

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2021

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 14/09/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 27/09/2021

Délibération n° D-2021-294

Rue Saint Jean - Résiliation de deux baux emphytéotiques -
Protocole d'accord

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Thibault HEBRARD

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU

Excusés :

Madame Fatima PEREIRA.

Direction Patrimoine et Moyens

**Rue Saint Jean - Résiliation de deux baux
emphytéotiques - Protocole d'accord**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville a historiquement conclu deux baux emphytéotiques avec le « Pact Deux-Sèvres » concomitamment à la réalisation du projet de l'Espace Niortais :

- un premier sur les immeubles sis 46, 48, 60, 62 et 64 rue Saint-Jean, conclu le 20 décembre 1996, d'une durée de 25 ans, prolongé de 5 ans en 2012 portant la date d'échéance au 20 décembre 2026 ;
- un second sur les immeubles sis 44, 66 et 68 rue Saint-Jean, conclu le 24 avril 1997, d'une durée de 25 ans, prolongé de 6 ans en 2012 portant la date d'échéance au 27 avril 2028.

L'engagement du « Pact Deux-Sèvres » consistait à réaliser les travaux de réhabilitation de ces immeubles pour y faire des logements, essentiellement sociaux, et des espaces commerciaux, la Ville de Niort garantissant les emprunts souscrits.

Suite à une liquidation judiciaire, les baux ont été cédés le 25 juin 2013 à SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE AQUITAINE – SOLIHA BLI NA (dénomination commerciale de Pact Sud-Ouest).

Compte tenu des travaux nécessaires pour assurer la pérennité de l'exploitation des locaux, SOLIHA BLI NA a sollicité la prolongation des baux afin de rentabiliser les travaux nécessaires au maintien en exploitation des immeubles.

La Ville de Niort a initié un vaste projet de redynamisation du centre-ville axé sur trois composantes urbaines : le commerce, l'habitat et les espaces publics. Afin d'être en adéquation avec ce projet politique, le secteur de la rue Saint-Jean doit faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Au regard de ces éléments, il est convenu, d'un commun accord entre SOLIHA BLI NA, qui n'aura pas à engager de travaux d'investissement importants, et la Ville de Niort, à l'initiative d'un projet d'aménagement du site, de ne pas prolonger les baux emphytéotiques en cours et de procéder ainsi à leur résiliation anticipée à la date du 31 décembre 2021.

Pour ce faire, un accord transactionnel doit être conclu avec SOLIHA BLI NA fixant le montant de l'indemnité ainsi que les modalités de gestion des baux en court avec les locataires.

Compte tenu, d'une part, de l'évaluation des produits et charges de SOLIHA BLI NA sur la période restant à courir des deux baux et, d'autre part, de l'opportunité pour la Ville d'engager une valorisation immobilière concourant à un projet politique de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean, avec une libération anticipée des logements, il est convenu de fixer l'indemnisation globale à 261 000,00 €, DEUX-CENT-SOIXANTE ET UN MILLE EUROS, hors frais de négociation et de rédaction du protocole qui seront supportés pour partie par la Ville.

La gestion des baux d'habitation restants pourra être confiée à l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA NIORT, soit jusqu'à expiration des baux d'habitation, soit dans des perspectives de relogement convenues à l'amiable, via un mandat de gestion.

Les commerçants, dont les baux prennent fin de fait avec la résiliation des baux emphytéotiques, seront maintenus dans les lieux par la conclusion de nouveaux conventionnements.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'accord transactionnel relatif à la résiliation des deux baux emphytéotiques sur les immeubles sis 44, 46, 48, 60, 62, 64, 66 et 68 rue Saint Jean, pour un montant global de 261 000,00 €, DEUX-CENT-SOIXANTE ET UN MILLE EUROS, hors frais de négociation et de rédaction du protocole qui seront supportés pour partie par la Ville, à la date du 31 décembre 2021 ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le signer, ainsi que tout document afférent.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Elmano MARTINS

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1° La **COMMUNE DE NIORT** collectivité territoriale située dans le département des Deux-Sèvres, ayant son siège à Niort (79000) 1 place Martin Bastard, en l'hôtel de ville, identifiée sous le numéro SIREN 217901917

Représentée par Monsieur Jérôme Baloge, en sa qualité de maire de la commune, agissant en vertu des dispositions de l'article 2122-21 7° du code général des collectivités territoriales, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2021, devenue exécutoire par suite de son affichage en mairie et de sa télétransmission en préfecture. Une copie de la délibération est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe n°1. POUVOIRS)

DE PREMIERE PART

2° la **société SOLIHA BÂTISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION EN NOUVELLE AQUITAINE**, société anonyme coopérative à directoire et conseil de surveillance à capital variable de 200.000 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 519 284 475, ayant son siège à Bordeaux (33000), 185 boulevard du Marechal Leclerc.

Représentée par Josette Labeguerie en sa qualité de Présidente du Directoire demeurant dans le cadre de ses fonctions à Bordeaux (33000), 185 boulevard du Marechal Leclerc

Ayant reçu tous pouvoirs du Conseil de surveillance en date du 13 septembre 2021, aux termes d'une délibération du conseil de surveillance dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe n°2. POUVOIRS)

Dite SOLIHA BLI pour les besoins des présentes

DE DEUXIEME PART

EXPOSE :

1. Contexte historique

SOLIHA BLI est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif qui rassemble tous les SOLIHA de Nouvelle Aquitaine, des banques, des opérateurs et des associations pour porter collectivement une maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) à travers un agrément régional de maîtrise d'ouvrage d'insertion accordé par l'Etat.

Fin 2012, SOLIHA BLI a repris divers immeubles du parc, après analyse technique par HTC, du PACT DES DEUX SÈVRES, placé en liquidation judiciaire.

