

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT****Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-009****du 07 juillet 2022****n°009****page 1/2****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

**PRESENTS (26) :** Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Isabelle DUCHER, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, David SIMON

**POUVOIRS (10) :** Evelyne AZIHARI donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN  
Yasin ERGÜL donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN  
Laurence RABUSSIER donne pouvoir à Maryse LAVRARD  
Hubert PREHER donne pouvoir à Thomas BAUDIN  
Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Françoise BRAUD  
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Jeannie MARECOT  
Gilles MAUDUIT donne pouvoir à Jacques MELQUIOND  
Elsa FARHAT donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER  
Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON  
Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MÉRY

**EXCUSES (3) :** Corine FARINEAU, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL

Nom du secrétaire de séance : Françoise BRAUD

**RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD****OBJET : Ilôt Z - Immeuble 112 et 114 rue Bourbon - Protocole d'accord avec SN AGENCES**

*Dans le cadre des études préalables Action Coeur de Ville, la commune de Châtellerault a identifié l'ensemble immobilier dénommé « Ilôt Z », situé à l'angle de la rue Colbert et de la rue Bourbon, comme particulièrement stratégique et nécessitant une intervention publique. En effet, cet îlot est l'un des points d'entrée piétons les plus empruntés. La commune a travaillé avec le bailleur Immobilière Atlantique Aménagement (IAA) sur un projet de démolition – reconstruction d'un immeuble d'habitation de 10 logements sociaux avec rez-de-chaussée commercial, en lieu et place de l'ensemble immobilier actuel. Il est ainsi prévu de revendre à IAA tous ces bâtiments.*

*Par acte notarié en date du 11 avril 2022, la commune de Châtellerault est propriétaire de l'immeuble situé aux 112 et 114 Rue Bourbon à Châtellerault. Lequel est actuellement occupé par SN AGENCES (ex Thomas Cook), aux termes d'un bail commercial. La durée de celui-ci s'étend du 21 juillet 2014 au 20 juillet 2023.*

*Afin de respecter le calendrier prévisionnel pour la mise en œuvre des travaux de démolition de l'ensemble immobilier prévue fin 2022, dont une partie héberge SN AGENCES, la commune a négocié avec cette agence de voyages un départ anticipé. SN AGENCES a comme objectif de s'installer dans l'immeuble situé au 5 rue Alexandre Rivière à Châtellerault, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022.*

*Compte-tenu de ce futur déménagement, la commune souhaite proposer un protocole d'accord à SN AGENCES, annexé à la présente et ayant pour objet de préciser les conditions*

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**

**Délibération du conseil municipal**

**ACTE N° CM-20220707-009**

**du 07 juillet 2022**

**n°009**

**page 2/2**

*d'une rupture anticipée du bail commercial au 31 octobre 2022 entre la commune de Châtellerault et SN AGENCES.*

\* \* \* \* \*

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** l'article 1193 du Code Civil,

**VU** l'article 2044 du Code Civil,

**CONSIDERANT** l'opération de démolition-reconstruction de l'ensemble immobilier dénommé « Ilot Z »,

**CONSIDERANT** le déménagement de SN AGENCES dans de nouveaux locaux à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de proposer à SN AGENCES un protocole d'accord visant à préciser les conditions de rupture anticipée du bail commercial en cours ainsi que les obligations de chacune des parties,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole d'accord et tous les documents s'y rapportant.

**Vote : Adopté à l'unanimité**

Pour ampliation,  
Pour le maire et par délégation,  
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,  
Céline NICOU

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

## PROTOCOLE D'ACCORD DE RUPTURE ANTICIPÉE D'UN BAIL COMMERCIAL

Entre

La **COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**, représentée par Mme LAVRARD Maryse, domiciliée à CHÂTELLERAULT (86100), 78 boulevard Blossac, autorisée par délibération n°9 du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2022.

Ci-après dénommée « **LA COMMUNE** »,

D'une part,

Et

**SN AGENCES**, Société par action simplifiée au capital de 3.402.030 euros, représentée par Monsieur Nicolas DELORD, Directeur Général, domiciliée au 38 rue de Quimper, 29590 PONT-DE-BUISS-LES-QUIMERC'H, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Quimper sous le numéro de Siret : 315 281 766.

Ci-après dénommée « **SN AGENCES** »,

D'autre part.

VU l'article 1193 du Code Civil,

VU l'article 2044 du Code Civil,

VU la délibération n°9 du conseil municipal du 7 juillet 2022,

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La commune de Châtellerault est propriétaire de l'immeuble situé aux 112 et 114 Rue Bourbon à Châtellerault depuis le 11 Avril 2022, actuellement occupé par SN AGENCES.

Suite à l'acte notarié signé en date du 11 Avril 2022 entre M Franck BERRY (Vendeur) et la commune de Châtellerault (Acquéreur), il a été fait état un récapitulatif des lieux loués depuis le 20 Juillet 2005 :

« Le BIEN est actuellement loué par « SN AGENCES » pour un usage commercial aux termes d'un bail commercial établi conformément au décret n°53-960 du 30 septembre 1953. La durée du bail s'étend du 21 juillet 2014 au 20 juillet 2023.

