

Ville de
RONCHIN

N° 2024/090

**Convention
opérationnelle entre
l'Établissement Public
Foncier de Hauts-de-
France et la Commune
de Ronchin relative à
l'opération Ronchin –
Bâtiment industriel,
rue du Général Leclerc
- Protocole
transactionnel**

18 pour
12 abstentions
2 contre

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt six juin, le Conseil Municipal de Ronchin s'est réuni, en Mairie, dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LEMOISNE, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite le vingt juin deux mille vingt-quatre, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la Loi.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Étaient présents : MM BOURGOIN, BUSSCHAERT, Mmes CAMBIEN-DELZENNE, CELET, DELACROIX, M. DOUTEMENT, Mme DRAPIER, M. DUFLOT, Mme DUROT, MM. FLEURY, GEENENS, GOOLEN, Mmes HOFACK, HUC, MM. KEBDANI, LAOUAR, Mme LECLERCQ, MM. LEMOISNE, MECHOUK, Mmes MELLOUL, MERCHEZ, PIERRE-RENARD, M. SINANI, Mme VANACKER, MM. SOLER, VIAL,

Étaient excusés avec pouvoir : Mme AMMEUX-MINGUET, Mme EVRARD, M. MALFAISAN, Mme MEBARKIA, MM PYL, Mme VAN-DAMME,

Était excusé sans pouvoir : M. PROST,

Vu la délibération 2020/44, en date du 30 juin 2020, concernant la signature d'une convention opérationnelle entre l'Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais et la commune l'opération « Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc »,

L'EPF est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin (59), depuis la signature d'un acte de vente en date du 15 décembre 2020.

Cette acquisition est intervenue à la demande de la commune de Ronchin dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle "Ronchin - Bâtiment industriel, rue du général Leclerc"

Le bien est composé d'un local commercial - salon de coiffure -, d'un appartement attenant - non utilisé - et d'un immeuble d'habitation côté rue du Général Leclerc.

Le local fait l'objet d'un bail commercial depuis le 13 juin 1992 au bénéfice de Mmes POT pour l'exercice de « la profession artisanale de coiffure pour dames et commerciale de vente de produits de parfumerie » (page 8 du bail « destination des lieux »).

Le bail a été reconduit par acte notarié des 10 et 20 avril 2001, puis par acte sous-seing privé en date du 7 mai 2010 avec une date d'échéance au 12 juin 2019.

Enfin, il a fait l'objet d'une demande de renouvellement en date du 19 décembre 2018, qui a été acceptée par les propriétaires de l'époque par courrier en date du 3 janvier 2019.

Ce renouvellement porte l'échéance du bail au 13 juin 2028.

Les locataires sont à jour de leurs loyers.

L'EPF souhaite obtenir la libération du local afin d'avoir la maîtrise du fond pour mener à bien le projet communal.

Des négociations sur le montant de l'indemnité d'éviction ont été menées afin de permettre la résiliation amiable du bail commercial.

Les parties se sont ainsi rapprochées et ont trouvé une solution amiable impliquant des concessions réciproques et permettant d'éviter qu'une contestation voit le jour concernant le montant des indemnités.

A ce titre, il est annexé à la présente délibération un projet de protocole d'accord transactionnel qui a pour objet de permettre la résiliation amiable du bail commercial dont bénéficient Mmes POT sur le local situé 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin.

Il fixe le montant de l'ensemble des indemnités dues à Mmes POT ainsi que le calendrier de libération du local comme suit :

La Commune s'engage à verser à Mmes POT une indemnité totale et forfaitaire fixée à 250 000 €.

La Commune s'engage à respecter le calendrier de versement suivant précisé à l'article 3 ci-après :

- Un premier versement après signature du protocole d'accord d'un montant de 125 000 € ;
- Un second versement au moment de la libération effective du bien, au plus tard le 31 décembre 2024 d'un montant de 125 000 €.

La Commune s'engage à conserver à sa charge l'ensemble des frais qu'elle a dû engager dans le cadre des échanges intervenus.

Le protocole vise à la résiliation amiable du bail commercial dans le cadre d'une cessation totale d'activité sans réinstallation.

