

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 21

Représentés : 10

Qui ont pris part à la délibération : 31

Date de la convocation : 27/03/2023

Date d'affichage : 28/03/2023

**de la commune de COGOLIN
Séance du mardi 04 AVRIL 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le **quatre avril à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Madame Christiane LARDAT 1^{ère} adjointe,

PRESENTS :

Marc Etienne LANSADE – Gilbert UVERNET – Patrick GARNIER –
Geoffrey PECAUD – Francis LAPRADE – Erwan DE KERSAINTGILLY –
Jacki KLINGER – Danielle CERTIER – Franck THIRIEZ – Patricia
PENCHENAT – Jean-Pascal GARNIER – Corinne VERNEUIL – Isabelle
BRUSSAT – Christelle DUVERNET – Olivier COURCHET – Mireille
ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe
CHILARD – Julie LEPLAIDEUR –

POUVOIRS :

Audrey TROIN	à	Patrick GARNIER (à partir de la Q18)
Sonia BRASSEUR	à	Gilbert UVERNET
Liliane LOURADOUR	à	Franck THIRIEZ
René LE VIAVANT	à	Francis LAPRADE
Jean-Paul MOREL	à	Christiane LARDAT
Michaël RIGAUD	à	Geoffrey PECAUD
Florian VYERS	à	Corinne VERNEUIL
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Bernadette BOUCQUEY	à	Isabelle FARNET-RISSO
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTES :

Elisabeth CAILLAT
Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Par acte signé en date du 8 septembre 2022 par devant Maître Sébastien WILLEMIN, notaire à Marseille, la commune de Cogolin est devenue propriétaire des biens et droits immobiliers situés à Cogolin –

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

13 bis avenue Georges Clémenceau et 11, impasse Aubert, figurant au cadastre sous les références section AO n° 392 et 395.

Cet ensemble immobilier comprend en son rez-de-chaussée (entrée avenue Georges Clémenceau) un local à usage commercial ainsi qu'un appartement et un jardin (côté impasse Aubert).

Ces locaux inoccupés depuis de longues années présentent un état de vétusté important nécessitant d'importants travaux pour une remise en exploitation.

Des pourparlers avancés ont été menés entre les parties aux fins de conclure un bail commercial avec la parfaite connaissance des lieux et informations nécessaires à la prise de décision quant à l'exercice d'une activité de restauration.

Au terme de ces échanges, un projet de bail commercial a été valablement présenté et explicité au preneur.

La désignation des locaux est la suivante :

Les biens mis à bail concernent des locaux commerciaux comprenant le rez-de-chaussée du bâtiment sis 13 bis avenue Georges Clémenceau et 11, impasse Aubert, à usage commercial et plus précisément :

- Une entrée avenue Georges Clémenceau donnant accès à un premier local composé :
 - d'une salle d'environ 70 m²,
 - de WC d'environ 3 m².
- Une entrée impasse Aubert donnant accès à un second local composé :
 - d'un jardin de 50 m²,
 - d'un appartement d'environ 60 m².

Ledit immeuble figure au cadastre sous les références suivantes : section cadastrale AO parcelles n° 392 et n° 395.

Ce bail est consenti au profit de Monsieur Sébastien GIROULET ou la SAS TIC&TAC représentée par Monsieur Sébastien GIROULET.

Etant précisé que :

- Monsieur Sébastien GIROULET intervient au présent acte en qualité d'associé fondateur, au nom et pour le compte de la SAS TIC&TAC en cours de formation au capital social de 1 000 €, SAS dont le siège social sera établi sis 274, route du Plan de la Tour – 83120 Sainte-Maxime et qui fera l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Draguignan ;

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

- Monsieur Sébastien GIROULET se porte fort de la reprise du présent acte et des engagements y contenus par la SAS TIC&TAC en cours de formation ;
- L'immatriculation de la SAS TIC&TAC au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle du présent acte qui sera alors réputé avoir été conclu dès l'origine par la société elle-même ;
- Monsieur Sébastien GIROULET déclare avoir parfaitement conscience et connaissance qu'à défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société étant privée de personnalité morale, l'objet du présent acte sera réputé avoir été consenti dès l'origine à son nom personnel et pour son propre compte ;
- Monsieur Sébastien GIROULET sera alors tenu, solidairement et indéfiniment, à toutes les obligations et bénéficiera, de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce, sans qu'il y ait novation.

Monsieur Sébastien GIROULET a établi son domicile 401, avenue de la Cauquière – 83310 Cogolin.

Celui de la SAS TIC&TAC (en cours de formation), au capital social de 1 000 € qui fera l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sera établi 274, route du Plan de la Tour – 83120 Sainte-Maxime.

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à un usage de : cuisine + salle de restaurant recevant du public pour la seule activité autorisée + entreposage de marchandises nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée.

Le présent bail est consenti pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 avril 2023 pour se terminer le 14 avril 2032, moyennant un loyer annuel de **trente mille euros (30 000,00 €)** hors taxes, soit un loyer mensuel hors taxes de **deux mille cinq cents euros (2 500,00 €)** que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer mensuel s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée et hors charges. Le bailleur déclare assujettir le loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le preneur s'engage à acquitter en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée.

