

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre :

La **Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo**, sise 1 place Jacques Brel à VALENCE (26000), représentée par Monsieur Laurent MONNET, Vice-président en charge de l'Economie, dûment autorisé par délibération n°.....

La **société DELISAVEURS**, dont le siège social est situé 123 avenue de la République à CHATILLON (93 320), représentée par

Il est tout d'abord rappelé ci-dessous que :

PREAMBULE

En 2017, la Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO a repris les compétences d'aménagement gérées par le syndicat mixte Rovaltain à sa dissolution.

En 2010, le syndicat mixte a été contraint d'assurer la réalisation d'un restaurant destiné à accueillir les salariés des entreprises du site Rovaltain en vue de l'insuffisance de la capacité d'accueil du seul restaurant actuel sur le site et de la demande des entreprises en ce sens.

Le syndicat a alors assuré la maîtrise d'ouvrage pour la construction du bâtiment. Les locaux ont ensuite été loués à la société R2C dont la société DELISAVEURS est venue aux droits, par bail administratif aux conditions exorbitantes du droit commun et par dérogation expresse aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, pour l'activité de restauration d'entreprises et commerciale (cafétéria libre-service, service à table, plat à livrer et à emporter).

Ce bail a pris effet le 1^{er} avril 2012 et expira le 31 mars 2022.

Cependant, depuis la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid 19 et les mesures réglementaires publiées depuis le 16 mars 2020, l'exploitant a été contraint à des ajustements drastiques et immédiats de son dispositif opérationnel, voire à la fermeture du restaurant.

Cette situation a fragilisé grandement la trésorerie de l'exploitant malgré ses efforts pour réduire au maximum l'impact de cette crise sanitaire et économique. En ce sens, l'exploitant a

formulé une demande d'exonération de loyers le 4 mai 2020 à hauteur de 60%. Cette demande a été refusée par l'Agglo en date du 22 septembre 2020 qui proposait des échelonnements de paiement. Ainsi, le paiement des loyers et des charges locatives n'a jamais été suspendu ou exonéré.

Cependant, les protocoles sanitaires drastiques, le second confinement et le développement du télétravail dans les entreprises ont une nouvelle fois fortement impactés l'activité de l'exploitant et cela de manière durable.

A ce jour, l'équilibre économique du Restaurant inter-entreprises remet en cause la poursuite de l'activité par l'exploitant qui aurait souhaité faire application de la clause de résiliation de manière unilatérale.

Cependant, ce service de restauration constitue toujours un besoin important pour les entreprises situées à Rovaltain et un engagement de l'Agglo en tant qu'aménageur et développeur du parc d'activités Rovaltain, lors de la commercialisation du foncier et de sa cession aux entreprises.

En ce sens, l'Agglo pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de non maintien de ce service par les entreprises acquéreurs.

Compte tenu de ces éléments, les parties ont considéré qu'il était souhaitable qu'elles se rapprochent afin de trouver une solution amiable et durable pour que l'activité de restauration puisse perdurer jusqu'à la fin du bail administratif.

Vu le Code civil, et notamment ses articles 2044 à 2058 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du autorisant le Président à signer le présent protocole ;

Il a été convenu ce qui suit :

TERMES DE LA TRANSACTION

Article 1 - Objet

L'objet du présent protocole d'accord transactionnel est d'organiser l'accord amiable fixant les engagements réciproques des Parties aux fins de faire cesser le différend les opposant. A cet effet, les parties conviennent, conformément à l'esprit des transactions et des exigences de la jurisprudence, des concessions et engagements réciproques décrits ci-après.

Article 2 - Engagements et concessions réciproques des Parties

Article 2.1 - Concessions de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo

La Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo consent à l'exonération totale des loyers dus par l'exploitant à compter du mois de janvier 2021 et cela jusqu'à la fin du bail administratif soit jusqu'au 31 mars 2022.

Le paiement des charges locatives restera dû par l'exploitant et notamment le remboursement des charges locatives avancés par le propriétaire bailleur telles que la taxe d'ordures ménagères.

Article 2.2 - Concessions de la Société DELISAVEURS

De son côté, la société DELISAVEURS s'engage à exercer son activité de restauration telle que celle-ci est prévue dans le bail administratif jusqu'au terme de ce dernier, soit jusqu'au 31 mars 2022. En ce sens, la société renonce expressément à la faculté de résiliation unilatérale du bail administratif jusqu'à l'expiration du bail administratif.

Article 3 - Mode de règlement

Aucune somme ne sera versée directement par les parties. L'émission des titres correspondants à la facturation des loyers mensuels est annulée dans les conditions prévues à l'article 2.1.

Article 4 - Délais de mise en œuvre

La présente transaction entrera en vigueur au jour de la signature par les parties sous réserve des règles d'ordre public applicables à la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo.

Article 5 - Engagement de non recours

En contrepartie, et moyennant complète exécution du présent protocole d'accord, la société DELISAVEURS renonce à toute action et toute demande indemnitaire, directe ou indirecte, à l'encontre de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo, pour les faits évoqués dans le préambule.

La présente transaction aura l'autorité de la chose jugée entre les parties et vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Tout différend relatif à la présente transaction sera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Valence.

Les parties conviennent dès à présent de se rapprocher avant toute saisine du Juge en cas de difficulté liée à l'exécution du présent protocole.

Article 6 – Annexes

Annexe 1 : Bail administratif

Fait en deux exemplaires

A Valence, le

**Par délégation du Président de
Valence Romans Agglo**

**Monsieur Laurent MONNET
Vice-président à l'économie**

La société DELISAVEURS

PROJET