Ce rachat du parc a été homologué par le tribunal de grande instance de NIORT avec l'accord et en présence de la ville de NIORT. Le jugement ordonnait à la fois la reprise d'exploitation et de la dette financière au 24 décembre 2012, de tous les prêts et autres encours, ainsi que la régularisation des arriérés de créances auprès des banques.

Depuis ce jugement de 2012, SOLIHA BLI a racheté en pleine propriété deux immeubles de la Ville de NIORT.

SOLIHA BLI est également titulaire de plusieurs baux emphytéotiques sur trois groupes d'immeubles, situés 48, 60 et 66 rue Saint-Jean ainsi que 1 rue du Mûrier, décomposé en 32 lots, 28 logements et 4 commerces, décomposé comme suit :

S001160SJA Niort 1 St Jean	60 rue st jean	Niort	1
S001164SJA05 Niort 1 St Jean	64 rue st jean	Niort	1
S001164SJA04 Niort 1 St Jean	64 rue st jean	Niort	1
S001164SJA03 Niort 1 St Jean	64 rue st jean	Niort	1
S001164SJA01 Niort 1 St Jean	64 rue st jean	Niort	1
S001164SJA02 Niort 1 St Jean	64 rue st jean	Niort	1
Total Niort Saint Jean 1	6 logements		6
S001266SJA06 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA05 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA08 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA02 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA04 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA07 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001266SJA03 Niort 2 St Jean	66 rue st jean	Niort	1
S001268SJA Niort 2 St Jean	68 rue saint jean	Niort	1
Total Niort St Jean 2	8 logements		8
S001348SJA07 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA04 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA06 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA12 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA03 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA05 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA16 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001348SJA13 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1

S001348SJA11 Niort 3 St Jean	48 rue st jean	Niort	1
S001301MUA03 Niort 3 St Jean	1 rue du Murier	Niort	1
S001301MUA01 Niort 3 St Jean	1 rue du Murier	Niort	1
S001301MUA05 Niort 3 St Jean	1 rue du Murier	Niort	1
S001301MUA04 Niort 3 St Jean	1 rue du Murier	Niort	1
S001301MUA02 Niort 3 St Jean	1 rue du Murier	Niort	1
Total Niort St Jean 3	14 logements + 4 commerces		18

Ce parc représente 1550m². Il fait partie d'un ensemble plus vaste de propriétés communales contiguës ou non autour de la mairie.

2. Contexte juridique

La Ville de NIORT a consenti à l'association PACT DES DEUX SÈVRES deux baux emphytéotiques sur les immeubles susvisés, en application des articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural.

2.1. Bail emphytéotique dit n° 1, conclu le 20 décembre 1996

(Annexe n°3. BAIL EMPHYTÉOTIQUE DU 20 DÉCEMBRE 1996)

Ci-dessous sont rappelées ses principales caractéristiques :

A) Parties signataires :

- Ville de Niort représentée par Monsieur Bellec, Maire agissant en sa qualité et pour le compte de la ville de Niort et comme spécialement autorisé par délibération du CM de la ville de Niort du 13 décembre 1996 ;
- PACT des deux Sèvres, association régie par la loi du 1er juillet 1901, créée le 22 février 1968 sous la dénomination « Centre d'amélioration du logement des Deux-Sèvres », dont le siège social est 239 rue de Ribray, à Niort, représentée par Monsieur Jean Poirault, agissant au nom et en qualité de Président, autorisé par délibération du Conseil d'Administration du PACT des Deux-Sèvres du 23 septembre 1996.

B) Désignation des biens :

- 46 rue Saint-Jean, section BO n°111, contenance 01a10ca ;
- 48 rue Saint-Jean, section BO n°112, contenance 03a74ca ;

- 60 rue Saint-Jean, section BP n°90, contenance 26 ca ;
- 62 rue Saint-Jean, section BP n°91, contenance 65 ca ;
- 64 rue Saint-Jean, section BP n°92, contenance 89 ca.

C) Obligations du preneur :

Le PACT s'obligeait à créer 15 logements environ et de surfaces commerciales

D) Durée :

25 ans à compter de la signature du bail et non prorogeable par tacite reconduction – durée prorogée par acte subséquent comme indiqué ci-dessous.

E) Redevance :

Loyer annuel de 1.000 F, révisé au 1^{er} juillet de chaque année selon la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction. Une éventuelle revalorisation du loyer peut être décidée au vu du résultat financier global de l'opération à l'achèvement des travaux.

F) Clause résolutoire :

« Le présent bail pourra être résilié pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charge et conditions du bail, conventionnelles ou légales si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de loyer ou mise en demeure d'exécuter, demeurés infructueux. Toutefois, dans le cas où le preneur aurait confié des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels. Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir. »

2.2. Bail emphytéotique dit n° 2, conclu le 24 avril 1997

(Annexe n°4. BAIL EMPHYTÉOTIQUE DU 24 AVRIL 1997)

Ci-dessous sont rappelées ses principales caractéristiques :

A) Parties signataires :

- Ville de Niort représentée par Monsieur Bellec, Maire agissant en sa qualité et pour le compte de la ville de Niort et comme spécialement autorisé par délibération du CM de la ville de Niort du 28 mars 1997

- PACT des deux Sèvres, association régie par la loi du 1er juillet 1901, créée le 22 février 1968 sous la dénomination « Centre d'amélioration du logement des Deux-Sèvres », dont le siège social est 239 rue de Ribray, à Niort, représentée par Monsieur Jean Poirault, agissant au nom et en qualité de Président, autorisé par délibération du Conseil d'Administration du PACT des Deux-Sèvres du 23 septembre 1996.

B) Désignation des biens :

- 44 rue Saint-Jean, section BO n°110, contenance 02a94ca ;
- 66 rue Saint-Jean, section BP n°93, contenance 00a77ca ;
- 68 rue Saint-Jean, section BP n°94, contenance 01a07ca.

C) Obligations du preneur :

Le PACT s'obligeait à créer 15 logements environ.

D) Durée :

Durée de 25 ans à compter de la signature du Bail et non prorogable par tacite reconduction – durée prorogée par acte subséquent comme indiqué ci-dessous.

E) Redevance :

Loyer annuel de 1.000 F, révisé au 1^{er} juillet de chaque année selon la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction. Une éventuelle revalorisation du loyer peut être décidée au vu du résultat financier global de l'opération à l'achèvement des travaux.

F) Clause résolutoire :

« Le présent bail pourra être résilié pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charge et conditions du bail, conventionnelles ou légales si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de loyer ou mise en demeure d'exécuter, demeurés infructueux. Toutefois, dans le cas où le preneur aurait confié des suretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels. Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir. »

2.3. Avenants & division en volumes

Divers avenants ont été conclus devant notaire le 22 décembre 2000 pour subdiviser des lots dans les immeubles de la rue Saint Jean.

Afin de créer une liaison piétonnière entre la rue SAINT JEAN et la Cour intérieure de l'Espace Niortais, la ville de NIORT et le PACT DES DEUX SEVRES ont décidé de créer un

passage en rez-de-chaussée dans le bâtiment n°46 rue Saint Jean (BO n°1 II). Pour ce faire, une division en volume portant sur la parcelle cadastrée section BO numéro 172 pour 4ca (anciennement partie du n°110), numéro 178 pour 4ca (anciennement partie du n°173 issu lui-même de la division du n°110) et numéro 175 pour Sea (anciennement partie du n°111), est apparue nécessaire et par suite une modification des baux emphytéotiques susvisés.

Cette division en volume a porté sur les biens et droits immobiliers suivants :

- LOT VOLUME UN (1)

Un volume dont la base est irrégulière, et le droit d'y réaliser, à l'intérieur tout aménagement

Ce volume se compose de la façon suivante :

Un volume, à usage de porche limité au passage des piétons, ayant une base de 57,66 mètres carrés, figurant sur le plan du rez-de-chaussée, situé sur la coupe A-B :

De la cote NGF variant de 24,12 à 24,32 mètres sans limite de tréfonds, jusqu'à la cote NGF variant de 26,85 à 27,08 mètres.

A l'exclusion des deux piliers du rez-de-chaussée situés dans l'axe du porche, qui sont parties intégrantes du volume n°2.

Ce volume assure la liaison piétonne entre la Rue Saint Jean et l'Espace Niortais.

Elle s'exercera en tout temps et toutes heures du jour ou de la nuit au profit de toute personne à pied ainsi que tout véhicule autre que véhicule à moteur.

Ce volume figure sur le plan de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, en teinte verte.

- LOT VOLUME DEUX (2) :

Un volume dont la base est irrégulière, composé de différentes fractions superposées, et le droit d'y réaliser à l'intérieur tout aménagement.

L'accès de ce volume se fait par le bâtiment cadastré section BO n° 176, dont l'entrée se situe rue du Mûrier.

Une fraction S.2.1., constituée par la demi-épaisseur du mur séparatif sud-ouest, cadastrée section BO n°175, ayant une base de 5 mètres carrés, figurant sur le plan du rez-de-chaussée :

+ De la cote NGF variant de 24,12 à 24,32 mètres sans limite de tréfonds, jusqu'à la cote NGF variant de 26,85 à 27,08 mètres.

Une fraction S.2.2. constituée par la demi épaisseur du mur séparatif nord-est, cadastrée section BO n° 178, ayant une base de 4 mètres carrés, figurant sur le plan du rez-de-chaussée :

+ De la cote NGF variant de 24,12 à 24,32 mètres sans limite de tréfonds, jusqu'à la cote NGF variant de 26,85 à 27,08 mètres.

Une fraction S.2.3. constituée par le pilier du rez-de-chaussée situé dans l'axe du porche, ayant une base de 0,06 mètres carrés, figurant sur le plan du rez-de-chaussée :

+ De la cote NGF 24,12 mètres sans limite de tréfonds, jusqu'à la cote NGF de 26,88 mètres.

Une fraction S.2.4. constituée par le pilier du rez-de-chaussée situé en façade et dans l'axe du porche, ayant une base de 0,28 mètres carrés, figurant sur le plan du rez-de-chaussée :

+ De la cote NGF 24,26 mètres sans limite de tréfonds, jusqu'à la cote NGF de 26,92 mètres.

Une fraction S.2.5. dont l'accès se fait par la rue du Mûrier, à usage de logements, ayant une base de 67 mètres carrés, figurant sur les plans du premier et deuxième étage, et situé sur la coupe A-B :

+ De la cote NGF variant de 26,85 à 27,08 mètres, jusqu'à l'espace aérien supérieur sans limitation.

Suivant acte reçu par Me Jean-Philippe DAGES, notaire à NIORT, le 22 décembre 2000 publié au bureau des hypothèques de NIORT, le 19 janvier 2001, volume 2001P numéro 435, il a été procédé :

- Au dépôt de l'état descriptif de division en volume et du règlement de jouissance effectué par Monsieur Michel NICOLET, géomètre-expert, demeurant à NIORT (79) 142 avenue de Paris, et portant sur l'ensemble immobilier susvisé,
- A la modification des deux baux emphytéotiques du 20 décembre 1996 et du 24 avril 1997 susvisés en ce que les conventions ne portent plus sur le lot VOLUME UN (1).

