

Médiateur conventionnel et judiciaire (certification Médiacert n° [redacted])
Membre de la Fédération des médiateurs et chargés de mission libéraux

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

SARL LES HALLES DU RAINCY domiciliée 4 Allée Victor Hugo – 93 340 LE RAINCY
Représentée par son gérant M. [redacted], domicilié [redacted]

Assisté par Me [redacted] - Avocat

D'une part

ET

LA COMMUNE DU RAINCY représentée par son maire en exercice ou par un de ses
délégués, domiciliée 121 Avenue de la Résistance – 93 340 LE RAINCY

Assistée de Me [redacted] - Avocat

LA SCI [redacted] représentée par M. [redacted]

Sous l'égide de Me [redacted] - médiatrice judiciaire

Il a été convenu ce qui suit :

Rappel des faits et de la procédure :

Selon Jugement Contentieux du 21 janvier 2009 du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, le recours à une médiation judiciaire a été accepté par les parties en vue de la recherche d'une solution négociée au litige qui les oppose.

Suite à quatre réunions de médiation organisées les 3 mars - 12 mai - 29 juillet 2009 et 14 Septembre 2009 et afin de mettre un terme définitif au différend existant entre les parties, les dispositions suivantes sont arrêtées, d'un commun accord:

Il est rappelé, pour l'essentiel, que la société LES HALLES DU RAINCY a cédé son droit au bail à Monsieur [REDACTED] et que la Commune a exercé son droit de préemption.

Sur la base de ce droit de préemption, un accord est intervenu entre la société LES HALLES DU RAINCY et la Commune du RAINCY.

Cet accord n'a pas pu être mis à exécution, la SCI [REDACTED], propriétaire, ayant contesté la régularité du droit de préemption.

La procédure administrative est pendante devant le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE et doit être appelée à une audience à une date non fixée actuellement.

Pour le reste, pour ce qui concerne la procédure civile, les parties se réfèrent aux motifs et au dispositif du jugement du 19 décembre 2008 qui rendent compte de la position du Tribunal et des moyens développés par la société LES HALLES DU RAINCY, la SCI [REDACTED] et la Commune du RAINCY.

Dans le dernier état, cette affaire a été renvoyée au 21 octobre 2009 à 9H30 devant la 7^{ème} Chambre – 3^{ème} Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

Afin de favoriser une solution amiable, la Ville du RAINCY a tout d'abord retiré sa décision de préemption, puis offert un prix de cession de 90.000 euros (quatre-vingt dix mille euros) avec remboursement du dépôt de garantie. Cependant n'ayant jamais été propriétaire du bail, la Ville a refusé de prendre en charge les arriérés de loyer ayant couru depuis le 1^{er} août 2008.

En cet état, et sous la médiation de M. [REDACTED], il est arrêté et convenu ce qui suit :

> Article 1 : Conditions de mise en vente du droit au bail commercial appartenant à la SARL LES HALLES DU RAINCY

Le Maire du RAINCY offre d'acquérir le droit au bail de la société LES HALLES DU RAINCY pour un prix forfaitaire de 90.000 € (quatre-vingt-dix mille euros) outre le versement à la SCI [REDACTED] du dépôt de garantie de 4.401 €.

Il est rappelé que le bail porte sur les locaux sis 4 allée Victor Hugo au Raincy, dont la société LES HALLES DU RAINCY est locataire en vertu d'un contrat de bail commercial conclu par acte sous seing privé le 25 janvier 2001 entre la SCI [REDACTED] bailleuse, et le précédent locataire, commençant à courir le 1^{er} février 2001 pour se terminer le 31 janvier 2009.

L'activité autorisée est celle de « alimentation pâtisserie vente à emporter ».

Le bail d'origine prévoit un loyer annuel de 84.000 Francs soit 12.805,72 € hors taxes et hors charges payable mensuellement.

Le dépôt de garantie quittancé à l'acte est de 21.000 Francs soit 3.201,43 €.

A ce jour, le loyer mensuel est de 1.467 € hors taxes et le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de 4.401 €.

Conformément aux réglementations des collectivités locales, une délibération du Conseil Municipal doit intervenir pour déterminer les modalités d'exécution de l'accord parfait qui est déjà intervenu sur la cession du droit au bail et pour autoriser le Maire à poursuivre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'achat de ce droit au bail, notamment pour la signature des actes définitifs pardevant Maître [redacted] notaire, sachant que le prix de cession sera séquestré entre les mains de Maître [redacted] qui le versera sur son compte CARPA.

La Mairie du RAINCY fera en sorte que cette cession puisse intervenir au plus tôt, et au plus tard le 30 novembre 2009, sachant qu'à compter de la signature de l'acte de cession de droit au bail, la Mairie prendra en charge les loyers et les charges de toute nature, y compris la taxe professionnelle, EDF-GDF, etc..

La Mairie prendra également en charge les frais d'acte et les droits d'enregistrement ainsi que les frais de publicité liés à la cession dans un journal d'annonces légales et au BODACC.

S'agissant d'une cession de droit au bail, et non d'une cession de fonds de commerce, le séquestre du prix de vente, avec les délais subséquents de libération des fonds, n'est en principe pas obligatoire.

