

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Commune de SCEAUX**, représentée par son Maire en exercice Monsieur Philippe LAURENT, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville, 122 rue Houdan à SCEAUX (92330), dûment habilité à l'effet des présentes suivant délibération du conseil municipal du **(Annexe n°1)**

Agissant en qualité de mandataire de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE (EPFIF), immatriculé au Registre du Commerce et de Sociétés de Paris sous le n° 495 120 008, dont le siège social est situé 4/14 Rue Ferrus – 75014 PARIS, agissant poursuite et diligence de Président en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommé « la commune de SCEAUX »

D'UNE PART,

ET

- **AU METRO**, société à responsabilité limitée exerçant sous l'enseigne AU METRO immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 432 088 557, ayant son siège social 2 avenue du Plessis, Angle de la Rue Jules Guesde (numéro 1) à SCEAUX (92330), représentée par son représentant légal, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « la société AU METRO »

D'AUTRE PART

La commune de SCEAUX et la société AU METRO et le Preneur étant ci-après collectivement dénommés « les Parties »,

IL A ETE RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – RAPPEL :

Suivant acte sous seing privé du 31 août 1993 à effet rétroactif au 23 octobre 1992, la SARL INVESTIM a consenti aux époux COLIN un renouvellement de bail commercial portant sur des locaux sis 2 avenue du Plessis / 1 Rue Jules Guesde – 92330 SCEAUX, décomposés comme suit :

- Au rez-de-chaussée : 122,18 m²
Une salle de café donnant en pan coupé sur l'avenue Jules Guesde et la rue du Plessis ;
Au fond de la salle, une pièce le long de l'avenue du Plessis,
Derrière le comptoir du bar, dégagement et petite pièce avec porte ouvrant sur la cour de l'immeuble,
Au fond du dégagement, une cuisine,
Donnant dans la cour de l'immeuble, sanitaires
- Au sous-sol : 23,66 m²
Une cave divisée en quatre compartiments,

Formant le deuxième lot de la division de l'immeuble.

- Au premier étage :
Logement de deux pièces avec droit aux WC communs sur le palier,

Formant le septième lot de la division de l'immeuble.

Le bail susvisé a été consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives expirant le 22 octobre 2001, pour l'exercice de l'activité de CAFE – RESTAURANT, moyennant un loyer annuel hors charges hors taxes initial de 60 000 francs.

Le 16 juin 2000, la société AU METRO a acquis le fonds de commerce exploité dans les locaux susvisés.

Le changement de bailleur et de locataire a été constaté par avenant du 17 juillet 2000 aux termes duquel la SCI KAKOU, nouvellement propriétaire du bien, est devenue bailleresse de la société AU METRO, moyennant un loyer annuel principal hors taxes de 63 353,28 francs.

Par acte authentique de vente du 14 mai 2009, la SCI KAKOU a cédé le bien situé 2 avenue du Plessis / 1 Rue Jules Guesde à SCEAUX – 92330 SCEAUX à l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine, aux droits duquel vient désormais l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (l'EPFIF).

Suivant procès-verbal du 15 mai 2009, l'Etablissement Public Foncier a transféré à la Commune de SCEAUX la gestion locative du bien, impliquant le règlement des loyers entre ses mains.

La société AU METRO en a été informée par correspondance du 18 mai 2009.

Par correspondance du 25 mars 2022 et par exploit d'huissier de Justice du 29 mars 2022, l'EPFIF a signifié à la société AU METRO un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet au 30 septembre 2022 à minuit.

La société AU METRO a cessé, à compter du quatrième trimestre 2021, de s'acquitter de ses loyers, charges et indemnités d'occupation.

Par acte de commissaire de justice du 21 juillet 2023, l'EPFIF a fait signifier à la société AU METRO une mise en demeure visant les dispositions de l'article L.145-17 du code de commerce de régler entre les mains de la Commune de SCEAUX ès qualité de mandataire de l'EPFIF la somme de 30.588,13 € correspondant aux loyers, charges et indemnités d'occupation impayés suivant décompte arrêté au 4 juillet 2023.

Soucieux d'éviter l'introduction d'un contentieux dont la longueur, le coût et l'issue ne sont pas maîtrisables ni compatibles avec le projet opérationnel envisagé, l'EPFIF et la société AU METRO se sont rapprochées et ont décidé d'un commun accord de convenir amiablement des modalités d'éviction du Preneur des locaux sis 2 avenue du Plessis / 1 Rue Jules Guesde – 92330 SCEAUX et ont régularisé à cet effet un protocole d'accord le 13 septembre 2024 annexé aux présentes (**Annexe 2**).

De leur côté, les Parties sont convenues, en contrepartie du règlement par la société AU METRO de sa dette locative arrêtée au 31 décembre 2023 et de la libération des lieux sis 2 avenue du Plessis / 1 rue Jules Guesde – 92330 SCEAUX à la date du 13 septembre 2024, de l'effacement de sa dette liée à l'occupation desdits lieux pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 13 septembre 2024.

En conséquence, les Parties ont conclu le présent protocole.

CECI RAPPELE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

II – CONVENTION :

Article 1^{er} – Concessions réciproques

1.1. Concessions de la société AU METRO

1.1.1. La société AU METRO s'est engagée à libérer les lieux sis 2 avenue du Plessis / 1 rue Jules Guesde – 92330 SCEAUX à la date du 13 septembre 2024.

