

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 6 juillet 2023

DCM N° 23-07-06-32

Objet : Protocole d'accord transactionnel - Auberge du mini-golf.

Rapporteur: M. HUSSON,

Dans le cadre d'un bail commercial conclu en date du 7 avril 2014, la Ville de Metz a mis à disposition du Preneur, la SARL Auberge du Mini-Golf, les locaux situés sur l'Ile du Saulcy, dans le cadre de l'exploitation d'un restaurant et du mini-golf attenant.

Conformément au Code du Commerce, le bail a été conclu pour une durée de 9 ans, soit du 1^{er} janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2022.

La Ville de Metz souhaitant redynamiser les berges de la Moselle, notamment dans le cadre du programme d'actions « Les Berges revivent » elle a notifié à la SARL Auberge du Mini-golf par un congé sans renouvellement délivré le 29 décembre 2021, sa volonté de mettre fin audit bail au 31 décembre 2022 et a, en application de l'article L145-14 du code du commerce, proposé à la SARL le paiement d'une indemnité d'éviction.

Cette indemnité d'éviction comprend la valeur marchande du fonds de commerce déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais de déménagement et de réinstallation ainsi que des frais et droits de mutation. Son versement conditionne nécessairement le départ effectif du locataire. Son montant peut être fixé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par voie judiciaire.

La Ville de Metz et la SARL Auberge du Mini-Golf ne souhaitant pas s'engager dans une longue et coûteuse procédure judiciaire, elles se sont rapprochées et ont convenu de régler amiablement cette affaire au moyen d'un protocole d'accord transactionnel.

Au terme de ce dernier, et en contrepartie de la libération des locaux avant le 30 août 2023 et du renoncement à tout recours dans le cadre de la fin du bail commercial par la société Auberge du Mini-Golf, la Ville de Metz lui verserait la somme de 220 000 euros.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

La Commission de Finances et des Ressources entendue,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en son article L2541-12 14° applicable en Alsace-Moselle,

VU le Code de Commerce et notamment ses articles L145-1 à L145-60,

VU le Code Civil pris notamment en ses articles 2044 et suivants,

VU le bail commercial entre la Ville de Metz et la SARL Auberge du Mini-golf en date du 7 avril 2014,

VU le congé sans renouvellement délivré par voie d'huissier le 29 décembre 2021 à la SARL Auberge du Mini-golf,

VU le projet de protocole d'accord transactionnel joint en annexe,

CONSIDERANT la nécessité de verser au Preneur une indemnité d'éviction pour l'obliger à quitter les lieux,

CONSIDERANT l'intérêt de ne pas engager la voie judiciaire dans ce dossier,

CONSIDERANT qu'à l'issue de négociations, les parties ont accepté de régler la fin de ce dossier par la voie amiable, sans qu'il soit besoin d'en référer à la justice,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ACCEPTER** le principe d'un protocole d'accord transactionnel à conclure entre la Ville de Metz et la SARL Auberge du Mini-Golf, et plus particulièrement le versement à ladite société d'une somme globale et forfaitaire et définitive de 220 000,00 Euros TTC au titre de l'indemnité d'éviction qui lui est due suite au congé sans renouvellement délivré par la Ville dans le cadre du bail commercial en date du 7 avril 2014. En contrepartie, la SARL Auberge du Mini-golf s'engage à libérer les lieux avant le 30 aout 2023, et se déclare remplie de l'ensemble de ses droits et renonce à tout recours, instance ou action à l'encontre de la Ville.
- **D'APPROUVER** les termes du protocole d'accord transactionnel joint à la présente délibération.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole d'accord transactionnel ainsi que tout acte ou document se rapportant à la présente affaire,
- **DE DIRE** que ladite transaction vaut règlement définitif du différend opposant les parties en présence.
- **D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires correspondantes.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER, Maire de Metz ,
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la
date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 38 Absents : 17 Dont excusés : 12

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20230706-125775-DE-1-1

N° de l'acte : 125775

Délibération rendue exécutoire le 7 juillet 2023
après affichage et transmission au contrôle de légalité.

Pour extrait conforme,

Pour le Maire,
et par délégation :

Metz le,

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE, LES SOUSSIGNES :

La **VILLE DE METZ** représentée par son Maire en exercice, Monsieur François GROSDIDIER, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2023, pour ce domicilié à l'Hôtel de Ville, Place d'Armes à 57000 METZ.

D'UNE PART,

ET :

La société **AUBERGE DU MINI-GOLF**, SARL immatriculée au RCS de METZ sous le n° 431 693 472 domicilié Ile du Saulcy à 57000 METZ représentée par son Gérant pour domicilié audit siège.

