

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE :

-

La Commune d'OULLINS - domiciliée Hôtel de Ville BP 87 – 69923 OULLINS CEDEX représentée par son Maire en exercice agissant aux présentes en vertu d'une délibération n°20220210_2 du Conseil Municipal en date du 10 février 2021

D'une part,

Et :

La société SARL B.BLEU, société à responsabilité limitée au capital de 15 245 € immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 342 128 279, dont le siège social se situe 137 Chemin de Moly – 69230 SAINT-GENIS-LAVAL, représentée par sa gérante en exercice, Madame Marie COLLIER-DARRAS,

D'autre part.

PREAMBULE

La Commune d'Oullins est propriétaire à titre de domaine privé d'un tènement immobilier sis à Saint-Genis-Laval, 137 chemin de Moly sous les références cadastrales AA n°15-16-17 et 40.

Par acte du 22 mai 1992, la Commune d'Oullins a consenti à la SARL B.BLEU un bail emphytéotique d'une durée de vingt-cinq (25) ans, à effet du 1^{er} juillet 1992 pour expirer le 30 juin 2017 (ci-après le « **Bail Emphytéotique** »).

Ce bail portait sur le tènement immobilier précité, soit une parcelle d'une superficie totale de 8 972 m² incluant un bâtiment appelé « Maison du Golf » d'une surface au sol de 333 m² se décomposant comme suit :

- Un rez-de-chaussée de 333 m²,
- Un premier étage de 342 m²,
Des combles pour une surface de 358 m².
ci-après désignés les « **Locaux** ».

La redevance annuelle était fixée à 3% de la valeur vénale de la propriété telle qu'indiquée par les services fiscaux soit 75 000 francs TTC, payable annuellement.

Cette redevance devait être révisée tous les trois ans à la date anniversaire.

Les Locaux étaient à destination de restauration, centre de formation, d'hébergement et d'apprentissage aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration.

Ce bail emphytéotique est arrivé à son terme le 30 juin 2017, sans que la Ville et la SARL B.BLEU ne soient parvenues à un accord quant aux modalités de reconduction du bail, à savoir, sous une forme juridique identique ou différente.

Durant les années qui ont suivies l'expiration du bail, de nombreux échanges ont eu lieu entre les parties sans toutefois qu'aucun accord ne soit trouvé.

La Ville était néanmoins favorable à ce que la SARL B.BLEU poursuive son activité dans les Locaux.

La SARL B.BLEU a par suite continué à occuper les Locaux pour son exploitation commerciale, sans pouvoir s'acquitter de la redevance annuelle qui, en l'absence de bail, ne pouvait être titrée.

Les parties se sont une nouvelle fois rencontrées le 11 janvier 2021 afin de trouver un accord, d'une part, sur la période écoulée depuis le 1er juillet 2017 et, d'autre part, sur la période à venir.

Il s'en est suivi de nouvelles négociations entre la Ville et la SARL B.BLEU à l'issue desquelles, la Ville a proposé :

- une réduction de 50% du montant des loyers à rattraper allant du mois de juillet 2017 au mois de décembre 2021, soit une somme de 36 708, 75 euros.
- à compter du 1er janvier 2022, la signature d'un bail commercial de 9 ans pour un montant de 1800 euros mensuel.

La réduction proposée par la Ville s'explique notamment par les charges assumées par la SARL B.BLEU après l'expiration du bail emphytéotique.

La SARL B.BLEU s'est en effet acquittée durant cette période des taxes foncières pour un montant de 19 907 euros, taxe normalement mise à la charge du propriétaire.

Elle a par ailleurs pris en charge, à la demande de commune de Saint-Genis-Laval, les travaux de raccordement au système d'évacuation des eaux usées pour un montant de 31 357 euros, travaux normalement mis à la charge du propriétaire.

La Commune d'Oullins et la SARL B.BLEU ont poursuivi leur négociation et se sont accordées des concessions réciproques et équilibrées afin d'aboutir au présent accord transactionnel (ci-après désigné l'« Accord Transactionnel ») régularisant l'indemnité de 30 000 euros due par la SARL B.BLEU au profit de la Commune d'Oullins au titre de la période du 1^{er} juillet 2017 au 31 décembre 2021 (ci-après désignée la « **Période Concernée** »).

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Engagements de la Commune d'Oullins

Afin de tenir compte du paiement des taxes foncières par la SARL B.BLEU pour la Période Concernée, des travaux de raccordement aux eaux usées effectués par la SARL B.BLEU et, à la marge, de l'impact de la crise sanitaire, la Commune d'Oullins accepte de limiter le montant de l'indemnité due par la SARL B.BLEU au titre de la Période Concernée à la somme de 30 000 €.

Article 2 – Engagements de la SARL B.BLEU

En contrepartie de la limitation du montant de l'indemnité consentie par la Commune d'Oullins ci-dessus résultant des charges assumées par la SARL B.BLEU durant la Période concernée, cette dernière se reconnaît irrévocablement débitrice de cette somme de 30 000 € au titre de l'indemnité due à la Commune d'Oullins pour la Période Concernée et s'engage à payer cette somme dans un délai de quinze (15) jours qui suivra la signature des présentes, ce par virement sur le compte CARPA du Conseil de la Commune d'Oullins dont le RIB est annexé aux présentes.

Article 3 – Conclusion d'un nouveau bail commercial

Par acte séparé, un nouveau contrat de bail commercial régi par les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, d'une durée de neuf (9) ans avec effet à compter du 1^{er} janvier 2022, est conclu ce jour concomitamment aux présentes entre la Commune d'Oullins, en sa qualité de bailleur, et la SARL B.BLEU, en sa qualité de preneur, portant sur les parcelles actuellement occupées par celle-ci et pour le même usage commercial que celui stipulé au bail emphytéotique ayant expiré le 30 juin 2017.

Il est ici précisé que la parcelle AA52 sur lequel se trouve le parking de la SARL B.BLEU, qui était incluse dans les Locaux Loués au titre du Bail Emphytéotique et qui était géré par la Commune d'Oullins, est désormais la propriété de la Métropole de Lyon, ce que reconnaît expressément la SARL B.BLEU.

Elle fera son affaire de la location de cette parcelle avec la Métropole de Lyon sans recours à l'égard de la Commune d'Oullins, qui est désormais dénuée de qualité et de droit réel sur cette même parcelle.

Article 4 – Renonciation à recours

Sous réserve de la parfaite exécution de cette transaction, les parties se reconnaissent intégralement et pleinement remplies de leurs droits au titre de la Période Concernée.

Elles s'interdisent irrévocablement et réciproquement l'une envers l'autre toutes contestations, recours, actions en justice considérant que la présente transaction met fin définitivement à toutes contestations sur leurs relations pour la Période Concernée.

Article 5 – Transaction

Le présent accord vaut transaction ferme et définitive en application des articles 2044 et suivants du Code Civil et oblige définitivement les parties signataires.

Le présent Accord Transactionnel a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

Article 6 – Frais

Chacune des parties conserve à sa charge les frais qu'elle aura exposés jusqu'à ce jour pour la défense de ses intérêts et la conclusion du Protocole Transactionnel.

Article 7 – Droit applicable - Juridictions compétentes

Le Protocole Transactionnel est soumis au droit français.

Tout litige portant sur l'existence, l'interprétation les effets ou l'exécution du Protocole Transactionnel sera soumis aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'appel de Lyon, qui seront seules compétentes.

**Fait à Oullins,
Le**

En deux exemplaires

**Pour la Commune d'Oullins
Représentée par son Maire en exercice**

**Pour la SARL B.BLEU
Représentée par sa gérante en exercice**