

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 15 MAI 2023**

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

QUORUM : 9

| PRESENTS | REPRESENTES | ABSENTS |
|----------|-------------|---------|
| 16 | 0 | 1 |

OBJET DE LA DECISION

N° 23/200

**AVENANT DE
RENOUVELLEMENT DE BAIL
DEROGATOIRE AU STATUT
DES BAUX COMMERCIAUX
CONSENTI PAR LA SOCIETE
FJP AU PROFIT DE LA
METROPOLE - IMMEUBLE SIS
A TOULON ESPACE GALAXIE
- BATIMENT A - 482 AVENUE
DE LATTRE DE TASSIGNY -
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, Mme Nathalie BICAIS, 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. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

M. Christian SIMON.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/200

BUREAU DU 15 MAI 2023

**O B J E T : AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL
DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX
COMMERCIAUX CONSENTI PAR LA SOCIETE FJP AU
PROFIT DE LA METROPOLE - IMMEUBLE SIS A
TOULON ESPACE GALAXIE - BATIMENT A - 482
AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY - 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 service des Domaines n°1182 9331 du 31 mars 2023,

VU la décision du Bureau Métropolitain n°19/148 du 04 mars 2019 autorisant la prise à bail de locaux sis à Toulon, 482, avenue de Lattre de Tassigny, Espace Galaxie, bâtiment A, pour une superficie de 150 m², ainsi qu'une place de stationnement, conclu avec la société FJP, ayant pris effet le 15/03/2019 pour se terminer le 14/03/2021,

VU la décision du Bureau Métropolitain n°21/99 du 1er mars 2021 autorisant la signature de l'avenant de renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, ayant pris effet le 15/03/21 pour se terminer le 14/03/2023,

VU l'avenant de renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux ci-annexé,

CONSIDERANT que la Direction de la Stratégie des Systèmes d'Information de la Métropole occupe depuis le 15 mars 2019 des locaux en location jouxtant ceux dont elle est propriétaire dans l'immeuble le Galaxie, d'une superficie de 150 m²,

CONSIDERANT que le bail conclu avec la société FJP prenant effet le 15 mars 2021 expire le 14 mars 2023,

CONSIDERANT que la Métropole doit pouvoir continuer à disposer temporairement de ces locaux, dans l'attente de la livraison de nouveaux locaux dans un bâtiment neuf,

CONSIDERANT que la société FJP accepte le renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux dans les mêmes conditions financières soit un loyer de 24 400 € par an et une provision pour charges d'un montant de 1 600 € par an,

CONSIDERANT que le contrat de maintenance climatisation et le paiement de l'impôt foncier, 4 509 € en 2022, seront à la charge de la Métropole,

CONSIDERANT que ledit avenant au bail prend effet à compter du 15 mars 2023 pour une durée de 24 mois,

CONSIDERANT que la Métropole accepte les conditions de location desdits locaux,

CONSIDERANT qu'il convient par conséquent de délibérer en ce sens afin d'autoriser la signature de l'avenant au bail dérogatoire susvisé,

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 l'avenant de renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux consenti par la société FJP d'une durée de 2 ans, moyennant un loyer de 24 400 €, des charges de 6 109 € relatif à 150 m² de bureaux situés au 2^{ème} étage et une place de stationnement sis à Toulon, 482, avenue de Lattre de Tassigny, Immeuble le Galaxie, bâtiment A.

ARTICLE 3

DE DIRE que les crédits sont inscrits à l'opération n° 5130 article n°6132 pour le loyer et article n°614 pour les charges - Budget Principal.

