

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **8 octobre 2018**

Décision n° **CP-2018-2695**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Éviction commerciale de la société à responsabilité limitée (SARL) La Chope d'Or, enseigne Le Tramway, des locaux situés au 35 boulevard Vivier Merle - Approbation du protocole de résiliation de bail commercial et d'indemnisation

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction du patrimoine et des moyens généraux

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Kabalo

**Président** : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 septembre 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 9 octobre 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Picot), MM. Barral, Barge, Sellès (pouvoir à M. Veron), Hémon.

Absents non excusés : M. Vesco.

**Commission permanente du 8 octobre 2018****Décision n° CP-2018-2695**

objet : **Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Éviction commerciale de la société à responsabilité limitée (SARL) La Chope d'Or, enseigne Le Tramway, des locaux situés au 35 boulevard Vivier Merle - Approbation du protocole de résiliation de bail commercial et d'indemnisation**

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction du patrimoine et des moyens généraux

**La Commission permanente,**

Vu le projet de décision du 26 septembre 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

**I - Contexte**

Le quartier de la Part-Dieu, 2<sup>ème</sup> quartier d'affaires français, pôle commercial et culturel au centre de la métropole lyonnaise, fait l'objet depuis 2010 d'un projet urbain ambitieux de redynamisation et de développement urbanistique et économique. Ce projet porte à la fois sur la requalification et l'aménagement des espaces publics ainsi que sur la réhabilitation et la production d'une nouvelle offre immobilière, principalement tertiaire, pour répondre au développement métropolitain de l'agglomération. Il permettra, notamment, d'offrir plus d'espace et de visibilité à la gare et au pôle d'échanges multimodal (PEM).

Pour permettre la réalisation de ce projet de réaménagement, la Métropole de Lyon a décidé de recourir à la procédure de ZAC, compte tenu de la complexité technique, juridique et financière du projet sur un périmètre d'une superficie d'environ 38 ha. Ainsi, il a été créé en 2015 la ZAC Part-Dieu ouest.

Il a également été décidé l'engagement de la procédure d'expropriation pour la restructuration et le réaménagement des espaces publics et infrastructures sur la partie ouest du PEM. La déclaration d'utilité publique (DUP) a été prononcée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2017.

Dans ce cadre, la Métropole, qui s'est déjà portée acquéreur de plusieurs volumes représentant des locaux commerciaux sur la partie nord de la place Charles Béraudier, se propose de poursuivre ses acquisitions.

Ainsi, par décision séparée, il est proposé à la Commission permanente l'acquisition de 3 locaux commerciaux situés place Charles Béraudier et boulevard Vivier Merle, dans un ensemble immobilier, auprès de la société civile immobilière (SCI) Le Béraudier.

En conséquence, et sous réserve de cette acquisition, il est nécessaire de procéder à la résiliation des baux commerciaux et à l'indemnisation des locataires.

La présente décision porte sur l'éviction et l'indemnisation de l'un de ces locaux.

**II - Désignation du bien objet de l'éviction commerciale**

Le bail commercial en question concerne un bien situé au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier dit B5, situé au 1-3 place Charles Béraudier et au 35 boulevard Vivier Merle à Lyon 3<sup>e</sup>, cadastré EM 117, EM 123, EM 126, EM 127 et EM 128.

Ce bien est composé du volume 9 de cet ensemble, consistant en un local commercial, et du volume 16, consistant en sa réserve, loués à la SARL La Choze d'Or, qui exploite sous l'enseigne "Le Tramway", un commerce de bar, brasserie et salon de thé sur 2 niveaux avec terrasse sur le devant et à l'arrière et cave en sous-sol (chambre froide, réserve), en façade sur le boulevard Vivier-Merle.

### III - Conditions de l'éviction commerciale

La Métropole sera propriétaire des biens à la signature de l'acte de vente avec la SCI Le Béraudier. Le paiement de la vente se fera en deux temps : la moitié sera versée à la signature de l'acte authentique et le solde sera versé entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 janvier 2020.

