



Les Issambres - Le Village - La Bouverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

VILLE
DE
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

DECISION MUNICIPALE

N° 2022 / 337

PASSATION DE L'AVENANT N° 2 AU BAIL COMMERCIAL SIGNE LE 8 OCTOBRE 2015 POUR LA MISE A DISPOSITION DES LOTS DE COPROPRIETE SIS 15 PLACE PERRIN

Jean CAYRON, Maire de la Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122.22
VU les procès-verbaux d'élection du Maire et des adjoints du 3 juillet 2020 et du 9 juillet 2020,
VU la délibération n° 1 du 9 juillet 2020 portant élection des adjoints au Maire,
VU la délibération n° 13 en date du 9 juillet 2020, modifiée par la délibération n° 26 du 4 mars 2021, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune a délégué sans aucune réserve, à son Maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard des matières énumérées à l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'arrêté municipal n° 2021/496, portant délégation de fonction et de signature à M. Gilles PRIARONE, Adjoint dans le domaine du Foncier, de l'Urbanisme et du Patrimoine et délégué pour la gestion des contrats de mise à disposition du patrimoine privé communal,
VU la délibération n° 8 du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015, approuvant la passation d'un bail commercial à intervenir entre la COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS, représentée par Monsieur André COURTIL, Conseiller Municipal délégué au Foncier, spécialement habilité à cet effet par arrêté municipal n° 2014/59 du 7 avril 2014, et la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE (filiale de la SEML SARGET), représentée par son Président en exercice, Monsieur Alain DEVEZA, pour la mise à bail des locaux situés à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520), 15 Place Alfred Perrin, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'une maison de village élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée et cave, formant les lots 1 et 2 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, d'une superficie respective de 35,40 m² et 46,65 m², suivant certificat de mesurage réalisé par le Cabinet AMLP, soit une contenance totale de 82,05 m²,
VU le bail commercial signé le 8 octobre 2015, pour une durée de neuf années entières et consécutives, moyennant un loyer annuel payable trimestriellement, composé d'une part fixe d'un montant de 10 800 euros HT, et d'une part variable correspondant à 5% des bénéfices nets de la société réalisés l'année n-1,
VU la délibération n° 52 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015, approuvant la passation d'un avenant au bail commercial signé entre les parties le 8 octobre 2015, portant modification de la prise d'effet et de la durée du bail, ainsi que du montant des prestations et charges à régler en sus du loyer, au titre de l'occupation par le Preneur d'une terrasse couverte fermée située sur le domaine public communal,
VU l'avenant n° 1 signé le 15 décembre 2015,
VU la transmission universelle de patrimoine en date du 1^{er} janvier 2017, par laquelle le fonds de commerce de restauration exploité au sein des locaux désignés supra par la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE sous l'enseigne « LA PLACE » a été transféré à la SEML SARGET,

AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU
Reçu le 13/10/2022
Publié le 13/10/2022

VU l'acte sous seing privé en date du 10 juillet 2017, enregistré au SIE de DRAGUIGNAN NORD le 17 juillet 2017, Bordereau 2017/1046, Case n° 2, Extrait n° 3989, par lequel la SEML SARGET, représentée par Madame Nicole LOTITO, a cédé le fonds de commerce sus-désigné à la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, représentée par Monsieur Philippe VINAY, moyennant le prix de 140 000 euros, s'appliquant aux éléments incorporels pour 40 000 euros et au matériel et mobilier commercial pour 100 000 euros, emportant de facto transfert du droit au bail commercial des lieux où le fonds est exploité, conclu initialement entre la COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS et la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE, **CONSIDERANT** que l'identité du Preneur à bail commercial conclu le 8 octobre 2015 n'a pas été modifiée depuis la cession du fonds de commerce au profit de la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, **CONSIDERANT** la demande formulée par Monsieur Philippe VINAY, représentant de la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, de prendre à bail commercial le lot 3 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, d'une superficie de 47,05 m², sise 15, place Alfred Perrin à Roquebrune-sur-Argens, aux fins d'augmenter sa capacité de stockage, **CONSIDERANT** qu'il convient donc de modifier par avenant :

- L'identité du Preneur à bail commercial conclu le 8 octobre 2015,
- La désignation des locaux figurant à l'ARTICLE 1 dudit bail,
- Le montant du loyer fixé à l'ARTICLE 16 du même bail du fait de l'augmentation de la superficie louée,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : D'approuver la passation de l'avenant n° 2 au bail commercial signé entre la COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS et la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE, en date du 8 octobre 2015.

