

# PROJET

## PROTOCOLE D'ACCORD

Entre :

La **Ville de ROUEN**, représentée par Monsieur Yvon ROBERT, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en application des délibérations du Conseil Municipal des 20 mai 2005, 11 octobre 2013 et 24 janvier 2014,

**Ci-après dénommée « La Ville de Rouen »**,

**L'Etablissement Public Foncier de Normandie** (E.P.F. Normandie), représenté par son Directeur Général, Monsieur Lucien BOLLOTTE en application de l'article 13 du décret du 26 avril 1968 et, plus spécialement, en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2011,

**Ci-après dénommé « L'E.P.F. Normandie »**

Et :

La société Cash Affaires, Société Anonyme à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) au capital de 8.000 € dont le siège social est situé au 4 boulevard Ferdinand de Lesseps, 76000 ROUEN, et identifiée au SIRET sous le numéro 438 983 330 00012 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen,

Représentée par Monsieur Christophe Dufau, intervenant en sa qualité de gérant de la société Cash Affaires en tant que signataire pour le compte de la société Cash Affaires.

**Ci-après dénommée « La Société »**

Il est exposé et arrêté ce qui suit :

### **EXPOSE**

Le secteur de la Luciline est restructuré dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), conformément aux orientations d'aménagement approuvées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) par arrêté préfectoral en date du 28 août 2006, puis d'une nouvelle D.U.P. par arrêté préfectoral du 16 novembre 2012, prenant en compte les évolutions du projet intervenu depuis 2006.

En vertu d'un contrat de sous-location qui lui avait été consenti par le locataire principal (la société « Mutant Distribution »), la S.A.R.L. Cash Affaires exploite depuis le 1er juillet 2001 un commerce d'achat et de revente, auprès de particuliers, d'objets et matériels divers. Ce commerce d'une superficie de 373 m<sup>2</sup> est situé dans un immeuble sis 4 boulevard Ferdinand de Lesseps en rez-de-chaussée situé en façade sud (côté boulevard).

Dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 28 août 2006, l'immeuble occupé par la Société Cash Affaires a été acquis par l'E.P.F. Normandie auprès de la SCI Le Port, aux termes d'un acte intervenu le 12 novembre 2007.

Ce transfert de propriété a eu pour effet l'extinction de tous les droits réels ou personnels sur l'immeuble concerné, et donc la résiliation automatique du bail dont était titulaire la Société, en application de l'article L.12-2 du Code de l'expropriation.

Cependant, la Ville, en sa qualité de gestionnaire de l'immeuble acquis par l'E.P.F. Normandie, a accepté la poursuite de l'occupation du local par la Société en contrepartie du paiement d'une indemnité d'occupation précaire.

Dans le cadre de la D.U.P., l'E.P.F. Normandie a saisi le juge de l'expropriation aux fins de voir fixer l'indemnité due à la Société Cash Affaires soit au titre d'une cessation d'activité soit au titre d'un de transfert d'activité.

Par jugement du 30 janvier 2012, le juge a fixé l'indemnité d'éviction pour cessation d'activité à 377.250 € outre l'indemnité pour frais de licenciements due sur présentation de justificatifs. Alternativement, le juge a fixé l'indemnité de transfert d'activité à 149.200 € outre le coût des éventuels licenciements dû sur présentation de justificatifs.

L'E.P.F. Normandie et la Société Cash Affaires ont interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'appel de Rouen a rendu un arrêt en date du 6 novembre 2012 dont les termes sont rappelés à l'article 2.1 du présent protocole.

Suite à cette décision de la Cour d'appel, la Ville de Rouen, l'E.P.F. Normandie et la Société se sont rapprochés afin de rechercher ensemble une solution permettant :

- de garantir la libération de l'immeuble sis 4 boulevard Ferdinand de Lesseps (parcelle KW159) au plus tard le 30 juin 2014, et de préciser l'indemnité d'occupation des lieux avant cette libération,
- de définir les modalités de versement éventuel de l'indemnité d'éviction pour cessation d'activité en cas d'impossibilité, pour la Société, de poursuivre son activité ; étant précisé que le montant de l'indemnité pour transfert d'activité a déjà été versé à la Société par l'E.P.F. Normandie et que la différence entre cette indemnité et l'indemnité d'éviction définitive a été consignée.

## **1.- Objet du protocole**

Le présent protocole a pour objet d'acter :

- La préférence donnée à une solution de libération amiable des locaux occupés par la société Cash Affaires, afin de permettre à cette dernière d'opérer le transfert et la poursuite de ses activités sur un autre site,
- de manière alternative, les principes et les modalités de cessation d'activité de la Société convenus entre cette dernière, la Ville de Rouen et l'E.P.F. Normandie dans l'hypothèse où, à la date du 15 mai 2014, la Société n'aura pas été en mesure de procéder au transfert de son activité,
- le principe d'une autorisation d'occupation précaire accordée par la Ville à titre gratuit à compter du 1<sup>er</sup> février 2013, au bénéfice de la société Cash Affaires, au sein du même local, le temps pour la société de retrouver un autre local ; et en tout état de cause jusqu'au 30 juin 2014.

