

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL CAN/FRAIKIN

OBJET : RESILIATION BAIL COMMERCIAL-INDEMNITE EVICTION-VERSEMENT - TRANSACTION

1°) La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Président Monsieur Jérôme BALOGE agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date 27 septembre 2020

D'UNE PART

2°) La SOCIETE FRAIKIN FRANCE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 33.648.880 immatriculée au RCS DE NANTERRE sous le numéro B 343 862 652 dont le siège social est à COLOMBES (92700), Immeuble West Plaza, 9 rue du Débarcadère,

Ici représentée par son Directeur Général, Monsieur Sabry CHIH

En vertu de :

D'AUTRE PART

La CAN et la société FRAIKIN France sont ci-après dénommées ensemble les « **Parties** ».

EXPOSE PRELABLE

1°) Désignation du bien immobilier

Un ensemble immobilier bâti et non bâti situé à NIORT, 540 avenue de Limoges, cadastré Section IK Numéro 23 pour 6795 m².

2°) Situation locative

Le bien susvisé a été donné à bail commercial à la société Fraikin France en juin 1992, pour l'exploitation d'une activité de loueur de véhicules industriels avec opérations de maintenances et réparations ; le bail a été renouvelé deux fois avec échéance au 30 septembre 2019.

3°) Création de la ZAC Terres de Sports

La ZAC Terres de Sports a été créée par la commune de NIORT le 24 juin 2005 ; le bien susvisé est inclus dans cette ZAC.

4°) Expropriation

Une ordonnance du 5 avril 2011 a prononcé l'expropriation immédiate pour cause d'utilité publique des terrains au profit de DEUX SEVRES AMENAGEMENT aux droits de laquelle vient aujourd'hui la CAN ; le transfert de propriété du bien par l'effet de l'ordonnance d'expropriation a entraîné la résiliation automatique du bail de Fraikin France au 5 avril 2011. La société Fraikin France n'a pas perçu d'indemnité d'éviction et a poursuivi l'exploitation de son commerce dans les lieux jusqu'au mois d'avril 2021 sans régler d'indemnité d'occupation.

5°) Fin de concession d'aménagement de la ZAC

La concession d'aménagement entre la commune de Niort et DSA a été transférée à la CAN à effet au 1^{er} janvier 2017 et a pris fin le 12 juillet 2020 ; l'ensemble des biens non vendus à cette date sont revenus en pleine propriété à la CAN.

6°) Echanges

Courant 2019 des échanges ont eu lieu entre les conseils de DSA et Fraikin France sur l'indemnité d'éviction à verser à Fraikin France, sans parvenir à un accord amiable. En 2021, Frankin France a informé la CAN de sa volonté de saisir le juge de l'expropriation pour obtenir l'indemnisation de son préjudice. La CAN et la société FRAIKIN se sont alors rapprochées, ont négocié et sont convenues de conclure le présent protocole.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

OBJET DU PROTOCOLE – CONCESSIONS RECIPROQUES

Conformément aux dispositions de l'article 2044 du code civil lequel dispose :

« La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

« Ce contrat doit être rédigé par écrit. »

La CAN et la société Fraikin se sont rapprochées en vue de convenir du présent contrat afin de prévenir une constatation à naître liée au désaccord sur le montant de l'indemnité d'éviction.

La CAN s'engage à verser à la société Fraikin France dans les délais légaux de paiement applicables aux collectivités locales la somme forfaitaire et définitive de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €).

Cette somme est destinée à indemniser les préjudices de toute nature résultant pour la société Fraikin France de l'ordonnance d'expropriation du 5 avril 2011 qui l'a évincée du bail dont elle était titulaire dans la ZAC Terre de sports. Elle couvre toutes indemnités accessoires, et notamment tous les frais, dépenses et soins exposés par la société Fraikin France en lien avec le bail et avec l'expropriation prononcée.

En contrepartie du paiement de cette somme, la société FRAIKIN France abandonne tous droits relatifs à quelque titre que ce soit en relation avec le bail.

De son côté, la CAN abandonne toute réclamation liée à l'occupation des lieux par Fraikin France.

Il est ici précisé que le montant de 120 000€ (arrondi) correspond à :

- le montant de l'indemnité d'éviction dûe au locataire conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'ETAT du 29 juin 2021 pour TROIS CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS (324.000,00€)
- déduction faite du montant des loyers dus depuis le 1^{er} janvier 2016 (non facturés), fixé conventionnellement à la somme de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (190.000,00 €). A cet égard, la CAN renonce à toute procédure et réclamation au sujet de l'exécution du bail, en ce compris au titre des échéances dues.

PROCES VERBAL CONSTAT ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Un procès-verbal de constat d'état des lieux a été établi aux frais de la CAN par Maître BAILLY huissier de justice à NIORT le 12 avril 2021 ; à cet acte sont annexés une étude de pollution des sols et les justificatifs de dépollution. De ce constat, il résulte notamment que l'ensemble des lieux objet du présent protocole ont été libérés par la société FRAIKIN France et les clés remises à la CAN.

CARACTERE TRANSACTIONNEL

Chacune des Parties renonce à toute demande, procédure ou action à l'encontre de l'autre concernant l'objet du présent protocole et plus globalement concernant le bail dont la société Fraikin France était titulaire et pour lequel elles déclarent que le présent protocole vaut solde de tout compte et qu'il règle toutes les affaires qu'elles pouvaient avoir ensemble.

Le présent protocole constitue entre les Parties une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. La présente transaction a, entre les Parties, autorité de la chose jugée.

Les Parties précisent, à ce titre, d'une part qu'elles se sont engagées librement dans la signature du Présent Protocole, et d'autre part, qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour avoir leurs propres opinions, négocier, apprécier et approuver les termes et les conséquences de la présente transaction, sans contrainte et avec l'assistance du conseil de leur choix.

Tous les engagements et renonciations souscrits par chacune des Parties sont considérés par les autres Parties comme présentant un caractère substantiel ayant déterminé son consentement au présent Protocole.

A cet égard, les Parties déclarent avoir parfaitement compris que le présent Protocole a la force exécutoire d'une décision judiciaire définitive.

DROIT APPLICABLE – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Le présent protocole est régi par le droit français.

En cas de désaccord des Parties sur son interprétation ou son exécution, le tribunal compétent sera le Tribunal judiciaire de Niort.

Toutefois, les Parties s'efforceront en premier lieu de régler leur différend de manière amiable.

FRAIS, HONORAIRES, DEPENS

Chaque Partie conserve à sa charge les honoraires de ses conseils.

PRISE D'EFFET

Le protocole prend effet dès qu'il est signé par les deux parties.

FAIT COLOMBES., le 17/09/2021

POUR LA SOCIETE FRAIKIN France



FAIT A NIORT, le 30/09/2021

AU SIEGE DE LA CAN

POUR Monsieur Jérôme BALOGÉ

R/ Président de la CAN

R/ A. GARAND LEPELLE