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

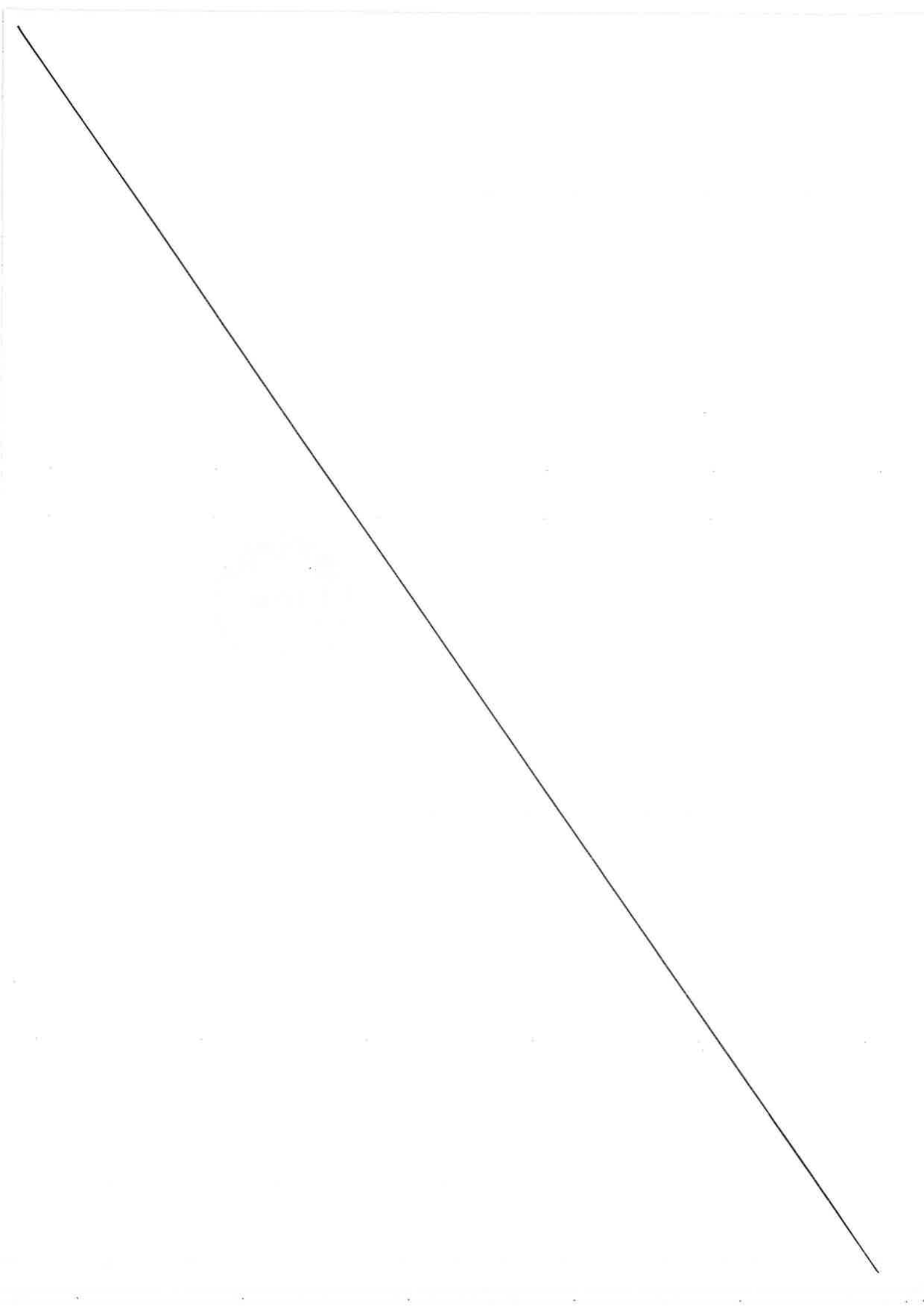
Fait à Toulon, le 15 mai 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

| | |
|------------|----|
| POUR | 16 |
| CONTRE | 0 |
| ABSTENTION | 0 |







RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale
Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

le 31/03/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : 04.94.03.81.35

courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

Métropole Toulon
Provence Méditerranée

DS : 1182 9331

Réf OSE 2023-83137-20685

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

Désignation du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

482 Avenue Marechal de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon

Valeur locative :