## **2.- Transfert d'activité ou Cessation d'activité de Cash Affaires**

### **2.1- Rappel des contraintes**

En l'absence d'accord amiable, l'E.P.F. Normandie a saisi le juge de l'expropriation de Seine-Maritime en vue de voir fixer l'indemnité due à la société Cash Affaires en cas de cessation d'activité et celle qui lui serait due en cas de transfert d'activité.

Par arrêt de la Chambre de l'expropriation de la Cour d'Appel de Rouen en date du 6 novembre 2012, les indemnités alternatives suivantes ont été fixées au bénéfice de la société Cash Affaires :

- **En cas de cessation d'activité** : 260.000 € au titre d'indemnité principale et 24.850 € au titre d'indemnité de remploi. Outre les frais de licenciements sur présentation de justificatifs, le versement de ces indemnités est subordonné à l'engagement de la société Cash Affaires de ne pas se réinstaller dans la même activité dans un rayon de 10 kilomètres des locaux qu'elle occupe actuellement et dans un délai de 2 années à compter de son départ des lieux.

- **En cas de transfert de son activité** : 170.000 €, outre le coût des éventuels licenciements sur présentation de justificatifs.

## **2.2- Solutions retenues**

Par courrier en date du 4 février 2013, la Société Cash Affaires a informé l'EPF NORMANDIE de son souhait de procéder, prioritairement, au transfert de son activité.

En conséquence, l'EPF Normandie a procédé au paiement de l'indemnité de transfert à laquelle s'est ajoutée l'indemnité fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile d'un montant de 2.500 €, soit la somme totale de 172.500 €.

L'EPF Normandie a en outre procédé dans le même temps à la consignation de la différence entre cette indemnité de transfert et l'indemnité de cessation d'activité, soit la somme de 114.850 €.

Dans l'hypothèse où, au 15 mai 2014 au plus tard, la Société n'aura pas été en mesure de procéder au transfert de son activité, elle pourra opter pour la cessation de son activité.

La prise en charge des frais de licenciements sera effectuée conformément aux termes de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Rouen le 6 novembre 2012 et ce quelle que soit l'option retenue par la société Cash Affaires de se replacer ou cesser définitivement son activité.

Ces frais de licenciements seront remboursés par l'EPF Normandie dans un délai de 15 jours après réception des justificatifs par voie recommandée.

Les éventuels frais de licenciements seront évalués d'un commun accord entre la Société et l'E.P.F. Normandie (sur présentation des justificatifs), et feront l'objet d'un avenant au présent protocole après validation par France Domaine.

## **3.- Engagements réciproques des parties**

### **3.1-Engagements souscrits par l'E.P.F. Normandie**

L'E.P.F. Normandie s'engage à verser à la Société, dans les conditions prévues par le présent protocole :

- les éventuels coûts de licenciements liés soit au transfert d'activité ou à la cessation d'activité,
- la somme de 114.850 € en cas de cessation d'activité.

### **3.2- Engagements souscrits par la Ville de Rouen**

La Ville de Rouen s'engage, dans le cadre du programme d'action foncière passée avec l'E.P.F. Normandie qui lui transfère la gestion des biens acquis par lui, à

autoriser la poursuite de l'activité de la Société dans l'immeuble situé au 4 boulevard Ferdinand de Lesseps (parcelle cadastrée KW 159), jusqu'au terme du transfert de cette activité ou jusqu'à sa cessation et, au plus tard, jusqu'au 30 juin 2014.

Les conditions de maintien de l'activité Cash Affaires dans l'immeuble sus-visé sont précisées dans l'annexe à la présente convention.

Cette occupation sera consentie à titre gratuit pour la durée prévue, soit à compter du 1<sup>er</sup> février 2013 jusqu'au 30 juin 2014.

### **3.3- Engagements souscrits par la société**

La Société s'oblige à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la relocalisation de ses activités.

La Société s'engage à informer sans délai la Ville et l'E.P.F. Normandie de la solution de relocalisation qu'elle aura trouvée.

La Société s'engage à libérer complètement le local qu'elle occupe dans les 3 mois suivant la date à laquelle elle aura trouvé une solution de relocalisation, et en tout état de cause au plus tard le 30 juin 2014.

Si elle ne parvient pas à transférer son activité, la Société pourra décider de cesser son activité. Dans cette dernière hypothèse, elle s'engage à en informer l'E.P.F. Normandie et la Ville de Rouen avant le 15 mai 2014, et à libérer complètement le local qu'elle occupe au plus tard le 30 juin 2014.

Dans cette hypothèse de cessation d'activité, la Société s'engage à ne pas se réinstaller dans la même activité dans un rayon de 10 kilomètres des locaux qu'elle occupe actuellement et dans un délai de 2 années à compter de son départ des lieux.

