

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
80	55	25

N° de la séance : 98

Objet de la délibération: Direction du Patrimoine - Bail commercial conclu entre la CASA et la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE » - Résiliation anticipée - Protocole transactionnel

<p><input checked="" type="checkbox"/> Original</p> <p><input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original</p> <p>Pour le Président, Le Directeur Général des Services</p> <p>Stéphane PINTRE</p>

N° Enregistrement : CC.2021.169

Date de la convocation :

Le 29/06/2021

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du

- 9 JUL. 2021

de la réception s/Préfecture
en date du

- 9 JUL. 2021

Pour le Président,
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 05 juillet 2021

L'an deux mil vingt et un et le 05 juillet à 14h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, aux espaces du fort carré, avenue du 11 novembre à Antibes, en session ordinaire du mois de juillet, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Yves DAHAN, Audouin RAMBAUD, Geneviève PIERRAT, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Carole BONAUT, Nathalie DEPETRIS, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, David SIMPLOT, Isabelle GARCIA, Aline ABRAVANEL, Khéra BADAOU, HUGUENIN VUILLEMIN, Cédric BOURGON, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

PROCURATIONS :

Lionnel LUCA à Marie-Rose BENASSAYAG, Jean-Bernard MION à Jean-Pierre DERMIT, Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Bernard GARNIER à Céline LAMBIN, François ZEMA à Aline ABRAVANEL, Marie ANASSE à Christophe FONCK, Simone TORRES-FORET DODELIN à Alexia MISSANA, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Catherine LANZA à Eric CHALVIN, Marc BORIOSI à Jean LEONETTI, Hassan EL JAZOULI à Eric DUPLAY, Marion MUSSO à Christophe FONCK, Alain BERNARD à Marika ROMAN

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Frédéric POMA, Jean-Pierre MASCARELLI, Jacques GENTE, Monique GAGEAN, Albert CALAMUSO, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Olivia LEVINGSTON, Eric PAUGET, Valérie ROLLAND, Marie OZENDA

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur HUGUES,

Par décision n°DEC.2017.12 en date du 21 mars 2017, la C.A.S.A. a conclu un bail commercial d'une durée de 9 ans avec la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE » afin de disposer de locaux pour son centre technique situé Lieudit Font de Ciné – 1955, Chemin de Saint Bernard - 06220 Vallauris.

Les locaux se situent dans un immeuble en copropriété et se composent d'un local à usage commercial d'une superficie de 375 m² comprenant deux bureaux, des sanitaires (une douche et un toilette) et quatre parkings devant le local.

Afin d'optimiser la gestion des ressources publiques et de contribuer à la réalisation d'économies, la C.A.S.A. prévoit de regrouper certains services de collecte actuellement installés au Centre Technique Envinet de Vallauris au sein d'un local situé au Chemin des Près à Biot, dont elle est propriétaire, qui est en cours de réhabilitation. La C.A.S.A. a donc informé le preneur de son souhait de procéder à la résiliation par anticipation du bail commercial, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 avril 2021, réceptionnée le 26 avril 2021.

Le bail commercial prévoyait le paiement d'une redevance annuelle d'un montant de **trente-six mille euros** (36 000 €) Hors-TVA, taxes et Hors charges, payable trimestriellement et d'avance. Les provisions sur charge prévues au bail étaient établies pour un montant de **1 031 €** Hors TVA.

De plus, il a également été prévu au titre du bail commercial le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de **six mille euros** (6 000 €) versé au bailleur le jour de la signature dudit bail.

Après plusieurs échanges, les Parties ont accepté de faire des concessions réciproques afin de mettre un terme définitif à leur différend.

C'est pourquoi, il a été négocié entre les parties un protocole transactionnel afin de résilier de façon anticipée le bail commercial renouvelé dans le cadre contractuel à la date du 01.04.2020 et prenant fin initialement au 31.03.2023.

En application des dispositions de l'article 2044 du code civil : ***La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.***

La C.A.S.A. s'engage ainsi à libérer les locaux situés au Lieudit Font de Ciné -1955 Chemin de Saint Bernard- 06220 Vallauris à la date du 15 juin 2021.

La C.A.S.A. accepte de s'acquitter du paiement du loyer jusqu'à la date du 31 décembre 2021 soit un montant de 25 495 € TTC, charges comprises.

Par ailleurs, le remboursement du dépôt de garantie versé lors de la signature du bail sera effectué au bénéfice de la C.A.S.A. dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés.

Les parties conviennent ainsi que la somme de 25 495 € TTC est une indemnisation raisonnable pour éteindre tout litige à ce titre entre elles.