Suivant avenant à bail emphytéotique reçu par Me Jean-Philippe DAGES, notaire à NIORT le 20 janvier 2012 publié au bureau des hypothèques de NIORT le 3 février 2012 volume 2012 P n°1013, la durée du bail des baux susvisés a été allongée, savoir :

- De 25 à 30 ans en ce qui concerne l'immeuble situé à NIORT (79000) 46, 48, 60, 62 et 64 rue Saint Jean ;
- de 25 à 31 ans en ce qui concerne l'immeuble situé à NIORT (79000), 44, 66 et 68 rue Saint Jean.

Selon les déclarations des parties, cet avenant ne concerne que le lot volume 2 susvisé, au profit du PACT des Deux Sèvres.

2.4. Liquidation judiciaire de l'association PACT DEUX-SEVRES aux droits de laquelle vient aujourd'hui SOLIHA BLI, après reprise des baux emphytéotiques

Par jugement du 28 novembre 2012, le tribunal de grande instance de NIORT a prononcé la liquidation judiciaire de l'association PACT DEUX-SEVRES, désigné la SELARL Romain RABUSSEAU en qualité de liquidateur et autorisé le maintien de l'activité pour une durée de trois mois dans la perspective d'une cession.

A cette occasion, a été donné acte de l'engagement de reprise par la SA UNION D'ECONOMIE SOCIALE PACT HABITAT DU SUD OUEST¹ de son engagement à

¹ Société Anonyme à capital variable ayant son siège social à BORDEAUX (33000) 30 place Pey Berland identifiée sous le numéro SIREN 519 284 475 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX

repandre, avec l'accord des bailleurs collectivités locales et bailleurs personnes privées concernés et avec l'accord des établissements bancaires et organismes financiers concernés, l'ensemble des baux emphytéotiques et des prêts liés.

Par acte reçu le 25 juin 2013 par Maître Jean-Philippe DAGES, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe PITRE, Jean-Philippe DAGES et Frédéric BEYLOT Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NIORT (Deux-Sèvres) 16 avenue de Limoges, Maître Romain RABUSSEAU, représentant la SELARL Romain RABUSSEAU, mandataire judiciaire de la liquidation judiciaire de l'association PACT DES DEUX SEVRES, a consenti à la SA UES PACT SUD OUEST la cession sous forme de transfert des baux emphytéotiques des immeubles objets des présentes.

La société SOLIHA BLI vient aux droits de la SA UES PACT SUD OUEST.

2.5. Droits et obligations du bailleur et de l'emphytéote

Sans rentrer dans le détail du régime juridique des baux emphytéotiques organisés par le code rural et de la pêche maritime, le régime est organisé comme suit.

- Le bailleur ne dispose pas de la faculté de résilier unilatéralement un bail emphytéotique. Une seule exception est prévue lorsque l'emphytéote ne paie pas le loyer pendant deux années consécutives, en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves (*article L. 451-5 du code rural et de la pêche maritime*).
- En l'absence de faute, la rupture est conditionnée à un accord de l'emphytéote. En cas de désaccord, la résolution doit en outre être prononcée par le juge judiciaire.
- L'accord amiable est généralement formalisé sous la forme d'un protocole transactionnel. Il prévoit généralement le dédommagement de l'emphytéote sur les postes suivants, notamment :
 - La restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir,
 - Une indemnité égale, sous déduction de l'amortissement calculé dans les conditions fixées par le titre d'autorisation, montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés, dans la mesure où ceux-ci subsistent à la date du retrait.
 - L'amortissement des équipements et installations édifiés par l'occupant ne peut pas être pratiqué sur une période excédant la validité du titre restant à courir.

Cette liste n'est pas exhaustive.

- Sort des baux conclus au cours de la période du bail emphytéotique :
 - Pour les locaux à usage d'habitation poursuite automatique du bail conclu avec l'emphytéote, jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location (articles 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et confirmant une solution

jurisprudentielle²). Divers baux d'habitation sont en cours, comme cela sera détaillé ci-dessous.

- Pour les baux commerciaux : le bail ne survit pas à l'extinction du bail emphytéotique (article L. 145-3 du code de commerce). A date, le bail commercial « La Terrine », d'une durée de 9 ans, est toujours en cours d'exécution jusqu'au 9 juillet 2022.

2.6. Contexte de la résiliation

Compte tenu des travaux nécessaires pour assurer la pérennité de l'exploitation des locaux, SOLIHA BLI NA a sollicité la prolongation des baux afin d'amortir les travaux nécessaires au maintien en exploitation des immeubles.

De son côté, la Ville de Niort a initié un vaste projet de redynamisation du centre-ville axé sur trois composantes urbaines : le commerce, l'habitat et les espaces publics. Afin d'être en adéquation avec ce projet politique, le secteur de la rue Saint-Jean doit faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Par ailleurs, de nombreux baux conclus entre les locataires et SOLIHA BLI NA prennent fin en 2021, offrant ainsi, aux parties prenantes, l'opportunité d'une fin anticipée de l'emphytéose et la perspective d'un renouvellement urbain du secteur Saint-Jean.

Au regard de ces éléments, il est convenu, d'un commun accord entre SOLIHA BLI NA, qui n'aura pas à engager de travaux d'investissement importants, et la Ville de Niort, à l'initiative d'un projet d'aménagement du site, de ne pas prolonger les baux emphytéotiques en cours et de procéder ainsi à leur résiliation anticipée à la date du 31 décembre 2021.

Des échanges s'en sont suivis avec les parties aussi bien pour :

- Définir les conséquences juridiques et financières, en nature ou par équivalent, de la rupture anticipée de ces baux et des droits réels qu'ils ont générés au profit de la société SOLIHA BLI ;
- Déterminer la poursuite des baux d'habitation et reloger les occupants les plus fragiles.
- Convenir d'un non-renouvellement des baux arrivés à terme pour organiser la vacance locative au profit de la Ville.

3. Contexte technique

En 2012, l'offre de reprise, dans le cadre de la liquidation judiciaire, a été formulée sur la base d'une étude technique des locaux, réalisée par HTC. Lors de la prise de possession, des désordres majeurs ont été constatés.

² Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, 2 juin 2010, pourvoi 08-17.731 : « *Qu'en statuant ainsi, alors que le bail d'habitation régulièrement consenti à Mme X... par l'emphytéote était opposable à l'APHP et qu'aucun texte n'affranchissait celle-ci de l'obligation de respecter les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 qui lui étaient applicables, la cour d'appel, qui n'a pas constaté qu'il avait été mis fin au bail conformément aux dispositions de cette loi, a violé les textes susvisés* »

La vétusté importante des immeubles est à l'origine d'une vacance locative de plus de 21%, impactant le compte d'exploitation de SOLIHA BLI. Elle a nécessité des travaux supplémentaires, contraignant SOLIHA à puiser dans ses fonds propres à hauteur de 170000 euros sur les 6 premières années d'exploitation.

Un nouvel audit du parc a été réalisé par HTC en 2018-2019.

4. Contexte locatif et social

A date, SOLIHA BLI a repris la totalité des baux en cours en 2012, y compris les situations d'impayés nombreuses.

Sur les 28 logements et 4 commerces par SOLIHA AIS, 13 logements et 3 commerces sont encore occupés. Pour le surplus, depuis plusieurs mois, SOLIHA BLI a accepté d'organiser la vacance locative pour libérer un immeuble inclus dans l'opération de de réhabilitation, projetée par la ville. Plusieurs baux n'ont pas été renouvelés pour simplifier la réalisation du projet de rénovation urbaine de la ville, occasionnant des pertes de recettes pour SOLHIBA.

A date, les logements occupés abritent encore 23 personnes.

Au plan social, une attention particulière devra être portée aux conditions d'éviction de 10 des 17 baux en cours.

Pour les logements, les locataires bénéficient d'une poursuite automatique du, conclu avec SOLIHA, par le repreneur jusqu'au terme contractuel fixé par chaque bail³.

Pour les locaux commerciaux, comme exposé ci-dessus, les baux commerciaux ne survivront pas à l'extinction du bail emphytéotique du fait de sa résiliation amiable. La ville de NIORT devra envisager la façon dont les locataires pourront poursuivre ou non leur exploitation ou, à défaut, fixer le montant des indemnités à leur verser dont l'indemnité d'éviction.

Encore une fois, SOLIHA BLI a tout mis en œuvre pour permettre au maximum une vacance rapide du maximum de lots, répartis sur l'ensemble des immeubles. 11 logements sont ainsi vacants de façon volontaire. Sur les 10 logements dont les baux s'achevaient en 2021, 5 logements ont bénéficié d'une tacite reconduction jusqu'en 2024. Trois logements ont des baux s'achevant en 2022 et 5 s'achevant en 2023. Trois commerces sont loués sur les 4 existants

Le tableau de synthèse ci-après reproduit fait un inventaire locatif précis :

³ Articles 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014.

39+A4+A4	lieux	Nb Logts	Nom	Adresse	Date fin de bail	Date légale de dénonciation du bail	Commentaires
S0011	Niort 1 St Jean	6	Vacant travaux	60 rue st jean			
				64 rue st jean	30/07/2022	30/01/2022	demande d'attribution HLM en cours
				64 rue st jean	30/06/2022	30/12/2021	Souhait de départ - Demande parc HLM à faire
				64 rue st jean			
				64 rue st jean	01/09/2022	01/03/2022	A dénoncer pour fin de bail à 8 mois après cession
				64 rue st jean	15/02/2023	15/08/2022	A dénoncer pour fin de bail à 14 mois après cession
S0012	Niort 2 St Jean	8		66 rue st jean	28/11/2024	28/05/2024	Date reconduction dépassée - reconduction pour 3 ans
			Vacant	66 rue st jean			
							Procédure d'expulsion en cours
				66 rue st jean	31/12/2024	30/06/2024	Date reconduction dépassée - reconduction pour 3 ans
			Vacant	66 rue st jean			
			Vacant	66 rue st jean			
				66 rue st jean	02/03/2023	02/09/2023	A dénoncer pour fin de bail à 14 mois après cession
		28/05/2023	28/11/2022	A dénoncer pour fin de bail à 18 mois après cession			
S0013	Niort 3 St Jean	14	Vacant	48 rue st jean			
				48 rue st jean	31/12/2024	01/07/2024	Date reconduction dépassée - reconduction pour 3 ans
			Vacant	48 rue st jean			
			Vacant	48 rue st jean			
			Vacant	48 rue st jean			
			Vacant	48 rue st jean			
				48 rue st jean	29/04/2024	29/10/2023	Date reconduction dépassée - reconduction pour 3 ans
			Vacant	48 rue st jean			
			Vacance immédiate	48 rue st jean			arrêt sous location possible à tous moments
			Vacant	1 rue du Murier			Départ du locataire sur 2021 / logt non remis en location
		Vacant	1 rue du Murier				
			1 rue du Murier	03/03/2023	03/09/2022	A dénoncer pour fin de bail à 14 mois après cession	
			1 rue du Murier	07/11/2024	07/05/2024	Date reconduction dépassée - reconduction pour 3 ans	
			1 rue du Murier	14/12/2023	14/06/2023	A dénoncer pour fin de bail à 2 ans après cession	
4		44 rue St jean	11/06/2022	11/12/2021	Commerce dont le bail s'éteint avec le transfert de SOLIHA à la ville		
		46 rue st jean	22/12/2026	22/06/2022	Commerce dont le bail s'éteint avec le transfert de SOLIHA à la ville		
		48 rue st jean	01/07/2022	01/01/2022	Commerce dont le bail s'éteint avec le transfert de SOLIHA à la ville		
	Vacant	48 rue st jean					

5. Coût financier de l'opération pour SOLIHA BLI (période 2012-2020 & analyse au 31 décembre 2020) :

La consolidation des comptes de résultats par opération entre 2013 et 2019 (comptes validés) fait apparaître un résultat net de -52.000€ et un autofinancement net de -92.000€ (cf. tableau ci-dessous).

A ces déficits, s'ajoute le coût des travaux de rénovation d'un montant de 70.000€, imputés comptablement en immobilisations (cf. actifs par composant).

Le déficit cumulé (autofinancement), depuis la reprise par SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, représente au 31 décembre 2020 un montant de -162.000€, en raison notamment du non-allongement de la dette auprès de la Caisse des Dépôts.

UES Résultat par opération (2013-2019) :	S0011	S0012	S0013	SC013	Cumulé 2013-2019
	60 et 64 rue St Jean	66 et 68 rue St Jean	48 rue St Jean et 1 rue du Murier	44, 46 et 48 rue St Jean	
	6 logements	8 logements	14 logements	4 Commerces	26 logements et 4 commerces
<i>Fin de bail</i>	20/12/2026	23/04/2028	20/12/2026	20/12/2026	
Total des charges	-181 886,40	-218 172,18	-377 291,85	-121 891,82	-899 242,25
Total des produits	167 054,62	129 291,16	338 852,25	211 989,28	847 187,31
Résultat	-14 831,78	-88 881,02	-38 439,60	90 097,46	-52 054,94
Dotations aux amortissements et provisions et reprises	70 825,55	88 836,80	138 972,76	42 486,14	341 121,25
Capacité d'autofinancement	55 993,77	-44,22	100 533,16	132 583,60	289 066,31
Emprunt remboursé	-52 472,06	-63 392,28	-151 035,43	-68 586,78	-335 486,55
Emprunt remboursé (annuités 2012)	-8 920,85	-8 937,78	-19 190,70	-8 713,16	-45 762,49
Autofinancement net	-5 399,14	-72 374,28	-69 692,97	55 283,66	-92 182,73

UES Résultat par opération (2020) :	S0011	S0012	S0013	SC013	2 020
	60 et 64 rue St Jean	66 et 68 rue St Jean	48 rue St Jean et 1 rue du Murier	44, 46 et 48 rue St Jean	
	6 logements	8 logements	14 logements	4 Commerces	26 logements et 4 commerces
<i>Fin de bail</i>	20/12/2026	23/04/2028	20/12/2026	20/12/2026	
Total des charges	-23 358,48	-18 384,77	-39 579,64	-20 784,42	-102 107,30
Total des produits	18 275,09	18 275,09	39 696,29	26 665,57	102 912,04
Résultat	-5 083,39	-109,68	116,65	5 881,15	804,74
Dotations aux amortissements et provisions et reprises	5 767,58	5 510,40	15 188,69	6 603,07	33 069,74
Capacité d'autofinancement	684,19	5 400,72	15 305,34	12 484,22	33 874,48
Emprunt remboursé	-1 141,02	0,00	-31 869,56	0,00	-33 010,58
Emprunt remboursé (annuités 2012)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autofinancement net	-456,83	5 400,72	-16 564,22	12 484,22	863,90

Analyse des dépenses de maintenance (2013-2020) :

Les dépenses réalisées sur la période 2013-2020 s'élèvent à 158.000€ pour 26 logements dont certaines concernent les commerces de l'opération SC013, portant le coût de gros entretien au logement par année à 761€.

Ce ratio, supérieur au ratio de PGE retenu dans la circulaire du loyer d'équilibre (600€ / an / logement), indique un entretien du patrimoine régulier et en phase avec la réglementation et les besoins techniques constatés.

La surconsommation de maintenance sur la période 2013-2020 s'élève à 42.000€. Ces dépenses, ayant grevé les comptes de SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, sont liées aux écarts constatés entre l'inventaire technique du parc, réalisé par sondage en 2021 par la société HTC et l'état réel du parc, tel que constaté à la prise de possession.

6. Coût financier pour SOLIHA BLI d'une résiliation anticipée amiable des baux emphytéotiques (projection 2026/2028) :

	S0011	S0012	S0013	SC013	2 020	Cumul maintenance
Dépenses maintenance (2013-2020)	-20 806,27	-22 940,91	-28 321,58	-892,69	-15 043,42	-88 004,87
Dépenses 2013-2019 : composants inscrits à l'actif du bilan	-2 170,87	-2 888,05	-64 217,73	-1 048,30		-70 324,95
Dépenses Gros entretien et composants	-22 977,14	-25 828,96	-92 539,31	-1 940,99	-15 043,42	-158 329,82
Maintenance annuelle s/ 6 ans : hypothèse du loyer d'équilibre ==> 600€ / an / logt	21 600,00	28 800,00	50 400,00	-	15 600,00	116 400,00

Sur la base des comptes 2019 et 2020, une projection financière a été réalisée par la société d'expertise ECI, pour le compte de SOLIHA BLI pour la période restant à courir, en fonction de l'échéance des baux (31/12/2026 ou 01/04/2028). Les hypothèses intègrent un montant de PGE de 600€/an/logement. Il ressort notamment de cette évaluation que l'autofinancement de cette période (+339.000€) permet d'absorber les déficits accumulés depuis 2013.

UES Résultat par opération (2021-2028) :	S0011	S0012	S0013	SC013	Période 2021-2028
	60 et 64 rue St Jean	66 et 68 rue St Jean	48 rue St Jean et 1 rue du Murier	44, 46 et 48 rue St Jean	
	6 logements	8 logements	14 logements	4 Commerces	26 logements et 4 commerces
Fin de bail	20/12/2026	23/04/2028	20/12/2026	20/12/2026	
Total des charges	-160 792,76	-213 036,45	-353 702,60	-94 121,36	-821 653,17
Total des produits	184 501,11	239 947,02	381 056,16	157 308,06	962 812,36
Résultat	23 708,35	26 910,57	27 353,57	63 186,70	141 159,19
Dotations aux amortissements et provisions et reprises	34 605,46	38 572,80	93 772,12	39 618,42	206 568,80
Capacité d'autofinancement	58 313,81	65 483,37	121 125,69	102 805,12	347 727,99
Emprunt remboursé	-8 608,25	0,00	0,00	0,00	-8 608,25
Emprunt remboursé (annuités 2012)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autofinancement net	49 705,56	65 483,37	121 125,69	102 805,12	339 119,74

L'Impact de la gestion 2013-2028 sur le bilan de SOLIHA BLI est le suivant :

La période 2013-2020 fait apparaître des déficits et des engagements en fonds propres relativement importants qui ne seront que partiellement couverts par la période d'amortissement restante.

Autofinancement cumulé (2013-2019)	-92 182,73
Autofinancement 2020	863,90
Coût de transfert de 2013 des deux baux et opérations liées	-42 189,68
Coût de transfert 2020	-57 600,00
Dépenses 2013-2019 : composants inscrits à l'actif du bilan	-70 324,95
Ecart dépenses maintenance s/ 6 ans et 600€ / an / logt	
Fonds propres engagés sur la période 2013-2020	-261 433,46

L'impact engagé sur la société SOLIHA BLI est actuellement de 261 433,46 €. Le maintien des baux, tel qu'il était prévu en 2012 lors du rachat du parc, permet de réaliser un autofinancement net de 287 293,46 €.

La valeur nette comptable de reprise de la pleine propriété par la Ville de NIORT, ou par un autre opérateur, est donc actuellement de 261433,46 euros nets. La valeur nette comptable de reprise s'établit à moins de 175 euros du m² immobilier.

De son côté, la ville de NIORT a consulté pour avis les services FRANCE DOMAINE, le 28 juin 2021. A date, les services de FRANCE DOMAINE n'ont pas transmis d'avis de valeur dans le délai légal d'un mois.

(Annexe n°5. CONSULTATION DE FRANCE DOMAINE)

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Les parties se sont rapprochées et ont mené des pourparlers pour :

- Définir les conséquences de la rupture anticipée des baux dont SOLIHA BLI est titulaire ;
- Convenir de poursuivre les baux existants le temps de reloger les occupants ;
- Convenir d'un non-renouvellement des baux arrivés à terme pour organiser la vacance locative au profit de la Ville de NIORT.

Article 1^{er} :

La société SOLIHA BLI et la Ville de Niort décident de procéder à la résiliation amiable des baux emphytéotiques en cours, accordés originellement par la ville de NIORT à l'association PACT dont elle a repris les droits par un jugement du tribunal de grande instance de NIORT du 24 décembre 2012.

Cette résiliation prendra effet au 31 décembre 2021 à minuit.

Article 2 :

En conséquence de cette résiliation anticipée, la société SOLIHA BLI renoncera à partir du 1^{er} janvier 2022 à tous droits réels et personnels qu'elle tient de l'exécution de ces deux baux emphytéotiques.

La renonciation de la société SOLIHA BLI revêtira un caractère extinctif de sorte qu'à compter du 1^{er} janvier 2022, la Ville de NIORT jouira, sous sa seule responsabilité, d'une pleine et entière jouissance des biens objets des présentes, dont elle aura totale disposition. Elle emportera décharge de toute responsabilité ou garantie, active et passive, de la société SOLIHA BLI.

La renonciation de la société SOLIHA BLI la déchargera également du paiement de la redevance restant à courir jusqu'au terme de chacun des baux.

Article 3 :

Pour compenser les conséquences financières de cette résiliation anticipée au 31 décembre 2021, la Ville de NIORT versera à SOLIHA BLI la somme arrondie de 261 000 euros nets de taxes (deux cent soixante et un mille euros nets de taxes), décomposée comme suit :

Autofinancement cumulé (2013-2019)	-92 182,73
Autofinancement 2020	863,90
Coût de transfert de 2013 des deux baux et opérations liées	-42 189,68
Coût de transfert 2020	-57 600,00
Dépenses 2013-2019 : composants inscrits à l'actif du bilan	-70 324,95
Ecart dépenses maintenance s/ 6 ans et 600€ / an / logt	
	-261 433,46
Fonds propres engagés sur la période 2013-1020/Soulte	Arrondis à 261 000,00€ nets de taxes

Cette indemnité de 261 000 euros (deux cent soixante et un mille euros) n'inclut pas les charges afférentes aux baux, à échoir à compter du 1^{er} janvier 2022 qui seront intégralement supportées par la Ville de NIORT.

Cette indemnité n'inclut pas les frais de négociations et rédaction des présentes qui seront également partagés entre la Ville de NIORT et Soliha BLI.

Article 4 :

La Ville de NIORT s'engage à payer la somme de 261 000 euros (deux soixante et un mille euros) en deux versements égaux de 130 500 euros au 15 décembre 2021 et 130 500 euros au 15 janvier 2022 par virement sur le compte bancaire de la société SOLIHA BLI, dont le RIB est dument annexé aux présentes.

(Annexe n°6. RIB SOLIHA BLI)

Article 5 :

En contrepartie de cette indemnité globale et forfaitaire de 261 000 euros (deux cent soixante et un mille euros), la société SOLIHA BLI se déclare remplie dans ses droits.