Considérant ce qui précède, le Conseil municipal :

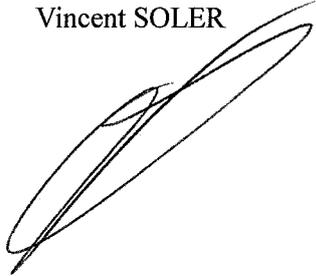
- **approuve les termes de l'accord transactionnel ci-annexé,**
- **autorise le versement, dans les conditions ci-dessus exposées, d'une indemnité totale et forfaitaire fixée à 250 000 € au profit de Mmes POT,**
- **autorise Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel ci-annexé ainsi que tout document lié à l'exécution de celui-ci.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille dans les deux mois à compter de sa notification.

La présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet du Nord, pour contrôle de légalité.

Le secrétaire de séance,

Vincent SOLER



Le Maire certifie que la présente pièce est exécutoire pour avoir été transmise à Monsieur le Préfet du Nord

le 01 JUIL. 2024

Affichée le

01 JUIL. 2024

Fin d'affichage le

Le MAIRE,



Jean-Michel LEMOISNE

PROCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, Etablissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par le décret n°2021-1061 du 6 août 2021, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt CS 20003 - 59777 EURAILLE, identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par dûment habilité par délibération du
Ci-après dénommé l'« EPF »

ET

La commune de Ronchin, prise en la personne de son Maire en exercice dûment habilité par délibération du, domicilié en cette qualité Hôtel de Ville 650 av Jean Jaurès 59790 Ronchin
Ci-après dénommée la « Commune »

D'UNE PART

Madame POT Myriam, en sa qualité d'artisan exerçant sous le nom commercial « **Prestance Coiffure** », immatriculée au RCS de Lille METROPOLE sous le n° 38851785600018, ayant son siège social 664 avenue Jean Jaurès, 59790 Ronchin,

ET

et **Madame POT Catherine**, en sa qualité d'artisan exerçant sous le nom commercial « **Prestance Coiffure** », immatriculée au RCS de Lille METROPOLE sous le n° 38851802900011, ayant son siège social 664 avenue Jean Jaurès, 59790 Ronchin,

Ci-après dénommée « Mmes POT »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble les « PARTIES »

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

L'EPF est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin (59), depuis la signature d'un acte de vente en date du 15 décembre 2020.

Cette acquisition est intervenue à la demande de la commune de Ronchin dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Le Bien est composé d'un local commercial - salon de coiffure -, d'un appartement attenant - non utilisé - et d'un immeuble d'habitation côté rue du Général Leclerc.

Le local fait l'objet d'un bail commercial depuis le 13 JUIN 1992 au bénéfice de Mmes POT pour l'exercice de « *la profession artisanale de coiffure pour dames et commerciale de vente de produits de parfumerie* » (page 8 du bail « *destination des lieux* »).

Le Bail a été reconduit par acte notarié des 10 et 20 avril 2001, puis par acte sous-seing privé en date du 7 mai 2010 avec une date d'échéance du Bail au 12 juin 2019.

Enfin, il a fait l'objet d'une demande de renouvellement en date du 19 décembre 2018, qui a été acceptée par les propriétaires de l'époque par courrier en date du 3 janvier 2019.

Ce renouvellement porte l'échéance du Bail au 13 juin 2028.

Les Locataires sont à jour de leurs loyers.

L'EPF souhaite obtenir la libération du Local afin d'avoir la maîtrise du fond pour mener à bien le projet communal.

Des négociations sur le montant de l'indemnité d'éviction ont été menées afin de permettre la résiliation amiable du bail commercial.

Les PARTIES se sont ainsi rapprochées et ont trouvé une solution amiable impliquant des concessions réciproques et permettant d'éviter qu'une contestation voit le jour concernant le montant des indemnités.

Les PARTIES formalisent les accords intervenus et concluent le présent protocole d'accord transactionnel, ci-après dénommé le « PROTOCOLE ».

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent PROTOCOLE a pour objet de permettre la résiliation amiable du bail commercial dont bénéficient Mmes POT sur le local situé 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin.

Il fixe le montant de l'ensemble des indemnités dues à Mmes POT ainsi que le calendrier de libération du local.

