



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions

Le 30 JUIN 2024

Article 1 : Identification de la personne publique

Commune de NERIS-LES-BAINS
Boulevard des Arènes
03310 NERIS-LES-BAINS
Téléphone : 04 70 03 79 80
Télécopie : 04 70 03 79 99

Article 2 : Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

2.1 - Contexte

La commune de NERIS-LES-BAINS est propriétaire de l'ensemble thermal implanté sur son territoire, lequel relève de son domaine privé.

Elle souhaite céder l'ensemble thermal à un terme qui n'est pas encore déterminé et dans des conditions qu'il appartient aux candidats de proposer.

2.2 – Objet de la mise en concurrence

La consultation ne concerne :

- ni un marché public ;
- ni une concession d'aménagement ;
- ni une concession de travaux ;
- ni une concession de service ;
- ni une convention d'occupation domaniale.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une procédure de publicité et de mise en concurrence, la commune de NERIS-LES-BAINS a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs opérateurs et ce, afin que la cession intervienne de la manière la plus satisfaisante pour l'intérêt communal.

2.3 – Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble thermal,
- D'exposer les modalités de dépôt des propositions.

2.4 - Désignation de l'immeuble

A NERIS-LES-BAINS (ALLIER) 03310 Place des Thermes, rue du Docteur Aubel et rue Boisrot Desserviers,

1/ Un bâtiment thermal sur plusieurs niveaux reliés par ascenseur et monte- handicapés composé de :

- Une galerie hommes équipée de vingt-deux baignoires hydromassage, de cinq étuves et un siège nérisien, de dix-huit baignoires et de diverses installations ;
- Une galerie dames équipée de seize cabines à développer, de six salles de massage ;
- Un pavillon A équipé de cinq salles de massage ;
- Une salle de soins spéciaux
 - Une salle de soins aile sud et une salle de soins aile nord ;
 - Une salle équipée d'une installation boue ;
 - Un sous-sol équipé de six bains locaux et quatre grandes douches à jet.
 - Une piscine "mobilisation".

2/ Des bâtiments techniques composés de sept bâtiments, savoir : une buanderie, des bureaux techniques, une production boue, un bassin de 1 800 m³, un réservoir aérien désaffecté, un local technique et un local pompes.

3/ Le pavillon César abritant le puits César (source exploitée pour les soins)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	3	PL DES THERMES	00 ha 27 a 77 ca
BK	11	RUE DU DOCTEUR AUBEL	00 ha 00 a 04 ca
BK	18	PL DES THERMES	00 ha 04 a 33 ca
BK	315	RUE DU DOCTEUR AUBEL	00 ha 03 a 40 ca
BK	316	RUE DU DOCTEUR AUBEL	00 ha 30 a 62 ca
BK	473	RUE BOISROT DESSERVIERS	00 ha 08 a 70 ca
BK	475	RUE BOISROT DESSERVIERS	00 ha 00 a 11 ca

Total surface : 00 ha 74 a 97 ca

4/ Un bâtiment à usage de SPA, Place des Thermes, rue Gergovia et rue Voltaire, composé de :

- Un espace d'accueil avec une boutique de vente ;
- Une salle d'activités ;

- Des cabines esthétiques, des cabines balnéothérapie ;
- Un espace thermoludique comprenant des bassins intérieur et extérieur, un hammam, un sauna, une banquette chaude, des douches sensorielles et une tisanderie, avec des vestiaires d'accès.

Et un parking privé à l'arrière

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	210	PL DES THERMES	00 ha 08 a 99 ca
BL	211	RUE GERGOVIA	00 ha 05 a 21 ca
BL	306	RUE GERGOVIA	00 ha 01 a 44 ca
BL	343	RUE GERGOVIA	00 ha 01 a 71 ca
BL	344	RUE GERGOVIA	00 ha 02 a 61 ca
BL	372	RUE VOLTAIRE	00 ha 00 a 72 ca
BL	448	RUE GERGOVIA	00 ha 00 a 58 ca

Total surface : 00 ha 21 a 26 ca

Article 3 : Déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt

Les candidats peuvent, s'ils en font la demande, procéder à une visite du bien immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la commune de NERIS-LES-BAINS.

