

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 16 OCTOBRE 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 17**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	2

OBJET DE LA DECISION

N° 23/466

**SIX-FOURS-LES-PLAGES -
CONVENTION DE LOCATION
CONSENTIE A LA
METROPOLE RELATIVE A
L'ESPACE JOSEPHINE SIS A
SIX-FOURS-LES-PLAGES, 243
RUE DU COMMERCE -
AUTORISATION DE
SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Christian SIMON, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

ABSENTS :

Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/466

BUREAU DU 16 OCTOBRE 2023

**O B J E T : SIX-FOURS-LES-PLAGES - CONVENTION DE
LOCATION CONSENTIE A LA METROPOLE RELATIVE
A L'ESPACE JOSEPHINE SIS A SIX-FOURS-LES-
PLAGES, 243 RUE DU COMMERCE - AUTORISATION
DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU l'avis du Domaine sur la valeur locative n°2023-83129-58255 en date du 25 septembre 2023,

VU le projet de convention de location ci-annexé,

CONSIDERANT que la Commune de Six-Fours-les-Plages avait signé avec la Société « Espace Joséphine » un bail de sous-location, à compter du 1^{er} juillet 2016, pour une durée de 9 ans renouvelable, pour les espaces situés sur les parcelles cadastrées section CO n°117 et 43, à Six-Fours-les-Plages afin d'y accueillir le service de l'environnement,

CONSIDERANT que la Métropole a récupéré ces compétences et qu'elle s'est vue transférer ce bail qui comprend 588 m² de bureaux, 21 places de parking souterrain, 2 894 m² de terrains répartis en 1 462 m² de zone technique, 1 225 m² de parking (35 places) et 207 m² d'espaces verts moyennant un loyer annuel de 113 740 € HT en 2016,

CONSIDERANT que les services administratifs de l'antenne de Six-Fours-les-Plages souhaite relocaliser ses bureaux au deuxième étage de cet espace, comprenant 3 bureaux, une salle de réunion, un open-space, une salle de vie, des toilettes et une kitchenette pour une superficie de 125 m² ainsi que 7 places de parking privatives et qu'il convient d'acter le changement de locataire,

CONSIDERANT que la société « Espace Joséphine » consent à la Métropole une convention de location pour une durée de 6 ans, moyennant un loyer annuel de 164 687,39 € HT révisable en fonction de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires, payable trimestriellement, pour l'ensemble des biens,

CONSIDERANT que ce loyer annuel de 164 687,39 € HT est conforme à l'avis du domaine sur la valeur locative n°2023-89129-58255 ci-annexée,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de location d'une superficie totale de 2 382,34 m² située sur les parcelles cadastrées section CO n°117 et 43, 243 rue du Commerce à Six-Fours-les-Plages, appartenant à la société « Espace Joséphine », destinée à des bureaux, ateliers et des places de stationnement, pour une durée de 6 ans, moyennant un loyer annuel, payable trimestriellement de 164 687,39 € HT.

ARTICLE 3

DE DIRE que les crédits sont inscrits au Budget Principal 2023 (et suivants) à l'opération n°1035, article n°6132.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 16 octobre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0



CONVENTION DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société ESPACE JOSEPHINE,
société par actions simplifiée au capital de 9.000 euros,
dont le siège social est situé 820 avenue des Moulières, 83160 La Valette-du-Var,
immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 808 096 887,
représentée par son Président, Monsieur André Jean BONIFAY,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,
D'une part,

ET

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE,
établissement public de coopération intercommunale,
dont le siège est situé 107 boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon Cedex,
représentée par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole, agissant en vertu de la décision
du Bureau métropolitain n°

Ci-après dénommée « **TPM** » ou le « **Locataire** »,
D'autre part,

Le Bailleur et le Locataire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement
les « **Parties** ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Le Bailleur est propriétaire d'une parcelle de terrain située sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83140), Lieudit Parc d'Activités des Playes, rue du Commerce, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	117	Parc d'Activités des Playes	01 a 77 ca
CO	43	Parc d'Activités des Playes	43 a 77 ca
Contenance totale			45 a 54 ca

Sur ladite parcelle est édifié un ensemble immobilier divisé en trois niveaux, dont un rez-de-chaussée et deux étages.

