux sur ces 5 années.

Dès lors, les durées des futurs titres d'occupation seront de :

- 5 années pour les autorisations d'occupation de postes d'amarrage ;
- 5 années pour les autorisations d'occupation de locaux commerciaux, lorsqu'est également prévue l'occupation de postes d'amarrage ;
- Jusqu'au 31 décembre 2028, uniquement pour les locaux commerciaux dépourvus de tout poste d'amarrage.

#### ***1.5. CESSIION DES FONDS DE COMMERCE***

Les occupants d'une dépendance du domaine public peuvent, depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel en date du 18 juin 2014, aujourd'hui codifiée aux articles L. 2124-32-1 à L. 2124-35 du CG3P, constituer un fonds de commerce qui peut être, par la suite, revendu.

Il convient donc d'instaurer, au sein des nouvelles A.O.T. une procédure permettant de mettre en concordance cette possibilité avec les exigences de mise en œuvre d'une procédure préalable issues de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 :

1°/ Le cédant titulaire d'une A.O.T. local devra aviser la Commune gestionnaire, de son intention de céder son fonds de commerce.

2°/ Toute personne souhaitant se porter acquéreur dudit fonds, devra solliciter par anticipation auprès de la Commune, et par pli RAR, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation du fonds et communiquer le projet de cession à la Commune.

3°/ Une procédure de sélection préalable comportant des mesures de publicité sera organisée préalablement à avant toute cession, entre les candidats acquéreurs potentiels.

4°/ A l'issue de la procédure de sélection, un candidat sera retenu.

L'autorisation d'occupation temporaire sollicitée par anticipation par ledit candidat prendra effet à compter de la réception par pli recommandé avec accusé de réception par la Commune, de la preuve de la réalisation de la cession du fonds de commerce.

Cette preuve de la réalisation de la cession du fonds de commerce sera accompagnée, concomitamment et nécessairement, d'une lettre du cédant exprimant sa volonté de renoncer au bénéfice de son A.O.T.

Dans le même temps, les A.O.T. délivrées par anticipation aux autres acquéreurs potentiels deviendront caduques.

## **2. CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCÉDURE DE SÉLECTION DES CANDIDATS**

La procédure de sélection préalable sera régie par un règlement de consultation qui précisera les caractéristiques générales des futures A.O.T., indiquera les modalités de candidature, les critères de sélection et détaillera le déroulé de la procédure.

Une publicité préalable sera organisée, prenant la forme d'un appel à candidatures publié sur le site internet de la Commune, du Port de plaisance, ainsi que dans un journal départemental, et précisera aux candidats les conditions de constitution de leur dossier.

La procédure de sélection comprendra une première phase d'une durée minimale de 21 jours pendant laquelle les personnes intéressées pourront constituer et déposer leur dossier de candidature.

Une Commission se réunira à l'issue de la clôture de la phase de candidature, éliminera les candidatures irrecevables, et procèdera à la notation puis au classement des candidatures subsistantes, afin de sélectionner le candidat retenu.

Les candidatures seront étudiées selon différents critères liés à la valorisation du Domaine public et au respect de son affectation.

## **3. COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU MAIRE**

Monsieur le Maire est seul compétent pour délivrer les autorisations d'occupation du Domaine public, les retirer ou les abroger (*CE, 18 nov. 2015, n° 390461, SCI Les II C c/ Cne du Lavandou*).

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,**

A L'UNANIMITE – 28 voix pour



**DIT** que toute délivrance de nouveaux titres permettant l'occupation des locaux du bâtiment de la Rotonde en vue d'une exploitation économique devra être précédée par une procédure de sélection préalable des candidats, dans le respect des règles d'impartialité, de transparence, et de publicité inscrites à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

**DIT** que la phase d'appel à candidatures, qui sera d'une durée minimale de 21 jours, fera l'objet d'un avis d'appel à candidatures publié sur le site internet de la Commune, du Port de plaisance, ainsi que dans un journal départemental et sera organisée par un règlement de consultation.

**DIT** que les candidatures seront étudiées par une Commission, qui aura pour rôle d'éliminer les candidatures irrecevables, de noter et de classer les candidatures acceptées et de sélectionner le candidat retenu selon différents critères liés à la valorisation du Domaine public et au respect de son affectation.