25 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Métropole Toulon Provence Méditerranée

affaire suivie par : Mme BRET Sandra

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 15/03/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | - |
| du dossier complet : | 15/03/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. NATURE DE LA SAISINE

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Prise à bail dérogatoire au statut des baux commerciaux pour un local de 150 m² et une place de parking moyennant un loyer de 24 400 € par an.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale de la commune de TOULON:

La commune de Toulon est établie sur les bords de la mer Méditerranée au Sud-ouest du Département du Var. Chef-lieu du département, la commune est également la troisième ville de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice.

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

En cœur de ville

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------------|---|--------------------|--------------------|
| TOULON | BY 56 lot 9-23 | 482 Avenue Marechal de Lattre de Tassigny | 150 m ² | Bureaux et parking |

4.4. Descriptif

Au sein du quartier de la Rode, au Sud de la Commune de Toulon, proche du port de plaisance, se trouve un immeuble d'architecture contemporaine, édifié en 1988, dénommé 'Espace Galaxie', élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée, en très bon état général apparent de conservation et d'entretien.

Les locaux à prendre en bail se situe au 2^e étage, entrée A de l'immeuble; il s'agit du lot 23, à usage de bureau, comprenant: un vaste couloir d'entrée desservant 5 pièces à usage de bureaux, un local technique et des sanitaires. On remarque au centre une pièce à usage de salle de réunion, sans ouverture sur l'extérieur, éclairée par des baies vitrées à mi-hauteur. Ces locaux possèdent un accès principal par un escalier et un ascenseur.

Ils sont en bon état de conservation et d'entretien : les sols sont en dalles thermocollées et/ou en carrés de moquette, les murs sont peints, faux-plafonds pour le câblage, les huisseries extérieures sont en aluminium simple vitrage, rideaux occultant. Le chauffage se fait par une climatisation réversible et des radiateurs électriques. VMC simple flux.

On remarque que la mise à niveau du câblage informatique est apparent sous goulottes en PVC.

Les parties communes sont en bon état de conservation et bien entretenues.

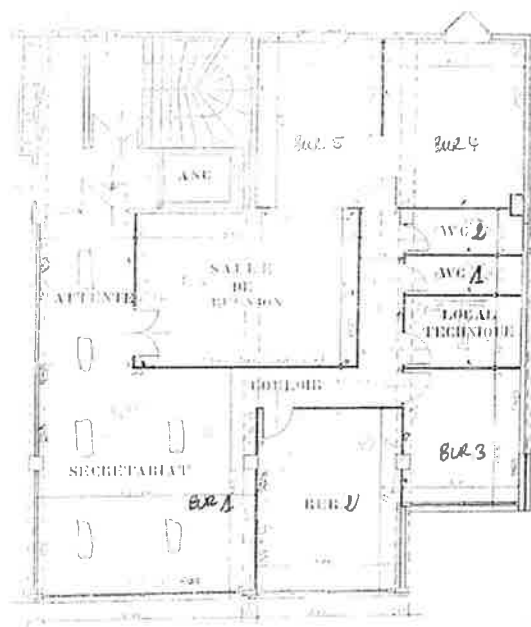
Le bien comprend également un emplacement de stationnement (lot N°9) situé au sous-sol de l'immeuble.

La SUB (surface utile brute) est communiquée sous réserves pour 150 m²

Estimations précédentes :

Les mêmes biens ont fait l'objet d'un avis 2019-137L0210, et pour lesquels un loyer a été estimé à 22 500 €/an ;

4.5. SURFACES DU BÂTI : 150 M²



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

SCI FJP

5.2. Conditions d'occupation : loué : bail dérogatoire, de deux ans, au statut des baux commerciaux pour un local de 150 m² et une place de parking moyennant un loyer de 24 400 € par an, à compter du 15/03/2023. Révision annuelle automatique par référence indice ILAT (3ème trim 2021, valeur 117,61)

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de TOULON approuvée le 27/07/2012 .

Zone UB : sans incidence pour la présente

6.2.Date de référence et règles applicables : PLU applicable au jour de l'estimation.

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 DRFIP - Patrim BNDP –

Recherche de termes de comparaison, sur la commune de Toulon et communes proches de l'Est Toulonnais, de bureaux et parkings, en secteur proche

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Sous-Groupes | Situation locative |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------------------|--------------------------------------|--|
| 8304P03 2020P08130 | DM 5 | TOULON | 145 RTE NLE 8 TOULON MARSEILLE | 06/08/2020 | | 590 | 820 000 | 1 390 | Imbl Bureau (UNEDIC) de 934 m² SHON | Libre |
| 8304P03 2020P09882 | CO/78//190 | TOULON | 21 RUE PEIRESC | 30/09/2020 | 1985 | 101 | 280 000 | 2 772 | Deux Bureaux au 1 ^{er} | 1 Libre et 1 loué |
| 8304P04 2021P07696 | CK/ 226//141-140 | TOULON | 5 RUE PICOT | 26/04/2021 | 1900 | 117,6 | 270 000 | 2 296 | Bureau au 3ème | Occupé, 2 bureaux |
| 8304P04 2021P08328 | BY/205//610 à 620... | TOULON | 9014 AV DU PORT DE PLAISANCE | 29/04/2021 | 1966 | 467 | 575 000 | 1 231 | Bureau (UNEDIC) | Libre, bureaux |
| 8304P03 2020P07401 | CK/57//7 à 11 | TOULON | 32 RUE VICTOR CLAPPIER | 09/07/2020 | 1880 | 293,4 | 680 000 | 2 318 | Bureaux au 2ème en RDC | confusion locataire/acquéreur |
| 8304P04 21P23730 | CO/37//101-20-102-83-137-138-81-87 | TOULON | 19 A RUE GIMELLI | 23/09/2021 | 2019 | 454,24 | 1 190 000 | 2 620 | Bureau | 3 pkg + 2 bureaux au 1 ^{er} + 2 caves au 1 ^{er} + show room en Rdc de 75,44 m² |
| 8304P04 21P14025 | 137//AX/ 644//3 | TOULON | 1138 AV COLONEL PICOT | 25/06/2021 | 2016 | 116,7 | 141 666 | 1 214 | bureaux | local pro en RDC en état brut |
| 22P04236 | CY 285 | TOULON | 560 maréchal Foch | 08/02/22 | 1955 | 121 | 300 000 | 2 479 | Bureau | cabinet dentaire, loué 45 000 € CC |
| | CI 192 lot 2 | TOULON | 3 av francois Cuzin | 31/03/22 | 1936 | 113,47 | 265 000 | 2 335 | RDC, boutique et bureaux | loué 1000€/mois, Tx rentabilité de 4,5 % |
| 22P19306 | BZ 117 lot 209 | TOULON | 155 av Franklin Roosevelt | 04/07/22 | 1972 | 192,4 | 217 500 | 1 130 | Bureau | entresol, libre |
| 22P25137 | CM 330 lot 125-242 | TOULON | 304 av de la République | 01/08/22 | 1954 | 164,43 | 310 000 | 1 885 | Bureau | entresol, libre |
| 22P04466 | AR 171-177 | LA VALETTE DU VAR | 270 av J d'Ormesson | 21/01/2022 | 2006 | 321,55 | 775 000 | 2 410 | Bureau | local pro + pkg |
| 8304P04 22P08625 | 144//AY/ 72//13 à 21-25-104 à 106 | LA VALETTE DU VAR | 235 AV PIERRE ET MARIE CURIE | 18/03/2022 | 2011 | 171,68 | 360 000 | 2 097 | Bureau | 10 pkg + bureaux. Même acquéreur que TC suivant, loués |
| 8304P04 22P08596 | 144//AY/ 72//1 à 5-92 à 96-102 | LA VALETTE DU VAR | 235 AV PIERRE ET MARIE CURIE | 18/03/2022 | 2011 | 547,25 | 1 003 400 | 1 834 | Bureau | 9 pkg + 2 ensemble de bureaux en RDC et 1 ^{er} étage, loués |