Elle aura la jouissance des volumes 9 et 16 à la date de paiement du solde du prix, aux dates indiquées ci-dessus. Le vendeur percevra donc les loyers auprès de la SARL La Choze d'Or jusqu'au transfert de jouissance.

Dès à présent, un accord sur l'indemnisation et la libération des lieux a été trouvé avec le locataire et un protocole de résiliation de bail commercial et de fixation de l'indemnité d'éviction a été établi. Aux termes de la promesse de vente avec le propriétaire des murs, ce protocole devra être signé au plus tard le 31 octobre 2018.

Ce protocole sera tripartite et sera signé par la Métropole, en tant que nouveau propriétaire des murs, la SARL La Choze d'Or, en tant que locataire et la SCI Le Béraudier, qui conserve la jouissance des biens et reste le bailleur jusqu'aux dates indiquées ci-dessus.

Il est convenu que la résiliation prendra effet entre les parties à la date de la réitération par acte authentique du protocole et au plus tard le 28 février 2020.

La SARL La Choze d'Or a accepté l'offre de la Métropole de libérer les lieux en échange d'une indemnité d'éviction commerciale, de façon amiable et postérieurement à la DUP.

Cette offre est au montant de 1 049 000 € pour l'indemnité principale, à laquelle se rajoute une indemnité de emploi de 103 750 €, dans le cadre de la DUP, soit un prix total de 1 152 750 €.

De plus, la Métropole s'engage à payer au locataire évincé un montant correspondant aux indemnités de licenciement et de contribution au financement au contrat de sécurisation professionnelle (CSP) des salariés de l'établissement, initiées par la SARL La Choze d'Or, sur justificatifs comptables et pour un montant estimatif de 106 137 €, plafonné à 127 000 €.

Cette indemnité sera versée à la réitération par acte authentique du protocole, à la condition que la Métropole soit devenue effectivement propriétaire des murs.

La SARL La Choze d'Or conservera la licence IV et en disposera à son gré.

Elle devra avoir libéré les lieux, au plus tard le 28 février 2020, pour percevoir le montant de son indemnité. En outre, il est prévu une pénalité journalière de 3 000 € si les lieux n'étaient pas libérés à cette date.

Il est donc proposé, par la présente décision, l'approbation du protocole de résiliation de bail commercial et le versement d'une indemnité d'éviction ainsi que d'une indemnité de licenciement du personnel ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 7 juin 2018, figurant en pièce jointe ;

### DECIDE

#### 1° - Approuve :

a) - le protocole de résiliation de bail commercial et d'indemnisation, établi entre la SARL La Choze d'Or, la SCI Le Béraudier et la Métropole, pour l'éviction commerciale des locaux, exploités sous l'enseigne "Le Tramway", situés au 35 boulevard Vivier Merle à Lyon 3<sup>e</sup>, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu ouest,

b) - le versement d'une indemnité de résiliation de bail commercial à la SARL La Choze d'Or, d'un montant de 1 049 000 € pour l'indemnité principale, à laquelle se rajoute une indemnité de emploi de 103 750 €, dans le cadre de la DUP relative à la partie ouest du PEM de Lyon Part-Dieu, soit un prix total de 1 152 750 €,

c) - le versement au locataire évincé d'une compensation correspondant au montant des indemnités de licenciement et de contribution au financement au CSP des salariés de l'établissement, sur justificatifs comptables et pour un montant estimatif de 106 137 €, plafonné à 127 000 €,

d) - la conservation de la licence IV par la SARL La Chope d'Or.

**2° - Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette éviction.

**3° - La dépense** totale correspondante résultant de l'éviction sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 30 mai 2016, pour la somme de 15 000 000 € en dépenses sur l'opération n° OP06O5085.

**4° - Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 21 - compte 2138 - fonction 515, pour un montant total de 1 279 750 € correspondant à l'éviction et de 17 000 € au titre des frais estimés d'actes notariés.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 9 octobre 2018.**