

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie prévu initialement le 05 juillet 2024, s'est réuni le 12 juillet 2024, sous la présidence de M. François-Xavier Priollaud, 1^{er} Vice-Président,

- Vu le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018,
- Vu le Programme d'Action Foncière du 11 juin 2019 liant la Communauté d'agglomération Seine Eure et l'EPF de Normandie, et notamment l'opération 924 431 – 27 – SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY « Site Labelle »
- Sur les rapports et après avis favorable de la Commission des Affaires Foncières et de la Commission des Affaires Financières,

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

D'approuver, dans le cadre du protocole d'accord transactionnel entre la Société FRANEO et l'EPF de Normandie avec intervention de la Communauté d'Agglomération Seine Eure – Saint-Pierre-du-Vauvray, l'accord des parties.

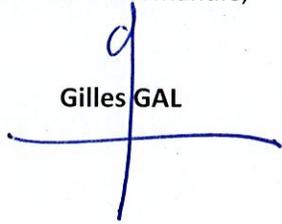
D'autoriser, le Directeur Général à signer le protocole d'accord transactionnel, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.

Pour le Président empêché,
Le 1^{er} Vice-Président du Conseil d'Administration
de l'E.P.F. Normandie,



François-Xavier PRIOLLAUD

Le Directeur Général
de l'E.P.F. Normandie,



Gilles GAL

Délibération approuvée
A Rouen, le
Le Préfet,

16 JUL, 2024

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**



Philippe LERAÎTRE





Protocole d'accord transactionnel entre la Société FRANEO et l'EPF de Normandie avec intervention de la Communauté d'Agglomération Seine Eure – Saint-Pierre-du-Vauvray

Dans le cadre du programme d'action foncière signé le 11 juin 2019 entre l'EPF Normandie et la Communauté d'agglomération Seine-Eure, l'EPF de Normandie a acquis le 24 octobre 2019, à Saint-Pierre-du-Vauvray, les parcelles cadastrales Section A, numéros 850 et 900, sises 2bis rue du Fossé Cave à Saint-Pierre-du-Vauvray (27).

Ce site était occupé par diverses entreprises titulaires de baux commerciaux. Dès l'acquisition, le bailleur est devenu l'EPF de Normandie qui a délégué la gestion à la Communauté d'Agglomération Seine Eure.

A ce jour, une seule entreprise, la société FRANEO, reste dans les locaux.

La Communauté d'Agglomération Seine Eure, ayant sollicité l'EPF de Normandie à intervenir en déconstruction sur ce site, elle doit libérer les locaux encore occupés.

Pour cela, des négociations ont été menées par la Communauté d'Agglomération Seine Eure et la société FRANEO, titulaire d'un bail professionnel.

Un accord a été trouvé pour la libération des locaux au 31 décembre 2024 et la renonciation à la procédure juridique en cours, moyennant le paiement, par la Communauté d'Agglomération Seine Eure, d'une indemnité de 160 000 €, et la signature d'un protocole transactionnel.

Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver l'accord des parties et d'autoriser le Directeur Général à signer le protocole d'accord transactionnel, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.



PROCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE :

L'établissement public foncier de Normandie, dont le siège est sis Carré Pasteur – 5 rue Montaigne – BP 1301 – 76 178 Rouen Cedex
Représenté par Monsieur Gilles GAL, habilité aux fins des présentes en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du XXX

D'UNE PART,

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE, dont le siège est sis 1 place Thorel, 27 400 Louviers
Représentée par son Président en exercice Monsieur Bernard LEROY, dûment habilité aux présentes par délibération °24-102 en date du 18 avril 2024,

D'AUTRE PART,

La société FRANEO, dont le siège social est sis : 2bis rue du Fossé Cavé 27 430 Saint Pierre du Vauvray, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX sous le n° 497 801 548.
Représentée par Madame et Monsieur FRANCOIS en qualité de Co-gérants,

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE,

La Communauté d'agglomération Seine Eure porte un projet de nouveau quartier sur le site de la friche Labelle à vocation principale d'habitat, mixant logements collectifs, individuels et activités artisanales, intégrant la réalisation de constructions neuves ainsi que la réutilisation partielle des bâtiments existants, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de qualité.

La mise en œuvre de ce projet a impliqué l'acquisition par l'Etablissement Foncier de Normandie (EPF Normandie) de l'immeuble sis 2bis rue du Fossé Cave à Saint Pierre du Vauvray pour le compte de l'agglomération (parcelles cadastrales Section A 850 et A 900)

Le programme d'action foncière signée le 11 juin 2019 entre l'EPF Normandie et la Communauté d'agglomération Seine-Eure précise les conditions de gestion et de rachat des biens et pose le principe de la gestion déléguée des biens à la Communauté d'agglomération Seine-Eure par l'EPFN.

L'acquisition par l'EPF Normandie a fait l'objet d'un acte authentique en date du 24 octobre 2019.

