

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL TRIPARTITE

ENTRE :

La commune DES LILAS, représentée par son Maire en exercice dûment habilité domicilié en cette qualité au siège situé 96 rue de Paris – 93260 LES LILAS (annexe n°1)

Agissant en qualité de titulaire du droit de préemption

ET :

La SAS MARCEL SAGNIER, société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 399 539 881, représentée par son Président dûment habilité domicilié en cette qualité au siège social de la société situé au 72 boulevard Bineau – 92200 NEUILLY SUR SEINE (annexe n°2)

Agissant en qualité de propriétaires des biens préemptés

ET :

La SOCIETE FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS, société d'économie mixte sous la forme de société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 933 301, représentée par son Président en exercice, dûment habilité domicilié en cette qualité au siège social de la société situé au 15-19 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris (annexe n°3)

Agissant en qualité d'acquéreur des biens préemptés

Ci-après collectivement désignés par les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

1. Sur la situation du bien

Sur le territoire de la commune des Lilas, la société SAS MARCEL SAGNIER est propriétaire des lots n°1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 18, 19 au sein de l'immeuble situé au 131 rue de Paris, constituant deux locaux commerciaux à usage, à l'heure actuelle, de salon de coiffure et de bazar :



Plus exactement, le premier local commercial d'une surface de 56,54 m² est actuellement occupé par la SARL HAIR LILAS, exploitant le local commercial sous l'enseigne « Jean-Louis David », en vertu d'un bail commercial de 9 ans expirant au 30 septembre 2032.

Le second local commercial d'une surface de 291,65 m² est quant à lui exploité par la société YILUFA sous la forme d'un bazar (cadeaux, porcelaine, vaisselle, jouets, linge de maison, meubles ...) en arrivages fréquents, sous l'enseigne « Méga Affaires » en vertu d'un bail commercial renouvelé expirant au 31 décembre 2031.

La parcelle cadastrée F n°131 est incluse dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé de la commune des Lilas ainsi que dans un secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat permettant l'exercice du droit de préemption commercial.

2. Sur la décision de préemption

Le 22 janvier 2024, la société SAS MARCEL SAGNIER a déposé une déclaration d'intention d'aliéner (ci-après DIA) pour la cession des murs de ces deux locaux commerciaux, au prix de 900.000 € à Monsieur Harry ZENOU, exerçant la profession de « gérant de société » domicilié au 55 avenue Alphand à Saint-Mandé (94160), DIA déposée par Maître Alexandre CRACOWSKI, notaire au 107 rue de Courcelles à Paris (75017) et enregistrée sous la référence 24B0020.

Dans le cadre de l'instruction, une demande de visite et de pièces a été formulée et une visite des locaux s'est tenue le 5 mars.

Par ailleurs, le Pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des Finances Publiques de Seine-Saint-Denis a rendu son avis sur la valeur vénale du bien le 7 mars 2024. La valeur vénale des locaux commerciaux a été évaluée à la somme de 857.000 €.

Par une décision n°2024-192 du 22 mars 2024, le Président de l'EPT Est-Ensemble a délégué ponctuellement au profit de la commune des Lilas le droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle bâtie cadastrée F n°131 sise 131 rue de Paris.

Le 26 mars 2024, par une décision affichée et transmise au contrôle de légalité le même jour, le Maire de la commune des Lilas a exercé le droit de préemption urbain sur les deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 131 rue de Paris – Les Lilas (93260), cadastrée F 131 (lots n°1-4-7-8-9-10-13-17-18-19) au prix de 857.000 €.

3. Sur la procédure de fixation du prix d'acquisition des lots préemptés devant le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny

Par un courrier daté du 11 avril 2024, reçue le 15 avril 2024 par les services de la Mairie des Lilas, Maître Jean-François Borne, conseil de la société SAS MARCEL SAGNIER, indiquait que sa cliente entendait maintenir son prix de cession soit 900.000 euros.

C'est dans ces conditions, par un mémoire transmis le 29 avril 2024, que la commune des Lilas a saisi le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny en vue de la fixation judiciaire du prix d'acquisition des lots préemptés, procédure enregistrée sous le numéro RG 24/00028.

Le transport sur les lieux s'est tenu le 10 septembre 2024 en présence du Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny et des parties.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour trouver une résolution amiable à ces litiges.

Dans le cadre des discussions amiables entre la Ville des Lilas et la SAS Marcel Sagnier pour la conclusion d'un accord amiable, il a été porté à la connaissance du vendeur que la SEM Foncière Centres-Villes Vivants se portait acquéreur des lots de copropriété préemptés par la commune des Lilas.

Il est précisé que la SAS Marcel Sagnier ne s'est pas opposée à ce que la vente intervienne directement au profit de la SEM Foncière Centres-Villes Vivants.

Par conséquent, la SEM Foncière Centres-Villes Vivants sera partie au présent Protocole en sa qualité d'acquéreur des lots de copropriété préemptés.