D'AUTRE PART,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Suivant contrat de bail commercial en date du 7 avril 2014, la VILLE DE METZ a donné à bail des locaux situés Quartier des Iles – Ile du Saulcy à 57000 METZ comprenant :

- un immeuble sur rez-de-chaussée d'une surface d'environ 100 m² aménagé en restaurant et une cave d'environ 15 m²,
- un terrain d'une superficie de 2 500 m² sur lequel est installé un mini-golf.

Les locaux sont à usage exclusivement commercial pour une activité cuisine et de restauration, brasserie, distribution de glaces, outre une activité ludique (mini-golf).

Il a été convenu un loyer mensuel HT de 1 222,00 € payable mensuellement sur le compte du bailleur.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1^{er} janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2022.

Selon congé délivré par Maître PIERSON, Commissaire de Justice à METZ, le 29 décembre 2021, la VILLE DE METZ a notifié sa volonté de mettre fin au bail à la date du 31 décembre 2022 en vue de la reprise effective des lieux et a offert à la SARL AUBERGE DU MINI-GOLF, en application des dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce, le paiement d'une indemnité d'éviction.

Le congé d'un bail commercial délivré par Maître PIERSON le 29 décembre 2021 rappelait qu'après versement de l'indemnité d'éviction, la SARL AUBERGE DU MINI-GOLF se devait de quitter les lieux, vide de tout occupant et meubles dans les 15 jours du versement.

Afin de calculer le montant de l'indemnité d'éviction due au locataire, la VILLE DE METZ a contacté par lettres des 5 mai 2022, 12 décembre 2022 et 25 mai 2023 Monsieur Henri THOMAS ès qualité de Gérant de l'AUBERGE DU MINI-GOLF afin d'obtenir la communication de tous les documents nécessaires.

Les parties ont souhaité prendre conseil auprès de leurs avocats respectifs et à l'occasion d'une réunion contradictoire en Mairie le 13 juin 2023, la Ville de METZ a réitéré sa volonté de pouvoir récupérer les locaux exploités par l'AUBERGE DU MINI GOLF dans les plus brefs délais et a soumis à Monsieur THOMAS ès qualité de Gérant de la SARL AUBERGE DU MINI-GOLF et à son avocat Maître François BATTLE, une première offre fixant une indemnité d'éviction à devoir, suivant une estimation d'ordre strictement comptable.

De son côté, Monsieur THOMAS, ès qualité de Gérant de la SARL AUBERGE DU MINI-GOLF a considéré que cette offre était nettement insuffisante, et qu'il n'a pas été tenu compte de l'emplacement unique et exceptionnel de l'Auberge, bénéficiant d'accès privilégiés (bac, vélo, pied et voiture), d'un parking gratuit, situé au bord l'eau, dans des berges en plein développement, trésor de biodiversité. Le site exceptionnel est également un point d'attractivité majeur à Metz en période estivale notamment mis en valeur par des évènements tels que Metz Plage et la Mirabelle. Ces éléments devant être pris en compte dans l'évaluation de la valeur du fonds de commerce d'un bien.

Le preneur indique qu'il ne retrouvera jamais de site équivalent pour se réinstaller, de sorte que l'indemnité d'éviction proposée doit tenir compte de cette spécificité.

Par ailleurs, il a été fait état de la nécessité de démonter les équipements, déménager et stocker l'ensemble du mobilier de l'Auberge avant de retrouver un lieu permettant une réinstallation du fonds de commerce, tout en conservant la clientèle de l'AUBERGE DU MINI-GOLF.

Ainsi, le preneur a sollicité la somme de 300 000 € à titre d'indemnité d'éviction, ce que la Ville de METZ a refusé.

Après discussions et concessions réciproques, les parties ont convenu d'arrêter à l'amiable le montant de l'indemnité d'éviction et plus généralement, d'organiser la reprise effective des lieux par le propriétaire.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 :

En application des dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce, et après avoir tenu compte de la valeur marchande du fonds de commerce « *déterminé selon les usages de la profession augmenté éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur* » tel que décrit à l'alinéa 2 de l'article L145-14 du Code de Commerce,

Il a été décidé de fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 220 000,00 € TTC, laquelle couvre l'intégralité des préjudices causés par le défaut de renouvellement du bail commercial en date du 7 avril 2014 et compensant la perte du fonds exploité.

Il est précisé que l'estimation de l'indemnité d'éviction a été déterminée à la date où le locataire cessera d'occuper les lieux, soit au jour de son départ effectif fixé au 30 août 2023.