Etant ici précisé que le présent PROTOCOLE vise à la résiliation amiable du bail commercial dans le cadre d'une cessation totale de l'activité.

ARTICLE 2 : CONCESSIONS RÉCIPROQUES

Les PARTIES s'accordent mutuellement, dans le cadre des présentes, les concessions réciproques ci-après exposées.

Article 2.1 – Engagements de l'EPF

Par le présent PROTOCOLE, l'EPF résilie à l'amiable le bail commercial le liant à Mmes POT concernant le local situé 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin.

L'EPF s'engage à conserver à sa charge l'ensemble des frais qu'il a dû engager dans le cadre des échanges intervenus.

Article 2.2 – Engagements de la Commune

Par le présent PROTOCOLE, la Commune s'engage à verser à Mmes POT une indemnité totale et forfaitaire fixée à 250 000 €.

Cette indemnité sera versée directement par la Commune sur le compte ouvert sous le nom commercial « **Prestance Coiffure** » dont le RIB est annexé au présent protocole (**annexe 4**).

La Commune s'engage à respecter le calendrier de versement suivant précisé à l'article 3 ci-après :

- Un premier versement après signature du protocole d'accord d'un montant de 125 000 € ;
- Un second versement au moment de la libération effective du bien, au plus tard le 31 décembre 2024 d'un montant de 125 000 €.

La Commune s'engage à conserver à sa charge l'ensemble des frais qu'elle a dû engager dans le cadre des échanges intervenus.

Article 2.3 – Engagements de Mmes POT

Par le présent PROTOCOLE, Mmes POT résilient à l'amiable le Bail commercial les liant à l'EPF concernant le local situé 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin.

Mmes POT s'engagent à accepter l'indemnité de 250 000 € comme montant total et forfaitaire des indemnités auxquelles elles pourraient prétendre au titre de la résiliation du bail commercial, et pour toute autre cause juridique éventuelle.

Mmes POT demandent que l'indemnité soit versée sur le compte ouvert sous le nom commercial « **Prestance Coiffure** » dont le RIB est annexé au présent protocole (**annexe 4**).

Mmes POT feront leur affaire personnelle de la répartition de l'indemnité entre elles, sans que la Commune ou l'EPF ne puisse être recherché en cas de difficulté.

Mmes POT s'engagent à accepter cette indemnité dans le cadre de la cessation totale de l'activité sur la commune de Ronchin. Etant ici précisé que la cessation de l'activité ne saurait interdire l'exercice d'une activité professionnelle rémunérée sur la commune de Ronchin.

Mmes POT ont pris acte du calendrier de versement mentionné dans l'article 3 du présent PROTOCOLE et l'acceptent.

Mmes POT s'engagent à ne formuler aucune demande indemnitaire complémentaire, pour quelque motif que ce soit en lien avec leur départ de l'immeuble situé 664, avenue Jean Jaurès à Ronchin.

Mmes POT s'engagent à quitter leur local au plus tard le 31 décembre 2024.

Mmes POT s'engagent à conserver à leur charge l'ensemble des frais qu'elles ont dû engager dans le cadre des échanges intervenus.

ARTICLE 3 : CALENDRIER

Le principe de la résiliation amiable du bail commercial sera acté à la date de la dernière signature par les PARTIES du présent protocole.

Dans le mois suivant la dernière signature du présent PROTOCOLE par les PARTIES, la Commune réalisera un premier versement d'un montant de 125 000 €.

En l'absence de signature simultanée, ce délai d'un mois commence à courir à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé réception transmettant l'exemplaire signé de l'ensemble des PARTIES à la Commune.

La résiliation du bail commercial sera effective à la date de libération du local par Mmes POT.

Mmes POT doivent libérer le local de toute occupation au plus tard le 31 décembre 2024.

Mmes POT doivent informer les PARTIES de la libération effective du local par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans les meilleurs délais suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé réception informant de la libération effective du local par Mmes POT, un état des lieux contradictoire avec remise des clefs sera formalisé avec l'EPF.

Il a toutefois été convenu que Mmes POT reprendront des matériels liés à leur activité, mobiliers de l'immeuble et agencements existants et assureront le débarras des locaux à l'exception des matériels, mobiliers et agencements identifiés lors de la visite du 04 décembre 2023 pour lesquels, l'EPF s'engage à en assurer le débarras à la fin de l'occupation par Mmes POT.

Dans le mois suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé réception l'informant de la libération effective du local par Mmes POT, la Commune réalisera un second versement d'un montant de 125 000 €.

ARTICLE 4 : NATURE JURIDIQUE DU PROTOCOLE

Le présent PROTOCOLE, que chacune des PARTIES s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve, vaut transaction définitive et irrévocable au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2052 du Code civil :

« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet » ;

Les PARTIES reconnaissent avoir disposé du temps et des conseils nécessaires à la conclusion de la présente transaction.

Les PARTIES reconnaissent avoir pris connaissance du caractère transactionnel du présent PROTOCOLE, lequel constitue un tout indivisible et déclarent l'accepter en pleine connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels elles pouvaient prétendre.

La présente transaction est conclue à titre forfaitaire et définitif, les PARTIES renonçant à toutes réclamations de quelque nature qu'elles soient entre elles à propos de faits ayant donné lieu à la présente transaction.

Il est dès lors entendu entre les PARTIES que celles-ci s'interdisent de remettre en cause le présent PROTOCOLE, en tout ou partie, dans son exécution, ou son interprétation, et qu'elles n'auront d'action qu'en exécution et non en résolution de celui-ci.

Les PARTIES déclarent avoir fait une lecture attentive du présent PROTOCOLE et avoir disposé d'un délai suffisant avant sa signature.

Les PARTIES déclarent, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement au présent accord est libre et traduit leur volonté éclairée.

ARTICLE 5 : SANCTIONS

En cas d'inexécution totale ou partielle des engagements prévus par le présent PROTOCOLE, une procédure judiciaire devant le juge des Référé du Tribunal Judiciaire de Lille pourra être engagée aux frais (frais d'avocat et dépens) de la PARTIE défaillante, afin d'obtenir en urgence le respect de ses engagements. Seul un éventuel non-respect des articles du présent PROTOCOLE pourra être allégué par la partie défaillante au titre des contestations sérieuses.

ARTICLE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE

Le présent PROTOCOLE entrera en vigueur à compter de la date de sa signature par les PARTIES ou, en cas de signature à des dates différentes, à la date à laquelle est apposée la dernière signature.

ARTICLE 7 : DROIT APPLICABLE - ÉLECTION DE DOMICILE - RÉGLEMENT DES DIFFÉRENDS - COMPÉTENCE

Les PARTIES conviennent que la présente transaction est régie par le droit français, tant pour les règles de fond que pour les règles de forme et de procédure.

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'obligent à s'informer réciproquement de tout changement d'adresse.

Les PARTIES s'efforceront de régler à l'amiable et dans le respect du principe de loyauté des relations contractuelles toutes les difficultés qui pourraient surgir dans l'interprétation ou l'exécution du présent PROTOCOLE.

Les contestations relatives au présent PROTOCOLE seront de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Lille.

*
* *

Fait à Lille,

En 3 (trois) exemplaires originaux sur ... (...) pages, dont 1 (un) remis à chacune des PARTIES.

Pour l'EPF:
Madame Catherine BARDY
Directrice générale

Date et signature précédée de la mention
« lu et approuvé »
« bon pour transaction »

Pour la Commune
Monsieur Jean-Michel LEMOISNE
Maire

Date et signature précédée de la mention
« lu et approuvé »
« bon pour transaction »

Madame Myriam POT
Date et signature précédée de la mention
« lu et approuvé »
« bon pour transaction »

Madame Catherine POT
Date et signature précédée de la mention
« lu et approuvé »
« bon pour transaction »

Annexes :

- ***Annexe n°1 : délibération de l'EPF habilitant le signataire au présent PROTOCOLE ;***
- ***Annexe n°2 : délibération de la Commune habilitant le signataire au présent PROTOCOLE ;***
- ***Annexe n°3 : carte d'identité de Mmes POT ;***
- ***Annexe n°4 : RIB « Prestance Coiffure »***
- ***Annexe n°5 : attestation comptable.***