Initialement, le Bailleur avait la jouissance dudit ensemble immobilier en vertu d'un contrat de crédit-bail immobilier en date du 27 août 2015 consenti par la société SOGEFIMUR pour une durée de douze années commençant à courir à compter de la date d'achèvement des travaux.

Par la suite, le Bailleur est devenu propriétaire dudit ensemble immobilier (levée d'option anticipée).

2. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 juin 2016, le Bailleur, agissant en qualité de crédit-preneur, avait consenti à la commune de Six-Fours-les-Plages un bail de sous-location, avec effet à compter du 1^{er} juillet 2016, pour une durée de neuf années, portant sur les locaux ci-après désignés :

- Au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier susvisé :
 - o Un local composé de bureaux, d'une salle de réunion, d'emplacements pour rangements et/ou archives, et de sanitaires ;
 - o Un local à usage de hall d'accueil, bureau, ascenseur et local technique ;
 - o Un local à usage d'atelier, avec zone de stockage, vestiaire, sanitaires et bureaux ;

Soit une surface totale, au rez-de-chaussée, de 588,34 m², dont 60 m² en mezzanine dans le local à usage d'atelier ;

- La totalité du sous-sol de l'ensemble immobilier, comprenant 21 places de parking, ascenseur et escalier ;
- Sur la partie Est du terrain, une partie destinée à l'usage de plateforme technique, d'une superficie de 1.462 m², affectée à de l'entreposage à ciel ouvert ;
- L'ensemble des places de parking, à l'exception de 30 emplacements réservés aux locataires des locaux situés aux niveaux R1 et R2 du bâtiment, soit 35 emplacements ainsi que 207 m² d'espaces verts.

3. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 décembre 2017, le Bailleur avait consenti à la société CAPYRO (immatriculée 811 284 975 RCS Toulon) un bail commercial, avec effet à compter du 1^{er} mars 2018, pour une durée de neuf années, portant sur les locaux ci-après désignés :

- Les locaux situés au deuxième étage de l'ensemble immobilier susvisé, comprenant trois bureaux, une salle de réunion, un open space, une salle de vie, des toilettes et une kitchenette, soit une superficie approximative de 125 m² ;
- ainsi que 7 places de parking privatives.

4. La commune de Six-Fours-les-Plages a informé le Bailleur qu'elle entendait transmettre l'ensemble de ses droits au titre de la convention de location du 13 juin 2016, au profit de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, laquelle a donné son accord.

Par ailleurs, la société CAPYRO fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, si bien que les locaux loués aux termes du bail du 19 décembre 2017 seront prochainement de nouveau disponibles.

Les Parties ont convenu que la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE prenne à bail l'ensemble des locaux visés ci-dessus (i.e. locaux anciennement loués par la commune de Six-Fours-les-Plages d'une part et locaux occupés par la société CAPYRO d'autre part), dans le cadre d'une convention de location unique soumise aux dispositions des présentes et généralement à celles du code civil en matière de bail.

5. Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent acte, ayant pour objet de convenir des conditions financières et modalités de réalisation de la mise à disposition, par le Bailleur au Locataire, des lieux ci-après désignés, dans le cadre d'un bail non soumis au statut des baux commerciaux.

Les Parties déclarent et reconnaissent que les négociations ayant précédé la conclusion du présent acte ont été conduites de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1. BAIL – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Par les présentes, le Bailleur donne en location à la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Sur une parcelle de terrain située sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83140), Lieudit Parc d'Activités des Playes, rue du Commerce, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	117	Parc d'Activités des Playes	01 a 77 ca
CO	43	Parc d'Activités des Playes	43 a 77 ca
Contenance totale			45 a 54 ca

Les biens et locaux, objet de la présente convention, comprennent :

Lot n° 1 :

- Au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier susvisé :
 - o Un local composé de bureaux, d'une salle de réunion, d'emplacements pour rangements et/ou archives, et de sanitaires ;
 - o Un local à usage de hall d'accueil, bureau, ascenseur et local technique ;
 - o Un local à usage d'atelier, avec zone de stockage, vestiaire, sanitaires et bureaux ;
 Soit une surface totale, au rez-de-chaussée, de 588,34 m², dont 60 m² en mezzanine dans le local à usage d'atelier ;
- La totalité du sous-sol de l'ensemble immobilier, comprenant 21 places de parking, ascenseur et escalier ;
- Sur la partie Est du terrain, une partie destinée à l'usage de plateforme technique, d'une superficie de 1.462 m², affectée à de l'entreposage à ciel ouvert ;
- L'ensemble des places de parking, à l'exception de 30 emplacements réservés aux locataires des locaux situés aux niveaux R1 et R2 du bâtiment, soit 35 emplacements ainsi que 207 m² d'espaces verts.