Le présent protocole entend mettre fin au litige en cours devant le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny et préciser les conditions d'acquisition des lots préemptés.

CECI ETANT EXPOSÉ IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – DÉFINITION

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans le Protocole y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Article : désigne un article du Protocole.

Entrée en vigueur du Protocole : désigne la date fixée à l'Article 10 du Protocole.

Protocole : désigne le présent protocole d'accord transactionnel.

Bien : désigne les lots de copropriété n°1-4-7-8-9-10-13-17-18-19 situés au sein des immeubles sis au 131 rue de Paris – Les Lilas (93260) sur la parcelle cadastrée section F n°131

Article 2 – OBJET

Le présent Protocole d'accord transactionnel a pour objet :

- De mettre un terme définitif au litige opposant la SAS Marcel Sagnier et la commune des Lilas (93260) devant le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Bobigny ;
- De fixer le montant d'acquisition du Bien appartenant à la SAS Marcel Sagnier, objet de la décision de préemption de la commune des Lilas ;
- De déterminer les modalités du transfert de propriété du Bien détenu par la SAS Marcel Sagnier au profit de la SEM Foncière Centres-Villes Vivants.

Article 3 – FIXATION DU PRIX D'ACHAT DES LOTS DE COPROPRIETE, OBJET DE LA DECISION DE PREEMPTION DU 22 MARS 2024

3.1. ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DES LILAS

La Commune des Lilas s'engage à :

- Renoncer à l'exercice du droit de préemption et, par conséquent, à l'acquisition des lots de copropriété n°1-4-7-8-9-10-13-17-18-19 situés au sein des immeubles sis au 131 rue de Paris – Les Lilas (93260), préemptés par la décision du 26 mars 2024 au profit d'une acquisition directe par la SEM Foncière Centres-Villes Vivants auprès de la SAS Marcel Sagnier ;

- Se désister d'instance et d'action auprès du Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de Bobigny, dans le cadre du litige opposant les parties, enregistré sous le numéro RG 24/00028, chaque partie supportant la charge de ses frais irrépétibles.

Cette demande interviendra dans un délai de 5 jours suivant la signature de l'acte authentique de vente entre la SEM Foncière Centres-Villes Vivants et la SAS Marcel Sagnier.

- N'intenter aucune instance ni action ultérieure au présent protocole d'accord transactionnel à l'encontre de la SAS Marcel Sagnier, en leur qualité d'anciens propriétaires, devant les juridictions judiciaires (par exemple : recours indemnitaire, recours en réparation de préjudices, action en nullité, etc.) ;
- Supporter la charge financière de ses dépens et des frais irrépétibles exposés dans le cadre du litige porté devant le Tribunal judiciaire de Bobigny.

3.2. ENGAGEMENTS DE LA SARL MARCEL SAGNIER

La SAS Marcel Sagnier s'engage à :

- Céder à la SEM Foncière Centres-Villes Vivants les lots de copropriété préemptés par la commune des Lilas au terme de sa décision du 26 mars 2024, pour la somme totale de 876.000 euros net vendeur (huit cent soixante-seize mille euros), en valeur occupée ;
- Produire un mémoire d'acceptation du désistement d'instance et d'action de la commune des Lilas auprès du Juge de l'expropriation auprès du Tribunal Judiciaire de Bobigny dans le cadre de la procédure RG n°24/00028, en soulignant expressément que chaque partie supporte la charge de ses frais irrépétibles ;
- N'intenter aucune instance ni action ultérieure au présent Protocole contre la commune des Lilas devant toutes les juridictions judiciaires (par exemple : recours indemnitaire, recours en réparation de préjudices, action en nullité, etc.) ;
- Supporter la charge financière de ses dépens et des frais irrépétibles exposés dans le cadre du litige porté devant le Tribunal judiciaire de Bobigny.

3.3. ENGAGEMENTS DE LA SEM FONCIERE CENTRES-VILLES VIVANTS

La SEM Foncière Centres-Villes Vivants s'engage à :

- Acquérir les lots de copropriété n°1-4-7-8-9-10-13-17-18-19 situés au sein des immeubles sis au 131 rue de Paris – Les Lilas (93260) auprès de la SAS Marcel Sagnier ;

- Verser le prix d'acquisition fixé à la somme totale de 876.000 euros net vendeur (huit cent soixante-seize mille euros), en valeur occupée, pour l'acquisition du Bien ;
- N'intenter aucune instance ni action ultérieure au présent Protocole contre la SAS Marcel Sagnier devant toutes les juridictions judiciaires (par exemple : recours indemnitaire, recours en réparation de préjudices, action en nullité, etc.) ;

Article 4 – SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

La SAS Marcel Sagnier et la SEM Foncière Centres-Villes Vivants s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour procéder à la signature de l'acte de vente dans un délai d'un mois maximum, à compter de la date de la signature du Protocole.

