

PROTCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Ville de Rive-de-Gier, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, dont l'adresse est à Rive-de-Gier (42 800), 2 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 214 201 865,

Représentée par M. Vincent BONY, Maire de Rive-de-Gier en exercice ou tout Adjoint ayant reçu délégation,

dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2024, jointe en annexe n° 1 des présentes,

Désignée ci-après « LE PRENEUR ou la Ville de Rive-de-Gier »,

Et

La Société Publique Locale (SPL) CAP Métropole dont le siège social est à Saint-Etienne (42 000), 21 rue P&D Ponchardier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 751 024 597.

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Joseph PERRETON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par le conseil d'administration du 23 novembre 2021 et du 24 mai 2022, ou son représentant dûment habilité à cet effet,

Désignée ci-après « LE BAILLEUR ou Cap Métropole »,

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

La Ville de Rive-de-Gier est propriétaire de deux fonds de commerce, acquis par préemption en 2016 et 2017, concernant deux locaux commerciaux situés 2 bis et 14 rue Victor Hugo, sur les parcelles cadastrées AC 148 et 155.

Le bail du 2 bis rue Victor Hugo, établi pour la période du 01/10/2003 au 30/09/2012, est en période de reconduction tacite. Le loyer annuel est actuellement de 5 369,32 € hors charge.

Le bail du 14 rue Victor Hugo a été établi pour la période du 13/11/2017 au 12/11/2026. Le loyer annuel est actuellement de 2 400 € hors charge.

Les deux immeubles sont concernés par une opération de restauration immobilière (ORI), mise en œuvre par Cap Métropole, dont le programme de travaux a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 23 avril 2021. Les précédents propriétaires n'ayant pas la capacité de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique, Cap Métropole a acquis le 2 bis rue Victor Hugo en date du 09/11/2023 et le 14 rue Victor Hugo en date du 21/12/2023, se substituant ainsi à ses obligations.

Consécutivement, Cap Métropole est devenue bailleur de la Ville de Rive-de-Gier et l'a informée de l'impossibilité de maintenir les activités commerciales en place du fait des importants travaux de réhabilitation induits par l'ORI.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : RESILIATION DES BAUX

Cap Métropole est devenue propriétaire des immeubles situés 2 bis et 14 rue Victor Hugo en fin d'année 2023.

Ces acquisitions, réalisées après l'obtention de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière, ont les même effet qu'une ordonnance d'expropriation (article L222-2 du code de l'expropriation) en ce qu'elle éteint, à sa date, les droits réels et personnels existant sur le bien.

Les baux commerciaux ci-dessus décrits ont donc été éteints le 09/11/2023 pour le 2 bis rue Victor Hugo et le 21/12/2023 pour le 14 rue Victor Hugo.

Il appartient à Cap Métropole, titulaire de ladite DUP et propriétaire des murs, d'indemniser la Ville de Rive-de-Gier à la suite de cette extinction.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ACTUELLE DES LOCAUX

Ces locaux ne sont pas exploités par la Ville qui les sous loue tel qu'indiqué ci-dessous :

- 2 bis rue Victor Hugo : Bail de courte durée de 18 mois signé le 30 août 2023 avec Madame Ablavi GUERREIRO pour une activité de soins esthétiques,
- 14 rue Victor Hugo : Convention d'occupation précaire de 3 ans signée le 1^{er} avril 2021 avec les époux ABIDI pour une activité de barbier.

Cap Métropole fera son affaire de la gestion de ces occupations directement avec les occupants en place.

Cap Métropole est informé par la Ville de Rive-de-Gier qu'un courrier, ci-annexé, en date du 10 janvier 2024 a été adressé à M. et Mme ABIDI rappelant la date d'échéance du bail au 31 mars 2024.

ARTICLE 3 : MONTANT DE L'INDEMNITÉ - DÉLAI ET LIEU DU PAIEMENT

L'indemnité principale correspond à la valeur du droit au bail. Elle a été établie conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 22 février 2024 et se décompose comme suit :

1/ Indemnité principale : 15 840 €

- 2 bis rue Victor Hugo : 9 790 €

- 14 rue Victor Hugo : 6 050 €

2/ Indemnité de emploi au barème traditionnel de 5 % soit 792 €

TOTAL : 16 632 € (seize mille six cent trente-deux euros).

Ce virement aura lieu dans les meilleurs délais après transmission par la Ville de Rive-de-Gier de la délibération de son conseil municipal afférente à ce dossier.

La Ville de Rive-de-Gier s'engage à fournir un RIB à Cap Métropole pour permettre le virement bancaire de cette somme sur le compte qu'elle désignera.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

4.1. CONDITIONS GÉNÉRALES

En contrepartie du versement au **PRENEUR** de la somme visée à l'article 3, le **BAILLEUR** sera libéré envers le **PRENEUR** de toute réclamation quelle qu'en soit la nature et réciproquement.

Pour rappel, si le **PRENEUR** présente une dette locative, au moment de la signature du présent protocole, d'un commun accord avec le **BAILLEUR**, il s'engagera à régler l'ensemble des loyers et charges dus, comme suit :

Le montant versé correspondant à l'indemnité mentionnée à l'article 3, déduction faite des sommes dues par le **PRENEUR** au titre des loyers et charges non réglés, justifié par un décompte au jour de la signature du présent protocole.

Il est précisé ici que tous les appels de loyers et charges émis depuis le 01/01/2024 sont dus dans leur intégralité au **BAILLEUR**, pour tout mois entier dont le **PRENEUR** avait la charge. Par conséquent, CAP Métropole procédera à la gratuité de loyer du mois de la signature du présent protocole, puisque considéré incomplet.

4.2. ETAT ET LIBÉRATION DES LIEUX

Le **BAILLEUR** prendra les locaux objets des présentes dans leur état actuel, qu'il déclare bien connaître, sans pouvoir demander au **PRENEUR** de supporter la charge de travaux quels qu'ils soient et indemnités d'aucune sorte.

Le **PRENEUR** s'engage à résilier tout contrat d'assurance et tout abonnement auprès des divers concessionnaires, s'il en existe, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne puisse pas être inquiété à ce sujet.

4.3. INSCRIPTIONS

En application de l'article L222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques qui pourraient grever les fonds faisant l'objet des présentes sont périmées à l'expiration d'un délai de

six mois à compter du jour de la publication au service de la publicité foncière de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique.

Il est précisé à ce sujet par le **PRENEUR** qu'il n'existe aucune inscription sur les fonds de commerce faisant l'objet du présent protocole.

ARTICLE 5 : FRAIS

Tous les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence des présentes seront supportés par le **BAILLEUR**. Toutefois, resterait à la charge du **PRENEUR** les frais de mainlevée et de purge des inscriptions s'il venait à en être révélé.

ARTICLE 6 : DÉCLARATIONS

Le **PRENEUR** déclare que, de manière générale il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la réalisation des présentes.

Fait en deux exemplaires originaux,

Le **PRENEUR**

A _____, le

Pour la Ville de Rive-de-Gier

Le **BAILLEUR**

A _____, le

Pour Cap Métropole

M. Joseph Perreton
Directeur général

Envoyé en préfecture le 23/05/2024

Reçu en préfecture le 23/05/2024

Publié le



ID : 042-214201865-20240522-DEL_2024_053-DE

PJ : RIB de la Ville de Rive-de-Gier

Annexes : Délibération du conseil municipal du 22 mai 2024 ; courrier de préavis
à l'occupant du 14 rue Victor hugo