Lot n° 2 :

- Les locaux situés au deuxième étage de l'ensemble immobilier susvisé, comprenant trois bureaux, une salle de réunion, un open space, une salle de vie, des toilettes et une kitchenette, soit une superficie approximative de 125 m² ;
- ainsi que 7 places de parking privatives.

Un plan des locaux, des places de parkings et des espaces verts figure en annexe aux présentes.

Article 2. DUREE

La présente convention de location est consentie et acceptée pour une durée de six (6) années entières et consécutives, qui commence à courir à compter de ce jour.

Il est expressément convenu que ni le Locataire ni le Bailleur, n'auront pas la possibilité de mettre un terme anticipé au bail avant le terme de celui-ci. Toutefois, si le Locataire souhaite quitter les lieux avant le terme des six années ci-dessus, il pourra en formuler la demande motivée au Bailleur. Ce dernier restera libre d'accepter ou non le départ du Locataire, au vu notamment des possibilités de poursuivre la location avec un tiers, dans des conditions économiques équivalentes.

A l'issue de la période de six années ci-dessus énoncée et à défaut d'un congé préalable signifié par l'une des Parties par voie d'huissier au moins six mois à l'avance, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction, par périodes annuelles. Ainsi, le présent bail pourra être résilié :

- au terme de la première période de six ans, si un préavis est envoyé, dans les formes ci-dessus, six mois avant l'échéance ;
- au terme de chaque période annuelle, en cas de renouvellement par tacite reconduction, si un préavis est adressé six mois avant l'échéance de ladite période, dans les formes ci-dessus.

Article 3. CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

Article 4. DESTINATION

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à l'usage de bureaux, d'atelier et de dépôt du service de l'Environnement de la Ville de Six-Fours-les-Plages ou de tout autre service administratif de ladite commune et/ou de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

Compte tenu de cette activité, il est précisé que la présente convention a un caractère purement civil.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le Locataire puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Cette activité et toute modification ultérieure devront être portées à la connaissance du Bailleur, pour lui permettre de prendre toutes dispositions en ce qui concerne le contrat d'assurances responsabilité civile et incendie garantissant l'immeuble.

Il devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit.

Les autorisations obtenues, le Locataire ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation de la convention de location à la demande du seul Bailleur, mais aussi le paiement de dommages-intérêts équivalant au préjudice subi par celui-ci.

Article 5. ETAT DES LIEUX

Le Locataire occupe d'ores et déjà le Lot n°1.

S'agissant du Lot n°2, le Locataire prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux est effectué ce jour, date d'entrée en jouissance, entre le Bailleur et le Locataire.

Article 6. OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Locataire devra jouir des biens loués en bon père de famille, suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble anormal de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée aux locaux objet des présentes et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions de la présente location.

Article 7. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Locataire tiendra les lieux loués constamment en parfait état. Il supportera toutes les réparations visées aux articles 1754, 1719 2° et 605 du code civil.

Il devra prendre en charge toutes les réparations visées ci-dessus qu'elles qu'en soient la cause et l'importance, et même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

De son côté, le Bailleur sera tenu de faire toutes les réparations nécessaires définies à l'article 606 du code civil. A cette fin, le Locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du Bailleur.

Article 8. AMELIORATIONS

Le Locataire ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucune transformation, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte agréé par le Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par le Locataire ne donneront lieu, de la part du Bailleur, à aucune indemnité au profit du Locataire.

En outre, le Locataire ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément quelconque qu'il aura incorporé aux lieux loués si ces éléments ne peuvent être détachés sans détériorer partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Article 9. CONSTRUCTIONS

Le Locataire ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Le Bailleur fait réserve expresse du droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le Locataire sans leur autorisation. Le non-exercice par le Bailleur de la faculté à lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le Locataire, le Bailleur gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du Locataire et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte agréé par le Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

Article 10. SOUS-LOCATION

Toute sous-location par le Locataire est expressément interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat.