Article 5 – MODALITES DE VERSEMENT DU PRIX D'ACQUISITION DU BIEN

La SEM Foncière Centres-Villes Vivants s'engage à verser la somme de 876.000 euros net vendeur (huit cent soixante-seize mille euros) correspondant au prix d'acquisition du bien sur le compte CARPA du Conseil de la SAS Marcel Sagnier – Maître Jean-François Borne – dont le relevé d'identité bancaire (RIB) est annexé au présent Protocole (annexe n°4).

Ce versement interviendra à la date de la signature de l'acte authentique de cession du bien.

Article 6 – INTEGRALITE – INTANGIBILITE

Le présent Protocole exprime l'intégralité des obligations des Parties à la date de sa signature pour les objets dont elle traite.

Les Parties renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 et 1218 du code civil.

L'ensemble des modalités qui précèdent doit être considéré comme un tout indivisible.

Sous réserve de la parfaite exécution du Protocole, les parties déclarent être pleinement remplies de leurs droits.

Article 7 – MODIFICATION DES PRESENTES – NULLITE

Le présent Protocole transactionnel ne pourra être modifié ou complété que par avenant écrit et signé entre les Parties.

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations du présent Protocole serait déclarée nulle par l'effet de la loi ou par une juridiction statuant en dernier ressort, la nullité ne saurait entraver la validité du présent Protocole. En pareil cas, les Parties substitueront à cette stipulation nulle, dans la mesure du possible, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Article 8 – CONFIDENTIALITE

Le présent Protocole, l'ensemble des négociations et des correspondances échangées entre les Parties et/ou leurs conseils (y compris les correspondances officielles) ayant trait au présent Protocole et à sa négociation sont soumis à une confidentialité stricte.

Le présent Protocole et ses dispositions sont et demeureront confidentiels, et aucune des Parties ne pourra faire un quelconque communiqué de presse, ni publier ou communiquer, sous quelque forme que ce soit, quelque information que ce soit concernant cet avenant sans l'approbation préalable et écrite de l'autre Partie, sauf (i) pour les besoins de son exécution, (ii) en cas de divulgation rendue obligatoire par la loi ou les règlements en vigueur ou (iii) pour répondre à des demandes émanant d'autorités judiciaires, administratives ou boursières, ou (iv) à destination des personnels, actionnaires ou conseils des Parties, sous réserve qu'ils s'engagent à respecter la confidentialité des informations ainsi transmises.

Hormis les exceptions visées ci-dessus, la Partie qui aurait divulgué le présent Protocole ou rendu nécessaire cette divulgation en supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourraient en résulter et devra indemniser l'autre Partie du préjudice qu'elle aura subi.

Article 9 – EFFETS

Le présent Protocole vaut transaction définitive et sans réserve, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et en particulier de l'article 2052 de ce Code, aux termes duquel les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, s'opposant ainsi à toute nouvelle réclamation de chacune d'elle.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi et à titre irrévocable le Protocole. Celui-ci ne pourra en conséquence, être attaqué par les Parties ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion, ainsi qu'il résulte de l'article 2052 du code civil.

Il doit être exécuté de bonne foi, les Parties s'engageant à ne pas remettre en cause les accords intervenus aux présentes sous la seule réserve de l'exécution par l'autre partie des obligations auxquelles elle s'engage au titre du présent Protocole.

Article 10 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

Le présent Protocole entrera en vigueur dès sa signature par toutes les parties.

Article 11 – FRAIS

Chaque Partie conserve à sa charge les frais, notamment honoraires d'avocat, pour les besoins de la rédaction et négociation du présent Protocole.

Article 12 – DONNEES PERSONNELLES

Les Parties s'engagent à respecter les dispositions légales relatives à la protection des données à caractère personnel, et en particulier celles prévues par le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 (le « RGPD ») et toute législation nationale relative à la protection des données applicable pendant la durée du présent Protocole.

Article 13 – DIFFERENDS ET LITIGES – LOI APPLICABLE

Le présent Protocole est régi par la loi française.

Les Parties s'efforceront de régler leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du Protocole à l'amiable.

A défaut, tout différend pouvant survenir entre les Parties concernant l'interprétation ou l'exécution du Protocole est soumis aux tribunaux judiciaires de droit commun par la Partie la plus diligente.

Fait en cinq exemplaires, à, le XX

Pour la commune des Lilas,

Le Maire, Lionel Benharous

Pour la SAS Marcel Sagnier,

Le Président,

Pour la SEM Foncière des Centres-Villes Vivants,

Le Président, Patrick OLLIER,

Liste des annexes :

- 1- *Délibération n° xx en date du 5 février 2025 autorisant le Maire à signer le Protocole*
- 2- *Accord de la SAS Marcel Sagnier pour la signature du Protocole*
- 3- *Décision de la SEM Foncière Centres-Villes Vivants du xx autorisant la signature du Protocole*
- 4- *RIB CARPA de Maître Jean-François Borne*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

093-219300456-20250212-D6-25-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2025