

# PROTOCOLE D'ACCORD

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

**METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** – Administration Publique Générale –  
Personne morale de droit public, identifiée au numéro de SIRET sous le n° 200 054 807 00017-  
ayant son siège sis 58 boulevard Charles Livon – 13007 MARSEILLE, représentée par sa  
Présidente Martine VASSAL, ou son représentant, domicilié en cette qualité audit siège.

**De première part,**  
Ci-après dénommée « MAMP »

## ET :

**Monsieur Mourad BOUTIB** – Né le 15 février 1969 à Alger, de nationalité française, gérant,  
demeurant Rue Paul Painlevé-Zone d'activité de Croix-Sainte à MARTIGUES.

**De deuxième part,**  
Ci-après dénommé « Monsieur BOUTIB »

Ci-après dénommées ensemble « Les Parties » ou individuellement « La Partie »

## **IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :**

1. Après avoir exercé son droit de préemption, et par décision N°18/128/D du 5 mars 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence (ci-après dénommée « MAMP ») a acquis un immeuble situé Rue Paul Painlevé-Zone d'activité de Croix-Sainte à MARTIGUES.
2. Aux termes de l'acte de vente en date du 26 juin 2018, MAMP a donc acquis auprès de Madame Christiane NOURY, moyennant la somme de 120.000 €, un ensemble immobilier, comprenant les lots 4 et 6 cadastré BW 241 répartis comme suit :
  - Dans le lot 4 : un local à usage industriel situé au premier étage de l'immeuble et les 290/1000<sup>e</sup> des parties communes générales ;
  - Dans le lot 6 : La partie de l'immeuble à usage de silo, situé au-dessus du sous-sol compris dans le lot n°2 et les 200/1000<sup>e</sup> des parties communes générales.
3. L'ensemble immobilier ainsi acquis abrite un fonds de commerce exploité par Monsieur Mourad BOUTIB (ci-après dénommé « Monsieur BOUTIB », gérant de la SAS GARAGE AMPERE.
4. En effet, et suivant bail commercial conclu le 7 janvier 2011 ayant pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011, Madame NOURY, avait donné à bail commercial à Monsieur BOUTIB des locaux susvisés pour une durée de neuf années entières et consécutives.
5. Ce bail débutait le 1<sup>er</sup> janvier 2011 **pour se terminer le 31 décembre 2019**, consentie pour une activité de stockage et mécanique automobile, moyennant un loyer annuel de 13.200 €.
6. MAMP ne souhaitant pas renouveler de ce bail en raison de l'installation sur un bâtiment voisin d'un équipement public de type « Ressourcerie – recyclerie » sise rue Paul Painlevé à MARTIGUES, celle-ci a fait délivrer, le 27 juin 2019, par la SCP PANSARD – DE MARANS – CUNIN – MONDOLONI un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à Monsieur BOUTIB ; ce dernier devant quitter les lieux au 31 décembre 2019.
7. Par courrier officiel en date du 15 novembre 2019, le Conseil de Monsieur BOUTIB confirmait l'accord de son Client pour voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 155.000 euros.
8. **Sans que cela puisse être considéré comme une quelconque reconnaissance du bienfondé des argumentations et prétentions développées par chacune des Parties, et compte tenu du caractère aléatoire, long et coûteux d'une procédure, les Parties se sont rapprochées et ont décidé de faire des concessions réciproques et de régler par la présente transaction les litiges les opposant.**

## **EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : OBJET DES PRESENTES**

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme définitif, entre les Parties à la présente transaction, au litige les opposant et relatif au non-renouvellement d'un bail commercial conclu le 7 janvier 2011 à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011 portant sur les locaux sis Rue Paul Painlevé-Zone d'activité de Croix-Sainte à MARTIGUES et du congé en date du 27 juin 2019 délivré par la SCP PANSARD – DE MARANS – CUNIN – MONDOLONI avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à Monsieur BOUTIB (copies jointes en Annexe).

Les Parties s'accordent pour reconnaître que MAMP refuse de renouveler le bail commercial susvisé et ouvre ainsi au locataire, Monsieur BOUTIB, évincé une indemnité d'éviction correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

## **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE MONSIEUR BOUTIB**

En contrepartie du règlement effectif de l'indemnité d'éviction transactionnelle stipulée à l'article 3, Monsieur BOUTIB s'estime intégralement et irrévocablement remplie dans ses droits à l'égard de MAMP et renonce définitivement et irrévocablement pour l'avenir à tout recours ou action judiciaire contre elle au titre des faits et causes visés au présent protocole et dans son préambule.

Monsieur BOUTIB déclare expressément que l'indemnité prévue aux présentes qui lui a été proposée et qu'il a acceptée couvrent l'intégralité du préjudice qu'il était en droit de réclamer à MAMP en raison du non renouvellement de son bail commercial.

Dans le cas où le défaut de la réalisation des obligations de MAMP, et notamment du versement de l'indemnité d'éviction transactionnelle dans le délai imparti, serait constaté, Monsieur BOUTIB reprendra son entière liberté d'action, notamment au titre des faits et causes visés au présent protocole et dans son préambule.

