

**N° DP 24/730**

## **DECISION DU PRESIDENT**

### **PAM DE SAINT-MANDRIER AVENANT N°4 AU BAIL A LOYERS SIGNE AVEC L'ENTREPRISE VOILERIE SNS**

#### **Le Président de la Métropole**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

**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** le bail à loyers signé le 1<sup>er</sup> mai 2010 avec l'entreprise VOILERIE SNS pour l'occupation de locaux implantés dans l'aile Nord-Ouest de l'Hôtel d'Entreprises Sainte-Sophie sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer, modifié par avenants,

**VU** le courrier de l'entreprise VOILERIE SNS du 31 mai 2024, informant la Métropole du projet de cession des parts au profit de Monsieur Yann LABAN,

**VU** l'extrait d'immatriculation principale au Registre du Commerce et des Sociétés mis à jour le 17 juillet 2024,

**VU** le projet d'avenant n° 4 ci-annexé,

**CONSIDERANT** que la SAS SEA LAB INVEST, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 927 516 765, présidée par Monsieur Yann LABAN, devient gestionnaire de la société VOILERIE SNS à compter du 25 juin 2024 suite au rachat de 100 % des parts sociales. La raison sociale et l'activité demeurent inchangées,

**CONSIDERANT** que compte-tenu de cette modification, qu'il convient de prendre un avenant au bail à loyers initial, modifié par avenants n° 1 et 2 et reconduit jusqu'au 30 avril 2028 par avenant n°3, pour actualiser la présidence de la SAS VOILERIE SNS à compter du 26 juin 2024,

**CONSIDERANT** que la SAS SEA LAB INVEST, présidée par Monsieur Yann LABAN, se substitue à compter de cette date aux précédents dirigeants dans la gestion de l'entreprise et dans les obligations relatives à l'exécution du bail,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ACTUALISER**, par avenant n° 4 au bail initial, l'identité du Président de l'entreprise VOILERIE SNS à compter du 26 juin 2024. Le preneur du bail à loyers, à compter de cette date et jusqu'à son terme fixé au 30 avril 2028, est la SAS VOILERIE SNS, présidée par la SAS SEA LAB INVEST, représentée par son Président Monsieur Yann LABAN.

## **ARTICLE 2**

**DE DIRE** que les autres clauses et conditions du bail à loyers initial, modifié par avenants n°1, 2 et 3, demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.

## **ARTICLE 3**

**DE SIGNER** l'avenant n°4 au bail à loyers initial de l'entreprise SAS VOILERIE SNS.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **14 AOUT 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

1000 1000 1000

**AVENANT N° 4 AU BAIL A LOYERS DE  
L'ENTREPRISE VOILERIE SNS**

**HÔTEL D'ENTREPRISES SAINTE-SOPHIE  
PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT-MANDRIER**

**ENTRE :**

La **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, dont le siège est situé 107 boulevard Henri Fabre à Toulon, représentée par son président en exercice, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, autorisé en application de la décision n° DP 24/ du 2024,

(« **Métropole TPM** »)

**D'UNE PART,**

**ET**

La **S.A.S VOILERIE SNS**, société par actions simplifiée au capital de 30 000 €, dont le siège social est situé Parc d'Activités Marines, Quai Jean Jaurès, 83430 Saint-Mandrier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 442 272 506 et représentée par Monsieur Yann LABAN, habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Président de la SAS SEA LAB INVEST, elle-même Présidente de la SAS VOILERIE SNS,

(« **VOILERIE SNS** »)

