



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du Bureau territorial du 1^{er} décembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-12-01_2101

Protocole transactionnel
Restitution du dépôt de garantie
du groupe Barbara

L'an deux mille vingt, le 1^{er} décembre à 10h les membres du Bureau de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis dans les locaux de l'EPT à Orly, sis 11 avenue Henri Farman, en séance mixte présente/visioconférence en application de l'article 6 de l'ordonnance n°2020-391 prorogé par la loi prorogeant l'état d'urgence sanitaire n°2020-1379 du 14 novembre 2020. La séance étant ouverte par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 novembre 2020 et le quorum étant réduit à un tiers des membres présents.

Nom	Prénom	Fonction	Présent	Représenté par
LEPRÊTRE	Michel	Président	P	
DAUMIN	Stéphanie	1 ^{ère} vice-présidente	P	
VIELHESCAZE	Camille	2 ^{ème} vice-présidente	P	
DELL'AGNOLA	Richard	3 ^{ème} Vice-président	V	
DEFREMONT	Jean-Marc	4 ^{ème} vice-président	P	
BENSARSA	Lamia	5 ^{ème} vice-présidente	P	
BENCHEIKH	Imène	6 ^{ème} vice-président	-	
DECROUY	Clément	7 ^{ème} vice-président	V	
MARCHAND	Romain	8 ^{ème} vice-président	V	
VALA	Cécilia	9 ^{ème} vice-présidente	V	
GONZALES	Elise	10 ^{ème} vice-présidente	-	
GROUSSEAU	Jean-Jacques	11 ^{ème} vice-président	P	
VILAIN	Jean-Marie	12 ^{ème} vice-président	-	
LABROUSSE	Sophie	13 ^{ème} vice-présidente	V	
GRILLON	Eric	14 ^{ème} vice-président	P	
LAURENT	Jean-Luc	15 ^{ème} vice-président	P	
MARCILLAUD	Bruno	16 ^{ème} vice-président	P	
LALLIER	Nathalie	17 ^{ème} vice-présidente	P	
YAVUZ	Métin	18 ^{ème} vice-président	V	
DUFOUR	Jean-Marc	19 ^{ème} vice-président	V	
LAFON	Gilles	20 ^{ème} vice-président	P	
AGGOUNE	Fatah	1 ^{er} Conseiller délégué	P	
GAUDIN	Philippe	2 ^{ème} Conseiller délégué	P	
ID ELOUALI	Ali	3 ^{ème} Conseiller délégué	-	
BELL-LLOCH	Pierre	4 ^{ème} Conseiller délégué	P	

Nombre de Conseillers en exercice composant le Bureau territorial			25
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2101 à 2107	21	-	21

Exposé des motifs

Le groupe Barbara a loué des locaux d'une superficie de 665m² situé 3ème étage ainsi que de 15 places de parkings dans un immeuble immobilier situé au 42/44 rue Cauchy à Arcueil (94110). Le bail était consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 11 juillet 2010 pour se terminer au 11 juillet 2019. Le montant du loyer était fixé à 122 000€ hors taxes et hors charges avec une provision de charges de 3 800€ par trimestre.

La Communauté d'agglomération de Val de Bièvre a acquis le complexe immobilier situé au 7/9 avenue François Vincent Raspail et au 42/44 rue Cauchy à Arcueil le 03 octobre 2011 devenant le bailleur du groupe Barbara. Un avenant en date du 12 mars 2015 a été établi en vue de la diminution du loyer au montant de 118 370 € hors taxes et hors charges avec une provision de charges de 3 000 € par trimestre et une prise d'effet au 1er janvier 2015.

Le 12 novembre 2018, le groupe Barbara a transmis par exploit d'huissier sa prise de congé au 10 juillet 2019 minuit.

Confronté aux difficultés à trouver des locaux adaptés dans cet intervalle, le groupe Barbara et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ont signé un protocole d'accord transactionnel le 20 juin 2019 afin de prolonger la période d'occupation jusqu'au 30 septembre 2019. Un état des lieux a été fait entre les parties le 30 septembre 2019 relevant quelques réparations à la charge du groupe Barbara. D'un commun accord entre les parties il a été convenu de restituer le dépôt de garantie de 30 545,33€ déduction faite du coût de travaux correspondants fixé à 2 473,47€. Le projet de protocole transactionnel présenté a donc pour objet d'arrêter le montant définitif du remboursement du dépôt de garantie au montant de 28 071,86€.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu les articles 2044 et suivants du Code civil ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;

Vu la délibération n°2020-07-15-1867 en date du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du conseil territorial au bureau ;