A réception du règlement effectif de l'indemnité transactionnelle prévue à l'article 3 dans le délai imparti, Monsieur BOUTIB s'engage à donner quittance par tous moyens à MAMP attestant du règlement effectif de ladite indemnité transactionnelle.

En outre, en contrepartie du règlement de l'indemnité d'éviction transactionnelle stipulée à l'article 3, Monsieur BOUTIB s'engage à libérer les lieux de manière effective au plus tard le 31 décembre 2019. Il est convenu de façon expresse entre les Parties qu'un état des lieux de sortie contradictoire sera établi à cette date. Les clés du local seront ce même jour remises par Monsieur BOUTIB à un représentant de MAMP.

Monsieur BOUTIB s'engage à réaliser les démarches nécessaires afin d'interrompre les abonnements et contrats souscrits par lui pour cette date (électricité, gaz, téléphone, etc.).

## **ARTICLE 3 : CONCESSIONS DE MAMP**

Conformément aux articles L 145-14 et L145-26 du Code de commerce, MAMP et Monsieur BOUTIB fixent d'un commun accord le montant de l'indemnité d'éviction de la manière ci-dessous précisée afin d'indemniser définitivement et irrévocablement Monsieur BOUTIB de la perte de son fonds de commerce pour défaut de renouvellement de son bail commercial et de tout frais accessoire ou s'y rapportant directement ou indirectement.

Dans le cadre du présent Protocole, MAMP accepte de verser à Monsieur BOUTIB, au titre de l'indemnité d'éviction, de manière forfaitaire, transactionnelle et définitive et pour solde de tout compte la somme de 155.000 € T.T.C (cent cinquante-cinq mille euros toutes taxes comprises) et tout frais compris.

Cette somme a été établie à partir de la moyenne du chiffre d'affaires des 3 derniers bilans de l'activité commerciale GARAGE AMPERE faisant apparaître un chiffre d'affaires moyen de 79.000 €, du montant du stock d'un montant de 33.000 € mais aussi de l'évaluation des frais de déménagement et de réinstallation, des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de commerce de même valeur, du trouble commercial subi ou de la cessation d'exploitation entraînant une perte de gains durant le temps de la réinstallation et des frais de double loyer.

Le paiement de la somme susvisée par MAMP pour solde de tout compte s'effectuera en une seule fois, toutes taxes comprises, par mandat administratif à l'ordre de la CARSAIX de Maître Dorothee NAKACHE.

Il est convenu que le règlement effectif de cette somme sur le compte CARSAIX devra intervenir au plus tard dans les 30 (trente) jours suivant la libération effective et la remise des clés du local commercial objet des présentes constatées par un procès-verbal de libération ; la date de libération est fixée au 31 décembre 2019. Ce versement interviendra seulement si le fonds de commerce ne fait l'objet d'aucun nantissement ni inscription hypothécaire.

#### **ARTICLE 4 : INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES ÉVENTUELLES**

Pour mémoire, l'article L 143-2 du Code de commerce stipule que : « *Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.*

*La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus ».*

Monsieur BOUTIB déclare que son entreprise GARAGE AMPERE à la date de la signature du protocole, ne fait l'objet d'aucune procédure collective de type redressement, sauvegarde ou liquidation judiciaire, d'aucune inscription hypothécaire ni d'aucun nantissement.

#### **ARTICLE 5 : NATURE DES PRESENTES**

Sous réserve de la bonne exécution des concessions réciproques souscrites par le présent Protocole, les Parties se déclarent intégralement dans leurs droits et mettent définitivement et irrévocablement fin l'une envers l'autre, par le présent Protocole, à tous différends, demandes, instances, réclamations et voies d'exécution patents ou latents entre elles, passés, présents ou à venir, de quelque nature qu'elles soient, ayant un rapport direct ou indirect ayant donné lieu au litige rappelé dans le présent protocole et dans son préambule.

#### **ARTICLE 6 : TRANSACTION**

Le présent accord constitue une transaction au sens des articles 1103, 1104, 1193 et 2044 et suivants du Code Civil, notamment l'article 2052 du Code Civil disposant : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Les Parties reconnaissent enfin avoir eu tout le temps et les informations nécessaires à la formation de leur consentement.

#### **ARTICLE 7 : CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à ne pas révéler le contenu du présent accord, sauf à l'égard des autres parties au litige n'ayant pas conclu la présente transaction, et aux autorités ayant légalement compétence pour en solliciter copie, en ce compris toute juridiction dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des Parties ne respecterait pas les engagements mis à sa charge par le présent protocole, le cas échéant.

#### **ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE**

Les Parties font élection de domicile en leurs adresses de domicile respectives indiquées en tête des présentes.

#### **FAIT A MARSEILLE, LE**

(En 3 exemplaires originaux dont un pour chacune des parties et un pour formalité éventuelle)

#### **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**Monsieur Mourad BOUTIB**

*"lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable et renonciation à toute instance et action judiciaire"*

**ANNEXES :** Bail commercial du 7 janvier 2011 + congé du 27 juin 2019