**D'AUTRE PART,**

## **ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- (A) L'entreprise VOILERIE SNS dispose depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010 d'un bail à loyers 3/6/9 ans, reconduit par avenant jusqu'au 30 avril 2028, pour les locaux implantés dans l'aile Nord-Ouest de l'Hôtel d'Entreprises Sainte-Sophie qu'elle occupe sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier.
- (B) Le 25 juin 2024, la SAS SEA LAB INVEST, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 927 516 765, présidée par Monsieur Yann LABAN, devient gestionnaire de la société VOILERIE SNS suite au rachat de 100 % des parts sociales. La raison sociale et l'activité demeurent inchangées.
- (C) Compte-tenu de cette modification, il convient de prendre un avenant au bail à loyers initial, modifié par avenants n°1 et 2, et reconduit jusqu'au 30 avril 2028 par avenant n° 3, pour actualiser la présidence de la SAS VOILERIE SNS à compter du 26 juin 2024. La SAS SEA LAB INVEST, présidée par Monsieur Yann LABAN, se substitue aux précédents dirigeants dans la gestion de l'entreprise et dans les obligations relatives à l'exécution du bail.

## **IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET**

Le présent avenant a pour objet de prendre acte du rachat de l'entreprise VOILERIE SNS par la SAS SEA LAB INVEST à compter du 26 juin 2024 et d'actualiser en conséquence le bail à loyers qui court jusqu'au 30 avril 2028.

### **2. OBLIGATIONS DES PARTIES**

Les parties conviennent d'actualiser l'identité du Président de l'entreprise VOILERIE SNS à compter du 26 juin 2024. Le preneur du bail à loyers, à compter de cette date et jusqu'à son terme fixé au 30 avril 2028, est la SAS VOILERIE SNS, présidée par la SAS SEA LAB INVEST, représentée par son Président Monsieur Yann LABAN.

### **3. EFFET**

Les clauses et conditions du bail initial, modifié par avenants n°1, 2 et 3, demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.

#### **4. ANNEXES**

Sont annexés au présent avenant :

- Courrier du 31/05/2024 de la VOILERIE SNS
- L'extrait d'immatriculation principale au registre du Commerce et des Sociétés mis à jour le 17 juillet 2024
- Le bail à loyer du 1<sup>er</sup> mai 2010 et ses avenants n°1, 2 et 3

Ces annexes font partie intégrante de l'avenant n°4.

Fait et signé en deux exemplaires originaux.

A Toulon, le

**Pour l'entreprise  
VOILERIE SNS,**

**Pour la Métropole  
TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE**

**Le Président de la  
SAS SEA LAB INVEST  
Yann LABAN**

**Le Président  
Jean-Pierre GIRAN**



# VOILERIE SNS

Alain et Véronique BONNOT  
UNIVERSAILS



Monsieur le Président de la Metropole  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

St Mandrier, le 31 Mai 2024.

Objet: Lettre AR Local Parc d'Activités Marines

Monsieur le président,

Nous souhaitons porter à votre connaissance le fait que la SARL VOILERIE SNS est sous protocole de vente auprès de Mr LABAN Yann par cession de 100% des parts de la SARL, avec une signature définitive fin Juin.

Durant la phase de compromis, nous aimerions valider avec vous la continuité bail signé en 2010 et reconduit depuis, dont nous bénéficions actuellement dans le bâtiment Sainte Sophie de St Mandrier, et qui court jusqu'en 2028.

Monsieur Laban, souhaite maintenir les activités existantes de la Voilerie, Sellerie, les dynamiser les développer. Nous sommes très satisfaits de l'évolution de ce projet et souhaitons que cette coopération économique et commerciale puisse perdurer, en continuité avec la Métropole et ses services.

Nous vous remercions de nous adresser votre accord préalable conformément à l'art 12 « Cession » du Bail à Loyer en vue de la réalisation d'une Cession et renonciation de votre part à modifier ou résilier le bail accordé à la Société du fait du changement de contrôle de celle ci.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Alain et Véronique BONNOT Voilerie SNS  
[contact@universails.fr](mailto:contact@universails.fr)

Copie : M F Demars, Mme S Gouchon

## VOILERIE SNS UNIVERSAILS,

Parc des Activités Marines 83430 SAINT MANDRIER

Tel : 04 94 94 84 49 E mail : [info@universails.fr](mailto:info@universails.fr)

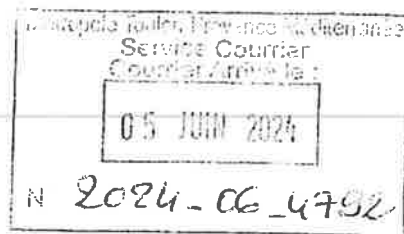
S.A.R.L. au capital de 30 000,00 € RC de Toulon : 442 272 506 Code NAF : 1392Z

N° TVA CEE: FR 23 442 272 506



510154000LBN000120202





Déposé le : 02.06.2024  
510154000LB00001  
**LR RI AR**

SD : 87000929100335V



Communauté D'agglomération TPM  
M. M GIRAUD Jean Pierre  
107 Boulevard Henri Fabre  
83000 TOULON



510154000LB0000120102

***Extrait Kbis***

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

à jour au 17 juillet 2024

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	442 272 506 R.C.S. Toulon
<i>Date d'immatriculation</i>	17/07/2002
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>VOILERIE S.N.S.</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	30 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Bâtiment Sainte Sophie Parc d'Activités Marine 83430 Saint-Mandrier-sur-Mer
<i>Activités principales</i>	Vente confection réparation de voiles gréements et tous équipements se rapportant au nautisme
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 17/07/2101
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 mars

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

***Président***

<i>Dénomination</i>	SEA LAB INVEST
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	Domaine DE LA SEIGNEURIE MAGNAN 15 BOULEVARD MAGNAN 13009 Marseille 9e Arrondissement
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	927 516 765 RCS Marseille

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	Bâtiment Sainte Sophie Parc d'Activités Marine 83430 Saint-Mandrier-sur-Mer
<i>Nom commercial</i>	UNIVERSAILS
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Vente confection réparation de voiles gréements et tous équipements se rapportant au nautisme
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/06/2002
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'AUTRE ETABLISSEMENT DANS LE RESSORT**

<i>Adresse de l'établissement</i>	Le Port Pin Rolland 83430 Saint-Mandrier-sur-Mer
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	La vente, la confection et la réparation de voiles
<i>Date de commencement d'activité</i>	02/01/2014
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

**Greffé du Tribunal de Commerce de Toulon**

140 Boulevard Maréchal LECLERC

CS 30509

83041 TOULON CEDEX CEDEX

N° de gestion 2002B00793

*Mode d'exploitation*

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

## BAIL A LOYER

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée dont le siège est situé :  
83 041 Toulon Cedex 9  
20, rue Nicolas Peiresc, BP 536  
Immatriculée sous le numéro de SIRET 248 300 543.

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Hubert FALCO,  
agissant en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération,  
habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommée "le bailleur",  
D'une part,**

Et :

La société SNS VOILERIE  
SARL au capital de 8000 euros, dont le siège social est situé :  
Chemin départemental 18 - Saint-Mandrier (83430)  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon  
Sous le numéro 442 272 506 APE 33 792

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur et Madame BONNOT  
agissant en qualité de, gérants  
habilités à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommé "le preneur",  
D'autre part.**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**



## **SOMMAIRE**

Le présent contrat est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après.

Ledit bail se décompte comme suit :

### **TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES**

#### **Chapitre 1 - Description**

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

#### **Chapitre 2 - Charges et conditions**

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8- Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Assurances et recours
- Article 12 - Cession de bail
- Article 13- Sous-location, domiciliation
- Article 14 - Restitution des lieux

#### **Chapitre 3 - Obligations financières**

- Article 15 - Loyer
- Article 16 - Clause d'indexation
- Article 17 - Dépôt de garantie
- Article 18 - Charges
- Article 19 - Taxes et droits
- Article 20 - Intérêts de retard

#### **Chapitre 4 - Autres obligations**

- Article 21 - Clause résolutoire
- Article 22 - Tolérances
- Article 23- Frais et enregistrement
- Article 24- Élection de domicile et juridiction

### **TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES**

## **TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE 1 - DESCRIPTION**

#### **ARTICLE 1 - OBJET.**

Le bailleur donne à bail commercial au preneur susnommé qui accepte les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

#### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.**

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du preneur.

#### **Indivisibilité des biens loués.**

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

#### **ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX.**

Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.**

Le preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisée par le bailleur, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

  
3

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type Droit du travail.

#### ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions particulières.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale en avisant le bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

#### **CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

#### ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge, à l'exception des travaux prévus aux Conditions Particulières (travaux de mise aux normes).

Le preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du bail et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Le preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et du site.

Le preneur veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.



Le preneur se conformera à l'ensemble de la réglementation militaire et civile applicables au site notamment celles mentionnées dans les conditions particulières dont il déclare avoir eu connaissance.

Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Toutefois aucun édicule en toiture ne sera autorisé:

Le preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du bailleur et dans le cas où l'activité du preneur le nécessiterait.

Le preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment l'eau, le gaz, l'électricité, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du bailleur.

Le preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes (et/ou accès communs) de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

L'ensemble des compteurs tels que (notamment) l'électricité, le gaz, les Télécoms et/ou l'eau devront être accessibles au preneur, lequel devra disposer (si nécessaire) d'un jeu de clefs d'accès.

#### ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS.

Le preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le preneur communiquera au bailleur tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Études Techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du preneur.

Le preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

  
5



Il est convenu que l'autorisation du bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif, aux frais du preneur, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le bailleur.

Le preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil défini comme suit :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Le bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au preneur.

Le preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

#### ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée



à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du preneur, ce dernier pourra se substituer au preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

#### ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du bail, le preneur laissera le bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le bailleur.

Le preneur pourra pénétrer dans les espaces communs, en ayant accès notamment à l'ensemble des compteurs existants et/ou à créer (eau, électricité, gaz, etc...).

Le preneur laissera visiter lesdits locaux par le bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le bailleur devra tenir informé le preneur de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 8 jours.

#### ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le preneur s'engage à rembourser au bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

#### ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS.

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.



Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent bail commercial (Désignation), les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux objet du présent bail soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

#### ARTICLE 12 - CESSIION DE BAIL.

Le preneur pourra céder le bail à un organisme tel qu'une collectivité publique, une association ou une entreprise qui serait amené à le remplacer dans la gestion de ces locaux, sous réserve de l'accord préalable du bailleur.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur son intention de céder.

Le bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au bailleur sans frais pour lui.

En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail.

#### ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION, DOMICILIATION.

Sous réserve de l'accord préalable du bailleur, le preneur pourra faire appel à de la sous-location en lui signalant toute entrée et sortie et en lui adressant une copie du contrat de sous-location.



#### ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les annexes écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

### **CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES**

#### ARTICLE 15 - LOYER.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux Conditions Particulières.

#### ARTICLE 16- CLAUSE D'INDEXATION.

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.



Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

#### ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, une somme représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulières.

Non productif d'intérêts, il ne sera pas révisable au cours du contrat.

#### ARTICLE 18 - CHARGES.

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, impôts, taxes afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, le bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

#### ARTICLE 19 - TAXES ET DROITS.

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

#### ARTICLE 20- INTERETS DE RETARD.

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.



## CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

### ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### ARTICLE 22 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

### ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT.

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

### ARTICLE 24 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son siège social,
- le preneur en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.



## **TITRE 2.- CONDITIONS PARTICULIERES**

### **BAIL A LOYER**

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

### **DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Les locaux loués et leurs dépendances (voies de circulation, aires de stationnement) sont implantés sur l'ancienne base aéronavale de Saint-Mandrier, renommée « Parc d'Activité Marine » dans « l'atelier Pales » au sein du Hangar dénommé « Sainte Sophie ».

Il s'agit d'un local à usage d'atelier et de bureaux d'une surface d'environ 400 M<sup>2</sup> situé au premier étage du hangar « Sainte Sophie », côté piste, selon plan annexé.

### **DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux sont à usage industriel et commercial pour les activités définies par les statuts de la Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée et en liaison avec l'activité nautique du preneur à savoir la fabrication et la réparation de voile, sellerie et réparation, pour bateaux de plaisance et grande plaisance.

### **DUREE ET DATES DE REFERENCE**

Le présent bail prendra effet à compter de sa signature pour une durée de 6/9 années, six années fermes

Prise d'effet du bail : le 1<sup>er</sup> mai 2010

Mise à disposition des biens loués : le 1<sup>er</sup> mai 2010

Date d'expiration du bail : le 30 avril 2019

**REGIME FISCAL :** soumis à la T.V.A.

### **LOYER ANNUEL**

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement réalisés par le preneur, à savoir au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2010, la location de ces locaux se fera à titre gratuit.

A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2010, le montant net du loyer sera de 18 000,00 Euros hors T.V.A. (45 € HT/m<sup>2</sup>/an).

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur l'indice du coût de la construction publiée trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

- Date de paiement du premier terme : à la prise d'effet du bail.
- Règlement trimestriel.



Les travaux obligatoires de mise aux normes seront réalisés par le bailleur.

Sont notamment compris dans ces travaux :

- la remise en état ou remplacement des huisseries et des portes du local,
- l'amenée des moyens de communication (téléphone et ADSL),
- la révision des toitures et des chaîneaux.

Les travaux de personnalisation et d'aménagements supplémentaires des locaux seront supportés et réalisés par le preneur.

### **CHARGES LOCATIVES (Taxe Foncière incluse)**

Les charges de toute nature grevant l'immeuble bâti (« Sainte Sophie ») et les équipements du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier sont réparties entre les locataires au prorata de la surface louée à chacun d'eux telle que mentionnée aux conditions particulières du bail.

Ces charges seront payées au moyen d'une provision, en même temps que chaque échéance de loyer et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble soit au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Cette provision sera fixée au prorata des surfaces louées.

Par conséquent, la superficie des locaux susvisés (400 mètres carrés environ) sert de base concernant le calcul de la provision pour charges, proratisée en fonction de la superficie :

- du bâtiment dit « Sainte Sophie » (6 940 mètres carrés environ),
- de l'ensemble des bâtiments du Parc d'Activités Marines (35 275 mètres carrés environ),

Dans ce cadre, la provision pour charges fixée comprend :

- le gardiennage, le nettoyage et l'entretien des extérieurs et des parties communes,
- l'entretien extérieur de la vitrerie,
- l'entretien et la réparation des portails, de la voirie et de la signalétique.

Les consommations d'eau et d'électricité sont individualisées et feront l'objet d'une facturation directe par le prestataire au preneur.

Les contrats de maintenances relatives à la climatisation et aux installations électriques (dont chauffage) seront pris en charges par le preneur.

En conséquence, il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé est net pour le bailleur.

Tous les accessoires de quelque nature qu'ils soient étant à la charge du preneur.

### **INDEXATION**

Indice de base : Indice INSEE du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.



## DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie s'élève à 3 000 Euros correspondant à deux mois de loyer hors taxes et hors charges.

## CONDITIONS PARTICULIERES :

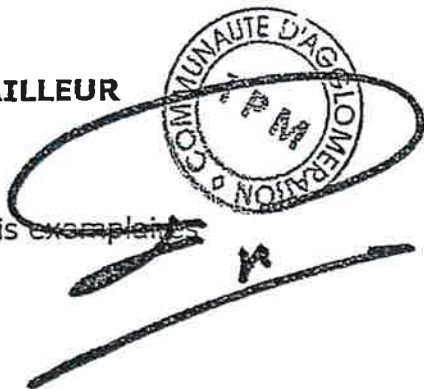
L'occupation du bien loué devra se faire dans le respect total de la réglementation générale liée au site, notamment le règlement intérieur du « Parc d'Activités Marines » de Saint-Mandrier.

Fait à La Seyne sur Mer,

Le

**LE BAILLEUR**

En trois exemplaires



**LE PRENEUR**

*Le gérant*  
*Alex Bonnet*

**VOILERIE S.N.S**  
Port Pin Rolland  
83430 Saint Mandrier  
Tél : 04 94 94 84 49 - Fax : 04 94 94 04 06  
voileriesns@club-internet.fr  
Siret : 442 272 506 00019 APE 3319 Z

# Avenant n°1 au bail à loyer de la société SNS VOILERIE

Toulon Provence Méditerranée

et

S.A.R.L. SNS VOILERIE

13 HF

**ENTRE :**

- (1) La **Communauté d'Agglomération « Toulon Provence Méditerranée »**, dont le siège est situé 20, rue Nicolas Peiresc à Toulon, représentée par son Président en exercice, Monsieur Hubert Falco autorisé en application de la décision n° DC 12/304 du Bureau Communautaire du 19 mars 2012,

(« **TPM** »)

**D'UNE PART,**

**ET :**

- (2) **SNS VOILERIE**, société à responsabilité limitée au capital de huit mille euro (8.000 €), dont le siège social est chemin départemental 18, 83430 Saint-Mandrier, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 442 272 506 et représentée par Monsieur et Madame BONNOT agissant en qualité de gérants habilités à l'effet des présentes,

(« **SARL SNS VOILERIE** »)

**D'AUTRE PART.**

TPM et SNS VOILERIE sont ci-après dénommés individuellement une «**Partie**» et collectivement les«**Parties**».

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- (A) L'entreprise SNS VOILERIE, désireuse de s'implanter sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier pour y mener une activité de fabrication et réparation de voile, sellerie et réparation, pour bateaux de plaisance et grande plaisance, s'est vue attribuer des locaux dans « l'atelier Pales » situés au premier étage du hangar « Sainte-Sophie ». L'entreprise a signé un bail à loyer le 1<sup>er</sup> mai 2010.
- (B) Compte tenu des délais incompressibles imposés aux EPCI par les procédures administratives, réglementaires et environnementales, le planning initial d'aménagement global de la zone, dont la réhabilitation des bâtiments, a dû être recalé, ce qui s'est traduit par un décalage de démarrage des prestations dues par TPM. La société SNS VOILERIE a alors fait savoir à TPM que ce retard nuisait au bon fonctionnement de son entreprise et a demandé une révision de son loyer.
- (C) Pour répondre favorablement à la demande de la SARL SNS VOILERIE, TPM a décidé de revoir les conditions financières initialement définies dans le bail à loyer.

**IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## 1. OBJET

Le présent avenant a pour objet de redéfinir provisoirement à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 les conditions financières accordées à la SARL SNS VOILERIE dans le cadre de son bail à loyer.

## 2. OBLIGATIONS DES PARTIES

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 et jusqu'à l'achèvement par TPM des travaux mis à sa charge conformément au titre II « Conditions particulières » du bail à loyer initial signé par SNS VOILERIE, les parties conviennent de modifier le montant du loyer, à savoir :

- montant net annuel du loyer : 9 000 euro hors T.V.A. soit 22,50 € HT/m<sup>2</sup>/an, valeur établie selon l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur l'ICC publié trimestriellement par l'INSEE. Cette indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

## 3. EFFET

Les clauses et conditions du bail à loyer initial demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.

## 4. ANNEXES

Est jointe au présent avenant :

- Le bail à loyer (annexe 1) ;

Fait et signé en trois (3) exemplaires originaux.