Article 11. IMPOTS ET TAXES

Le Locataire devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter toutes contributions et taxes locatives pouvant être dues à un titre quelconque et justifier de leur acquit sur réquisition dans le délai de huit jours et, en tout état de cause, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Locataire sera tenu de rembourser au Bailleur les impôts et taxes relatifs aux lieux loués et, en particulier l'impôt foncier y afférent, au prorata de la surface louée.

Article 12. CHARGES

Le Locataire paiera, soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au Bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble, y compris ascenseur, chauffage et climatisation, majoré s'il y a lieu de la TVA sur présentation des justificatifs.

Il réglera directement toutes les dépenses de fourniture et services : eau, gaz, combustible, téléphone, sécurité, etc.

Article 13. ASSURANCES

Le Locataire devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- Les biens donnés en location contre le bris de glaces et de vitrines ;
- Le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ainsi que ses agencements et aménagements ayant conservé leur nature mobilière ;

- Les risques de toute nature concernant les personnes ou les biens, liés à l'exercice de l'activité du Locataire (tels que la pollution et/ou la radioactivité) ainsi que les risques et frais qui en sont la conséquence (tels que les frais de décontamination...);
- Les risques locatifs « bâtiment » couvrant la responsabilité du Locataire à l'égard du Bailleur pour les dommages affectant les biens donnés en location;
- Le recours des voisins et des tiers : la responsabilité du Locataire à l'égard des voisins et des tiers pour les dommages résultant d'un événement garanti survenu dans les biens assurés.

Ces assurances devront garantir des capitaux suffisants et notamment être souscrites pour un montant égal à la valeur des biens assurés afin de permettre leur reconstitution en cas de sinistre.

Elles devront en outre couvrir toutes dépenses entraînées par les conséquences du sinistre.

Le Locataire et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Locataire devra régler régulièrement à la compagnie d'assurances les primes, surprimes ou majoration de primes des contrats souscrits par lui, soit sur sa propre initiative, soit sur la demande du Bailleur et en justifier annuellement au Bailleur.

Le Locataire devra adresser au Bailleur, dans le mois qui suivra la prise d'effet de la convention de location, une attestation de sa compagnie d'assurances justifiant des polices souscrites par lui et indiquant les montants assurés.

Il devra remettre au Bailleur une copie certifiée conforme par sa compagnie d'assurances desdites polices.

En cas de sinistre, le Locataire devra déclarer au Bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Locataire devra produire sans délai au Bailleur toutes justifications écrites sur la nature et la valeur définitive des modifications de toute nature apportées aux biens sous-loués et préalablement autorisées par le Bailleur.

Article 14. VISITE DES LIEUX

Le Locataire devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par eux, visiter les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Locataire. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de huit à douze heures et de quatorze à dix-sept heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le Locataire devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant ces mêmes périodes.

Article 15. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant :

- pour le Lot n° 1 : un loyer annuel de 146.277,39 euros hors taxes, soit 36.569,35 euros hors taxes trimestriel;

- pour le Lot n° 2 : un loyer annuel de 18.410 euros hors taxes, soit 4.602,50 euros hors taxes trimestriel.

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance le 1^{er} de chaque trimestre civil et pour la première fois le jour de l'entrée en jouissance.

Le montant du loyer sera majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur.

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

Le loyer sera ajusté automatiquement chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet de la présente convention.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui par virement administratif. A cet effet le Bailleur devra fournir tous les renseignements nécessaires.

Article 16. DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au Locataire, celui-ci versera au Bailleur, le jour de l'entrée dans les lieux, une somme de quatre mille six cent deux euros et cinquante centimes (4.602,50 €), correspondant à un trimestre de loyer hors taxes en principal, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie sera remis au Bailleur à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le Bailleur sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le Locataire des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le Locataire ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au Bailleur en cours de bail.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le Bailleur, le Locataire aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du Bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursé au Locataire en fin de jouissance, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au Bailleur à quelque titre que ce soit.

Article 17. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention, 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 présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l’y contraindre d’une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d’appel ; toute offre de paiement ou d’exécution après l’expiration du délai d’un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d’indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d’honoraires et débours d’auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Locataire.

A défaut par le Locataire d’évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d’une indemnité d’occupation égal au montant du dernier loyer révisé.

Article 18. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées aux articles 1729 et 1837 du code général des impôts, que le présent acte exprime l’intégralité du prix convenu et qu’il n’est contredit par aucune contre-lettre. Les Parties reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d’inexactitude de cette déclaration.

Article 19. FISCALITÉ

Les parties déclarent opter pour l’assujettissement de la présente convention à la TVA au taux en vigueur, conformément aux dispositions de l’article 260, 2^e du code général des impôts.

Article 20. FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des Parties supportera et réglera les honoraires et frais de ses conseils respectifs.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Locataire qui s’y oblige.

Article 21. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l’exécution des présentes, les Parties font chacune élection de domicile en leur siège indiqué en tête des présentes, ou à toute autre adresse notifiée en temps utile à l’autre Partie.

Article 22. DROIT APPLICABLE – LITIGES

Le présent acte est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, régi et soumis au droit français.

En cas de litige portant sur la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent acte et de ses suites, les Parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour résoudre amiablement leur différend. A défaut de règlement amiable de ce différend dans les deux (2) mois suivant la notification de l'existence de celui-ci, par l'une quelconque des Parties, à toute Partie concernée par le différend, celui-ci sera soumis aux juridictions de Toulon, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Fait à Toulon, le

Le Bailleur
Société ESPACE JOSEPHINE
Représentée par M. André Jean BONIFAY

Le Locataire
Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
Représentée par M. Jean-Pierre GIRAN



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/09/2023

**Direction départementale des Finances publiques Du
Var**

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

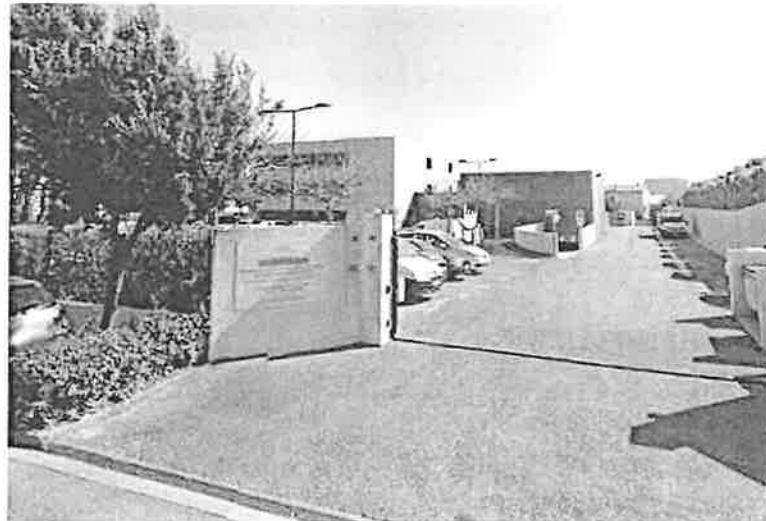
**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

Réf DS: 13260412

Réf OSE : 2023-83129-58255

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



Nature du bien :

Bureaux et Hangar

Adresse du bien :

Espace Josephine, parc d'activités des Playes, rue du Commerce,
83140 Six Fours les Plages

Valeur :

157 500 € HT /an, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : BRET Sandra

2 - DATES

de consultation :	26/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/09/2023
du dossier complet :	21/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur locative d'un local professionnel en vue de sa prise à bail.

Prix envisagé : 164 687,39 € HT / an

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au sein du parc d'activités « Les Playes ». Il dispose d'une très bonne accessibilité au sein d'un environnement à vocation économique.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
SIX FOURS LES PLAGES (129)	CO 43	NEGADOUX	43 77
	CO 117	RUE DU COMMERCE	01 77
Total			45 54



4.4. Descriptif

Sur les parcelles cadastrées section CO n° 43 et 117

Lot n° 1 : - Au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier susvisé :

- o Un local composé de bureaux, d'une salle de réunion, d'emplacements pour rangements et/ou archives, et de sanitaires ;
- o Un local à usage de hall d'accueil, bureau, ascenseur et local technique ;
- o Un local à usage d'atelier, avec zone de stockage, vestiaire, sanitaires et bureaux ; Soit une surface totale, au rez-de-chaussée, de 588,34 m², dont 60 m² en mezzanine dans le local à usage d'atelier ;

