

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 24 septembre 2019

Rapport n° 19-05-09

CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ DISTRIBUTION CASINO FRANCE SUITE AU CONGÉ DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AUX LOCAUX SIS 5 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À SAINT-LEU-LA-FORÊT

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE était titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux sis 5 rue du Général Leclerc à Saint-Leu-la-Forêt pour la période du 28 juillet 2005 au 27 juillet 2014.

Depuis cette date, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

Par acte d'huissier en date du 24 avril 2017, la commune a délivré un congé avec refus de renouvellement à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE visant à mettre définitivement fin au bail le 31 décembre 2017. En l'absence du versement d'une indemnité d'éviction par la commune à cette date, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est maintenue dans les locaux conformément à la législation relative aux baux commerciaux.

La commune et la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE se sont rapprochées afin de déterminer d'un commun accord les modalités du versement de l'indemnité d'éviction et de restitution des locaux. Le montant net de cette indemnité d'éviction a ainsi été fixé à 200 000 €, avec exonération du paiement des loyers dus au titre des années 2018 et 2019. En contrepartie, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est engagée à libérer les locaux au plus tard le 31 octobre 2019, vidé de matériel et nettoyé.

Il vous est donc demandé de bien vouloir approuver les termes du protocole d'accord à intervenir en ce sens entre la commune et la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE et d'autoriser, en conséquence, Mme le Maire à signer ledit protocole.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 24 septembre 2019

Délibération n° 19-05-09

CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ DISTRIBUTION CASINO FRANCE SUITE AU CONGÉ DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AUX LOCAUX SIS 5 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À SAINT-LEU-LA-FORÊT

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le bail commercial en date du 2 août 2005 consenti à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE portant sur des locaux sis 5 rue du Général Leclerc à Saint-Leu-la-Forêt pour la période du 28 juillet 2005 au 27 juillet 2014,

Considérant que depuis cette date, le bail susvisé s'est poursuivi par tacite prolongation,

Considérant que par acte d'huissier en date du 24 avril 2017, la commune a délivré un congé avec refus de renouvellement à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE visant à mettre définitivement fin au bail le 31 décembre 2017,

Considérant qu'en l'absence de versement d'une indemnité d'éviction par la commune à cette date, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est maintenue dans les locaux conformément à la législation relative aux baux commerciaux,

Considérant que la commune et la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE se sont rapprochées afin de déterminer d'un commun accord les modalités du versement de l'indemnité d'éviction et de restitution des locaux,

Considérant qu'il convient aujourd'hui de formaliser ces modalités par l'approbation d'un protocole d'accord,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : d'approuver les termes du protocole d'accord, ci-annexé, à intervenir entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la société DISTRIBUTION CASINO France, sise 1 Cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Etienne, déterminant d'un commun accord les modalités du versement de l'indemnité d'éviction et de restitution des locaux suite au congé avec refus de renouvellement du bail commercial délivré par la commune à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE relatif aux locaux sis 5 rue du Général Leclerc à Saint-Leu-la-Forêt (95320). Aux termes de ce protocole d'accord, le montant net de l'indemnité d'éviction est fixé à 200 000 €, avec exonération du paiement des loyers dus au titre des années 2018 et 2019, et en contrepartie, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est engagée à libérer les locaux au plus tard le 31 octobre 2019, vidé de matériel et nettoyé.

Article 2 : d'autoriser, en conséquence, le Maire à signer le protocole d'accord visé à l'article 1.

Article 3 : d'assurer le financement de la dépense par prélèvement sur les crédits inscrits au budget Ville 2019.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET

Sandra BILLET

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ **La commune de SAINT LEU LA FORET**, Collectivité territoriale commune, sis à SAINT LEU LA FORET (95320) – 52 rue du Général Leclerc, dont le SIREN est le numéro 219 505 633,

Représentée par son maire en exercice, **Madame Sandra BILLET**,

Ci-après désignée par les termes « **le Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

2/ **La Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 106.801.329 euros, dont le siège social est situé à SAINT-ETIENNE (42000), 1 Cours Antoine Guichard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE (Loire), sous le numéro 428 268 023,

Représentée par **Monsieur Philippe VOARICK**, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée par les termes « **le Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées ensemble par les termes « **les Parties** »

N

PREALABLEMENT AU PROTOCOLE, OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date 2 août 2005 (le « Bail »), la Société à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU VILLAGE, aux droits de laquelle se trouve la commune de SAINT LEU LA FORET, a consenti à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE un bail commercial portant sur des locaux (les « Locaux ») sis à SAINT LEU LA FORET (95320) – 5 rue du Général Leclerc.

Le Bail a pris effet le 28 juillet 2005 et est arrivé à échéance contractuelle le 27 juillet 2014.