Par prudence, les professionnels assimilent la cession du droit au bail à une cession de fonds de commerce et procèdent aux formalités.

Si la Commune du RAINCY l'exige, il sera procédé à la consignation des fonds, Maître [redacted] étant désigné comme séquestre et les honoraires de séquestre resteront à la charge de la société LES HALLES DU RAINCY.

Dans tous les cas, Maître [redacted] ne pourra libérer les fonds qu'après s'être assuré que la société LES HALLES DU RAINCY est en règle sur le plan social et fiscal ainsi qu'avec ses fournisseurs, et la société LES HALLES DU RAINCY devra rapporter les documents utiles justifiant que la cession a été déclarée et tous les droits exigibles liquidés, à savoir :

- Certificat de l'Inspecteur des Impôts à solliciter du Service des Impôts des Entreprises attestant que la cession a été déclarée et fixant les impôts pouvant être dus :
 - des BIC ou de l'impôt société de l'année en cours,
 - de la plus-value,
 - de la taxe professionnelle
- Bordereau de situation à solliciter de la Trésorerie Principale visant la taxe professionnelle et l'impôt sur le revenu,
- éventuellement bordereau de situation URSSAF,
- Justification du transfert de siège.

Les sommes à régler au propriétaire, dont il va être question ci-après, seront à prélever sur le compte CARPA, sachant que le dépôt de garantie sera versé directement pour le compte de la société LES HALLES DU RAINCY par la Commune du RAINCY à la SCI, [redacted]

➤ **Article 2 : Apurement des comptes entre la SARL LES HALLES DU RAINCY et la SCI ~~LES HALLES DU RAINCY~~**

A titre forfaitaire, transactionnel et global, la créance du bailleur, jusqu'à la date de prise de possession des lieux par la Commune du RAINCY, même si elle est retardée par cette dernière, est fixée à 25.000 € (vingt-cinq mille euros).

Il est convenu que la société LES HALLES DU RAINCY réglera, à titre de solde de tout compte sur le prix de cession, et par prélèvement sur le compte CARPA, la somme forfaitaire globale de 12.500 € (douze mille cinq cents euros), soit environ la moitié de l'arriéré de loyer, outre le dépôt de garantie détenu par le bailleur qui est abandonné par la société LES HALLES DU RAINCY.

Le montant du dépôt de garantie est d'un montant de 4.401 € (quatre mille quatre cent vingt-huit euros).

Le paiement de ces sommes solde les comptes entre les parties, tant au titre des arriérés de loyers que des charges de toute nature, et de l'état des lieux.

La Commune du RAINCY et la SCI ~~LES HALLES DU RAINCY~~ reprendront les lieux en l'état sans pouvoir élever une quelconque réclamation de quelque nature que ce soit, sachant qu'il n'y a aucun personnel à reprendre en application de l'article L 1224-1 du Code du Travail, que les lieux seront vidés de tout matériel et marchandise, ainsi que de tout occupant.

Article 3 : Effets du protocole d'accord :

Les présentes, par la signature de l'acte, constituent une transaction et les parties renoncent dès à présent à toutes prétentions ou indemnités autres que celles stipulées supra, les parties se désistent de toutes instances et actions introduites devant les tribunaux civils et administratifs ainsi que des demandes qui ont été formulées dans le cadre de ces instances et renoncent à toutes actions et instances ultérieures concernant le même litige

Article 4 : Frais de procédure :

Chacune des parties conserve à sa charge les frais de procédure par elles exposés, y compris la quote-part des frais de médiation

Article 5 : Honoraires de médiation

Il est précisé que les honoraires fixés par le tribunal à 1 600 euros ont été versés, par les parties, à la médiatrice qui se reconnaît remplie de ses droits.

Article 6 : Le présent protocole vaut transaction entre les parties soussignées et est soumis aux dispositions de l'article 2044 et 2052 du code civil qui disposent :

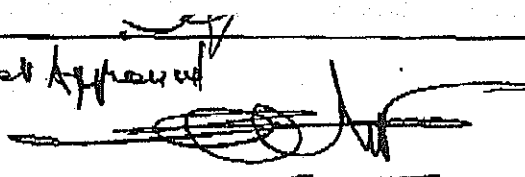
Article 2044 : la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit

Article 2052 : les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur ou pour cause de lésion

Article 7 : Les parties reconnaissent que les présentes ont été rédigées, avec leur accord plein et entier, par M/ [redacted], demeurant [redacted], ayant agi en qualité de médiatrice judiciaire.

Fait à PARIS le 30/10/09 en quatre exemplaires originaux (un original pour chaque partie - un pour la médiatrice - un pour le tribunal) - copie aux conseils

(signature précédée de la mention « lu et approuvé »

SCI [redacted]	[redacted]
SARL LES HALLES DU RAINCY [redacted]	[redacted]
MAIRIE DU RAINCY LE MAIRE ou SON DELEGATAIRE	Lu et Approuvé 
Maître [redacted]	[redacted]
Maître [redacted]	[redacted]
Maître [redacted]	[redacted]