En conséquence, il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver le protocole transactionnel entre la C.A.S.A. et la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE », dont le projet est joint en annexe, prévoyant notamment le paiement par la C.A.S.A. de la somme de 25 495 € TTC (charges comprises) correspondant à l'indemnité de rupture anticipée du bail commercial ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole ainsi que tous les actes afférents à la mise en œuvre de celui-ci.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU VICE-PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver le protocole transactionnel entre la C.A.S.A. et la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE », dont le projet est joint en annexe, prévoyant notamment le paiement par la C.A.S.A. de la somme de 25 495 € TTC (charges comprises) correspondant à l'indemnité de rupture anticipée du bail commercial ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole ainsi que tous les actes afférents à la mise en œuvre de celui-ci.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 05 juillet 2021
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



**Protocole transactionnel de résiliation anticipée du bail
commercial conclu entre la C.A.S.A. et la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE »
en application des articles 2044 et suivants du Code Civil**

Entre

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.), identifiée sous le numéro SIREN 240 600 585 représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, agissant en exécution de la Délibération du Conseil Communautaire n°.....en date du 05 Juillet 2021 ;

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'une part,

Et

La Société Civile Immobilière « JEAN-LOUIS PHILIPPE » au capital de 10 000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Antibes sous le n° B 782 645 394 ayant son siège social 1955, Chemin de Saint Bernard-06220 VALLAURIS représentée par son co-gérant en exercice Philippe MAGNALDI, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommé « le Bailleur »

D'autre part.

Ensemble dénommées « les Parties »

Préambule

Par décision en date du 21 mars 2017, la C.A.S.A. a conclu un bail commercial d'une durée de 9 ans, à compter du 01/04/2017 pour finir le 31/03/2026, avec la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE » afin de disposer de locaux pour son centre technique situé Lieudit Font de Ciné – 1955, Chemin de Saint Bernard 06220 Vallauris. Le bail commercial a été renouvelé tacitement dans le cadre contractuel à la date du 01.04.2020 pour une période de trois ans soit jusqu'au 31.03.2023, le preneur ayant la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Les locaux se situent dans un immeuble et se composent d'un local à usage commercial d'une superficie de 375 m² comprenant deux bureaux, des sanitaires (une douche et une toilette) et quatre emplacements de parkings devant le local.

Afin d'optimiser la gestion des ressources publiques et de contribuer à la réalisation d'économies, la C.A.S.A. prévoit de regrouper certains services de collecte actuellement installés au Centre Technique

Envinet de Vallauris au sein d'un local situé au Chemin des Près à Biot, dont elle est propriétaire, qui est en cours de réhabilitation. La C.A.S.A. a donc informé le preneur de son souhait de procéder à la résiliation par anticipation du bail commercial par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 avril 2021 réceptionnée le 26 avril 2021.

Des réunions de négociations ont été organisées afin de trouver un accord entre les parties sur cette résiliation anticipée dudit bail commercial.

Il est ici précisé que le bail commercial prévoyait le paiement d'une redevance annuelle d'un montant de **trente-six mille euros (36 000€)** Hors TVA, taxes et Hors charges, payable par trimestre et d'avance. Les provisions sur charges prévues au bail s'élevaient à **1 031€** Hors TVA par trimestre soit **4 132€** annuelles.

Par ailleurs, il a également été prévu au titre du bail commercial le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de **six mille euros (6 000€)** versé au bailleur le jour de la signature dudit bail.

Après plusieurs échanges, les Parties ont accepté de faire des concessions réciproques afin de mettre un terme définitif à leur différend et de signer le présent protocole.

Par conséquent, les parties ont convenu ce qu'il suit :

Article 1 : Résiliation anticipée du bail commercial et restitution des locaux loués

Les Parties décident amiablement et d'un commun accord de résilier le bail commercial en cours de manière anticipée, portant sur les locaux situés Lieudit Font de Ciné – 1955, Chemin de Saint Bernard 06220 Vallauris d'une superficie de 375 m², à la date du 30 juin 2021.

Le montant de 12 747.51€ TTC, taxes et charges comprises, dû au Bailleur, au titre des loyers restant à courir, correspondant au second trimestre civil, a été réglé d'avance par le Preneur le 1^{er} avril 2021 conformément à l'article 1.4 du bail.

Il est ici précisé que les parties conviendront ensemble de la date de libération des locaux et de la remise des clés de façon à ce que les locaux soient libres de toute occupation à la date maximale du 15.06.2021.

L'état des lieux de sortie contradictoire constatera l'état général des locaux loués, l'état des réparations et de l'entretien à la charge du Preneur selon les dispositions de l'article 2.1 du bail commercial en cours.

Conformément à l'article 1.8 du bail, le Bailleur restituera au Preneur l'intégralité du dépôt de garantie du montant de **6 000 €** versée lors de la signature du bail. Cette restitution interviendra dans le délai de **deux (2)** mois, à compter de la date de remise des clefs, si le local est rendu en l'état d'origine.

Article 2 : Concessions réciproques

Le Preneur renonce à l'occupation du local à partir de la date effective de remise des clés. De plus, les Parties conviennent que le Preneur versera au Bailleur, à titre d'indemnité transactionnelle, forfaitaire et définitive et pour solde de tout compte, au titre de la libération anticipée des locaux précités, la somme de **25 495€ TTC**, correspondant à six mois de loyer, charges comprises.

