

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre :

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,

Ci-après désignée « la Métropole »

D'une part,

Et :

La société PRODEC

Ci-après désignée « la société » ou « l'entreprise »

D'autre part.

Après avoir exposé ce qui suit

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, aux droits de laquelle vient la Métropole Aix-Marseille Provence, a conclu un bail commercial avec la SCI Charly pour une durée de 9 ans, du 1er juillet 2013 au 30 juin 2022, et pour un montant annuel de 100.464 € TTC.

La Communauté d'agglomération a sous-loué ce local à la société PRODEC, par contrat en date du 30 novembre 2013 jusqu'au 20 juin 2022, pour un montant annuel de 100.464 € TT, avec faculté de mise en place et d'exploitation du lieu, dans le cadre d'un contrat dénommé « Bail commercial de sous-location ».

Ce contrat dans son article 4.1 prévoit que "compte tenu du caractère non lucratif de l'exploitation du showroom et de son objet d'intérêt général, le preneur bénéficiera d'une gratuité durant les 24 premiers mois de lancement de son activité

En application de cette stipulation, un titre de recette a été émis par les services la Métropole concernant le loyer du local cité en objet pour la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016 pour un montant de 100 464 € TTC.

Une relance a été adressée par la Métropole à la société par courrier du 3 avril 2017 indiquant en outre qu'elle se verrait contrainte à défaut de règlement de résilier le bail de plein droit dans les conditions prévues par le contrat les liant.

La société a adressé en réponse un courrier exposant qu'elle ne considérait pas être redevable de quelque loyer que ce soit au titre de la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016, en application de l'article 4.2 du contrat les liant qui prévoit que « le montant total du loyer sera payé par compensation et déduction du montant des travaux effectués par le preneur et imposés à lui par le bailleur », des travaux ayant été effectués pour un montant de 375 000 euros TTC.

Dans ce contexte, les parties, s'étant rapprochées, ont convenu des termes du présent protocole.

Article 1 – Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de prévenir, par voie de transaction telle que prévue aux articles 2044 et suivants du Code civil, le différend opposant la Métropole à la société en ce qui concerne les modalités d'exécution du « Bail commercial de sous-location » les liant.

Les parties déclarent donc, par le présent protocole, mettre un terme à la contestation née entre elles telle que mentionnée dans l'exposé des motifs et dans les conditions qui suivent.

Article 2 - Prétentions des parties

Article 2-1. Prétentions présentées par la société

La société fait valoir qu'elle n'est pas redevable de quelque loyer que ce soit au titre de la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016, en application de l'article 4.2 du contrat les liant qui prévoit que « le montant total du loyer sera payé par compensation et déduction du montant des travaux effectués par le preneur et imposés à lui par le bailleur », des travaux ayant été effectués pour un montant de 375 000 euros TTC.

Elle fait valoir que ces travaux sont expressément prévus et chiffrés à l'article 5 du contrat.

Elle fait valoir par ailleurs que la convention de « Bail commercial de sous-location » a été consentie pour une durée ferme de 9 ans, du 30 novembre 2013 au 30 juin 2022 et que les investissements qu'elle a réalisés en application de l'article 4.2 du contrat l'ont été en considération de cette durée, que dans l'hypothèse d'une résiliation du bail à laquelle elle s'oppose, il en résulterait un droit à indemnisation de 330 473 euros, au titre des investissements non amortis dont 289 873 euros de travaux d'aménagement et 40 600 euros d'équipements en cuisine.

Article 2-2. Position de la Métropole

La Métropole reconnaît la réalisation de travaux estimés à 375.000 € TTC sur la base de factures remises par le preneur au bailleur au moment de la signature du contrat tel qu'il résulte de l'article 5.1 du contrat.

En revanche, elle considère que la stipulation figurant à l'article 4.2 selon laquelle « le montant total du loyer sera payé par compensation et déduction du montant des travaux effectués par le preneur et imposés à lui par le bailleur." ne peut viser les travaux prévus à l'article 5.1 qui sont des travaux d'aménagement du local faisant l'objet du bail et que cet article met à la charge du preneur.

Elle considère qu'ils ne peuvent dès lors constituer la contrepartie prévue à l'article 4.2 et fait valoir par ailleurs que l'article 4.2 ne prévoit pas que les travaux commandés constituent l'unique contrepartie mais qu'ils viennent en déduction du loyer exigible.

Dans ce contexte elle s'estime fondée à poursuivre le recouvrement des loyers au titre de la période échue et en cours et, à défaut de paiement de résilier le bail sans indemnité.

Article 3 - Concessions réciproques des parties

Les parties reconnaissent conjointement l'ambiguïté des termes de l'article 4.2 du contrat les liant et l'impossibilité de poursuivre l'exécution dudit contrat en conséquence de la divergence d'interprétation qui en résulte.

Article 3-1 Concessions de la société

La société accepte la résiliation du bail à effet au 1^{er} juin 2017.

Elle renonce à se prévaloir, dans ses relations avec la Métropole ainsi que tous ses ayant-droit, de tous préjudices au titre de la perte de bénéfice dont elle fait état du fait de la résiliation de ce contrat et de tous préjudices supplémentaires que ceux dont l'indemnisation est concédée dans l'article 3-2 ci-après.

Elle accepte de libérer les locaux en l'état, équipements de cuisine compris à l'issue de la période transitoire ci-après décrite.

La société renonce à se prévaloir de toute autre créance et de tous autres droits financiers issus de l'exécution du contrat.

Article 3-2 Concessions de la Métropole et du mandataire

La Métropole renonce au recouvrement des loyers courant du 30 novembre 2015 jusqu'à la date de résiliation.

Le titre de recette émis au titre de la période du 1^{er} décembre 2015 au 31 décembre 2016 sera en conséquence annulé.

Elle accepte d'indemniser la société au titre d'une partie des travaux d'aménagement du local faisant l'objet du bail non amortis.

L'indemnisation admise à ce titre s'élève à un montant de 275 000 euros.

La Métropole laisse par ailleurs à la société PRODEC un délai de 1 an soit jusqu'au 30 mai 2018, pour mettre fin à son activité et quitter définitivement les lieux.

Pendant cette période transitoire, la Métropole reprendra possession du local et pourra y apporter les modifications ou aménagements qu'elle souhaite sans que la société PRODEC ne puisse s'y opposer de quelque manière que ce soit.

Article 4 - Frais et dépens

Chacune des parties conserve à sa charge ses frais et dépens avancés dans le cadre du litige réglé par la présente transaction.

Article 5 - Renonciation à recours

Aux termes des stipulations ci-dessus définies et sous réserve de l'exécution de ses obligations par chacune des parties, ces dernières se reconnaissent remplies de l'intégralité de leurs droits.

Elles renoncent en conséquence à toutes réclamations, actions ou recours ultérieurs, qu'ils soient amiables ou contentieux, devant quelque instance que ce soit, portant sur les droits issus du « Bail commercial de sous-location » du 30 novembre 2013.

Article 6 - Autorité du présent protocole

Les parties entendent soumettre la présente transaction aux articles 2044 et suivants du Code Civil et lui conférer l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le représentant habilité :

Pour la société PRODEC

Le représentant habilité :