Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_17-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la commune de COGOLIN
Séance du jeudi 27 FEVRIER 2025

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 21
Représentés : 8

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 20/02/2025

Date d'affichage : 20/02/2025

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

PRESENTS :
Christiane LARDAT – Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE - Liliane LOURADOUR – Jean-Pascal GARNIER - Patricia PENCHENAT – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ – Michaël RIGAUD – Olivier COURCHET - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO – Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO – Jean-Marc BONNET -

POUVOIRS :

Audrey TROIN (à partir de la n° 15)	à	Francis LAPRADE
Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Christiane LARDAT
Corinne VERNEUIL	à	Sonia BRASSEUR
Florian VYERS	à	Geoffrey PECAUD
Mireille ESCARRAT	à	Isabelle FARNET-RISSO
Philippe CHILARD	à	Olivier COURCHET
Bernadette BOUCQUEY	à	Patrick HERMIER
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTES :
Elisabeth CAILLAT
Isabelle BRUSSAT (à partir de la n° 15)
Audrey MICHEL
Kathia PIETTE

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Par délibérations n° 2018/097 du 24 septembre 2018, n° 2019/055 du 2 avril 2019, le conseil municipal avait accepté les termes du bail commercial devant être souscrit avec la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez. Suite aux délais d'instruction des autorisations d'urbanisme, il avait été

N° 2025/02/27-17
AVENANT N° 2 AU BAIL COMMERCIAL DES VIVIERS DE SAINT-TROPEZ - AUTORISATION DE SOUS-LOCATION

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_17-DE

consenti par décision du maire n° 2020/002 du 30 janvier 2020 que le premier terme de loyer serait exigible à la date du 1er février 2020.

Le contrat de bail signé par la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez en date du 19 novembre 2019 précisait à la rubrique « Sous-location – cession » :

- La sous-location partielle ou totale des locaux est strictement interdite. En conséquence, le preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des locaux.

En outre, il est rappelé que les locaux formant un tout indivisible et que le bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des locaux et du bail conventionnellement stipulée.

Le preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Les locaux du rez-de-chaussée situés face au cinéma Raimu, initialement destinés à un bar à huitres n'ont été exploités que quelques mois par la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez.

Des problèmes de personnels et de santé dans l'équipe dirigeante ont conduit à la fermeture de cet établissement et à la réorganisation du fonctionnement de la société.

Ainsi, et récemment suite au décès d'un des gérants de la société, ces locaux garnis de meubles et objets mobiliers ne peuvent plus être exploités par la société « Les Viviers de Saint-Tropez ».

L'inoccupation partielle des locaux ou la nécessité de suspendre leur activité professionnelle pour une durée prolongée (maladie, difficulté de recrutement…), sont autant de raisons qui nous amènent à réfléchir à l'option que le bailleur pourrait donner à la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez, à savoir le recours à la sous-location partielle du bail commercial.

Afin de maintenir l'essor commercial, voire de dynamiser le centre-ville, il vous est proposé d'acter un avenant au bail commercial, autorisant la sous-location partielle et précisant les conditions d'accès à celle-ci.

Dans le cas d'espèce, le locataire a sollicité le bailleur afin de lui faire part de son souhait de recourir à la sous-location partielle du bar à huitres.

La Sarl Les Viviers de Saint-Tropez devra porter à la connaissance du bailleur les conditions dans lesquelles elle souhaite sous-louer son local

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_17-DE

en précisant l'identité du sous-locataire, l'activité exercée ainsi que la nature de la sous-location en détaillant précisément la partie des locaux concernés.

La commune, en sa qualité de propriétaire-bailleur souhaite concourir au contrat de sous-location ; le bailleur sera donc invité à la signature du contrat conclu entre la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez, locataire principal et le sous-locataire.

Le tarif de la sous-location sera encadré et ne pourra excéder la valeur du loyer principal. (Le tarif de la sous-location partielle sera calculé selon la règle du prorata de la surface d'occupation par le sous-locataire).

Si le loyer de la sous-location s'avérait être supérieur au loyer principal, le bailleur appliquerait au loyer principal une majoration de loyer équivalente.

S'il n'existe pas de lien direct entre le bailleur et le sous-locataire, le bailleur dispose cependant, en cas de défaillance du locataire principal, d'une action directe contre le sous-locataire pour le paiement du loyer principal, dans la limite du prix de la sous-location.

Le contrat de sous-location devra intégrer les mentions suivantes :
- La description des locaux sous-loués ainsi que toutes les caractéristiques du bien (superficie, équipements...) ;
- La destination des locaux sous-loués (l'usage des locaux par le sous-locataire) ;
- Le montant du loyer mensuel de sous-location et la répartition du paiement des charges entre le locataire et le sous-locataire (en cas de sous-location partielle, la quote-part du loyer et des charges imputables au sous-locataire sera calculée au prorata-de la superficie sous-louée) ;
- Les règles de responsabilité du locataire et du sous-locataire envers le bailleur ;
- La durée du contrat de sous-location.

La redevance d'occupation du domaine public concernant l'espace dédié à la terrasse fermée du bar sera à la charge exclusive du sous-locataire (utilisateur exclusif du lieu).

Les sanctions en cas de non-respect de la procédure sont les suivantes :
- Dès lors qu'une des conditions ne sera pas respectée, l'acte de sous-location sera inopposable au bailleur,
- Toute sous-location irrégulière constituera un motif grave et légitime de refus au renouvellement du bail commercial,
- Enfin, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du bail.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de commerce et notamment les articles L145-1 et suivants ;

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_17-DE

N° 2025/02/27-17

AVENANT N° 2 AU BAIL COMMERCIAL DES VIVIERS DE SAINT-TROPEZ - AUTORISATION DE SOUS-LOCATION

Vu les délibérations n° 2018/097 du 24 septembre 2018, n° 2019/055 du 2 avril 2019 relatives au bail commercial consenti à la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez ;
Vu la décision du maire n° 2020/002 du 30 janvier 2020 que le premier terme de loyer serait exigible à la date du 1er février 2020 ;
Considérant les problèmes de personnels de la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez ayant conduit à la fermeture du bar à huîtres et à la réorganisation du fonctionnement de la société ;
Considérant que suite au récent décès d'un co-gérant de la société, le locataire a manifesté son besoin et son souhait de pouvoir recourir à la sous-location partielle du bar à huitres ;
Considérant la nécessité de maintenir l'essor commercial, voire de dynamiser le centre-ville, en autorisant la sous-location partielle des locaux cités ci-dessus ;
Considérant la possibilité d'autoriser le recours à la sous-location du bail commercial dans le cadre d'un avenant au bail ;
Considérant la nécessité d'encadrer le contrat de sous-location ;
Considérant la proposition d'avenant au bail ;

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

AUTORISE le principe de la sous-location dans le cadre du bail commercial consenti à la Sarl Les Viviers de Saint-Tropez,

APPROUVE les termes de l'avenant au bail commercial,

DECIDE de concourir au contrat de sous-location et à la signature de l'acte,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les contrats de sous-location.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 22 POUR - 7 CONTRE** (Michaël RIGAUD - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO - Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY).

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.