Les demandes de visite doivent s'effectuer par courriel à l'adresse suivante : dgs@nerislesbains.fr

Elles sont présentées au plus tard sept jours avant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition avant la date limite visée en page de garde du présent dossier de consultation.

La commune de NERIS-LES-BAINS pourra demander des précisions aux candidats.

Ensuite, elle engagera librement des discussions avec les candidats.

A l'issue de cette première phase, la commune de NERIS-LES-BAINS pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée et de nouvelles discussions pourront être engagées.

Au terme des discussions, la commune invitera le candidat retenu à signer l'acte qui aura été élaboré ; cette signature devant intervenir au plus tard le 30 septembre 2024.

Article 4 : Demande de précisions par les candidats

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard trois jours calendaires avant la date limite de remise des propositions une question écrite à la commune à l'adresse suivante : dgs@nerislesbains.fr

Article 5 : Modifications apportées par la commune

La commune de NERIS-LES-BAINS se réserve la possibilité, tout au long de la consultation, d'apporter tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation.

Les candidats seront tenus de tenir compte de ces compléments, précisions et/ou modifications.

Article 5 : Contenu des propositions

5.1- Lettre de candidature

Les candidats devront remettre une lettre de candidature comportant, a minima :

- Un extrait Kbis de moins de trois mois,
- Nom du (ou des) dirigeant(e)(s), du (ou des) représentant(e)(s) légal(e) (légaux), ou de la (ou les) personne(s) habilitée(s) à prendre l'engagement,
- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles,
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années et qu'il n'est pas en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger.

5.2 - Présentation du montage proposé

Les candidats devront remettre une proposition tendant, dans l'immédiat ou à moyen terme, à l'acquisition de l'ensemble thermal.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la proposition qui sera retenue par la commune et sur la base de laquelle des discussions pourront s'engager devra aboutir à la signature d'un acte par lequel le candidat s'engagera à acquérir l'ensemble thermal.

Dans l'hypothèse où cette acquisition ne serait pas immédiate, le candidat dont la proposition sera retenue devra s'acquitter d'un acompte venant en déduction du prix de vente.

Il appartient donc aux candidats de proposer un montant.

Article 6 : Dépôt des propositions

Les propositions seront remises à la commune par voie postale en recommandé avec accusé de réception, envoyées à l'adresse visée à l'article 1^{er}.

Article 7 : Renoncement par la commune

La commune de NERIS-LES-BAINS se réserve le droit de renoncer à tout moment à la procédure et de ne pas donner suite aux propositions des candidats sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par ces derniers. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Le renoncement à la procédure ne vaut pas renoncement à toute cession ou à la conclusion d'un contrat, quel qu'il soit.

Article 8 : Estimation du bien

La commune de NERIS-LES-BAINS précise que la valeur de l'ensemble thermal est actuellement estimée à 6.700.000 euros.

Article 9 : Absence de garantie

Les documents concernant l'ensemble thermal ainsi que les études que la commune de NERIS-LES-BAINS a pu faire réaliser et qui seraient mis à disposition des candidats le sont à titre purement indicatif.

Les candidats acceptent l'ensemble thermal dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la commune.

Les candidats ne sauraient en effet se prévaloir à l'encontre de la commune de NERIS-LES-BAINS de documents qui n'auraient pas été remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des documents de toute nature qui auraient été remis.

Article 10 : Charges de maintenir la destination de l'ensemble thermal

La cession ou le contrat de crédit-bail sera conclu avec charges de maintenir la destination de l'ensemble thermal, incluant notamment la reprise du personnel actuellement affecté à l'activité.

L'acte qui sera signé comportera des clauses résolutoires et/ou pénales, qui sanctionneront le candidat retenu en cas de modification de la destination de l'ensemble thermal.