- La totalité du sous-sol de l'ensemble immobilier, comprenant 21 places de parking, ascenseur et escalier ;

- Sur la partie Est du terrain, une partie destinée à l'usage de plateforme technique, d'une superficie de 1 462 m², affectée à de l'entreposage à ciel ouvert ;

- L'ensemble des places de parking, à l'exception de 30 emplacements réservés aux locataires des locaux situés aux niveaux R1 et R2 du bâtiment, soit 35 emplacements ainsi que 207 m² d'espaces verts.

Lot n° 2 : - Les locaux situés au deuxième étage de l'ensemble immobilier susvisé, comprenant trois bureaux, une salle de réunion, un open space, une salle de vie, des toilettes et une kitchenette, soit une superficie approximative de 125 m² ;

- ainsi que 7 places de parking privatives.

L'ensemble, livré en 2016, est en excellent état général. Certaines prestations (local atelier attenant, zone importante de stockage extérieur) ont été spécialement conçues pour notre consultant.

En effet, un bail pour le lot 1 est déjà existant entre la commune de Six-Fours et le propriétaire. La mission ayant été reprise par la métropole (gestion des espaces verts), cette dernière profite de la prise à bail du lot 2 pour mettre à jour le bail.

4.5. Surfaces du bâti

$588,34 + 125 = 713,34 \text{ €}$

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

BONIFAY

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Six Fours les Plages : sans incidence pour l'évaluation.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Mutation de Bureaux

Étude 1 : Immeuble de Bureaux de Grande Superficie Libre (Secteur Métropole Toulonnaise)

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation
1	8304P03 2019P12831	Ay 72 lots 56 à 64 + 75 à 85 + 98+99	LA VALETTE	235 AVENUE PIERRE ET MARIE CURIE	04/11/2019	1477	3 300 000	2 234	Immeuble du bureau récent + emplacements de stationnement acqui par le locataire en place
2	8304P03 2019P04746	137//CO/ 101//32 ET AUTRES	TOULON	3 RUE RACINE	11/04/2019	1016	1 590 000	1 565	Immeuble vieillissant à usage de burea très bien situé dans le centre de Toulc
3	8304P03 2020P08130	DM 5	TOULON	145 RTE NLE 8 TOULON MARSEILLE	06/08/2020	900	820 000	911	Acquisition THM d'un immeuble de bureaux anciennement occupé par l'unedic + 36 emplacements de stationnement
4	8304P04 2019P13598	BS/25//10-9- 8-15-16	HYERES	8 AV DU QUINZIEME CORPS	12/11/2019	648,42	672 000	1 036	Immeuble de Bureau vieillissant cédé p l'unedic
5	8304P04 2021P04844	137//CX/ 212//	TOULON	29 RUE D ISLY	11/03/2021	1182	1 275 000	1078,68	Cession d'un immeuble de bureau vieillissant
Moyenne						1 044,68	1 531 400,00	1 365,08	
Médiane						1 016,00	1 275 000,00	1 078,68	
Quartile Haut						1 182,00	1 590 000,00	1 564,96	

Nous remarquons la rareté des mutations de bureau de grande superficie en bon état et libre dans ce secteur.

Nous choisissons d'élargir notre étude aux locaux de plus petite superficie récent ou neuf.

