



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

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 24

Représentés : 7

Qui ont pris part à la délibération : 31

Date de la convocation : 16/09/2024

Date d'affichage : 17/09/2024

**de la commune de COGOLIN
Séance du lundi 23 septembre 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **vingt-trois septembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADÉ maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT - Audrey TROIN - Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD - Sonia BRASSEUR - Liliane LOURADOUR - Patricia PENCHENAT - René LE VIAVANT - Danielle CERTIER - Elisabeth CAILLAT - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ - Corinne VERNEUIL - Michaël RIGAUD - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Bernadette BOUCQUEY - Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO -

POUVOIRS :

Francis LAPRADE	à	Christiane LARDAT
Jacki KLINGER	à	Jean-Paul MOREL
Jean-Pascal GARNIER	à	Patrick GARNIER
Florian VYERS	à	Corinne VERNEUIL
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Philippe CHILARD	à	Olivier COURCHET
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADÉ

ABSENTS :

Erwan DE KERSAINTGILLY
Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Par délibération du 15 juin 2015, le conseil municipal de la ville de Cogolin, a consenti à Pôle Emploi, un bail soumis aux conditions de droit commun résultant des articles 1714 et suivants du code civil.

Ce contrat de bail a été signé en date du 15 juillet 2015 pour une durée de 9 années commençant à courir à compter du jour de la prise de possession des lieux valablement constaté par avenant de prise d'effet.

N° 2024/09/23-12

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL CONSENTI A FRANCE TRAVAIL

N° 2024/09/23-12

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL CONSENTI A FRANCE TRAVAIL

Par avenant daté du 4 janvier 2016, la date de prise d'effet du bail a été fixée au 1^{er} janvier 2016 et s'étendant sur une durée de neuf années entières et consécutives dont l'échéance a été fixée au 31 décembre 2024, moyennant un loyer de base annuel s'élevant à la somme de 210 000 € hors TVA et hors charges.

Par courrier daté du 14 mars 2024, la commune de Cogolin, propriétaire bailleur, a rappelé à France Travail la date d'échéance du bail fixée au 31 décembre 2024.

Par courrier recommandé avec accusé de réception réceptionné le 24 juin 2024, France Travail a sollicité le renouvellement du bail à compter du 1^{er} janvier 2025.

Par cette expédition, France Travail porte à la connaissance de la commune les nouvelles exigences édictées par l'Etat dans le cadre de la réorganisation des agences et notamment celles liées aux ratios des surfaces des agences.

Elle expose que l'agence de Cogolin présente un excédent de surface qui pourrait cependant être accepté par la Direction Générale s'il était compensé par une baisse du montant du loyer et propose le renouvellement du bail pour une durée de 6 ou 9 ans selon un loyer s'élevant à la somme de 218 000 € TTC (parkings compris).

Par courrier recommandé en date du 4 juillet 2024, la commune de Cogolin a accusé réception du courrier et a notifié à France Travail la formalisation de l'acte de renouvellement de bail.

Le bail liant les parties expire le 31 décembre 2024.

Le preneur a bien sollicité auprès du bailleur l'octroi d'un nouveau bail pour les locaux désignés précédemment.

Le bailleur a accepté sous la condition de rédiger un renouvellement du bail aux fins d'y intégrer les clauses et conditions souhaitées par le preneur et acceptées par le bailleur.

Les parties se sont donc rapprochées avec l'intention de formaliser leur accord préalable et à l'effet d'arrêter les conditions et modalités de leurs accords et volontés réciproques dans le présent bail.

Il est proposé de renouveler le contrat en prenant en compte les éléments suivants :

- Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir au lendemain du jour où le bail initial arrivera à son terme, soit le 1^{er} janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2033,
- Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de cent-quatre-vingt-un mille six cent soixante-six euros soixante-sept cents (181 666,67 €) HT, soit 218 000 € TTC,

N° 2024/09/23-12

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL CONSENTI A FRANCE TRAVAIL

- Les parties font le choix de fixer comme indice de référence, l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE (ILAT), soit ILAT du 3^{ème} trimestre 2024,
- La première indexation s'effectuera pour la première fois à la première date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} janvier 2026,
- Pour les années ultérieures il sera procédé à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, à l'indexation du loyer annuel, en prenant pour base le loyer de l'année écoulée,
- Pour l'indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- Pour l'indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante,
- Un nouvel état des lieux sera dressé au plus tard dans les deux mois suivant la signature de l'avenant, et annulera et remplacera celui dressé lors de l'entrée en possession du preneur dans les locaux loués,
- L'avenant de renouvellement fait partie indissociable, à compter de sa signature, du bail signé par le bailleur le 15 juillet 2015 et par le preneur le 3 juillet 2015 et de son 1^{er} avenant.