| | | |
|---------------|-------|-------|
| moyenne | 1 949 | |
| médiane | 2 024 | |
| Quartile bas | 1 328 | 1 859 |
| Quartile haut | 2 373 | 2 373 |
| tous TC | TC 22 | |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Recherches sur sites de locations de biens professionnels/bureaux

logic-immo, seloger.com...

* Local de 186m² de bureaux en parfaits état situé au 1er étage de la copropriété Le Cygne 155, avenue Franklin Roosevelt à Toulon, face au stade et au parking Mayol, à deux pas de l'autoroute et du centre ville. Cet ensemble est actuellement composé d'une salle de réunion, d'un local technique, d'une cuisine, de 2 wc, d'un grand bureau d'accueil aménagé, d'un local informatique, d'un local d'archives et de 5 vastes bureaux pouvant être subdivisé Ce local dispose de la fibre et la clim Le chauffage collectif ainsi que l'eau froide sont compris dans les charges . Loyer de 2 700 €/mois soit **174 € HT/HC/an**

* Bureau de 191,5 m² : Locaux à usage de bureaux (code du travail) situés aux 5e et 6e étages du Palais Liberté - Place de la Liberté à Toulon (83000), Locaux cloisonnés (dont cloisons vitrées toute hauteur), Dalles de moquette, Sanitaires privatifs, Terrasse privative (environ 40 m²), 2 ascenseurs (2 accès : 17 & 41 Place de la Liberté), 12 places de parking privatives en sous-sol (loyer en sus : 1 300 euros HT/HC/emplacement), Bus toutes lignes au pied de l'immeuble, Gare SNCF à 350 m . Loyer de 2 714 €/an Ht/HC soit **170 €/m²/an HC/HT**

* Bureau 142 m² Situé sur une avenue très passante à deux pas de la gare routière et SNCF, Arhtur Loyd vous propose des locaux commerciaux ou bureaux avec une belle visibilité. Le bien propose une grande cave et des parkings sont disponibles à la location à 50 mètres . Rez-de-chaussée : 93 m² et étage : 49 m². Loyer 2 300 €/mois soit de **194 €/m²/an HC/HT**

* Bureau 192 m² : bureaux cloisonnés de 192 m², boulevard de Strasbourg à deux pas de la Place de la liberté et de la gare. Clarté et charme pour ces bureaux entièrement rénovés. Parkings à 2 mn. Idéalement situés dans le centre ville de Toulon. Loyer de 2 709 €/mois soit **170 €/m²/an HT/HC**

* Bureau de 141 m² : TOULON Est à 2 pas du Champs de Mars, et du centre commercial MAYOL, ensemble de bureaux de 141 m², en 2^e étage, avec ascenseur, et accès aux personnes à mobilité réduite. Climatisation réversible dans chaque espace. Situé dans un immeuble exclusivement professionnel de bureaux, cet ensemble se compose de 6 salles pouvant servir de bureau, salle d'attente, de réunion ou de formation + 1 salle de repos / kitchen, 1 local informatique, et 2 sanitaires + douche. L'ensemble est en bon état. 2 parkings privatifs couverts. Loyer 1 900 EUR par mois (non soumis à TVA) **162 €/m²/an HT/HC** +
Loyer mensuel charges comprises de 2 317 €/mois soit 197 €/m² /an CC.