**DIT** que les sociétés civiles immobilières ne pourront pas se porter candidates, compte-tenu du caractère personnel et commercial de l'autorisation d'occupation et de l'interdiction de leur cession développée ci-après.

**PRÉCISE** que sera strictement interdite :

- Toute cession partielle ou totale des droits des futures A.O.T., y compris d'un quelconque droit d'occupation ou d'usage,
- Toute sous-traitance, location, sous-location ou location-gérance, sous quelque forme que ce soit, y compris gracieuse.
- La cession ou la transmission dans le cadre de mutation entre vifs, cession de parts de société ou d'action, de fusion, absorption ou scission de société, pour la durée de validité du titre restant à courir.

**PRÉCISE** que les titulaires de ces futurs titres devront s'acquitter annuellement d'une redevance d'occupation composée :

*Pour les autorisations relatives aux locaux commerciaux :*

- D'une part fixe, d'un montant de :
  - 200 € HT / m<sup>2</sup> / an pour les locaux disposant d'une vue mer,
  - 150 € HT / m<sup>2</sup> / an pour les locaux situés à l'intérieur et ne disposant pas de vue mer ;

Cette part fixe sera réévaluée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, et pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année civile d'exploitation, selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) de l'institut national de la statistique et des études économiques.

Le nouveau montant de la part fixe de la redevance sera obtenu en faisant application de la formule suivante, en arrondissant à l'inférieur :

Montant de la part fixe X  $\frac{\text{Dernier indice ILC publié au 1er janvier de l'année de révision}}{\text{Indice ILC de référence}^*}$

*\* indice ILC de référence : dernier indice connu à la date de la délivrance de l'AOT.*

- D'une part variable, assise sur le chiffre d'affaires annuel hors taxe de l'activité commerciale du futur titulaire de l'autorisation, sur lequel sera appliqué un pourcentage proposé par le candidat dans son offre.

**Pour les autorisations relatives aux postes d'amarrages :**

Une redevance forfaitaire et annuelle, calculée sur la base des dimensions hors-tout des navires occupant les postes à quai, qui sera fixée chaque année par délibération du Conseil municipal après avis du Conseil portuaire.

**PRÉCISE** que les autorisations d'occupation seront consenties pour une durée de :

- 5 années pour les autorisations d'occupation de postes d'amarrage ;
- 5 années pour les autorisations d'occupation de locaux commerciaux, lorsqu'est également prévue l'occupation de postes d'amarrage ;
- Jusqu'au 31 décembre 2028, uniquement pour les locaux commerciaux dépourvus de tout poste d'amarrage.

**PRÉCISE** que les propriétaires d'un fonds de commerce constitué sur le Domaine public conformément aux dispositions de la loi Pinel en date du 18 juin 2014 pourront céder ledit fonds de commerce en respectant la procédure suivante :

**1°/** Le cédant titulaire d'une A.O.T. devra aviser la Commune gestionnaire, de son intention de céder son fonds de commerce.

**2°/** Toute personne souhaitant se porter acquéreur dudit fonds, devra solliciter par anticipation auprès de la Commune, et par pli RAR, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation du fonds et communiquer le projet de cession à la Commune.

**3°/** Une procédure de sélection préalable comportant des mesures de publicité sera organisée préalablement à avant toute cession, entre les candidats acquéreurs potentiels.

**4°/** A l'issue de la procédure de sélection, un candidat sera retenu.

L'autorisation d'occupation temporaire sollicitée par anticipation par ledit candidat prendra effet à compter de la réception par pli recommandé avec accusé de réception par la Commune, de la preuve de la réalisation de la cession du fonds de commerce.

Cette preuve de la réalisation de la cession du fonds de commerce sera accompagnée, concomitamment et nécessairement, d'une lettre du cédant sollicitant l'abrogation de son A.O.T.

Dans le même temps, les A.O.T. délivrées par anticipation aux autres acquéreurs potentiels deviendront caduques.

**PRÉCISE** que ces autorisations d'occupation temporaire seront délivrées par Monsieur le Maire.

**APPROUVE** les projets d'autorisation d'occupation temporaire tels qu'annexés à la présente délibération.

FAIT AU LAVANDOU, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,  
POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Secrétaire de séance,  
Monsieur Johann KOCH



Le Maire,  
Monsieur Gil BERNARDI



Date de publication :

*« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Toulon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

*- date de sa réception en Préfecture du Département du Var*

*- date de sa publication*

*Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

*- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,*

*- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »*