

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 227**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 16 Décembre 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : M. YVES MORAINÉ**

---

**OBJET**

Auberge de Pichauris à Allauch - Protocole transactionnel avec la SARL Cerrou

---

**Direction Juridique et de la Commande Publique  
Service Juridique et Contentieux  
1-29-39**

# **PRESENTATION**

## **CONTEXTE**

Le 17 février 2006, le département a acquis, au titre des espaces naturels sensibles, le domaine de Pichauris à ALLAUCH.

Ce domaine comprend un immeuble dénommé l'Auberge du Pichauris. La SARL CERROU était locataire de cet immeuble par bail commercial en date du 15 septembre 1986, renouvelé le 23 mai 2005 pour une durée de 9 ans à compter du 29 mars 2004.

Le 26 juin 2012, la SARL CERROU a signifié au département une demande de renouvellement du bail. Par acte signifié le 25 septembre 2012, le département a alors délivré congé pour le 28 mars 2013 conformément aux dispositions régissant le statut des baux commerciaux.

En vertu des dispositions de l'article L145-14 du code du commerce, le département doit donc verser au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Par ailleurs, la SARL CERROU ayant continué à occuper les lieux jusqu'au 31 décembre 2014, elle était redevable, envers le département, d'une indemnité d'occupation.

## **OBJET DU RAPPORT**

En 2013, la SARL CERROU avait réclamé un montant de 500 000 € au titre de l'indemnité d'éviction.

Faute de parvenir à un accord, le département 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.

Le rapport définitif, remis le 19 novembre 2014, par l'expert nommé par le tribunal conclut :

- L'indemnité d'éviction, due par le département, est évaluée à la somme de : 155 100 euros.
- L'indemnité d'occupation, due par la SARL CERROU, est évaluée à la somme de 50 465 euros, somme arrêtée au 31 décembre 2014, soit la somme de 3 433 € par mois.

Les parties n'ayant pas trouvé d'accord sur la base des conclusions du rapport de l'expert, le département a donc été contraint de faire 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.

La SARL CERROU, persistant dans ses prétentions, a fait délivrer une assignation au fond par acte du 21 septembre 2015, à l'encontre du département, aux fins de voir condamner le département au paiement des somme de 230.000,00 euros au titre de l'indemnité d'éviction et de 30.000,00 euros à titre de dommages-intérêts.

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.

Sur le fondement du rapport d'expertise, la SARL CERROU ayant versé 12.737 € au Département en paiement des loyers compris entre mars 2013 et décembre 2014, il apparaît que le département serait redevable de la somme de 117 372 euros (155 100 € d'indemnité d'éviction – 37 728 € d'indemnité d'occupation).

Sur cette base, le Département a proposé à la SARL CERROU de transiger et in fine les parties sont convenues d'une indemnité transactionnelle de 110 000 € pour solde de tout compte.

### **PROPOSITION**

Dès lors, sur la base de concessions réciproques et eu égard aux frais qu'impliquerait la poursuite de ce litige devant les tribunaux, les parties sont convenues de régler définitivement leur différend par l'accord transactionnel dont un exemplaire, signé par la SARL CERROU, est annexé au présent rapport. Le montant de l'indemnité à verser à la SARL CERROU a été fixé à 110 000 € pour solde de tout compte.

Par l'effet de cet accord transactionnel, les parties s'engagent à se désister de toutes les actions en cours et renoncent à toute prétention au titre de la relation contractuelle qui les liait.

### **INCIDENCE FINANCIERE**

Le présent rapport a une incidence financière de 110 000 € la dépense sera prélevée au chapitre 011 du budget départemental, programme 21013, Fonction : 0202, Nature : 6227.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL