



VILLE DU PECQ

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 MARS 2024

Nombre de conseillers municipaux
en exercice : 33

En vertu de l'article L.2131-1 du
C.G.C.T.,
Le Maire du Pecq certifie que la
convocation à la présente séance a été
adressée aux conseillers municipaux en
date du 20 mars 2024

et atteste que le présent document a
été publié par voie électronique le

05 AVR. 2024
transmis en Sous-Préfecture le

29 MAR. 2024
et qu'il est donc exécutoire.

Le Maire,

Laurence BERNARD

Présents : Mme BERNARD, Maire, M. DOAN, Mme WANG, M. AMADEI,
Mme DESFORGES, M. SIMONNET, M. FOURNIER, Mme DE BROSSES,
M. PRACA, Maires-Adjoints,
Mme JOURDRIN, M. GALPIN, Mme BESSE, M. BESSETTES, Mme CLARKE,
M. LEPUT, Mme SERIEYS, M. LELUBRE, Mme WEILL-LOGEAY,
M. MANUEL, Mme MAMBLONA-AMIEZ, M. KADDIMI, Mme MORAINÉ,
M. HULLIN, Mme BEHA, M. SIMONIN, Mme DE CHABOT,
M. CHARLES, M. BUYS, M. BIZET, Mme HERBERT, Conseillers
Municipaux,

Pouvoirs :

M. FRANÇOIS, pouvoir remis à Mme MORAINÉ
Mme CAMPION, pouvoir remis à Mme WEILL-LOGEAY
Mme THEBAUD, pouvoir remis à M. BUYS

Secrétaire de séance : Anne-Laure DE BROSSES

La séance est ouverte à 20 heures 30 sous la présidence de
Madame Laurence BERNARD, Maire. Le procès-verbal de la séance 7 février
2024 est approuvé à l'unanimité des présents et des représentés. La séance
est levée à 22 heures 25.

N° 24-2-16

OBJET

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL VALANT ADHESION A
L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION ET
VERSEMENT D'UNE INDEMNITE D'EVICITION ET DE RUPTURE ANTICIPEE
DE BAIL**

M. DOAN rappelle que la Commune a engagé une procédure par délibération du
Conseil Municipal du 30 juin 2021 visant à obtenir une Déclaration d'Utilité Publique
(DUP).

Par un arrêté du 17 mars 2022, le Préfet des Yvelines a déclaré d'utilité publique
l'opération Cœur de Ville, au profit de la Commune.

Par un arrêté du 18 août 2022 portant cessibilité dans le cadre de l'opération Cœur
de Ville, le Préfet des Yvelines a déclaré immédiatement cessibles les parcelles
nécessaires à l'opération.

Par une ordonnance d'expropriation du 24 novembre 2022 (RG n°22/00024), le Juge
de l'Expropriation du Tribunal judiciaire de VERSAILLES a déclaré expropriés

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20240327-24-2-16-DE
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la Commune du PECQ, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers désignés à l'état parcellaire, dont les biens listés précédemment.

Ladite ordonnance d'expropriation a eu pour effet de transférer juridiquement la propriété des biens susvisés et des droits réels immobiliers au profit de la Commune du PECQ à compter du 24 novembre 2022.

La réalisation de ce projet d'utilité publique implique la rupture anticipée du bail commercial dont bénéficie la société RABONI IDF, locataire des terrains situés sur la propriété 1 boulevard Brossolette.

Par un courrier du 12 juillet 2023 reçu le 21 juillet 2023, afin de compenser le préjudice subi lié à la fin anticipée du bail, la Commune du PECQ a proposé à la société RABONI IDF, conformément à l'estimation des Domaines, les indemnités d'éviction et de rupture anticipée du bail commercial.

La société RABONI IDF a indiqué vouloir retenir l'hypothèse du transfert du fonds de commerce à usage de vente de matériaux de construction.

C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de régulariser un accord transactionnel, librement consenti, leur permettant de mettre un terme définitif et amiable à tous litiges.

Les Parties ont convenu de définir par le Protocole ci-annexé, de manière amiable et transactionnelle, le mode de règlement définitif du litige relatif à la fin anticipée du bail commercial dont bénéficie la société RABONI IDF pour l'occupation des locaux situés sur les parcelles cadastrées section AO n°129, 133 et 141.

Il est ainsi convenu que la Commune s'engage à :

- Verser à la Société RABONI IDF une somme forfaitaire et définitive de 3.200.000 € pour l'indemnisation du transfert d'activité et de la rupture anticipée du bail commercial, l'ensemble des frais engendrés étant ainsi pris en compte.

Cette somme correspond à l'estimation de l'administration des Domaines en date du 6 juin 2023 :

- o Indemnité principale : 1.263.000 € ;
- o Indemnité de emploi : 125 150 € ;
- o Trouble commercial : 317.940 €.

Soit un total de 1.706.090 €

Il convient d'ajouter à ce total, la prise en charge des frais liés au transfert du fonds de commerce indemnisés par la Commune pour une montant de 1.493.910 €.

Soit le versement par la Commune d'une somme totale de 3.200.000 €.

- Procéder au versement de la somme convenue au précédent alinéa selon l'échéancier suivant :

- o Le paiement de 35 % de la somme

Accusé de réception en préfecture
03/03/2024 10:24:03
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024 2

- o délai maximum de 8 jours à compter de la dernière signature du présent protocole ;
 - o Le paiement de 35 % de la somme sera ordonné dans un délai maximum de 8 jours à compter du début des travaux d'aménagement de son nouveau lieu d'activité par la Société RABONI IDF, cette dernière apportant la preuve du commencement desdits travaux par la transmission d'un constat établi par un Commissaire de justice ;
 - o Le paiement de 30 % de la somme sera ordonné dans un délai maximum de 8 jours à compter du transfert effectif de l'activité de la Société RABONI IDF et de la libération des lieux objets du bail commercial en date du 29 avril 2019.
- Procéder à la publication de l'ordonnance d'expropriation au service de publicité foncière et de l'enregistrement de la présente convention conformément à l'article 1045 I. du Code Général des Impôts.

Pour sa part, la Société RABONI IDF s'engage à :

- Renoncer de manière irrévocable et définitive à toute réclamation, recours, action ou instance de quelque nature et en quelque qualité que ce soit contre la Commune à propos de la rupture anticipée du bail commercial en date du 29 avril 2019 et, de manière générale, à propos de la réalisation du projet d'aménagement Cœur de Ville ;
- Acquiescer purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance d'expropriation précitée du 24 novembre 2022 en ce qui concerne les biens ci-dessous désignés ;
- Libérer les lieux objets du bail commercial, sis 1 boulevard Pierre Brossolette au PECQ, au plus tard le 31 décembre 2024, sauf meilleur arrangement entre les Parties.
- Débarrasser les locaux loués ainsi que les espaces extérieurs de tout matériel, gravats ou déchets.

Considérant que les Parties ont convenu de définir de manière amiable et transactionnelle, le mode de règlement définitif du litige relatif à la fin anticipée du bail commercial dont bénéficie la société RABONI IDF pour l'occupation des locaux situés sur les parcelles cadastrées section AO n°129, 133 et 141,

Considérant que l'indemnisation du transfert d'activité et de la rupture anticipée du bail commercial peut être fixée à 3 200 000 € compatible avec les avis des Domaines,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1311-9 et suivants et L 2241-1,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu l'arrêté préfectoral 78-2022-03-17-0002 déclarant d'utilité publique l'opération Cœur de Ville,

Vu l'ordonnance d'expropriation en date du 24 novembre 2022 du tribunal judiciaire de Versailles déclarant expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique les parcelles identifiées dans l'arrêté de cessibilité,

Vu l'avis des Domaines en date du 6 juin 2023,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme-Travaux en date du 22 mars 2024,

Cet exposé entendu, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés :

AUTORISE Madame le Maire à signer le protocole transactionnel valant adhésion à l'ordonnance d'expropriation et versement d'une indemnité d'éviction et de rupture anticipée de bail, ainsi que tout autre acte à intervenir à cet effet

AUTORISE Madame le Maire à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.



Fait et délibéré,
Pour extrait conforme,
Le Maire,


Laurence BERNARD