Les locaux ainsi occupés par la société au 4 boulevard Ferdinand de Lesseps seront nettoyés de tout équipement et matériel spécifique à l'exploitation de l'activité de la Société et restitués à la Ville de Rouen.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par les Services de la Ville et la Société à la libération effective du site ; un exemplaire de cet état des lieux sera remis à l'E.P.F. Normandie.

### **3.4- Astreinte**

A défaut de libérer les locaux sis 4 boulevard Ferdinand de Lesseps (parcelle cadastrée KW 159) avant le 1<sup>er</sup> juillet 2014, la société sera redevable, à l'égard de la Ville de Rouen, d'une astreinte de 600 € par jour de retard, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Le cas échéant, la non libération effective et totale, par la Société, de la partie d'immeuble occupée au 4 boulevard Ferdinand de Lesseps sera établie par constat d'huissier.

#### **4.- Indemnité de cessation d'activité**

##### **4.1- Principe de l'indemnisation**

Dans l'hypothèse où la Société n'aura pas été en mesure de procéder au transfert de son activité, elle pourra opter pour la cessation de celle-ci.

Dans ce cas, l'E.P.F. Normandie s'engage à libérer la consignation de la différence entre l'indemnité de transfert et l'indemnité d'éviction définitive, soit la somme de 114.850 €, au bénéfice de la Société.

La société prend acte de ce montant qu'elle accepte.

L'indemnité fera l'objet d'un règlement hors taxe, la société ayant, de par son caractère commercial, la possibilité de récupérer la T.V.A. susceptible de grever les frais liés au transfert de ses activités.

##### **4.2- Modalités de règlement**

L'E.P.F. Normandie s'engage à effectuer au bénéfice de la Société le versement suivant :

- en cas de cessation d'activité de la société Cash Affaires, un versement correspondant au solde de l'indemnité due (comprenant la libération des sommes consignées et les éventuels coûts de licenciements présentés sur justificatifs) interviendra à la prise de possession de l'immeuble par l'E.P.F. Normandie.

La prise de possession sera considérée comme effective lorsque toute occupation de l'immeuble par la Société aura pris fin et aura été constatée aux termes de l'état des lieux contradictoire visé au paragraphe 3.3 du présent protocole.

Le cas échéant, la date de libération effective et totale du local occupé par la société sera établie par un procès-verbal de constat d'huissier.

#### **5.- Litiges**

Les contestations ou litiges pouvant survenir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent protocole seront portés devant les juridictions rouennaises.

Les parties s'engagent à privilégier une solution amiable.

Fait à .....

Le .....

**La Ville de ROUEN**

Le Maire de ROUEN

**L'E.P.F. Normandie**

**La société  
CASH AFFAIRES**

Yvon ROBERT

Christophe DUFAU  
Gérant associé

## ANNEXE AU PROTOCOLE D'ACCORD

### CONDITIONS D'OCCUPATION

#### Article 1 – CONDITIONS GENERALES

1.1 – Le preneur - **la société Cash Affaires représentée par Monsieur Christophe Dufau, intervenant en sa qualité de gérant de cette société en tant que signataire pour le compte de celle-ci** - prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent et déclare être informé de leur état et les connaître parfaitement pour en être déjà occupant ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

1.2 – Il s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

1.3 – Il ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la convention et de la présente annexe. Il n'est pas plus autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

1.4 – Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

1.5 – Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

#### Article 2 – POLICE – HYGIENE – SECURITE

##### 2.1 – Réglementation générale

Le preneur s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

De manière générale, il fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois,



règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

## 2.2 – Etablissement recevant du public

Le local mis à disposition étant destiné à accueillir du public, il est expressément rappelé qu'il doit être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R.123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, le preneur veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Il appartiendra au preneur d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

Le preneur informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

## Article 3 – RESPONSABILITE – ASSURANCE

### 3.1 – Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans le local mis à sa disposition.

Il répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 2 de la présente annexe ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

### 3.2 – Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les équipements mis à disposition.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des co-occupants de l'immeuble et des tiers.

Le preneur s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, le preneur ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

#### Article 4 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

##### 4.1 – Entretien – travaux

Le preneur s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives telles que définies par les articles 1730, 1731 et 1754 du Code Civil et le décret n°87-712 du 26 août 1987.

La Ville, quant à elle, n'est tenue qu'aux grosses réparations, étant toutefois précisé que l'immeuble mis à disposition a vocation à être démoli à brève échéance.

Le preneur, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'occupant.

##### 4.2 – Transformations

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre du local mis à sa disposition sans en informer la ville. Ces travaux seront faits sous le contrôle de la Ville.

#### Article 5 – CHARGES – FISCALITE

Le preneur a la charge de tous les abonnements et consommations en fluides. Il rembourse à la Ville la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.