

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **17 septembre 2012**

Décision n° **B-2012-3511**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Libération d'un local commercial situé 11, rue Paul Bert - Protocole d'accord transactionnel sur la fixation d'une indemnité d'éviction de bail commercial versée à MM. Chamseddine et Rabah Abrit

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 10 septembre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 18 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Mmes Domenech Diana, Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, M. Assi.

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à M. Barral), Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel (pouvoir à M. Assi), Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Julien-Laferrière, Lebuhotel, Sangalli.

Absents non excusés : MM. Daclin, Arrue, Claisse, Rivalta, David G..

Bureau du 17 septembre 2012**Décision n° B-2012-3511**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Libération d'un local commercial situé 11, rue Paul Bert - Protocole d'accord transactionnel sur la fixation d'une indemnité d'éviction de bail commercial versée à MM. Chamseddine et Rabah Abrit**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 5 septembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.6.

Dans le cadre de la requalification du quartier Moncey à Lyon 3° et notamment l'amélioration des axes de circulation permettant une interconnexion des voies du secteur entre elles, la Communauté urbaine de Lyon a acquis par préemption régularisée selon un acte du 24 juillet 2000, différents lots de copropriété situés dans l'immeuble en copropriété situé 9-11, rue Paul Bert à Lyon 3°.

Dans cette copropriété, les lots n° 2 et n° 5 correspondent respectivement à un local commercial en rez-de-chaussée d'une surface de 92,35 mètres carrés et à un appartement de 6 pièces, d'une surface de 92,42 mètres carrés. Ces derniers ont fait l'objet d'un bail commercial du 9 mars 1993, consenti par l'ancien propriétaire, monsieur Camuset, au profit de monsieur Rabah Abrit pour l'exploitation d'un commerce de café restaurant. Ce bail commercial, d'une durée de 9 ans, a commencé à courir le 24 juin 1992. Selon un avenant du 25 juin 1996, monsieur Chamseddine Abrit a été institué preneur à bail conjoint et solidaire, susmentionné avec monsieur Rabah Abrit.

Par acte notarié du 24 juillet 2000, la Communauté urbaine a acquis des époux Camuset la propriété des locaux commerciaux et d'habitation occupés par messieurs Chamseddine et Rabah Abrit.

Le 10 février 2010, la Communauté urbaine a signifié à messieurs Chamseddine et Rabah Abrit un congé pour le 30 septembre 2010 avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à parfaire en vue de permettre la réalisation du projet d'espace public et notamment la restructuration de la place Ballanche, dans le cadre de la requalification du quartier Moncey à Lyon 3°.

Le 23 juin 2011, le bail est arrivé à échéance et s'est tacitement poursuivi.

Aucun accord amiable n'a pu intervenir sur le montant de l'indemnité d'éviction.

La Communauté urbaine a donc fait assigner messieurs Chamseddine et Rabah Abrit devant le Juge des Référé du Tribunal de grande instance (TGI) de Lyon aux fins de désigner un expert judiciaire ayant pour mission notamment de réunir tous les éléments permettant la détermination du montant de l'indemnité d'éviction et d'apprécier le montant de l'indemnité d'occupation.

Le 30 novembre 2011, monsieur Fialletout, expert judiciaire nommé, a déposé son rapport définitif. Il a chiffré le montant de l'indemnité d'éviction à 130 000 € et évalué le montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 1er octobre 2010 et après un abattement de précarité de 15 % sur la base de 20 500 € pour 14 mois, soit 1 464,28 € par mois.

La Communauté urbaine a saisi le Tribunal de grande instance de Lyon pour faire homologuer le rapport d'expertise judiciaire, fixer le montant de l'indemnité d'éviction et demander la condamnation de messieurs Abrit à restituer les locaux sous réserve du paiement préalable de l'indemnité d'éviction.

Parallèlement, sur la base du rapport rendu par l'expert judiciaire, les 2 parties se sont rapprochées et ont abouti à un accord transactionnel.

Aux termes du protocole transactionnel :

- messieurs Chamseddine et Rabah Abrit s'engagent à restituer leur fonds de commerce et l'appartement d'habitation entièrement vides de meubles, marchandises et effets personnels et remettre les clés correspondantes au plus tard avant le 31 août 2012,

- la Communauté urbaine accepte de verser à messieurs Chamseddine et Rabah Abrit la somme de 130 000 € sans TVA telle que chiffrée par l'expert judiciaire au titre de l'indemnité d'éviction, et conserve à sa charge les frais d'expertise judiciaire et ses dépens liés à l'instance de référé et au fond,

- messieurs Chamseddine et Rabah Abrit reconnaissent devoir à la Communauté urbaine une indemnité d'occupation de 33 678,44 € sur la période du 1er octobre 2010 au 31 août 2012.

- messieurs Chamseddine et Rabah Abrit auront réglé, pour cette même période, sur la base du loyer appelé, un montant total de 21 286,73 € de loyers auxquels s'ajoutent 604,91 € de charges.

Il a été convenu entre les parties qu'il sera procédé à compensation entre les montants dus au titre des indemnités d'occupation telles que fixées par l'expert judiciaire et les montants effectivement versés par messieurs Chamseddine et Rabah Abrit.

Dans l'hypothèse où messieurs Chamseddine et Rabah Abrit ne restitueraient pas les locaux à la date du 31 août 2012, de surcroît vides de meubles et biens personnels, la Communauté urbaine, outre l'engagement d'une procédure d'expulsion forcée de l'occupant sans droit ni titre, percevra une indemnité journalière de 200 € par jour de retard, sans qu'il ne soit besoin d'une mise en demeure ou autre formalité.

La Communauté urbaine s'engage à se désister de son instance et action au fond engagée devant le Tribunal de grande instance de Lyon à l'encontre de messieurs Chamseddine et Rabah Abrit, lesquels acceptent le désistement sans condition et se désistent de leurs éventuelles demandes reconventionnelles ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve le protocole d'accord transactionnel entre la Communauté urbaine de Lyon et messieurs Chamseddine et Rabah Abrit sur les conditions de fixation et de règlement d'une indemnité d'éviction et sur la perception d'une indemnité d'occupation relative à la libération d'un local commercial et d'un appartement constituant les lots numéros 2 et 5 de l'immeuble en copropriété situé 11, rue Paul Bert à Lyon 3°, selon les modalités suivantes :

- libération du local commercial et de l'appartement par messieurs Chamseddine et Rabah Abrit au plus tard le 31 août 2012,

- règlement en une seule fois à libération des locaux d'une indemnité principale d'éviction d'un montant de 130 000 € sans TVA aux consorts Abrit,

- perception par la Communauté urbaine d'une indemnité d'occupation d'un montant de 33 678,44 € diminuée des montants effectivement versés au titre des loyers et charges de messieurs Chamseddine et Rabah Abrit.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit protocole ainsi que tous les documents et actes nécessaires à la régularisation de cette affaire.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° 0P07O1757, le 9 janvier 2012 pour la somme de 15 000 000 € en dépenses.

4° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 6718 - fonction 824, pour un montant de 130 000 € sans TVA au titre de l'indemnité d'éviction.

5° - La recette liée à l'indemnité d'occupation sera imputée sur les crédits de l'opération n° 0P28O1580 - exercice 2012 - compte 7521 - fonction 020.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 18 septembre 2012.