Depuis cette date, le Bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

Par acte en date du 24 avril 2017, la commune de SAINT LEU LA FORET, venant aux droit et obligations de la société IMMOBILIERE DU VILLAGE, a délivré un congé avec refus de renouvellement à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE visant à mettre définitivement fin au Bail le 31 décembre 2017 (le « Congé »).

En l'absence de versement d'une indemnité d'éviction par la commune de SAINT LEU LA FORET, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est toutefois maintenue dans les Locaux après le 31 décembre 2017, conformément aux dispositions statutaires régissant les baux commerciaux.

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE a néanmoins continué de régler les loyers dus au titre du Bail par chèques que la commune de SAINT LEU LA FORET lui a restitués du fait du Congé délivré.

C'est en l'état que les Parties se sont rapprochées et sont notamment convenues des conditions de paiement de l'indemnité d'éviction par la commune de SAINT LEU LA FORET et des conditions de restitution des Locaux par le présent protocole d'accord (le « Protocole »).

Dans la commune intention des Parties, le présent Exposé Préalable et le corps du Protocole forment un tout indivisible.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : RENONCIATIONS, CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

En contrepartie des renoncations, concessions et engagements de la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE et sous réserve de la bonne exécution du présent Protocole, la commune de ST LEU DE FORET s'engage à ce qui suit.

1.1 Versement de l'indemnité d'éviction

En contrepartie des renoncations, concessions et engagements pris par la SOCIETE DISTRIBUTION CASINO FRANCE, la commune de SAINT LEU LA FORET s'engage à verser à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE une indemnité d'éviction globale et définitive d'un montant net de 200.000 €.

Ce montant sera versé par mandat administratif selon les règles de la comptabilité publique en vigueur, le délai de règlement étant à ce jour fixé à 30 jours, et ce à compter de la signature du Protocole.

Le présent engagement constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE n'aurait pas consenti au présent Protocole.

1.2 Exonération de paiement des loyers dus par la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE au titre de l'année 2018 et 2019

La commune SAINT LEU LA FORET accepte irrévocablement d'exonérer la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE du paiement des loyers dus au titre de l'année 2018 et de l'année 2019.

Le présent engagement constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE n'aurait pas consenti au présent Protocole.

1.3 Restitution des Locaux en l'état par la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE

La commune SAINT LEU LA FORET accepte irrévocablement la restitution des Locaux par la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE en l'état où ils se trouvent à la date de restitution fixée en article 2.1 ci-dessous, renonçant ainsi à réclamer à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE quelconques travaux de remise en état des Locaux.

Le présent engagement constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE n'aurait pas consenti au présent Protocole.

ARTICLE 2 : RENONCIATIONS, CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR

2.1 Libération des locaux

En contrepartie des renonciations, concessions et engagements pris par la commune de SAINT LEU LA FORET, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'engage à libérer les Locaux au plus tard le **31 octobre 2019**, vidé de matériel et nettoyé.

2.2 Renonciation à toute réclamation au titre du Congé

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE renonce expressément et irrévocablement à toute réclamation à l'égard de la commune de SAINT LEU LA FORET au titre de l'indemnité d'éviction, et plus généralement au titre du Congé.

ARTICLE 3 : TRANSACTION - CONFIDENTIALITE

Les Parties constatent qu'elles se sont faites réciproquement et mutuellement des concessions.

Les stipulations des présentes constituent à ce titre un accord transactionnel définitif, irrévocable et sans réserve conformément aux termes des articles 2044 et suivants du Code civil, réglant définitivement, sous réserve de la parfaite exécution du Protocole, tous différends nés entre les Parties au titre du Congé, du paiement des loyers et de l'état de restitution des Locaux.

Il est rappelé qu'en application de l'article 2052 : "*la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet*".

Ainsi, les Parties conviennent que la présente transaction a autorité de la chose jugée en dernier ressort et est insusceptible d'un quelconque recours et que tous différends nés entre les Parties et visés au Protocole ne pourront plus faire l'objet d'une action en justice.

Par ailleurs, les Parties s'engagent à ne pas divulguer, révéler ou rendre public à tout tiers, les termes et conditions convenus dans le présent protocole.

Chaque Partie sera en droit de saisir toute juridiction compétente pour solliciter l'indemnisation du préjudice qui résulterait du défaut de respect par l'autre Partie de cet engagement de confidentialité.

ARTICLE 4 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chacune des Parties fait élection de domicile aux adresses indiquées à l'entête des présentes.

FAIT A

Le

En deux (2) exemplaires originaux

La commune de SAINT LEU LA FORET

DISTRIBUTION CASINO FRANCE