Étude 2 : Mutations de Bureaux VEFA libre Secteur Métropole Toulonnaise

FC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation
1	8304P04 2021P03034	123//AP/612//4	SANARY SUR MER	612 AV MAL LECLERC	25/02/2021	122	388 750	3 186	VEFA Bureau + Stationnement
2	8304P04 2021P23730	137//CO/379/6000/	TOULON	19 A RUE GIMELLI	23/09/2021	379	1 190 000	3 141	Bureaux au sein d'un Immeuble Neuf Haute Ville Toulon + Stationnement / Immeuble d'Standing
3	8304P03 2018P06329	129//AL/1297//2 et &-	SIX-FOURS-LES-PLAGES	17 TRA DU PONT FARAU	06/06/2018	106	285 000	2 689	local activité + parking
4	8304P03 2018P08256	98//AY/155//110 et 154	LE PRADET	266 CHE DE LA BAYETTE	12/07/2018	39	92 500	2 372	Bureau + parking
5	8304P03 2018P08255	98//AY/155//115 et 155	LE PRADET	266 CHE DE LA BAYETTE	12/07/2018	40	93 000	2 325	Bureau + parking
6	8304P03 2018P08226	98//AY/155//113,153 et 114	LE PRADET	266 CHE DE LA BAYETTE	12/07/2018	40	102 000	2 550	Bureau + parking
7	8304P03 2018P13157	62//AM/604/1/1	LA GARDE	21 AV IRENE ET F JOLIOT CURIE	09/11/2018	87	349 000	4 011	Bureau + Atelier + Stationnement
Moyenne						116,12	357 178,57	2 896,41	
Quartile Bas						40,00	97 500,00	2 460,90	

Étude 3 : Mutations de Bureaux occupé Secteur Métropole Toulonnaise

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Taux
1	8304P04 2022P01481	126//AC/679//	LA SEYNE SUR MER	211 MTE BATTERIE DE LA MONTAGNE	04/01/2022	812	964 000	1 187	11,49
2	8304P04 2021P11013	126//AB/895//	LA SEYNE SUR MER	3002 AV MARCEL BAILL	01/06/2021	810	2 100 000	2 593	6,55
3	8304P04 2022P03913	129//CN/16//1	SIX-FOURS-LES-PLAGES	LA CAPELLAN	14/01/2022	832,23	1 100 000	1 322	7,88
4	8304P04 2023P10749	129//AB/1339//3-2	SIX-FOURS-LES-PLAGES	DES NEGADOU	28/04/2023	648	850 000	1 312	9,17
Moyenne						775,56	1253500	1 603,32	9
Médiane						811	1032000	1 316,74	9

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Annonces Bureaux sur Six Fours les Plages (sources se loger 22/09/2023)

Commune et descriptif	S.Utile en m ²	Loyer annuel	Montant mensuel HC	P.U au m ² loyer annuel	P.U. au m ² loyer mensuel
Six Fours les Plages Bureaux récent/neuf	430	77400	6450	180,00	15,00
Six Fours les Plages Bureaux récent/neuf	158	35232	2936	222,99	18,58
La Seyne Bureaux récents	1518	273240	22770	180,00	15,00
Six Fours les Plages Bureaux récent/neuf	285	63540	5295	222,95	18,58
Moyenne	597,75	112353	9 362,75	201,48	16,79

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1 - Détermination de la valeur vénale de ces locaux à usage de professionnel :

Un bien proche du neuf et particulièrement adapté pour l'activité de notre consultant. Malgré tout, le bien n'est pas neuf, nous retiendrons donc le quartile bas de notre étude 2, soit 2 460 €/m².

2 - Détermination de la valeur locative de ces locaux à usage de bureaux :

- 2.2 : Le Taux de rendement est retenu pour 9 % ; il s'agit du Taux de rendement moyen pour des locaux de cette nature. (observation sur le marché local / étude 3)

Détail du calcul de la valeur locative :

Méthode 1 – Valeur locative déterminée à partir de la valeur vénale

Valeur vénale local commercial

Prix retenu au m ²	2 460,00
Superficie en m ²	714,00
Valeur Vénale	1 756 440,00

Valeur vénale du bien **1 756 440 €**

Valeur locative

Valeur vénale du bien	1 756 440,00
Taux de rendement attendu	0,0900
Valeur Locative annuelle	158 079,60

Valeur locative annuelle => Arrondie à **158 000 €/HT/HC/AN** soit **222/HT/HC/an/m²**

Méthode 2 - *Valeur locative déterminée à partir du marché locatif en secteur libre :*

Nous retiendrons la valeur haute arrondie de notre étude « se loger », soit 220 €/m².

Soit : $714 \times 220 = 157\,080$ €

Valeur locative annuelle => Arrondie à **157 000 €/HT/HC/AN** soit **220/HT/HC/an/m²**

Conclusion :

Nos deux méthodes se recoupent. Nous en retiendrons la moyenne

157 500 €/HT/HC/AN soit **221/HT/HC/an/m²**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à **157 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 170 000 € HT / an (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

José SCHIAVO
Administrateur des Finances
Publiques adjoint
Responsable de la division domaniale