Ce site est occupé par diverses entreprises, dont la société intervenante aux présentes, titulaire d'un bail commercial signé le 11 mai 2007 (bail signé avec la société « Les Métalliers Saint Pierre » qui a cédé son droit au bail à la société FRANEO) pour la location d'un local de 680 m² dans l'ensemble immobilier susmentionné consacré à l'usage d'atelier de métallerie, serrurerie, chaudronnerie et commercialisation de tous produits métalliers et menuiseries en général.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 ans à compter du 15 mai 2007 pour se terminer le 14 mai 2016, et tacitement reconduit depuis.

Afin de poursuivre la mise en œuvre du projet de reconversion de l'ancienne friche Labelle et notamment la réalisation des diagnostics préalables à la démolition, il est nécessaire d'être en possession de locaux libres. Aussi, la Communauté d'agglomération Seine-Eure a délivré, à la société FRANEO, le 11 juin 2021, un congé sans offre de renouvellement prenant effet le 31 décembre 2021, date à laquelle le contrat de bail a pris fin. Cette signification précisait également que la Communauté d'agglomération était prête à prendre en charge les frais de déménagement de la société.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la société FRANEO s'est maintenue dans les lieux sans titre.

Les signataires des présentes se sont donc rapprochés afin d'envisager les conséquences de la fin du bail ; l'indemnisation de l'éviction des locaux, puis le maintien dans les lieux sous un statut précaire.

C'est en cet état que les parties, après négociations et au prix de concessions réciproques, sont parvenues à un accord donnant lieu au présent protocole, sans que celui-ci ne constitue une quelconque reconnaissance de responsabilité et/ou de garantie de la part de l'une ou l'autre des parties, ni une reconnaissance du bien-fondé ou non de leurs arguments respectifs.

ARTICLE 1 : L'ACCORD

Les parties conviennent de façon irrévocable que le bail commercial a pris fin au 31 décembre 2021 et renoncent à l'action engagée devant le tribunal judiciaire d'Evreux par la société Franéo

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DES PARTIES

La Communauté d'agglomération Seine-Eure s'engage à :

- Verser à la société FRANEO, la somme de 160 000 € à titre d'indemnité globale, forfaitaire et définitive, toutes indemnités d'éviction, accessoires, frais de déménagement, de réinstallation, tous autres frais et d'occupation comprises et compensées entre eux.
Il est rappelé que cette indemnité ayant pour objet de réparer le préjudice résultant de l'absence de renouvellement d'un bail commercial n'est pas assujettie à la TVA. Cette somme correspondant à une indemnité ne donnera pas lieu à facturation, le présent protocole servant de justificatif comptable.

Les sommes seront réglées par mandat administratif sur le compte de la société FRANEO dont le RIB est annexé aux présentes de la façon suivante :

- 80% : à la signature des présentes.
- Le solde de 20 % dans les 15 jours suivants libération effective des lieux.

Il est ici précisé que les locaux ayant vocation à être détruits, la société FRANEO est dispensée de l'obligation de restituer les locaux en bon état locatif, seule l'obligation de laisser les locaux libres et débarrassés des meubles et encombrants subsistants. Un constat contradictoire sera dressé entre l'EPFN et l'occupant à la libération des locaux.

La société FRANEO s'engage de son côté à :

- renoncer à son action engagée auprès du tribunal judiciaire d'Evreux à l'encontre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de l'Etablissement public foncier de Normandie
- libérer les locaux avant le 31 décembre 2024.
- procéder à l'enlèvement du matériel entreposé en dehors des locaux ayant fait l'objet de la location avant le 31 août 2024 afin de ne pas gêner les travaux prévus par l'EPFN,
- permettre l'accès aux locaux mis à disposition pour que la Communauté d'agglomération puisse faire effectuer les sondages nécessaires à la démolition de l'immeuble (notamment diagnostic amiante)

L'EPF, bailleur, accepte la résiliation rétroactive au 31 décembre 2021 du bail du 15 mai 2007.

ARTICLE 3 : AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE

En contrepartie de la parfaite exécution du présent protocole, les parties conviennent que leurs accords valent transaction par référence aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et sont ainsi soumises aux dispositions dudit code et en particulier, à celles de l'article 2052 aux termes duquel les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peuvent être révoquées que pour cause d'erreur de droit ou pour cause de lésion.

Les parties à la présente transaction ont envisagé dans la négociation la totalité des points susceptibles de constituer un motif de désaccord.

Le présent protocole englobe, en conséquence, la totalité des droits des parties, issus du litige les ayant opposées, quelle que puisse être leur qualification juridique.

En contrepartie de l'exécution conforme des dispositions des présentes, les signataires s'estimeront remplis de leurs droits et renoncent en conséquence à toute action à ce titre les unes envers les autres.

ARTICLE 4 : LOI APPLICABLE - COMPETENCE

Les parties conviennent que le présent protocole est régi par la loi française.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige ou contestation concernant le présent protocole.

A défaut d'accord amiable, les différents litiges seront soumis au Tribunal administratif de Rouen

Fait à [à compléter], le [à compléter]

En deux exemplaires originaux remis à chacune des parties

Pour l'EPF Normandie

Pour la Communauté d'agglomération
Seine-Eure

Pour la société FRANEO

**Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé - Bon pour transaction », cachet pour la société*