Vu le code civil et notamment les articles 1714 et suivants,

Vu la délibération n° 2015/102 du 15 juin 2015 portant autorisation de signature du bail civil conclu avec Pole Emploi pour la location de bureaux sis rue Carnot,

Vu le bail initial signé le 15 juillet 2015,

Vu l'avenant n° 1 au bail signé le 4 janvier 2016 portant modification de la date de prise d'effet du bail au 1^{er} janvier 2016,

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

D'APPROUVER les termes de l'avenant de renouvellement du bail consenti à France Travail,

D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions, à signer le renouvellement du bail 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 L'UNANIMITE**.

Le maire,

Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADE

Geoffrey PECAUD

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.



France Travail Région Provence Alpes Côte d'Azur

AVENANT N° 2

**Renouvellement du Bail Initial signé par le Bailleur le 15 juillet 2015 et
par le Preneur le 3 juillet 2015**

Locaux sis, 98 rue Carnot à Cogolin (83310)



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Cogolin, collectivité territoriale, personne morale de droit public, ayant son siège social à Hôtel de Ville – 2, place de la République – 83310 Cogolin, identifiée au SIREN sous le numéro 218 300 424 00015, représentée par son maire en exercice, Monsieur Marc Etienne LANSADE, agissant pour le compte de la commune conformément à la délibération du conseil municipal en date du ...,

(Annexe n°1),

Ci-après désigné le Bailleur,

D'une part,

ET :

France Travail, établissement public à caractère administratif, représenté par le directeur régional de France Travail Provence Alpes Côtes d'Azur, Monsieur Pascal Blain dûment habilité à cet effet par l'article R. 5312-26 du code du travail et domicilié au 34, rue Curtel à Marseille 13395 Marseille cedex 10 délégation jointe en annexe,

(Annexe n°2),

Ci-après désigné le Preneur,

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé signé par le Bailleur le 15 juillet 2015 et par le Preneur le 3 juillet 2015 (Le Bail Initial), la commune de Cogolin et France Travail ont conclu un bail soumis aux dispositions des articles 1714 et suivants du code civil et sous celles stipulées audit contrat, pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, soit jusqu'au 31/12/2024, des locaux à usage de bureaux et de réception du public d'une surface de :

- Au rez-de-chaussée, une surface développée de 995 m² à destination de bureaux et de réception du public,
- 21 places de stationnement en sous-sol du bâtiment B d'une surface totale de 272,49 m²,
- 40 places de stationnement extérieur non exclusivement réservées aux usagers de France Travail.

Dans un ensemble immobilier dénommé « Terre des Arts » situé 98, rue Carnot à Cogolin cadastré section AM parcelles n° 279-285-293.

L'avenant au Bail n°1 en date du 04/01/2016 constatait la prise d'effet.

En application de l'article 6 de la loi n°2023-1196 du 18 décembre 2023 pour le plein emploi, Pôle emploi est devenu France Travail le 1er janvier 2024. Cette transformation consiste en un changement de dénomination et une extension des missions de l'établissement public, ainsi que l'a confirmé le Conseil d'Etat dans son avis sur le projet de loi (avis du 7 juin 2023, points 1 et 38). Elle n'emporte pas la création d'une nouvelle personne morale qui viendrait aux droits et obligations de la précédente dans l'instance.

Les Parties se sont rapprochées et sont convenues expressément de renouveler leurs relations contractuelles en concluant le présent avenant de renouvellement du Bail aux mêmes clauses et conditions, à l'exception de ce qui suit :



EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article I - Désignation

La désignation des Locaux Loués comprend :

- des locaux à usage de bureaux et de réception du public, sur 1 niveau d'une surface au rez-de-chaussée de 995 m², soit de 958 m² SUB, soit 975 m² SDP,
- 21 places de stationnement en sous-sol du bâtiment B d'une surface totale de 272,49 m²,
- 40 places de stationnement extérieur non exclusivement réservées aux usagers de France Travail.

Article II - Durée-Congé

Le Bail est renouvelé à compter du 01/01/2025, pour une durée de 9 années entières et consécutives, soit jusqu'au **31/12/2033**.

Le Preneur s'engage à ne pas donner congé durant la durée du bail. Le Bail est renouvelé pour une période de neuf années fermes.

Les Parties conviennent également de supprimer l'alinéa suivant de l'article XXXX du Bail Initial : « Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera de plein droit à son échéance sans qu'aucun congé ni notification quelconque soit nécessaire conformément aux dispositions de l'article 1737 du code civil. »

Article III - Loyer – Modalités de règlement

A compter du 01.01/2025, le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 181 666,66 € HT, soit **218 000 € TTC**.

Les avis d'échéance et factures devront être adressés via le portail CHORUS PRO, le Bailleur renseignera :

- Le Siret destinataire du Preneur : **130 005 481 21115**
- Le numéro d'engagement correspondant à la référence du contrat : **1300283**
- Le numéro de contrat REFX : **1300283**
- Il sera établi une facture distincte pour le loyer et pour chaque accessoire du loyer.

Article IV : Indexation

Le loyer sera, à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du présent Bail, indexé, en plus ou moins, à la hausse ou à la baisse, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE (indice de référence ILAT du 3^{ème} trimestre 2024 : pas encore connu).