La société SOLIHA BLI déclare en conséquence renoncer à toute instance ou action de quelque nature que ce soit à l'encontre de la Ville de NIORT en réparation des conséquences économiques de la résiliation anticipée des deux baux emphytéotiques.

Article 6 :

A partir du 1^{er} janvier 2022, la Ville de NIORT s'engage à reprendre les baux d'habitation et baux commerciaux en cours d'exécution ce qui implique, pour elle, les conséquences suivantes qu'elle déclare accepter :

- Poursuite des baux en cours par simple substitution dans les droits et obligations de la société SOLIHA BLI à l'égard des locataires ;
- Relogement en urgence des familles et personnes en situation de précarité et de vulnérabilité, le tout avec le concours des services sociaux compétents ;
- Conclusion possible d'un mandat de gestion avec l'AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE (AIS) pour le relogement et l'accompagnement des locataires et de tous occupants de leur chef.
- Reprise des baux commerciaux en cours aux mêmes charges et conditions que celles stipulées dans les contrats de baux commerciaux annexés aux présentes.
- Fourniture éventuelle d'un local de substitution aux commerçants.

(Annexe n°7. MODELE DE CONVENTION AIS)

(Annexe n°8. BAUX D'HABITATION EN COURS)

(Annexe n°9. BAUX COMMERCIAUX EN COURS)

La substitution de la société SOLIHA BLI par la Ville de NIORT la déchargera de toute garantie juridique et pécuniaire, de même que de toute responsabilité éventuelle, susceptible de résulter de la poursuite ou de la résiliation des baux d'habitation et baux commerciaux annexés aux présentes.

La Ville de NIORT fera également son affaire personnelle de l'évacuation éventuelle des logements et locaux commerciaux, objets des présentes, et des conséquences matérielles ou immatérielles susceptibles d'en résulter aussi bien du chef de la Ville que de celui des locataires ou occupants.

La Ville de NIORT fera son affaire personnelle de toute médiation, action ou instance judiciaire nécessaire, aussi bien pour libérer les locaux donnés à bail que pour reloger les occupants, sans pouvoir rechercher à quelque titre que ce soit la garantie de la société SOLIHA BLI.

Article 7 :

La Ville de NIORT prendra possession, le 1^{er} janvier 2022, de l'ensemble des immeubles et lots d'immeubles, objets des deux baux emphytéotiques, dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans pouvoir rechercher à un quelconque titre que ce soit la responsabilité ou la garantie de la société SOLIHA BLI.

Article 8 :

Les clauses du présent protocole constituent un tout indivisible et ne pourront être interprétées séparément.

Article 9 :

Les contestations de quelque nature qu'elle soit, qui viendraient à se produire à propos des présentes, seront obligatoirement soumises, avant toute action juridictionnelle devant les juridictions de l'ordre judiciaire, à un processus de médiation qui sera conduit par un médiateur choisi d'un commun accord par les parties.

À cet effet, la partie la plus diligente qui souhaitera avoir recours au processus de médiation en informera l'autre partie en lui proposant un nom de médiateur ou de centre de médiation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les quinze jours de la réception de cette proposition, l'autre partie fera connaître son accord ou son désaccord.

En cas de désaccord sur le nom du médiateur ou du centre de médiation, ou en cas de non-réponse dans les quinze jours sus-évoqués, la partie la plus diligente saisira par requête le président du tribunal judiciaire de NIORT aux fins de désignation d'un médiateur.

Les frais de médiation seront supportés par-le demandeur.

Le tribunal judiciaire de Niort sera seul compétent pour connaître de tout litige entre les parties se rapportant à la formation, l'interprétation et l'exécution du présent protocole, en cas de caractère infructueux de la procédure préalable de médiation.

Article 10 :

10.1. Préalablement à sa signature, un exemplaire des présentes a été remis à chaque partie pour examen.

Chacune déclare être en capacité de signer le présent contrat.

A la suite de quoi, les parties ont déclaré en toute connaissance de cause persister dans leur décision de signer le présent accord en ayant donné leur consentement librement et de façon parfaitement éclairée.

10.2. Les parties au présent protocole transactionnel considèrent que la présente convention a valeur de transaction entre elles, au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du nouvel l'article 2052 du code civil, qui dispose que :

« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

Conformément à ce texte, les parties renoncent expressément à toutes réclamations ou actions relatives à l'exécution, la cessation et / ou les conséquences de l'exécution du présent contrat, sous réserve de l'exécution des obligations précédemment mentionnées.

10.3. Moyennant la bonne exécution du présent protocole, les parties s'estiment pleinement remplies de leurs droits chacune à l'encontre de chaque autre.

10.4. La présente transaction règle de façon définitive et irrévocable le litige intervenu entre les parties signataires à compter de la date de sa signature.

10.5. Chacune des parties s'engage à exécuter, de bonne foi, et sans réserve la présente transaction établie conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

10.6. Les obligations résultant du présent protocole constitueront pour toutes les parties signataires ainsi que tous leurs ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 11 :

Dans les huit jours suivant l'entrée en vigueur du présent protocole, la Ville de NIORT et la société SOLIHA BLI saisiront le président du tribunal judiciaire de NIORT d'une demande d'homologation du présent protocole.

Le coût des présentes, des pourparlers nécessaires à leur conclusion et de l'homologation judiciaire sera partagé à parts égales entre la Ville de NIORT, après avoir été d'un commun accord avancé par la société SOLIHA BLI.

Article 12 :

Conformément au droit commun, le présent protocole transactionnel entrera en vigueur et produira ses effets à compter de la date de sa signature.

En 3 exemplaires, dont un exemplaire remis à chacune des parties.

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « *bon pour transaction* » + nom et de la qualité du signataire + cachet de la personne morale signataire.

Fait à _____, le _____

Pour la Ville de NIORT

Pour la société SOLIHA BLI