

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 Eric HADJEDJ – Né le 22 août 1961 à MARSEILLE (13013), de nationalité
française, gérant, demeurant 12 Avenue Florian à MARSEILLE (13010).

De deuxième part,
Ci-après dénommé « Monsieur HADJEDJ »

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

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

1. Par décision N°21/335/D du 7 juin 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence (ci-après dénommée « MAMP ») a acquis un immeuble situé 2 Place Migranier, Boulevard de Saint Loup, 13010 MARSEILLE.
2. Aux termes de l'acte de vente en date du 18 et 19 octobre 2021, MAMP a donc acquis auprès de Monsieur André MEFFRE, moyennant la somme de 303.192,00 €, une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée.
3. L'ensemble immobilier ainsi acquis abrite un fonds de commerce exploité par Monsieur Eric HADJEDJ (ci-après dénommé « Monsieur HADJEDJ »), gérant du COMPTOIR DES VIANDES.
4. En effet, et suivant bail commercial conclu le 1^{er} janvier 1988, Monsieur Fernand MEFFRE, avait donné à bail commercial à Monsieur Eric HADJEDJ des locaux susvisés pour une durée de neuf années entières et consécutives.
5. Ce bail débutait le 1^{er} janvier 1988 pour se terminer le 31 décembre 1996, consentie pour un commerce de boucherie, charcuterie, volailles et conserves, moyennant un loyer annuel de 26.400 F, revalorisé aujourd'hui à 6.155,52 €. Ledit bail a été prolongé tacitement depuis.
6. MAMP souhaitant résilier le bail en raison d'un projet de réaménagement de l'espace public par le Pôle Voirie Espace Public, nécessitant la destruction de l'intégralité du tènement foncier, celle-ci a fait délivrer, le 28 décembre 2021, par la SAS PROVJURIS un courrier de résiliation du présent contrat à Monsieur HADJEDJ ; ce dernier devant quitter les lieux au 30 juin 2022.
7. M. HADJEDI n'exploitant plus le fonds de commerce depuis a minima 2019, une offre d'indemnité d'éviction d'un montant de 16.128,00 €, correspondant à l'évaluation de son droit au bail, a été transmise au conseil de M. HADJEDJ, à savoir Me Géraldine ADRAI-LACHKAR (ci-après dénommée « Me ADRAI-LACHKAR »).
8. Par courriel en date du 25 février 2022, le Conseil de Monsieur HADJEDJ confirmait l'accord de son Client de quitter les lieux au 30 juin 2022 et de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 16.128,00 €.
9. **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 à la résiliation d'un bail commercial conclu le 1^{er} janvier 1988 portant sur les locaux sis 2 Place Mignanier à MARSEILLE (13010), transféré à la MAMP le 18 octobre 2021, et du courrier de résiliation en date du 28 décembre 2021 délivré par la SAS PROVJURIS (copies jointes en Annexe).

Les Parties s'accordent pour reconnaître que MAMP souhaite résilier le bail commercial susvisé et ouvre ainsi au locataire, Monsieur HADJEDJ, évincé une indemnité d'éviction correspondant au préjudice causé par la résiliation

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE MONSIEUR HADJEDJ

En contrepartie du règlement effectif de l'indemnité transactionnelle stipulée à l'article 3, Monsieur HADJEDJ 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 HADJEDJ 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 de la résiliation de son bail commercial.

Dans le cas où le défaut de la réalisation des obligations de MAMP, et notamment du versement de l'indemnité transactionnelle dans le délai imparti, serait constaté, Monsieur HADJEDJ 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 HADJEDJ 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 transactionnelle stipulée à l'article 3, Monsieur HADJEDJ s'engage à libérer les lieux de manière effective au plus tard le 30 juin 2022. Les clés du local seront ce même jour remises par Monsieur HADJEDJ à un représentant de MAMP.

Monsieur HADJEDJ 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 HADJEDJ 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 HADJEDJ pour la perte de son droit au bail commercial

Dans le cadre du présent Protocole, MAMP accepte de verser à Monsieur HADJEDJ, au titre de l'indemnité d'éviction, de manière forfaitaire, transactionnelle et définitive et pour solde de tout compte la somme de 16.128,00 € T.T.C (seize mille neuf-cent-trente-quatre euros et quarante centimes, toutes taxes comprises).

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 Géraldine ADRAI-LACHKAR.

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 30 juin 2022. 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 HADJEDJ déclare que son entreprise COMPTOIR DES VIANDES 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 Eric HADJEDJ

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

ANNEXES : Bail commercial du 1^{er} janvier 1988 + congé du décembre 2021