Vu le bail de location de locaux sis 42/44 rue Cauchy à Arcueil conclu avec le groupe Barbara ;

Vu le projet de protocole d'accord transactionnel à passer avec le groupe Barbara ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Monsieur le Président et sur sa proposition,

Le Bureau territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le protocole d'accord transactionnel prévoyant le versement de la somme de 28 071,86€ au groupe Barbara au titre de la restitution du dépôt de garantie, annexé à la présente.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit protocole et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 21

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture 7 décembre 2020 ayant été publiée le 7 décembre 2020



A Vitry-sur-Seine, le 3 décembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL
Article 2044 et suivants du Code Civil

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE**, représenté par son Président en exercice dûment habilité domicilié en cette qualité sis Bâtiment ASKIA – 11, rue Henri Farman BP 748 – 94398 Orly Aéroports cedex, représenté par son Président, en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après « le Bailleur » ou « EPT 12 »,

D'UNE PART

ET

- **La SAS GROUPE BARBARA**, société par actions simplifiées à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 523 968 477, ayant son siège social sis 102 avenue des Champs Elysées à Paris (75008), représentée par Monsieur Young-Seop SON, son Président en exercice dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après « le Preneur » ou la « SAS GROUPE BARBARA »,

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

I – RAPPEL :

- Par acte sous seing privé en date du 8 juillet 2010, les sociétés IMMORENTE et EFIMMO 1 ont donné à bail commercial à la SAS GROUPE BARBARA un ensemble de droits et obligations dépendant d'un ensemble immobilier 42/44 rue Cauchy à ARCUEIL (94110).

Lesdits locaux sont désignés comme suit :

« Une surface de bureaux et d'activités de 665 m² au 3^{ème} étage (quote-part des parties communes comprise, ainsi que 15 parkings au sous-sol au n-1, et 2 parkings extérieurs. »

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 12 juillet 2010 pour se terminer le 11 juillet 2019.

Le loyer initial a été fixé entre les parties à la somme annuelle de 122.000 euros HC-HT avec une provision sur charges à la somme de 3.800 euros/trimestre.

- Par acte authentique en date du 3 octobre 2011, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) – aux droits et obligations de laquelle vient désormais l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE (EPT 12) en application du décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à sa création - est devenue propriétaire de l'ensemble immobilier desquels dépendent les lieux loués.

- Par avenant en date du 12 mars 2015, il a été convenu entre les Parties de diminuer le loyer à la somme annuelle de 118.370 euros HC-HT à compter du 1^{er} janvier 2015 ainsi que les provisions sur charges à la somme de 3.000 euros/trimestre.

- Par exploit d'huissier en date du 12 novembre 2018, la SAS GROUPE BARBARA a délivré congé auprès de l'ex-CAVB sur le fondement des articles L.145-9 et L.145-4 du Code de Commerce et ce, à effet du 10 juillet 2019 à minuit.

Face à la difficulté pour trouver de nouveaux locaux, la SAS GROUPE BARBARA avait souhaité bénéficier d'un délai supplémentaire pour libérer parfaitement les lieux loués.

- C'est ainsi que, par protocole transactionnel régularisé le 20 juin 2019, les Parties s'étaient rapprochées et avaient convenu de la prorogation de l'occupation des lieux loués jusqu'au 30 septembre 2019.
- Un état des lieux contradictoire de restitution est intervenu le même jour entre les parties faisant apparaître un certain nombre de réparations à la charge de la SAS GROUPE BARBARA, et empêchant ainsi ce stade la parfaite restitution du dépôt de garantie à son profit, contractuellement fixé à la somme de 30.545,33 euros.
- Par exploit d'huissier en date du 2 juillet 2020, la SAS GROUPE BARBARA a assigné l'EPT 12 afin de se voir restituer le montant du dépôt de garantie considérant que le coût des réparations évoqué lors de la

restitution des lieux n'avait pas depuis lors été justifié. Cette affaire a fait l'objet d'un renvoi au 27 octobre 2020 (RG 20/A0607).

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont convenu du présent protocole transactionnel.

IL A AINSI ETE CONVENU CE QUI SUIT :

II – CONVENTIONS :

Article 1^{er} – Objet

L'objet du présent protocole est d'encadrer les modalités de restitution du dépôt de garantie consécutif à l'état des lieux de sortie intervenu de manière contradictoire entre les parties le 30 septembre 2019.

