

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

Nombres de membres :

En exercice : **29**

Présents : **29**

Représentés : **29**

Qui ont pris part à la délibération : **29**

Date de la convocation : **12/09/2018**

Date d'affichage : **18/09/2018**

**de la Commune de COGOLIN
Séance du lundi 24 septembre 2018**

L'an deux mille dix-huit et le 24 septembre 2018 à 19 heures 30, 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 : Audrey TROIN – Régine RINAUDO – Rémy FÉLIX – Laëtitia PICOT – René LE VIAVANT – Aimé GARNIER – Patrick GARNIER – Patricia BERENGUIER – Pascal CORDÉ – Sébastien MACREZ – Jonathan LAURITO – Anthony GIRAUD – Jeanne LAURITO – Renée FALCO – Patricia PENCHENAT – Erwan DE KERSAINTGILLY – Michel DALLARI – Ernest DAL SOGLIO – Frédéric LACOUR – Malika OUAREZKI –

POUVOIRS : Éric MASSON à Marc Etienne LANSADE / Élisabeth CAILLAT à René LE VIAVANT / Margaret LOVERA à Patrick GARNIER / Monique LEBLANC à Régine RINAUDO / Valérie ROBIN à Patricia PENCHENAT / Christelle DUVERNET à Aimé GARNIER / Gaëtan MULLER à Laëtitia PICOT / Manuel REQUIN à Jeanne LAURITO /

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Audrey TROIN

Il est rappelé que les locaux anciennement occupés par le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) ont été libérés depuis le mois d'avril dernier.

Par ailleurs, la délibération n° 2018/071 du Conseil municipal du 15 mai 2018 portait dénonciation du bail à l'enseigne GOURMANDISES.

Ainsi, cet ensemble de locaux professionnels et commerciaux situés Galerie RAIMU sont devenus depuis lors, vacants.

La Sarl Viviers de Saint-Tropez s'est rapprochée de la collectivité et a fait part de l'intérêt qu'elle portait à ce bien aux fins d'y exercer une activité de restauration et de commerce des produits de la mer.

N° 2018/097

SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SARL VIVIERS DE SAINT-TROPEZ ET LA COMMUNE DE COGOLIN POUR DES LOCAUX SITUÉS « GALERIE RAIMU - AVENUE GEORGES CLEMENCEAU »

CM 24/09/2018

N° 2018/097

SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SARL VIVIERS DE SAINT-TROPEZ ET LA COMMUNE DE COGOLIN POUR DES LOCAUX SITUES « GALERIE RAIMU - AVENUE GEORGES CLEMENCEAU »

Considérant que les commerces de poissons ne sont plus représentés par le commerce de proximité sur la commune de Cogolin et afin de développer une activité prometteuse dans ce domaine, il vous est proposé de remettre ces locaux sur le marché de la location et notamment dans le cadre d'un bail commercial.

La description des locaux est la suivante :

Situés dans le Galerie RAIMU – 29 avenue Georges Clémenceau, ceux-ci sont composés de :

- lot n° 16 de la Galerie RAIMU, d'une surface de 43,80 m² situé en rez-de-chaussée destiné à l'activité de commerce ;
- lot n° 17 de la Galerie RAIMU, d'une surface de 35,10 m² situé en rez-de-chaussée, destiné à l'activité de commerce ;
- 1^{er} étage, d'une surface de 87 m² ;
- 2^{ème} étage, d'une surface de 88 m².

Ledit immeuble figure au cadastre sous les références : section A0 n° 404 et 429p.

Le bail est consenti au profit de la Sarl Viviers de Saint-Tropez, inscrite au RCS de Fréjus sous le n° 394751887, dont le siège social est situé quartier du Pilon – boulevard de la Mer – 83990 Saint-Tropez.

Les locaux sont destinés à l'usage suivant :

Tous types de restauration, achat et vente en gros, demi-gros et détail de coquillages, crustacés, poissons, stockage de marchandises et matériels en relation avec la présente destination.

Le bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2027, moyennant un loyer annuel de quarante-huit mille euros (48 000,00 €) hors taxes et hors charges, soit un loyer mensuel hors taxes de 4 000,00 € que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur, le 1^{er} de chaque mois et d'avance.

Ce loyer mensuel s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage à acquitter en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute nouvelle taxe, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée.

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

CM 24/09/2018

N° 2018/097

SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SARL VIVIERS DE SAINT-TROPEZ ET LA COMMUNE DE COGOLIN POUR DES LOCAUX SITUES « GALERIE RAIMU - AVENUE GEORGES CLEMENCEAU »

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2018

Reçu en préfecture le 01/10/2018

Affiché le

03 OCT. 2018

ID : 083-218300424-20180924-DELIB2018_097-DE

CM 24/09/2018

N° 2018/097

SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL ENTRE LA SARL VIVIERS DE SAINT-TROPEZ ET LA COMMUNE DE COGOLIN POUR DES LOCAUX SITUES « GALERIE RAIMU - AVENUE GEORGES CLEMENCEAU »

Toutefois les travaux initiaux de pose d'un monte-charge pour accéder aux étages demeureront à la charge du bailleur.

Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire 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 1^{er} trimestre 2018, à savoir : 111,87.

Le Preneur versera au Bailleur un droit d'entrée d'un montant de 57 000,00 €, prenant le caractère « d'indemnité de compensation de la dépréciation du local loué résultant de l'octroi au Preneur de la propriété commerciale ».

Le Preneur versera au Bailleur un dépôt de garantie s'élevant à la somme de 4 000,00 €.

Le Bailleur et le Preneur ont convenu, sans quoi ils n'auraient pas contracté, que le loyer, en cas de renouvellement du présent bail commercial, échappera à la règle du plafonnement et des modalités d'étalement (10 %/an) d'une éventuelle augmentation prévue à l'article L.145-34 du Code de commerce, il sera fixé par comparaison en fonction du prix des locations nouvelles constatées dans l'entourage des locaux objets du présent bail et applicable immédiatement.

En outre le loyer ainsi déterminé ne pourra jamais être inférieur au dernier montant de loyer dû par le preneur lors de la dernière période triennale antérieure au renouvellement.

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

- d'approuver les termes du bail ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions, à signer le bail, les éventuels avenants et tout autre document tendant à rendre effective cette délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A L'UNANIMITE.**



Marc Étienne LANSADE