



Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie a été consulté dans le cadre de la consultation écrite, prévue par l'article 5 du chapitre I de son règlement intérieur et à l'article 9 du décret n°68-376 du 26 avril 1968, modifié. Le recours exceptionnel à cette consultation, a été décidé par le 1<sup>er</sup> Vice-Président François-Xavier PRIOLLAUD, en raison d'une situation d'urgence, nécessitant une décision du conseil, dans des délais trop brefs pour que cette décision puisse intervenir en séance ordinaire.

Cette question sera inscrite à l'ordre du jour du prochain conseil d'administration, pour compte rendu du Président, indication des avis recueillis et du résultat du vote.

- Vu le Programme d'Action Foncière n°101397 du 18 octobre 2021 liant la Ville de Rouen à l'EPF de Normandie et l'opération 900 128 « Centre commercial du Châtelet – DPU ».
- 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,

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
DECIDE**

Compte-tenu de l'accord amiable trouvé et du calendrier de transfert de l'activité de l'exproprié prévu en mai 2024, **d'approuver**, les termes du protocole d'accord transactionnel au profit de la SARL SMART SERVICES dans le cadre des acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN, prise en charge par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2021.

**D'autoriser** le Directeur Général à signer ledit protocole, 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<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil d'Administration  
de l'E.P.F. Normandie,

François-Xavier PRIOLLAUD

Délibération approuvée  
A Rouen, le  
Le Préfet,

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

Gilles GAL

L'adjoite au secrétaire général  
pour les affaires régionales  
responsable du pôle  
Politiques Publiques

Corinne GOILLOT



25 AVR. 2024



Direction des Interventions et du Foncier

Dossier n° 7610-771/01

AFR

Compte n° 900128

## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL D'EVICITION COMMERCIALE

**ENTRE les soussignés,**

La «**SARL SMART SERVICES** », société Anonyme à Responsabilité Limitée dont le siège social se situe à ROUEN, 1A Place Alfred de Musset, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro xxxxxxxxxx représentée par sa gérante , Madame Nadia SID.

D'une part,

**ET,**

**L'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF NORMANDIE)** représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie dont le siège est à ROUEN, Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, nommé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux fonctions de Directeur Général dudit établissement par l'arrêté en date du 10 décembre 2015, renouvelé à cette fonction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 par arrêté en date du 18 décembre 2020, de Madame la Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement.

Et plus spécialement habilité en vertu des articles L.321-11 et R.321-9 du Code de l'Urbanisme et de l'article 13 du décret du 26 avril 1968 modifié, dans le cadre du Programme d'Action Foncière signé entre l'Etablissement Public Foncier de Normandie et la VILLE DE ROUEN, en date du 18 octobre 2021, après délibération du Conseil D'administration de l'EPF de Normandie en date du 3 juin 2021 et délibération du Conseil Municipal de la ville de ROUEN en date du 30 Juin 2021,

Et par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du xxxxxxxxxx

D'autre part,

### PREAMBULE

Aux termes du Programme d'Action Foncière susvisé, l'EPF NORMANDIE a été chargé de poursuivre les acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 9 Mars 2023.

Parmi les immeubles concernés, la SCI SM IMMO est propriétaire d'un local à usage commercial abritant une activité de réparation de téléphones mobiles et accessoires, de vente de vêtements et articles divers située à ROUEN, 1A Place Alfred de Musset, représentant les lots 2 et 9 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119 pour 8a94ca, loué suivant bail commercial.

L'EPF NORMANDIE est en cours d'acquisition du bien appartenant à la SCI SM IMMOBILIER, suivant acte notarié devant intervenir en l'Etude SAS « NOTAIRES 34 JL », notaires associés à ROUEN, 34 Rue Jean Lecanuet.

Ces locaux sont exploités commercialement par la SARL SMART SERVICES dont l'activité a débuté en Février 2017.

**Conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation, tous les droits réels ou personnels sont éteints et transformés en droit de créance pour les cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique.**

SOUS RESERVE DE L'ACQUISITION DES MURS COMMERCIAUX appartenant à la SCI SM IMMO, la SARL SMART SERVICES est donc amenée à recevoir une indemnité d'éviction. La SARL SMART SERVICES précise qu'elle n'a pas demandé son relogement ni à la Ville de ROUEN, ni à l'EPF NORMANDIE.

#### **CECI EXPOSE**

Par les présentes, l'EPF NORMANDIE et la SARL SMART SERVICES déclarent et acceptent les conditions suivantes :

##### **Article 1 : Indemnité d'éviction**

###### **Sous réserve de ce qui précède,**

L'indemnité d'éviction totale, globale et non révisable de l'activité exercée dans les locaux 1A PLACE ALFRED DE MUSSET, représentant les lots 2 et 9 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119, couvrant l'ensemble des préjudices subis, sans exception ni réserve, s'élève à la somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 euros T.T.C.) dont 5.780 euros au titre de l'indemnité de emploi.**

Cette indemnité sera payée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie par virement sur le compte numéro xxxxxxxxxxxx, clé RIB xxxxxxxx ouvert au xxxxxxxx Agence de xxxxxxxx (RIB Ci-joint annexé).

Le paiement de ladite indemnité interviendra dans le délai maximum de TRENTE JOURS (30 jours) à compter de la date d'acquisition des murs auprès de la SCI SM IMMO.

##### **Article 2 : Entrée en jouissance – Libération des lieux – Dépôt de garantie**

L'acceptation de l'indemnité d'éviction met fin à toutes les prétentions nées ou à naître entre les parties résultant de ladite éviction dudit bail commercial suite à la cession amiable à intervenir après déclaration d'utilité publique du 9 mars 2023 et entraîne le départ de la SARL

SMART SERVICES des lieux dès la date de paiement de cette indemnité.

La SARL SMART SERVICES » libérera les locaux qu'elle occupait dès la date du paiement de l'indemnité d'éviction.

Il est ici précisé que la restitution des locaux sera faite en l'état, la société « SARL SMART SERVICES» devant restituer les locaux vides et libres de tous encombrants qui sera constaté par un procès-verbal contradictoire avec la Ville de Rouen.

Il est ici précisé qu'il n'y a pas de dépôt de garantie

### **Article 3 : Renonciation à recours**

Conformément à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation, les parties reconnaissent purement et simplement que le bail sera résilié dès l'acquisition des murs par l'EPF NORMANDIE auprès de la SCI SM IMMO. La SARL SMART SERVICES renonce ainsi à tout recours à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ou encore concernant tout différend lié à l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le présent protocole.

Suite à son éviction indemnisée par les présentes, la SARL SMART SERVICES renonce expressément à invoquer tout droit de préférence ou de priorité, prévu par les dispositions de l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme, pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération déclarée d'utilité publique précitée.

Fait à ROUEN

Le Directeur Général de l'EPFN

Gilles GAL

SARL SMART SERVICES

Madame Nadia SID

PJ : RIB