Le paiement de cette somme sera réglé au plus tard à 30 jours après présentation de la quittance, charges incluses.

En contrepartie, le Bailleur consent à accepter la résiliation anticipée du bail commercial et s'estime entièrement rempli de ses obligations découlant du bail commercial et n'avoir plus rien à réclamer d'aucune sorte et à quelque titre que ce soit au Preneur. Par ailleurs, le Bailleur s'engage à renoncer à toute action judiciaire fondée sur le non-respect des obligations tirées du bail commercial.

Article 3 : Solde de tous comptes entre les parties

Le présent protocole d'accord transactionnel solde définitivement les comptes entre les parties en ce qui concerne les dispositions du bail commercial conclu entre elles au vu de la décision n°2017.12 qui a commencé à courir au 01.04.2017.

Article 4 : Valeur du présent Protocole transactionnel

Le Présent Protocole vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et notamment de l'article 2052 qui dispose que : « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

La transaction bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et se trouve exécutoire de plein droit.

Les parties soulignent que l'esprit et les effets du présent accord sont ceux visés par les circulaires et avis du Conseil d'Etat incitant l'administration à avoir recours à la transaction, notamment la circulaire du 6 avril 2011, dans le cadre de ses articles 1.4 et 1.4.1. ci-après partiellement retranscrits :

- **4.1 - Effets de la transaction**

.....

Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort (art. 2052 du code civil). Elles ne peuvent être contestées pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion.

Le principal effet de la transaction est d'obliger les parties à en exécuter les termes, afin de régler définitivement leur litige.

La transaction est exécutoire de plein droit « sans qu'y fassent obstacle, notamment, les règles de la comptabilité publique » (avis d'assemblée du CE du 6 décembre 2002, Syndicat intercommunal des établissements du second degré de L'Hay-les-Roses, préc. et Ass. 11 juillet 2008, société Krupp Hazemag, préc.).

En dehors de l'obligation d'exécution incombant aux parties, la transaction a trois effets.

- **4.1.1 - Un effet extinctif**

Lorsqu'une transaction a été régulièrement conclue et que les parties ont exécuté les obligations qu'elle comporte, elle fait obstacle à tout recours juridictionnel ultérieur concernant le même litige. Un tel recours est irrecevable (CE 8 février 1956, dame Germain, Rec. p. 69 ; CE 31 mars 1971, sieur Baysse, Rec. p. 1116).

Le présent Protocole a donc, entre les Parties, sous réserve de sa parfaite exécution, autorité de la chose jugée en dernier ressort, et ne peut être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. Il constitue une fin de non-recevoir à toute action en justice qui porterait sur le différend ayant précédemment opposé les Parties.

Moyennant le respect intégral du présent Protocole, les Parties se reconnaissent mutuellement remplies de l'intégralité de leurs droits l'une à l'égard de l'autre, et renoncent irrévocablement à toute instance et action.

Les Parties déclarent à cet égard n'avoir intenté aucune instance ou action ou titre des relations ayant existé entre elles qui n'auraient pas été relatées au titre du présent accord, toutes les contestations entre elles demeurant irrévocablement éteintes.

Article 5 : Confidentialité

Les Parties s'engagent à conserver le caractère confidentiel du présent Protocole et s'interdisent d'en faire état ou de le communiquer pour quelque cause que ce soit à des tiers, à l'exception des autorités ayant légalement compétence pour en solliciter copie.

Article 6 : Entrée en vigueur

Le présent protocole entrera en vigueur dès sa signature par les deux parties, et une fois revêtu de son caractère exécutoire.

Il est établi en deux exemplaires originaux, l'un pour la C.A.S.A., l'autre pour la SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE ».

Article 7 : Annexes

- Bail commercial approuvé par la décision 2017.12
- Lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 avril 2021

Fait le....., à Valbonne,
En deux exemplaires.

**La Communauté d'Agglomération Sophia
Antipolis,
Représentée par son Président**

**La SCI « JEAN-LOUIS PHILIPPE »,
Représentée par son gérant,**

Jean LEONETTI

Philippe MAGNALDI

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 05/07/2021
Numéro : CC_2021_169
Nature : DE - Deliberations
Objet : Bail commercial conclu entre la CASA et la SCI " JEAN-LOUIS PHILIPPE " - Résiliation anticipée - Protocole transactionnel
Matière : 3.3 - Locations

Interlocuteur

Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : zwbaIPM

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 09/07/2021
Identifiant : 006-240600585-20210705-CC_2021_169-DE

Acte reçu

Date : 05/07/2021
Numéro interne : CC_2021_169
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 3
Objet : Bail commercial conclu entre la CASA et la SCI " JEAN-LOUIS PHILIPPE " - Résiliation anticipée - Protocole transactionnel
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20210705-CC_2021_169-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20210705-CC_2021_169-DE-1-1_2.PDF

N