### OBJET DU PROTOCOLE :

Le présent protocole a pour objet de préciser les conditions d'une rupture anticipée du bail commercial entre la commune de Châtellerault et « SN AGENCES » ; en effet, la commune souhaite récupérer son bien en vue d'un projet de démolition-reconstruction de l'ensemble immobilier.

Suite à l'acquisition de l'immeuble par la commune de Châtellerault, Madame Marie-Christine LAROCHE, Manager Cœur de Ville, a accompagné Madame Sandra TAREAU, coordinatrice de

réseau de Salaun Holidays et représentante de « SN AGENCES » dans la recherche de nouveaux locaux correspondant à ses attentes. Les différentes démarches ont permis de présenter deux locaux à SN AGENCES, qui a finalement retenu le local situé au 5 rue Alexandre Rivière à Châtellerault, propriété de Monsieur DESMAZEAU François, représentant de la SCI « AU GRE DU VENT », enregistrée sous le N° SIRET 90123484900015.

Par courrier électronique du 30 Mai 2022, il a été donné une suite favorable entre Monsieur François DESMAZEAU et SN AGENCES.

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 : Obligations de la commune de Châtellerault

- La commune de Châtellerault propose à la SAS « SN AGENCES » qui l'accepte, de ne pas facturer, à titre d'indemnité compensatrice, les loyers mensuels dus par « SN AGENCES » pour la période correspondant du 11 avril 2022 au 31 octobre 2022, et pour un montant total estimé de **7 862,69 € hors charges et hors taxes** ; le montant actuel du loyer mensuel payé par la SAS « SN AGENCES » est de 1 005.82 € hors taxes et hors charges.

#### ARTICLE 2 : Obligations de « SN AGENCES »

- « SN AGENCES » accepte de quitter les locaux situés aux 112 - 114 rue Bourbon le 31 Octobre 2022. A la demande de Monsieur DESMAZEAU, propriétaire du local situé au 5, rue Alexandre Rivière à Châtellerault, un délai supplémentaire de 15 jours maximum (jusqu'au 15 novembre 2022) pourra être convenu uniquement si les travaux d'aménagement dudit local ne sont pas terminés. Passé ce délai, « SN AGENCES » devra de nouveau payer le loyer mensuel proratisé, correspondant au temps d'occupation supplémentaire.
- La SAS « SN AGENCES » s'engage à payer les charges (fluides) pour la période allant du 11 avril 2022 au 31 octobre 2022.
- La SAS « SN AGENCES » s'engage à rendre les locaux nus, sans mobilier, libres de toute occupation et dans le même état que celui dans lequel elle les a reçus.
- La « SN AGENCES » ne pourra prétendre à aucune autre indemnité financière, ou tous types de compensations sous quelque forme que ce soit auprès de la commune de Châtellerault.

#### ARTICLE 3 : LES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent protocole est valable sous les conditions suspensives suivantes :

- « SN AGENCES » doit conclure un bail avec Monsieur François DESMAZEAU, représentant de la SCI AU GRE DU TEMPS et propriétaire du local situé au 5, rue Alexandre Rivière à Châtellerault, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2022. « SN AGENCES » devra transmettre sans délai une copie du bail à la commune de Châtellerault, au Service Habitat et Foncier, signé des deux parties, sous 8 jours à compter de la date de signature.

- La délibération du Conseil municipal de Châtelleraut autorisant le maire ou ses représentants à signer le présent protocole.

#### **ARTICLE 4 : Renonciation à recours**

La commune de Châtelleraut et la SAS « SN AGENCES » renoncent, à toutes instances et actions qui auraient pour origine, directe ou indirecte, la conclusion, l'exécution et la cessation des relations contractuelles établies par le bail commercial du 21 Juillet 2014.

Moyennant le respect de toutes les clauses du présent protocole, la commune de Châtelleraut et « SN AGENCES » renoncent définitivement à toutes autres prétentions, pour reconnaître un accord parfait et un caractère irrévocable au présent protocole.

#### **ARTICLE 5 : Validité du protocole**

Pour être valide, le présent protocole d'accord doit être signé dans les 15 jours à compter de la date de réception dudit document transmis par lettre recommandée avec AR à SN AGENCES.

#### **ARTICLE 6 : Dispositions générales**

Chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires qu'elle a pu exposer, de quelque nature que ce soit, dans le cadre de la passation de la présente transaction. La présente transaction est régie par les dispositions de l'article 2044 et suivants du Code Civil et est revêtue conformément à l'article 2052 du Code Civil de l'autorité de la chose jugée.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

A CHÂTELLERAUT, Le

---

Pour « SN AGENCES »,  
Le Directeur Général, Pour la COMMUNE DE CHÂTELLERAUT,  
Par délégation, la 1ère Adjointe,

Nicolas DELORD Maryse LA VRARD

Nombre de mois :

- Nuls
- Rayés
- Remplacés