Le 23 AVR. 2012

Pour l'entreprise  
SARL SNS VOILERIE  
Les Gérants,

Monsieur et Madame BONNOT

Pour la Communauté d'Agglomération  
Toulon Provence Méditerranée  
Le Président,

Hubert FALCO



# Avenant n°2 au bail à loyers de la société SNS VOILERIE

Toulon Provence Méditerranée

et

S.A.R.L. SNS VOILERIE

B +VF

**ENTRE :**

- (1) La **Métropole « Toulon Provence Méditerranée »**, dont le siège est situé 107 boulevard Henri Fabre à Toulon, représentée par son président en exercice Monsieur Hubert Falco, autorisé en application de la décision n°18/198 du Bureau Métropolitain du 16 mars 2018 ;

(« **TPM** »)

**D'UNE PART,**

**ET**

- (2) **SNS VOILERIE**, société à responsabilité limitée au capital de huit mille euro (8.000 €), dont le siège social est Parc d'Activités Marines, Quai Jean Jaurès, 83430 Saint-Mandrier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 442 272 506 et représentée par Monsieur et Madame BONNOT agissant en qualité de gérants habilités à l'effet des présentes ;

(« **SNS VOILERIE** »)

**D'AUTRE PART,**

HF  
VB

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- (A) TPM a signé un bail à loyers avec l'entreprise SNS VOILERIE pour le local dit « Atelier Pales » situé au premier étage de l'aile Nord-Ouest du hangar Sainte-Sophie sur le PAM de Saint-Mandrier.
- (B) Le paragraphe « Loyer annuel » du Titre 2 « Conditions particulières » de ce bail prévoit un règlement trimestriel du loyer dû au titre de l'occupation de ce local. Pour une meilleure gestion de sa trésorerie, l'entreprise SNS VOILERIE souhaite s'acquitter de son loyer mensuellement à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018.
- (C) Il convient donc d'établir un avenant au bail à loyers signé avec l'entreprise SNS VOILERIE pour modifier Le paragraphe « Loyer annuel » du Titre 2 « Conditions particulières ».

**IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**1. OBJET**

Le présent avenant a pour objet de modifier le paragraphe « Loyer annuel » du Titre 2 « Conditions particulières » du bail à loyers, pour des versements mensuels au lieu de versements trimestriels du loyer dû au titre de l'occupation du local dit « Atelier Pales » situé au premier étage de l'aile Nord-Ouest du hangar Sainte-Sophie sur le PAM de Saint-Mandrier.

**2. OBLIGATIONS DES PARTIES**

Les parties conviennent :

1/ de remplacer le cinquième point du paragraphe « Loyer annuel » du Titre 2 « Conditions particulières » du bail à loyers de la manière suivante :

- Règlement mensuel.

2/ de dire que cette modification entrera en vigueur pour le paiement des loyers à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018 et jusqu'au terme du bail.

**3. EFFET**

Les clauses et conditions du bail à loyers signé avec l'entreprise SNS VOILERIE demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.



#### 4. ANNEXES

Est joint au présent avenant :

- La demande de l'entreprise SNS VOILERIE de modifier la périodicité de facturation du loyer du local dit « Atelier pales »,
- Le bail à loyers signé et notifié le 10 mai 2010

Fait et signé en trois exemplaires originaux.

Le 29/03/2018

**SNS VOILERIE**

**Véronique BONNOT**  
Gérante.

  
**VOILERIE SNS ALLPURPOSE**  
Port Pin Rolland  
83430 St MANDRIER  
1392 Z 442 272 506  
[www.voileriesns.eu](http://www.voileriesns.eu)

**TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

  
**Hubert Falco**  
Président



# **Avenant n°3 au bail à loyers de la société SNS VOILERIE**

**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

**et**

**S.A.R.L. SNS VOILERIE**

**ENTRE :**

- (1) La **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, dont le siège est situé 107 boulevard Henri Fabre à Toulon, représentée par son président en exercice Monsieur Hubert Falco, autorisé en application de la décision n° DP 20/27 du 28 janvier 2020,

(« **METROPOLE TPM** »)

