

# **TRANSACTION**

Entre les parties soussignées :

**La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, représentée par son Président en exercice, Monsieur Alain Juppé, domicilié en cette qualité au siège de ladite Communauté Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX CEDEX, dûment habilité à cet effet par la délibération n° 2014/ du 2014,**

**ci-après désignée « la CUB »**

D'une part,

**Le gérant de la société EURL Bordeaux Cafet, domiciliée au 209 boulevard Jean Jaques Bosc, 33800 Bordeaux,  
Ensemble « les parties »**

D'autre part,

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La brasserie au 127 avenue de Magudas, à Mérignac, est située en retrait de l'avenue de Magudas à Mérignac, accessible par la sortie n°9 de la Rocade.

A l'occasion des travaux de réalisation du tramway – Phase III, pour le prolongement de la ligne A du tramway sur l'agglomération bordelaise, des travaux d'enfouissement de réseaux ont été effectués par ERDF, pour le compte de la commune de Mérignac, pour la période du 24 septembre 2012 au 30 novembre 2012, au voisinage du 127 avenue de Magudas. ERDF a, par la suite, décidé une reprise d'enfouissement du 18 février au 18 mars 2013.

Des travaux ont également eu lieu par la Lyonnaise des Eaux, sur l'échangeur de la sortie de la Rocade intérieure sur la période du 7 novembre 2012 au 14 décembre 2012. Entre le 16 septembre 2013 au mois de décembre 2013, des travaux de pose de la voie ferrée ont eu lieu sur l'avenue de Magudas, entraînant la fermeture de la bretelle d'entrée 1 de la rocade. Enfin, l'aménagement des trottoirs sur l'avenue de Magudas entre l'échangeur 9 et la rue Alphonse Daudet.

L'ensemble de ces travaux de dévoiement de réseaux étaient rendus nécessaires pour l'insertion du Tramway sur cette partie de la voirie.

Les travaux du tramway ont également privé l'établissement des places de stationnement dont il disposait jusqu'alors au titre de son bail. En effet, l'insertion du tramway a entraîné le détachement d'une bande de 19m2 de l'assiette foncière initiale de l'immeuble abritant la brasserie du gérant. Ce détachement a entraîné la disparition des quatre places de stationnement situées au droit de la brasserie, sur lesquelles le gérant avait des droits tirés de son bail commercial. Cette disparition a, de facto, entraîné une difficulté supplémentaire pour accéder au restaurant, en raison des difficultés inhérentes aux modifications des voies de circulation et de l'absence de parking dans l'environnement immédiat.

Face aux difficultés rencontrées par le gérant, pour la période allant du mois de septembre 2012 à septembre 2013, les parties se sont rapprochées pour trouver une solution amiable à ce préjudice.

La présente convention concerne le règlement amiable du préjudice dû au gérant en raison des travaux de dévoiement de réseaux en raison de la phase III du Tramway.

## **ARTICLE 1- OBJET DE LA TRANSACTION**

Le présent protocole, conclu en exécution des articles 2044 et suivants du Code Civil, détermine le montant de l'indemnité à allouer à l'intéressé, en compensation de tous les préjudices d'exploitation y compris la suppression de son droit d'occupation tiré d'un bail commercial conclu avec un tiers, des surfaces dédiées au stationnement , subis à l'occasion des travaux du tramway pour la période allant de septembre 2012 à septembre 2013.

## **ARTICLE 2 - DECLARATION**

Le gérant confirme en tant que de besoin avoir disposé d'un droit de jouissance sur les assiettes foncières dédiées au stationnement, droit qui s'est trouvé éteint par l'effet de l'arrêté de cessibilité du 18 mai 2011 consécutif à la Déclaration d'Utilité Publique du 5 mai 2010.

Le gérant déclare avoir été évincé de ses droits sans avoir été indemnisé par son Bailleur hors de toute subrogation de ses créanciers.

Cette déclaration est souscrite dans l'intérêt de la Communauté pour lui permettre de défendre éventuellement par voie judiciaire ses intérêts.

## **ARTICLE 3 – MONTANT DE L'INDEMNITÉ ALLOUEE**

Au regard des éléments exposés en préambule le montant du préjudice a été estimé d'un commun accord à **159 016,00€ HT**.

En conséquence, la CUB versera la somme de **149 016,00 € HT**, due au titre des éléments suivants :

Au titre de l'économie de rémunération : Pour parvenir à ce résultat, la CUB a mandaté un cabinet d'expertise comptable qui a calculé l'indemnité pour la période de septembre 2012 à septembre 2013, en prenant en considération la rémunération de l'année 2013. L'analyse a permis de calculer une différence moyenne de rémunération de 17 386,00€ HT, auquel il faut ajouter les charges RSI (régime social des indépendants) soit 6 955,00€ HT, soit un total de **24 341,00€ HT**.

Au titre du préjudice lié à la perte d'occupation des places de stationnement devant l'établissement : Pour faciliter l'insertion du tramway, la Communauté Urbaine de Bordeaux a été amenée à réduire le nombre de places de stationnement. Il est proposé d'indemniser le préjudice lié à la perte d'occupation des places de stationnement devant l'établissement à hauteur de :

10% du chiffre d'affaires moyen HT, soit  $610\ 000,00 \times 10\% = 61\ 000,00 \text{ € HT}$ .

Au titre de la perte de chiffres d'affaires brute entre septembre 2012 et septembre 2013 : calculée par rapport à la moyenne des chiffres d'affaires des trois dernières années d'exploitation de l'établissement, pondérée par le taux de marge commerciale moyen et minorée de l'économie de masse salariale réalisée sur la période, soit un total de **73 675,00 € HT**.

La somme de **10 000,00 euros HT** correspondant à un acompte a d'ores et déjà été versée à la Société, par l'arrêté n°2014/608 du 14 avril 2014 ;

Donc, il reste à la charge de la CUB, la somme de **149 016,00 euros HT**.

L'intéressé, pour sa part, accepte sans réserve, le règlement de l'affaire sur la base de l'indemnité dont il reconnaît expressément qu'elle le dédommage de l'intégralité du préjudice subi en raison des travaux, pour la période allant du mois de septembre 2012 à septembre 2013.

#### **ARTICLE 4 – APPROBATION**

La CUB s'engage à intégrer les divers éléments cités à l'article 3 dans un projet de délibération qui sera soumis à approbation de l'assemblée délibérante de la CUB.

#### **ARTICLE 5 – MODALITES DE VERSEMENT DE L'INDEMNITÉ**

La présente indemnisation, stipulée à l'article 2, sera mandatée sur l'exercice en cours du Budget annexe transport sur le compte bancaire référencé comme suit :

Code banque : 13306 Code Guichet 00133 Numéro de compte 00067023822 Clé 12

Etablissement : Crédit Agricole Aquitaine Mérignac Capeyron  
à l'ordre de l'EURL BORDEAUX CAFET

#### **ARTICLE 5 – NATURE JURIDIQUE DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Dans ces conditions, les parties conviennent que la présente convention vaut transaction dans les termes des articles 2044 et suivants du Code Civil, le rendant de la sorte irrévocable et avec la force de l'autorité de la chose jugée entre les parties.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, chacun des signataires en recevant un.

#### **ARTICLE 7 – RENONCIATION**

En contrepartie, et sous réserve du versement de l'intégralité des sommes précitées à l'article 2, le gérant renonce définitivement à toute demande complémentaire d'indemnisation au regard des préjudices évoqués ci-dessus et pour les seules périodes évoquées à l'article 1.

Les parties reconnaissent que le règlement ainsi effectué au titre du présent protocole d'accord transactionnel vaut solde de tout compte dans le cadre du litige évoqué ci-dessus.

#### **ARTICLE 8 – CLAUSE DE COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Les litiges susceptibles de s'élever quant à l'exécution du présent protocole seront portés à la connaissance du tribunal administratif de Bordeaux, territorialement compétent.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires, originaux, dont un remis au gérant.

<b>Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX</b> <b>Le</b> <b>Le Président</b>  <b>Signature :</b>	<b>Pour l'EURL BORDEAUX CAFET,</b> <b>Le</b> <b>Le Gérant</b>  <b>Signature :</b>
---	---