Article 2 – Concessions réciproques

2.1. Concessions de l'EPT GRAND ORLY SEINE PIEVRE

L'EPT 12 accepte de restituer le dépôt de garantie au profit de la SAS GROUPE BARBARA après déduction du coût des réparations mises à la charge de la SAS GROUPE BARBARA, selon devis annexés ci-joint (Annexe 3), savoir :

- 15 pavés éclairage (Bureaux).....	981,90 Euros
- 8 pavés éclairage (Couloir)	723,53 Euros
- Recharge 4 extincteurs.....	218,04 Euros
- Enlèvement épaves (275 € × 2)	550,00 Euros

Soit un total de.....2.473,47 Euros

Soit une somme globale et forfaitaire à restituer à la SAS GROUPE BARBARA évaluée comme suit :

30.545,33 Euros – 2.473,47 Euros = **28.071, 86 Euros.**

Déduction faite du coût global des réparations évaluées ci-dessus, l'EPT 12 s'engage à restituer une somme de 28.071,86 Euros (VINGT-HUIT MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES) au titre du dépôt de garantie et ce, dans un délai maximal de 45 jours à compter de la date de signature des présentes sur le compte bancaire de la SAS GROUPE BARBARA dont les coordonnées bancaires sont annexées ci-après (Annexe 4).

2.2. Concessions de la SAS GROUPE BARBARA

La SAS GROUPE BARBARA accepte de supporter le coût total des réparations liées à la libération complète et définitive des lieux loués sur la base de l'ensemble des devis communiqués par l'EPT 12.

Soit une somme globale et forfaitaire de 2.473, 47 Euros telle que plus amplement détaillée à l'article 2.1 des Présentes.

La SAS GROUPE BARBARA s'engage par ailleurs à se désister de la procédure introduite par celle-ci par assignation du 2 juillet 2020 (RG n°20/A0607) lors de l'audience du 27 octobre prochain et ce, par la régularisation de conclusions valant désistement tant d'instance que d'action.

Article 3 – Désistement et Transaction

Sous réserve de la parfaite exécution des clauses et conditions du présent protocole, chacune des Parties s'estime remplie de ses droits et renonce expressément à formuler une quelconque réclamation pour quelque cause que ce soit dont le bail à effet du 1^{er} juillet 2003, le protocole transactionnel du 20 juin 2019, et/ou plus spécifiquement la restitution des lieux loués ainsi que les comptes entre les parties seraient la cause, l'objet ou l'occasion, la présente convention constituant une transaction telle que prévue par les articles 2044 et suivants du Code civil.

Par voie de conséquence, la SAS GROUPE BARBARA s'engage à se désister de la procédure initiée devant le juge des référés près le Tribunal Judiciaire de Créteil (RG A0607) lors de la prochaine audience du 27 octobre 2020 et ce, par la régularisation de conclusions aux fins de désistement d'instance et d'action.

Chacune des Parties conservera la charge des frais, dépens et honoraires par elle exposés au titre de la rédaction et de l'exécution du présent protocole.

Article 4 – Déclarations sur la capacité des Parties

Chacune des Parties déclare n'avoir, directement ou indirectement, aucun empêchement d'ordre conventionnel, légal ou judiciaire, à la conclusion et à l'exécution des présentes.

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Les Parties reconnaissent en outre qu'elles ont librement débattu de la présente convention et que leur consentement y est donné après réflexion, sans contrainte d'aucune sorte et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue des droits qu'elles ont ainsi réciproquement renoncés à invoquer.

Article 5 – Clause de confidentialité

De convention expresse, les Parties conviennent que toutes les informations contenues dans la présente convention sont des informations confidentielles qui ne doivent en aucun cas être communiquées à quiconque.

Les Parties s'engagent à tenir le présent protocole confidentiel et en conséquence, à ne pas le divulguer sous la réserve expresse d'obligations légales ou réglementaires ou d'injonction d'une autorité administrative ou judiciaire, ou pour les besoins de son exécution forcée.

Article 6 – Juridiction compétente - Droit applicable - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social sus-indiqué.

Tout changement de siège social ne sera opposable à l'autre partie qu'après justification de la notification effectuée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai raisonnable.

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes à la loi française ainsi qu'aux juridictions compétentes dans le ressort du lieu de situation des locaux loués.

Fait à PARIS, le

En deux (2) exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties.

(Signature précédée de la mention "Lu et Approuvé - Bon Pour accord transactionnel dans les termes ci-dessus"- Bon pour désistement d'instance et d'action)

EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	SAS GROUPE BARBARA

Annexes

- 1) Protocole du 29 juin 2020
- 2) Etat des lieux de sortie
- 3) Devis justifiant la somme retenue
- 4) RIB de la SAS GROUPE BARBARA

PROJET