**D'UNE PART,**

**ET**

- (2) **S.A.R.L. SNS VOILERIE**, société à responsabilité limitée au capital de huit mille euro (8.000 €), dont le siège social est Parc d'Activités Marines, Quai Jean Jaurès, 83430 Saint-Mandrier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 442 272 506 et représentée par Monsieur et Madame BONNOT agissant en qualité de gérants habilités à l'effet des présentes ;

(« **SNS VOILERIE** »)

**D'AUTRE PART,**

## **ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- (A) L'entreprise SNS VOILERIE dispose, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, d'un bail à loyers pour les locaux qu'elle occupe dans le hangar Sainte-Sophie situé sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier.
- (B) Ce bail modifié par avenants les 23 avril 2012 et 29 mars 2018 est arrivé à son terme le 30 avril 2019 et n'a fait l'objet ni d'une demande de renouvellement par l'entreprise SNS VOILERIE, ni d'une notification de congé par la Métropole TPM. Il se poursuit donc par tacite prolongation à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019 et poursuit à ce titre ses effets pour une nouvelle période de 9 ans, soit jusqu'au 30 avril 2028.
- (C) Par ailleurs, ce bail prévoit une clause d'indexation annuelle des loyers en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du Coût de la Construction (ICC), l'indice de base retenu à la signature du contrat étant celui du 4<sup>ième</sup> trimestre 2009.
- (D) L'indice ICC ne fait désormais plus partie des indices proposés pour la révision des baux relatifs aux activités commerciales et artisanales. La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a instauré l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) pouvant être utilisé dans le cadre de ces baux depuis 2014 (loi 2014-626 du 18 juin 2014).
- (E) Il convient donc d'établir un avenant au bail à loyers signé avec l'entreprise SNS VOILERIE le 1<sup>er</sup> mai 2010, modifié par avenants les 23 avril 2012 et 29 mars 2018, pour substituer l'ILC à l'ICC et réviser le loyer en conséquence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## **IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET**

Le présent avenant a pour objet, d'une part, d'acter la tacite prolongation du bail initial de l'entreprise SNS VOILERIE et, d'autre part, de modifier dans ce bail les articles et points relatifs aux modalités de révision des loyers ainsi que les éléments de calculs du loyer annuel pour tenir compte de la nouvelle indexation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **Obligations des Parties**

Les parties conviennent :

1/ d'acter la tacite prolongation du bail initial à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019. Le bail initial poursuit donc ses effets pour une nouvelle période de 9 ans, soit jusqu'au 30 avril 2028.

2/ de remplacer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'indice INSEE ICC par l'indice INSEE ILC dans l'article 16 du titre 1 et dans les points « loyer annuel » et « indexation » des conditions particulières du titre 2 du bail à loyer signé le 1<sup>er</sup> mai 2010, modifié par avenants les 23 avril 2012 et 29 mars 2018.

3/ de modifier les éléments de calculs du loyer annuel dans le point « loyer annuel » des conditions particulières du titre 2, pour tenir compte de la révision des loyers sur la base du nouvel indice au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à savoir :

- Locaux (400 m<sup>2</sup>) : 51,46 € HT/m<sup>2</sup>/an (hors charges),

Soit un montant total annuel de 20.584,00 € HT, valeur établie selon l'indice INSEE ILC du troisième trimestre 2019 d'une valeur de 115,60, paru au JO le 19/12/19.

4/ de modifier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 l'indice de base dans le point « indexation » des conditions particulières du titre 2, à savoir : indice INSEE des loyers commerciaux du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

## 2. EFFET

Les clauses et conditions du bail à loyers signé le 1<sup>er</sup> mai 2010, modifié par avenants les 23 avril 2012 et 29 mars 2018, demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.

Fait en trois (2) exemplaires originaux,

A Toulon, le 24 FEV. 2020

**Pour l'entreprise  
SNS VOILERIE,  
La Gérante**

**Véronique BONNOT**

**Pour la Métropole  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE,  
Le Président**

**T P M  
Hubert FALCO**