ARTICLE 2 : De préciser que l'avenant n° 2 modifie l'identité du Preneur comme suit : « La Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle dénommée LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, SASU au capital de 1 000 euros, dont le siège est fixé à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) 15, Place Alfred Perrin, identifiée au SIREN sous le numéro 532 908 944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FREJUS, représentée par Monsieur Philippe VINAY, représentant légal en exercice, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes aux termes des articles 12 et 13 des statuts de ladite société, ci-après annexés. »

ARTICLE 3 : De préciser que l'avenant n° 2 modifie l'article 1 « Désignation des locaux » comme suit : « Les lieux loués sont situés à ROQUEBRUNE SUR ARGENS , 15 place Perrin au Village, au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages d'une maison de village élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée et cave, formant les lots 1, 2 et 3 de la copropriété cadastrée section BD n° 377 d'une superficie respective de 35,40 m², 46,65 m² et 47,05 m² suivant certificat de mesurage réalisé par le Cabinet AMLP, soit une contenance totale de 129,10 m² .

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités ».

ARTICLE 4 : De préciser que l'avenant n° 2 modifie l'article 16 « Loyer » comme suit : « Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 18 347,60 € HT (DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES HORS TAXES), auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'engage à payer en quatre termes égaux d'un montant de 4 586,90 € HT (QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES HORS TAXES) chacun.

Le loyer annuel sera réactualisé tous les ans, à la date anniversaire du bail, selon les modalités suivantes :

- Une part fixe d'un montant de 18 347,60 € HT (DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES HORS TAXES),

AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU

Reçu le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

Une part variable correspondant à 5% des bénéfices nets de la société, réalisés l'année n-1.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque trimestre, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année ».

ARTICLE 5 : De préciser que l'avenant n° 2 entrera en vigueur à compter de sa signature et ne modifiera en rien les autres dispositions du bail commercial et de l'avenant n° 1, conclus respectivement les 8 octobre et 15 décembre 2015.

Le présent avenant n° 2, couplé au bail initial et à l'avenant n° 1 précités, constitue le contenu définitif, complet et exclusif du contrat du bail entre les parties.

ARTICLE 6 : De signer ledit avenant n° 2 tel qu'il est proposé et annexé.

ARTICLE 7 : La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales et pourra être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date de publication ou de notification :

- Par un recours gracieux,
- Par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon,
- Par la saisine de Monsieur le Préfet du Var en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités territoriales.
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Roquebrune-sur-Argens, le

13 OCT. 2022

Pour le Maire et par délégation,
Gilles PRIARONE,
Adjoint délégué aux Affaires Foncières,
à l'Urbanisme et au Patrimoine



AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU

Reçu le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

Ville de

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS



PASSATION DE L'AVENANT N° 2 AU BAIL COMMERCIAL SIGNE LE 8 OCTOBRE 2015 POUR LA MISE A DISPOSITION DES LOTS DE COPROPRIETE SIS 15 PLACE PERRIN

Entre les soussignés,

La COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS, représentée par Monsieur Jean CAYRON, Maire en exercice, dûment habilité par délibération n° 13 du 9 juillet 2020, modifiée par délibération n° 26 du 4 mars 2021,

Ci-après dénommée « Le Bailleur », d'une part

Et

La Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle dénommée LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, au capital de 1 000 euros, dont le siège est fixé à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) 15, Place Alfred Perrin, identifiée au SIREN sous le numéro 532 908 944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FREJUS, représentée par Monsieur Philippe VINAY, représentant légal en exercice, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes aux termes des articles 12 et 13 des statuts de ladite société, ci-après annexés, suite à la transmission universelle de patrimoine en date du 1^{er} janvier 2017, par laquelle le fonds de commerce de restauration exploité au sein des locaux désignés ci-après par la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE sous l'enseigne « LA PLACE » a été transféré à la SEML SARGET, et à la cession dudit fonds au profit de la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, par acte sous seing privé en date du 10 juillet 2017, enregistré au SIE de DRAGUIGNAN NORD le 17 juillet 2017,

Ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part

EXPOSE DES MOTIFS

VU la délibération n° 8 du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015, approuvant la passation d'un bail commercial à intervenir entre la COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS, représentée par Monsieur André COURTIL, Conseiller Municipal délégué au Foncier, spécialement habilité à cet effet par arrêté municipal n° 2014/59 du 7 avril 2014, et la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE (filiale de la SEML SARGET), représentée par son Président en exercice, Monsieur Alain DEVEZA, pour la mise à bail des locaux situés à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520), 15 Place Alfred Perrin, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'une maison de village élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée et cave, formant les lots 1 et 2 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, d'une superficie respective de 35,40 m² et 46,65 m², suivant certificat de mesurage réalisé par le Cabinet AMLP, soit une contenance totale de 82,05 m²,

VU le bail commercial signé le 8 octobre 2015, pour une durée de neuf années entières et consécutives, moyennant un loyer annuel payable trimestriellement, composé d'une part fixe d'un montant de 10 800 euros HT, et d'une part variable correspondant à 5% des bénéfices nets de la société réalisés l'année n-1,

VU la délibération n° 52 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015, approuvant la passation d'un avenant au bail commercial signé entre les parties le 8 octobre 2015, portant modification de la prise d'effet et de la durée

AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU

Reçu le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

du bail, ainsi que du montant des prestations et charges à régler en sus du loyer, au titre de l'occupation par le Preneur d'une terrasse couverte fermée située sur le domaine public communal,

VU l'avenant n° 1 signé le 15 décembre 2015,

VU la transmission universelle de patrimoine en date du 1^{er} janvier 2017, par laquelle le fonds de commerce de restauration exploité au sein des locaux désignés supra par la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE sous l'enseigne « LA PLACE » a été transféré à la SEML SARGET,

VU l'acte sous seing privé en date du 10 juillet 2017, enregistré au SIE de DRAGUIGNAN NORD le 17 juillet 2017, Bordereau 2017/1046, Case n° 2, Extrait n° 3989, par lequel la SEML SARGET, représentée par Madame Nicole LOTITO, a cédé le fonds de commerce sus-désigné à la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, représentée par Monsieur Philippe VINAY, moyennant le prix de 140 000 euros, s'appliquant aux éléments incorporels pour 40 000 euros et au matériel et mobilier commercial pour 100 000 euros, emportant de facto transfert du droit au bail commercial des lieux où le fonds est exploité, conclu initialement entre la COMMUNE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS et la SAS DESTINATION ROQUEBRUNE,

CONSIDERANT que l'identité du Preneur à bail commercial conclu le 8 octobre 2015 n'a pas été modifiée depuis la cession du fonds de commerce au profit de la SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE,

CONSIDERANT la demande formulée par Monsieur Philippe VINAY, représentant de la SAS LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, de prendre à bail commercial le lot 3 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, d'une superficie de 47,05 m², sise 15, place Alfred Perrin à Roquebrune-sur-Argens, aux fins d'augmenter sa capacité de stockage,

CONSIDERANT qu'il convient donc de modifier par avenant :

- L'identité du Preneur à bail commercial conclu le 8 octobre 2015,
- La désignation des locaux figurant à l'ARTICLE 1 dudit bail,
- Le montant du loyer fixé à l'ARTICLE 16 du même bail du fait de l'augmentation de la superficie louée,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant n° 2 modifie :

1. **L'identité du Preneur à bail commercial conclu le 8 octobre 2015** est modifiée comme suit :
« La Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle dénommée LA CHOCOLATERIE DU ROCHER DE ROQUEBRUNE, au capital de 1 000 euros, dont le siège est fixé à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) 15, Place Alfred Perrin, identifiée au SIREN sous le numéro 532 908 944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FREJUS, représentée par Monsieur Philippe VINAY, représentant légal en exercice, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes aux termes des articles 12 et 13 des statuts de ladite société ».
2. **L'ARTICLE 1 « Désignation des locaux »** est modifié comme suit :
« Les lieux loués sont situés à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 15 place Perrin au Village, au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages d'une maison de village élevée de deux niveaux sur rez-de-chaussée et cave, formant les lots 1, 2 et 3 de la copropriété cadastrée section BD n° 377, d'une superficie respective de 35,40 m², 46,65 m² et 47,05 m² suivant certificat de mesurage réalisé par le Cabinet AMLP, soit une contenance totale de 129,10 m².

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités ».

3. **L'ARTICLE 16 « Loyer »** est modifié comme suit :
« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 18 347,60 € HT (DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES HORS TAXES), auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'engage à payer en quatre termes égaux

AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU

Reçu le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

d'un montant de 4 586.90 € HT (QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES HORS TAXES) chacun.

Le loyer annuel sera réactualisé tous les ans, à la date anniversaire du bail, selon les modalités suivantes :

- Une part fixe d'un montant de 18 347,60 € HT (DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES HORS TAXES),
- Une part variable correspondant à 5% des bénéfices nets de la société, réalisés l'année n-1.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque trimestre, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année ».

ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR - AUTRES DISPOSITIONS

L'avenant n° 2 entrera en vigueur à compter de sa signature et ne modifiera en rien les autres dispositions du bail commercial et de l'avenant n° 1, conclus respectivement les 8 octobre et 15 décembre 2015.

Le présent avenant n° 2, couplé au bail initial et à l'avenant n° 1 précités, constitue le contenu définitif, complet et exclusif du contrat du bail entre les parties.

ARTICLE 3 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile :

- La COMMUNE, en l'Hôtel de Ville de la Commune de Roquebrune-sur-Argens,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Etabli en trois exemplaires, à Roquebrune-sur-Argens,

Le.....

Pour le Bailleur,
La Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Pour le Maire et par délégation,
Gilles PRIARONE
Adjoint aux Affaires Foncières
à l'Urbanisme et au Patrimoine

Pour le Preneur,
La SASU LA CHOCOLATERIE DU ROCHER
DE ROQUEBRUNE

Philippe VINAY
Représentant légal



AR Prefecture

083-218301075-20221013-DEM2022337-AU

Reçu le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022