Elle tient compte des diverses méthodologies d'évaluation du fonds de commerce, à savoir l'analyse du chiffre d'affaires, la rentabilité du commerce, les usages de la profession ainsi que

des facteurs de commercialité, liés à l'emplacement exceptionnel et unique des locaux exploités par la SARL AUBERGE DU MINI-GOLF.

ARTICLE 2 :

Le paiement de l'indemnité d'éviction de 220 000 € s'effectuera sur le compte CARPA de Maître HEMZELLEC Jean-Marie, avocat de LA VILLE DE METZ, dans les 15 jours suivants l'approbation du présent protocole par délibération du conseil municipal, préalable indispensable à la signature des présentes.

Il est précisé que chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires de leurs conseils respectifs.

ARTICLE 3 :

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF s'engage à libérer les lieux avant le 30 août 2023 et à remettre les clefs au Service Patrimoine - Gestion et Entretien de la VILLE DE METZ et ce immédiatement après avoir reçu le paiement de l'indemnité d'éviction.

ARTICLE 4 :

LA SARL AUBERGE DU MINI-GOLF et la Ville de METZ procéderont ensemble à un relevé des différents compteurs (eau, gaz, électricité, téléphone, etc). La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF s'engage à résilier pour le 30 août 2023 l'ensemble des contrats en cours y compris celui lié auprès du prestataire propriétaire de la citerne à gaz équipant le restaurant.

Le preneur fera également son affaire personnelle du nettoyage des locaux avant la remise des clefs ainsi que des badges de la barrière du parking et s'acquittera de l'ensemble des impôts personnels, mobiliers ainsi que tout impôt ou taxe à sa charge y compris au prorata la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet tel que détaillé à l'article 8 du contrat de bail.

ARTICLE 5 :

Il est convenu qu'aucun état des lieux de sortie ne sera réalisé entre les parties, le preneur s'engageant à restituer les locaux en bon état de propreté et vidés de l'ensemble des meubles lui appartenant.

De son côté, LA VILLE DE METZ déclare bien connaître les lieux et dispense le preneur de toute démarche complémentaire à ce titre et se déclare remplie de ses droits au jour de la restitution des clefs ainsi que des badges sans autre recours à l'égard du preneur.

ARTICLE 6 :

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF réglera les loyers, indemnités d'occupation et charges à LA VILLE DE METZ jusqu'au 30 août 2023, étant précisé qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé par le locataire à l'entrée dans les lieux.

Dans ces conditions, les comptes seront soldés entre les parties au 30 août 2023 au plus tard, sur la base d'un décompte définitif établi par le bailleur.

ARTICLE 7 :

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF, après paiement de l'indemnité d'éviction, se déclare remplie de l'ensemble de ses droits et indemnisée de l'ensemble des préjudices de quelle que nature que ce soit, liés à l'exécution et la rupture du contrat de bail l'ayant lié à la VILLE DE METZ relatif à l'occupation des locaux donnés à bail, selon bail commercial du 7 avril 2014 par la VILLE DE METZ.

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF renonce ainsi à tout recours, instance ou action à l'égard de la VILLE DE METZ pour quel que motif que ce soit.

ARTICLE 8 :

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF se déclare parfaitement informée du régime fiscal de l'indemnité d'éviction versée par LA VILLE DE METZ selon qu'elle est soumise à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés et au regard de la TVA applicable.

ARTICLE 9 :

Sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicités et d'entrée en vigueur des actes administratifs et du droit d'information des élus s'imposant à la Ville de Metz, ainsi que de sa production ultérieure aux autorités judiciaires, administratives et fiscales pour les besoins de leur défense, les parties au présent protocole s'engagent à ne dévoiler à aucun tiers les dispositions du protocole qui revêt, de convention expresse, un caractère strictement confidentiel.

De même, elles s'interdisent tout commentaire, sur quelque support que ce soit (presse, réseaux sociaux, forums de discussion etc...) sur la nature et le contenu du présent protocole.

Celle des parties qui n'aura pas respecté le présent engagement de confidentialité s'engage à réparer l'intégralité du préjudice que pourrait subir l'autre partie du fait de ce manquement.

ARTICLE 10 :

Les parties au présent protocole reconnaissent expressément que les dispositions de cet accord seront exécutées à titre transactionnel, forfaitaire et définitif, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, et en particulier de son article 2052, aux termes duquel la transaction a, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Fait à
Le

La SARL AUBERGE DU MINI-GOLF

LA VILLE DE METZ

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « bon pour transaction et désistement d'instance et d'action dans les termes ci-dessus »