



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 25 mai 2023

N° 12

Protocole d'accord transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial du 1er août 2016 entre la société Les Châtaigniers et la Commune pour le local situé 87 avenue du Bac à La Varenne Saint-Hilaire.

Membres composant le Conseil Municipal	49
Membres en exercice	49
Membres présents	41
Membres excusés et représentés	7
Membre absent non représenté	1
Pour	41
Contre	0
Abstentions	7
Ne prend pas part au vote	0

Télétransmission Préfecture
Nomenclature : 3.3.1
Numéro : 094-219400686-20230525-
Imc1280-DE-1-1

Date réception : 30 mai 2023

Le 25 mai 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 41, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 19 mai 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

M. Sylvain BERRIOS Maire

Mme Carole DRAI, M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Laurence COULON, M. Germain ROESCH, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, Mme Hélène LERAITRE, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoints

Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, M. Aurélien PREVOT, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, M. Bernard VERNEAU, M. Claude SOUSSY, Mme Sandra HOSSEINI, M. Pierre FERRERO, Mme Dominique BLÉHAUT, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Hélène FEO, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

M. Jean-Marc BRETON qui a donné pouvoir à Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Marc COHEN qui a donné pouvoir à M. Pierre-Michel DELECROIX, Mme Jacqueline LAVAL qui a donné pouvoir à M. Germain ROESCH, Mme Florentine RAFFARD qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à Mme Lydia DE LISE, M. Matthieu FERNANDEZ qui a donné pouvoir à Mme Déborah WARGON.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etait absent non représenté :

M. Laurent DUBOIS.

N° 12

OBJET : Protocole d'accord transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial du 1er août 2016 entre la société Les Châtaigniers et la Commune pour le local situé 87 avenue du Bac à La Varenne Saint-Hilaire.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis de la Commission Développement durable, Cadre de vie, urbanisme, vie des quartiers, vie économique, commerces et sécurité en date du 15 mai 2023,

CONSIDERANT QUE :

Par une décision du 8 juin 2020, la Commune de Saint-Maur-des-Fossés a exercé son droit de préemption sur le droit au bail des locaux commerciaux situés 87, avenue du Bac à (94210) Saint-Maur-des-Fossés appartenant à la SCI Les Châtaigniers afin qu'une activité de proximité perdure en centre-ville, permettant ainsi de préserver la diversité de l'activité commerciale, moyennant un prix de 150 000 €. L'acte de cession du droit au bail commercial du 1er août 2016, a été signé le 15 septembre 2020, moyennant le versement par la commune de Saint-Maur-des-Fossés d'une somme de 150 000 €, portant sur des locaux commerciaux à destination de boutiques situés au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, ayant façade sur l'avenue du Bac.

Par une délibération n°43 du 30 juin 2022, le conseil municipal a approuvé la rétrocession du droit au bail commercial portant sur les locaux situés 87, avenue du Bac à La Varenne Saint-Hilaire au profit de la société Holding W, à l'enseigne « Back Sneakers », représentée par M. Anaïs pour une activité de concept-store de chaussures et accessoires, moyennant le versement immédiat d'une somme de 20 000 €.

Par un courrier du 4 août 2022 la commune a notifié le projet d'acte de rétrocession de droit au bail commercial à la SCI Les Châtaigniers. La SCI Les Châtaigniers a sollicité l'annulation auprès du Tribunal administratif de Melun de la délibération précitée du 30 juin 2022. La SCI Les Châtaigniers a également contesté la rétrocession et les modifications au bail, dans le cadre d'une assignation en date du 15 septembre 2022. Aussi, par un jugement en date du 16 janvier 2023, le Tribunal judiciaire de Créteil a rejeté la demande de la Ville tendant à autoriser la rétrocession, estimé que l'acte de rétrocession ne pouvait pas être modifié et a condamné la Ville de Saint-Maur des Fossés à verser à la SCI Les Châtaigniers la somme de 4000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile solidairement avec la société Holding W.

C'est dans ce cadre que la commune et la SCI Les Châtaigniers se sont rapprochées pour aboutir à un protocole transactionnel visant à fixer les conditions de résiliation amiable du bail commercial.

La Ville de Saint Maur des Fossés accepte d'une part, de résilier à l'amiable le bail commercial du 1er août 2016 à compter du paiement de l'indemnité de résiliation définie ci-après et d'autre part, le principe de prise en charge des frais d'avocats engagés par la SCI Les Châtaigniers, soit un montant total de 10 000 € à la fois pour la procédure judiciaire et pour la procédure administrative.

En contrepartie, la SCI Les Châtaigniers s'engage à renoncer définitivement à l'exécution de la condamnation au paiement de la somme de 4 000 € tant à l'égard de la Commune de Saint-Maur des Fossés que de la SASU Holding W en application du jugement du Tribunal judiciaire de Créteil en date du 26 janvier 2023. Elle s'engage également à ne pas louer le

N° 12

OBJET : Protocole d'accord transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial du 1er août 2016 entre la société Les Châtaigniers et la Commune pour le local situé 87 avenue du Bac à La Varenne Saint-Hilaire.

local à une activité d'achat, de vente de produits et prestations commerciales entrant dans le cadre de d'activités d'audioprothèse, surdité, banques, agences immobilières, optique pendant un délai de 6 ans à compter de la signature du présent protocole transactionnel. La SCI Les Châtaigniers accepte le principe de prise en charge de l'indemnisation à la Commune au titre de la résiliation du bail commercial à hauteur de 20 000 à et se désiste d'action et d'instance du recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la délibération du 30 juin 2022 déposée auprès du Tribunal administratif de Melun et abandonne toute demande de frais irrépétibles au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Les deux sommes de 20 000 à et de 10 000 à dues respectivement se compensent en application de l'article 1289 du code civil, ce qui revient à solder en faveur de la Commune la somme de 10 000 à.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Autorise le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel dans les termes susvisés entre la Commune de Saint-Maur-des-Fossés et la SCI Les Châtaigniers.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 25 mai 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 30 mai 2023
et de la publication électronique le
1er juin 2023

Le Directeur Général des Services
Frédéric BRZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE,



Sylvain BERRIOS

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n  8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place Charles de Gaulle - 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

