



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

La SARL CERROU, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 334 224 813, au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé 8 B route nationale, Lieudit PICHAURIS, 13190 ALLAUCH, actuellement domiciliée chez son gérant, Monsieur Gilbert CERVERA, chemin de la verrerie, quartier Pichauris, 13190 ALLAUCH, prise en la personne de Monsieur Gilbert CERVERA

D'une part

ET

Le DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE, sis Hôtel du Département, 52 avenue de Saint Just, 13004 MARSEILLE, pris en la personne de sa Présidente dument habilitée par délibération de la Commission Permanente en date du .

D'autre part

CG

EXPOSE

La SARL CERROU est propriétaire d'un fonds de commerce qu'elle a exploité pendant plus de 29 ans, à ALLAUCH, dénommé « Auberge de PICHAURIS, en vertu d'un bail commercial en date du 15 septembre 1986, avec effet au 29 mars 1986.

Ce bail avait été consenti par l'indivision (hoirie successorale) CHAOUL, bailleur, initialement à Monsieur et Madame GUEMAS, qui en avaient confié la gérance à la SARL CERROU à compter du 31 août 1985 avant que cette dernière ne vienne aux droits des époux GUEMAS.

Le département des Bouches du Rhône est venu aux droits de l'indivision CHAOUL en 2006.

La SARL CERROU a sollicité, par acte du 26 juin 2012, le renouvellement de son contrat à compter du 29 mars 2013.

Le bailleur, par acte du 25 septembre 2012, a fait délivrer congé avec refus de renouvellement à son locataire pour le 28 mars 2013, offrant une indemnité d'éviction sans la chiffrer.

Des discussions et réunions ont eu lieu entre les parties.

Faute de parvenir à un accord, le département DES BOUCHES DU RHONE a saisi le magistrat des référés du TGI de MARSEILLE par assignation en date du 5 juillet 2013 pour solliciter l'instauration d'une mesure d'expertise aux fins d'évaluer l'indemnité d'éviction due à la SARL CERROU et fixer l'indemnité d'occupation des lieux due au département des BOUCHES-DU-RHONE.

Par ordonnance du 28 octobre 2013 Madame DEVENEY est désignée en qualité d'expert aux fins d'évaluer l'indemnité d'éviction.

Madame DEVENEY a déposé le rapport de ses opérations le 19 novembre 2014.

La SARL CERROU a rendu les clés et libéré les lieux le 31 décembre 2014.

Le DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE a fait délivrer assignation à la SARL CERROU devant le TGI de MARSEILLE statuant au fond par acte du 30 juillet 2015, aux fins de voir entériner le rapport d'expertise du 19 novembre 2014, de voir dire et juger que l'indemnité d'occupation due par la SARL CERROU était de 3.433 euros mensuels à compter du 28 mars 2013 jusqu'au 31 décembre 2014, de voir fixer les indemnités dues à la SARL CERROU selon le rapport d'expertise, de voir condamner la SARL CERROU au paiement de la somme de 50.465 euros pour la période comprise entre le 28 mars 2013 et le 31 décembre 2014.

La SARL CERROU a également fait délivrer une assignation au fond par acte du 21 septembre 2015, à l'encontre de L'AGENT COMPTABLE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE, aux fins de voir condamner le département DES BOUHES DU RHONE au paiement des somme de 230.000,00 euros au titre de l'indemnité d'éviction, tous postes confondus, outre intérêt au taux légal à compter du 1^{er} avril 2013, dont à déduire la somme de 4244,98 euros au titre de

CG

l'indemnité d'occupation, 30.000,00 euros à titre de dommages-intérêts pour les préjudices particuliers subis du fait de l'attitude déloyale et malveillante du bailleur, 5.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du CPC et aux dépens de la procédure.

Les deux procédures ont été jointes et sont actuellement pendantes sous le n° de RG 15/09996.

C'est dans ce contexte que les parties ont décidé de se rapprocher afin de mettre amiablement un terme au litige les opposant au prix de concessions mutuelles.

Elles sont convenues de ce qui suit :

ENGAGEMENTS RECIPROQUES

ARTICLE 1 :

La SARL CERROU accepte de recevoir, pour solde de tout compte, la somme de 110.000 euros de la part du DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE.

Cette somme, globale, forfaitaire et définitive, s'entend de l'indemnité d'éviction et de tous autres postes de préjudices du chef de la relation contractuelle ayant liée les parties au titre du bail commercial et de ses conséquences.

La présente convention s'entend également de tous les chefs de préjudice susceptibles d'être fondés sur des causes de responsabilités administratives et/ou civiles et/ou des causes fondées sur la responsabilité extracontractuelle du département des BOUCHES-DU-RHONE ou de la SARL CERROU et de son gérant, entre la SARL CERROU, son gérant et le bien immobilier donné à bail.

Le DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE, verse à la SARL CERROU cette somme de 110.000 euros, qui sera réglée au plus tard le 31 mars 2017, il est expressément stipulé que cette date est choisie afin que la délibération évoquée à l'article 2 devienne définitive. Le Département des BOUCHES-DU-RHONE renonce à toute autre prétention indemnitaire du chef de cette même relation contractuelle.

Le paiement de la somme sera réalisé par virement sur le compte CARPA du conseil de la SARL CERROU.

ARTICLE 2 :

La présente transaction doit être approuvée par une délibération de la commission permanente du département des BOUCHES-DU-RHONE qui donnera pouvoir à Madame le Président du conseil départemental ou tout autre personne substituée pour la signer.

CG

Dans l'hypothèse où ladite délibération ferait l'objet d'un recours de la part d'un tiers quelconque, y compris du représentant de l'Etat dans le département, le présent protocole serait automatiquement caduc et les parties déliées de la totalité des engagements stipulés dans le présent protocole.

ARTICLE 3 :

Les parties conviennent de faire renvoyer le dossier actuellement pendant devant le TGI de MARSEILLE, qui revient à la mise en état du 3 janvier 2017 pour clôture, à une date postérieure au 31 mars 2017 aux fins de vérifier la parfaite exécution du présent protocole.

Elles en avisent, par l'intermédiaire de leur conseil respectif, le juge de la mise en état avant le 3 janvier 2017.

Il est entendu qu'à défaut de paiement de la somme précitée au terme prévu, soit le 31 mars 2017 au plus tard, les parties reprendront leur entière liberté d'action et le présent protocole sera caduc.

ARTICLE 4 :

Sous réserve de sa parfaite exécution dans les conditions ci-dessus précisées, les parties au présent accord se déclarent intégralement remplies de leurs droits. En conséquence, elles renoncent expressément à toute instance et action de quelque nature que ce soit l'une à l'égard de l'autre.

Dès encaissement du règlement de la somme de 110.000 euros, les parties, par l'intermédiaire de leur conseil respectif, feront signifier des conclusions de désistement et d'acceptation de désistement d'instance et d'action.

L'AGENT COMPTABLE DU DEPARTEMENT, service du département, a été assigné par la SARL CERROU et a constitué le même conseil que le DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE. L'AGENT COMPTABLE DU DEPARTEMENT n'étant pas le bailleur, il est convenu que la SARL CERROU ne formule aucune demande à son encontre à quelques titres que ce soient et que le désistement soit régularisé également à son endroit et accepté par celui-ci.

Chacune des parties conserve à sa charge l'ensemble des frais et dépens engagés dans la défense de ses intérêts et plus généralement au titre des faits visés à l'exposé du présent protocole d'accord.

ARTICLE 5 :

Les clauses du présent protocole constituent un tout indivisible.

CG

ARTICLE 6 :

Le présent protocole d'accord est soumis aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

Il a autorité de chose jugée en dernier ressort et éteint tous litiges entre les parties relativement aux points qu'il a tranchés et aux causes et/ou prétentions des parties et de leurs suites.

Les parties signataires ne pourront en aucun cas saisir un juge ou un tribunal pour lui soumettre les différends réglés de façon définitive par la présente transaction.

Les parties déclarent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leur engagement et donner leur entier contentement au présent accord.

Fait à _____ le _____, en trois exemplaires originaux.

La SARL CERROU



Le DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

Document comportant cinq pages