* Bureau de 148 m² : TOULON CENTRE VILLE à louer proche du palais de justice local professionnel de 148 m² refait à neuf composé de 7 bureaux avec salle d'attente . très belles prestations. Loyer mensuel charges comprises de 2 390 €/mois soit **194 €/m² CC**

Moyenne des annonces HT/HC : **174 €/m²/an HT/HC**

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

Facteurs de plus-value : Situé au centre-ville . Bon état général

Facteurs de moins-value : un seul parking

Valeur locative :

1) par le taux de rentabilité :

Au regard de l'état des biens, , il sera retenu la moyenne des bureaux auquel sera appliqué un taux de rentabilité constaté de 8 % soit :

$$1\,950 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 292\,500 \text{ €} \times 8 \% = 23\,400 \text{ €}$$

2) par comparaison d'annonces :

$$\text{soit } 174 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 26\,100 \text{ € annuel}$$

Conclusion : valeur locative est arbitrée à **25 000 € HT/HC annuelle**

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur locative du bien est arbitrée à **25 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le montant négocié à 24 400 € n'appelle aucune observation.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir/louer à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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.

12 - 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.


13 - 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 Départemental des Finances Publiques et par délégation,
La Responsable du Pôle d'évaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

(Art. L. 145-5 du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Société FJP**, Société Civile Immobilière au capital de 1 372,04 €, dont le siège social est situé Villa « La Désirade » à LA LONDE LES MAURES (83250), immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 352 639 447, représentée par sa gérante, **Madame Janie de la LOMBARDIERE de CANSON**, dûment habilitée à signer les présentes,

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** », d'une part,

ET

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Métropole, inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 248 300 543 00217, dont le siège social est situé 107 boulevard Henri Fabre à TOULON (83000), représentée par **Président**, dûment habilité à signer les présentes,

Ci-après dénommée « **PRENEUR** », d'autre part,

1 – SITUATION

Espace Galaxie bâtiment A – 482 avenue de Lattre de Tassigny – 83000 TOULON

2 – DESIGNATION

Locaux à usage exclusif de bureaux d'une superficie de 150 m² environ, situés au 2^{ème} étage (lot n°23), ainsi qu'une place de parking en sous-sol portant le numéro 25 (lot n°9).

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

del

3 – DUREE ET RENOUVELLEMENT DU BAIL

Il est préalablement rappelé qu'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux pour une durée de 24 mois a été conclu entre la SCI FJP et TOULON PROVENCE MEDITERRANEE en date du 15 mars 2019 pour les locaux désignés ci-dessus. Ce bail expire le 14 mars 2023.

Les parties conviennent du renouvellement de ce bail pour une nouvelle durée de **24 mois** à compter du **15 mars 2023** pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le **14 mars 2025**.

Le PRENEUR pourra à tout moment du bail, notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de quitter les locaux en respectant un **préavis de trois mois**.

Si l'une des parties souhaite proroger ou renouveler le bail, un avenant devra être signé au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du présent avenant au bail. A défaut, le bail expirera de plein droit, le PRENEUR reconnaissant n'avoir droit, à son échéance, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le PRENEUR restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

4 – LOYER

Le présent avenant au bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 24 400 € (vingt quatre mille quatre cents euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire le premier jour exigible de chaque trimestre par trimestre.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le premier quittance se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date du début du présent avenant au bail et la fin du terme convenu.

5 – REVISION DU LOYER

Révision annuelle

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de l'indice trimestriel ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires).

Cette révision interviendra le 15/03/2024 ou à défaut à la date anniversaire du présent bail.

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2021, valeur 117,61.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord.

6 – IMPOTS - TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR la Taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de gestion de la fiscalité locale directe. A titre indicatif, le montant des Taxes Foncières 2022 pour le lot a été de 4 509 euros.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision versée en sus du loyer et selon la même périodicité pour un montant annuel de 1 600 €.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

De conventions expresses entre les parties, toutes les autres clauses du bail initial demeurent sans changement.

Fait à La Londe les Maures, le 01/03/2023

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé »

[Signature]

LE PRENEUR

« Lu et approuvé »

[Signature]