La première indexation s'effectuera pour la première fois à la première date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, soit le 01/01/2026, en prenant :

- pour indice de référence, l'indice ILAT de référence, soit ILAT du 3^{ème} trimestre 2024 : pas encore connu.
- pour indice de comparaison, l'indice ILAT du 3^{ème} trimestre de l'année suivante.
Pour les années ultérieures, il sera procédé, à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, à l'indexation du loyer annuel, en prenant pour base le loyer de l'année écoulée et :
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.



Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, l'indexation serait faite en prenant pour indice de référence, soit l'indice de remplacement qui serait publié, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent, statuant en référé. Les honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Article V : Etat des lieux

De convention expresse entre les Parties, il est convenu qu'un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement entre les Parties.

A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Ce nouvel état des lieux annule et remplace celui dressé lors de l'entrée en possession du Preneur dans les Locaux Loués ; il sera dressé au plus tard dans les deux mois suivant la signature du présent avenant de renouvellement du Bail et joint en annexe du présent Bail dès sa réalisation (**Annexe n°4**).

Cet état des lieux ainsi que les plans d'aménagement actuels des Locaux Loués joints en annexe (**Annexe n°5**) détermineront l'état des lieux à restituer en fin de Bail

Article VI – Absence de novation

Le présent avenant de renouvellement fait partie indissociable, à compter de sa signature, du Bail signé par le Bailleur le 15 juillet 2015 et par le Preneur le 3 juillet 2015 et de son avenant.

Il n'apporte aucune autre modification aux clauses et conditions dudit Bail dont toutes les stipulations, non contraires à ce qui précède, demeurent expressément en vigueur, les modifications stipulées ci-dessus n'apportant aucune novation ni aucune dérogation aux droits des parties.

Article VII - Dispositif éco-énergie tertiaire

Dans le cadre de la mise en application du dispositif Eco Énergie Tertiaire relatif au décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « décret tertiaire ») et ses textes d'application existants (notamment l'arrêté du 10 avril 2020 et l'arrêté du 29 septembre 2021 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 précité) ou à venir, le Preneur informe le Bailleur qu'il déclarera (i) ses Consommations Individuelles, c'est-à-dire ses propres données personnelles de consommation énergétique issues des contrats qu'il a directement souscrits sur la plateforme OPERAT, ainsi que (ii) les Consommations des Espaces Communs, en kWh, réparties aux tantièmes de la surface occupée et (iii) les Consommations Réparties, en kWh, aux tantièmes de la surface occupée.

A cet effet, le Bailleur sera tenu de communiquer au Preneur au plus tard le 30 juin de chaque année les Consommations des Espaces Communs, en kWh, réparties aux tantièmes de la surface occupée ainsi que les Consommations Réparties, en kWh, aux tantièmes de la surface occupée, définies ainsi :

- Consommations Réparties : Les consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitation est gérée par le BAILLEUR, objet de contrats d'énergie directement souscrits par le BAILLEUR et dont les LOCAUX LOUES bénéficient directement au sein de l'IMMEUBLE (exemples, selon les cas : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, traitement de l'air)
- Consommations des Espaces Communs : Les consommations d'énergie liées aux parties communes et équipements immobiliers commun (ascenseurs, éclairage des communs) dont l'exploitation est gérée par le BAILLEUR, objet de contrat d'énergie directement souscrits par le BAILLEUR.



Dans le cas où les Consommations des Espaces Communs et les Consommations Réparties font l'objet des mêmes contrats d'énergie souscrits par le BAILLEUR et qu'il ne soit pas techniquement possible de les dissocier par sous-comptage, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR sa quote-part des consommations en kWh des contrats d'énergie qu'il a souscrits pour le compte de l'IMMEUBLE réparties aux tantièmes de la surface occupée.

Le BAILLEUR et le PRENEUR, doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations relatives aux consommations d'énergie sur la plateforme numérique dénommée « Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires » (en abrégé : « OPERAT »).

A ce titre, les Parties conviennent qu'elles procéderont chacune aux déclarations qui leur incombent

En cas de modifications ultérieures des obligations et modalités de mise en œuvre du dispositif Eco Energie Tertiaire, les Parties conviennent qu'elles accompliront les diligences qui leur incombent respectivement suite à ces modifications.

Article VIII – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, et notamment la signification de tous les actes, les Parties font respectivement élection de domicile au lieu indiqué pour chacun dans la Comparution.

Fait à, le ... / ... /

en 2 exemplaires originaux,

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
« Lu et approuvé – Bon pour accord » (Signature + Nom et qualité du signataire)	« Lu et approuvé – Bon pour accord » (Signature + Nom et qualité du signataire)

Annexes

Annexe n°1 : Pouvoirs du Bailleur

Annexe n°2 : Pouvoirs du Preneur

Annexe n°3 : Bail initial et son avenant

Annexe n°4 : Etat des lieux à annexer ultérieurement

Annexe n°5 : Plans d'aménagement actuels des Locaux Loués

Annexe n°6 : Fiche d'information sur l'Etat des risques et pollutions (ERP)

Annexe n°7 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)