A ce loyer s'ajouteront les charges locatives telles que déterminées comme suit :

Les catégories de charges supportées par le preneur sont les suivantes, sous réserve qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations définies

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du bailleur :

- les charges d'entretien de l'immeuble,
- les frais de nettoyage, d'entretien, de sécurité, de réparation et de réfection des parties communes,
- les frais de mises aux normes et de mise en conformité avec toutes réglementations et/ou législations de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité, hygiène, conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, qu'elles soient ou non prescrites par les autorités compétentes, seront à la charge du preneur dès lors qu'elles sont liées à l'exploitation de son fonds de commerce et inhérentes à son activité et dont la réalisation serait devenue impérative et à défaut, à la charge du bailleur dès lors qu'elles sont notamment de nature strictement immobilière. Lorsqu'elles sont à la charge du preneur, celui-ci les assumera directement s'il en a la maîtrise, ou en remboursera le coût au bailleur dans le cas contraire,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation des nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et plus généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement de l'Immeuble et à sa sécurité,
- les dépenses y compris, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les consommations et frais d'abonnement d'éclairage, d'eau, de chauffage ou de réfrigération (coûts fixes et fixes additionnels et avances sur consommation pour ces deux derniers), de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quel qu'ils soient,
- les primes des polices d'assurances de l'immeuble,
- les impôts, taxes et contributions afférents aux parties communes et privatives. La quote-part de l'impôt foncier et des ordures ménagères.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 nouveau du code de commerce, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des locaux par le preneur.

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

Un état des lieux sera également dressé amiablement et contradictoirement, à la charge du preneur, au jour de la réception des travaux qui doivent être envisagés et réalisés par le preneur à sa demande pour lui permettre le début de son activité.

Toutefois, les travaux initiaux de remise en état et de remise aux normes nécessaire à l'exercice de l'activité précitée seront à la charge exclusive du preneur et sous son entière responsabilité.

Compte-tenu de l'importance des travaux de remise en état et de remise aux normes, estimés à 200 000 euros par le preneur, les travaux seront réalisés à compter du 1^{er} septembre 2023 et se prolongeront sur une durée de deux mois.

L'ouverture prévisionnelle de l'établissement ne pourra pas excéder la date du 1^{er} décembre 2023.

Les travaux réalisés demeureront acquis au profit du bailleur lorsque ce dernier reprendra possession des lieux ; le bailleur accorde au preneur une franchise de loyer de neuf mois et quinze jours sur la période du 15 avril 2023 au 31 janvier 2024.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du 1^{er} février 2024.

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base pour le calcul de l'indexation sera celui de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE pour le 3^{ème} trimestre 2022, valeur : 126,13.

Les loyers et accessoires sont payables d'avance le premier de chaque mois, le paiement sera effectué par virement bancaire par le preneur.

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code du commerce.

Toutefois, les parties entendent déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L. 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement de loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10 % par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci versera au bailleur une somme de sept mille cinq cents Euros (7 500 €) correspondant à un trimestre de loyer hors charges.

Les travaux initiaux de remise en état et de remise aux normes sont soumis à autorisations d'urbanisme et autorisation de pose d'enseignes.

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

Préalablement à la mise en œuvre de cette réhabilitation, il convient d'autoriser Monsieur Sébastien GIROULET, ou la SAS TIC&TAC par lui représentée, à déposer toutes les autorisations d'urbanisme, de travaux nécessaires à la mise aux normes de sécurité incendie et accessibilité permettant ainsi la réalisation de cet établissement conformément aux dispositions de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'une cession du droit au bail, le preneur ne pourra céder son droit au bail sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et ce, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause.

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

En cas de vente des locaux objets du présent bail, par le propriétaire au cours du bail, le preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

La clause résolutoire prévoit qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges, impôts et taxes ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution ou de non-respect d'une seule des clauses et conditions du bail qui ont toutes été convenues de manière substantielle entre les parties, peu importe la gravité de ces manquements par le preneur et peu importe la régularisation ultérieure de ces manquements, comme à défaut de paiement des frais de commandement et autres frais de poursuite, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité, ni à faire la preuve d'un quelconque préjudice.

La clause pénale prévoit qu'à défaut du paiement de loyer, des charges, des impôts et taxes, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et indépendamment de tous frais contentieux, de commandement et de recette.

A compter de la signature du bail, le bailleur souscrira une assurance garantie des loyers commerciaux impayés. Le coût de cette assurance sera à la charge du preneur qui s'engage à rembourser sans délai et à première demande du bailleur le coût de cette assurance.

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le **14 AVR. 2023** **N° 2023/438**

ID : 083-218300424-20230404-DCM20230404_22-DE

N° 2023/04/04-22

**CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SAS TIC ET TAC POUR DES LOCAUX SITUES
13 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU ET 11 IMPASSE AUBERT ET AUTORISATION DE DEPOSER
LE DOSSIER D'AUTORISATION DE TRAVAUX**

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal :

APPROUVE les termes du bail,

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions, à signer le bail commercial et tout autre document tendant à rendre effective cette délibération, ainsi que les éventuels avenants.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 24 POUR - 7 ABSTENTIONS** [Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Kathia PIETTE - Philippe CHILARD - Bernadette BOUCQUEY].

La première adjointe,

Le secrétaire,

Christiane LARDAT



Geoffrey PECAUD