1.1.2. La société AU METRO a réglé sa dette locative d'un montant de 41 626,90 € (QUARANTE-ET-UN MILLE SIX CENT VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES) correspondant aux loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 31 décembre 2023.

Ce règlement, qui est intervenu entre les mains de l'EPFIF, a été reversé à la commune de SCEAUX en exécution du procès-verbal de transfert de gestion du 15 mai 2009 (**Annexe 2**).

1.2. Concessions de la commune de SCEAUX

En contrepartie des engagements de la société AU METRO, la commune de SCEAUX renonce à lui réclamer les indemnités d'occupations et charges locatives pour la période d'occupation comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 13 septembre 2024.

Article 2 – Régularisation de charges

A toutes fins utiles, il est expressément précisé que la dette locative de la société AU METRO ne comprend pas la régularisation des charges pour l'année 2023.

Les Parties renoncent définitivement et irrévocablement à réclamer le montant desdites régularisations.

La société AU METRO renonce à tout recours contre la commune de SCEAUX au titre de l'absence de régularisation des charges et ne pourra réclamer le remboursement de l'excédent de charges qui aurait pu être payé au titre des provisions.

De même, la commune de SCEAUX renonce à tout recours contre la société AU METRO au titre de l'absence de régularisation des charges et ne pourra réclamer à la société AU METRO paiement d'un complément en cas d'insuffisance des provisions.

Article 3 – Transaction

Le présent protocole a valeur de transaction et a entre les Parties l'autorité de la chose jugée conformément aux dispositions des articles 2044 et 2052 du code civil.

Moyennant la bonne exécution de ce qui précède, les Parties renoncent à toute instance et action née de l'occupation des lieux sis 2 avenue du Plessis / 1 Rue Jules Guesde – 92330 SCEAUX.

Article 4 – Déclarations

Les Parties déclarent qu'elles :

- Renoncent expressément, définitivement et irrévocablement à contester la légitimité du présent protocole, les Parties, déclarant parfaitement connaître la portée du présent engagement, pris hors de toute contrainte ou pression de quelque nature que ce soit,
- Sont convenues de supporter le risque de tout changement de circonstances imprévisibles à la date des présentes qui rendraient l'exécution des obligations de chacune des Parties au titre de la transaction trop onéreuse,

En conséquence, chaque Partie reconnaît expressément que les dispositions de l'article 1195 du Code civil ne sont et ne seront pas applicables à la transaction et qu'elle ne pourra faire aucune demande de quelque sorte et sous quelque forme que ce soit (de renégocier et/ou de demander aux tribunaux de réviser ou de mettre fin à la transaction) en vertu de l'article 1195 du Code civil.

Article 5 – Confidentialité

Les Parties reconnaissent le caractère strictement confidentiel du présent protocole, ainsi que de l'ensemble des courriers, documents et autres informations, de quelque nature que ce soit, qu'elles se sont d'ores et déjà échangés ou qu'elles s'échangeront dans le cadre et pour les besoins du présent protocole. En conséquence les Parties s'engagent à ne pas en divulguer le principe, l'existence ou le contenu de quelque manière que ce soit.

Le présent protocole sera néanmoins soumis à l'approbation des conseillers municipaux de la commune de SCEAUX lors du conseil municipal du 25 septembre 2024 et au contrôle de légalité ; ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément.

Les Parties pourront en outre faire état du présent protocole, dans son principe, son existence et, le cas échéant, dans son contenu, dans le cadre du respect d'une obligation de déclaration aux autorités fiscales compétentes, de leurs obligations comptables, boursières, financières et, plus généralement, de toute autre obligation légale ou réglementaire leur incombant ou encore dans l'hypothèse d'une procédure judiciaire initiée par l'une ou l'autre d'entre elles au titre d'un litige relatif à son interprétation, sa validité ou son exécution, et ce, uniquement pour les besoins de ladite procédure. Les Parties s'informeront réciproquement de toute demande qui leur serait adressée à ce titre.

Si l'une et/ou l'autre des Parties devait être interrogée sur l'issue de leur différend à l'origine du présent protocole, chacune d'elles pourra, en réponse, faire état de l'existence d'un accord conclu entre elles, sans toutefois révéler ni faire le moindre commentaire sur le contenu de leur accord. A cet effet, chacune des Parties s'engage, dans un tel cas, à circonscrire sa réponse à l'information suivante : « Nous avons mis fin à notre litige ». Dans le cas où de telles questions émaneraient d'autorités publiques, administratives ou juridictionnelles et où l'absence de réponse complète exposerait la Partie en cause à des sanctions ou à des risques de nature pénale, la Partie interrogée s'abstiendra d'aller au-delà des réponses factuelles que la réglementation lui impose de fournir.

Article 6 – Frais et honoraires

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais, dépens et honoraires par elle exposés.

Fait à Sceaux, le _____ 2024

En deux exemplaires originaux,

Pour la commune de SCEAUX¹ Pour la société AU METRO²

Annexes

- 1) Délibération autorisant le Maire à signer le protocole**
- 2) Protocole d'accord EPFIF / AU METREO**

¹ *Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »*

² *Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »*