

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2020**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 15/09/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 28/09/2020

**Délibération n° D-2020-283**

**8 Place des Halles - Résiliation amiable du bail d'occupation -  
Approbation du protocole**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, 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, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, 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 Dominique SIX.

**Secrétaire de séance :** Sophie BOUTRIT

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Méлина TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Jérémy ROBINEAU, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Excusés :**

Madame Fatima PEREIRA.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**8 Place des Halles - Résiliation amiable du bail  
d'occupation - Approbation du protocole**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort a donné à bail l'immeuble dont elle est propriétaire, sis 8 place des Halles, à BNP PARIBAS, à compter du 1er mars 1997, dans le but d'y installer une agence bancaire.

En date du 27 juin 2019, le preneur a donné congé du bail à effet au 31 décembre 2019.

Considérant les constatations faites par les parties de l'état des locaux à l'issue du préavis, celles-ci se sont rapprochées afin de s'entendre sur un protocole amiable de sortie de bail et sont notamment convenues, à titre principal que :

- BNP PARIBAS règlera les loyers du 1er et 2ème trimestres 2020, délai nécessaire à la mise en place de la conciliation ;
- BNP PARIBAS règlera une indemnité globale et forfaitaire de 18 035,50 € correspondant à l'évaluation des travaux de remise en état imputables au preneur.

Aussi, afin d'acter cet accord, il convient de conclure un protocole de résiliation amiable du bail d'occupation.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le protocole de résiliation amiable du bail d'occupation conclu entre BNP PARIBAS et la Ville de Niort pour les locaux sis 8 place des Halles à Niort ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le signer.

**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 DE  
RESILIATION AMIABLE  
Bail du 7 avril 1997 renouvelé le 11 avril 2006**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Ville de NIORT, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BALOGE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2020.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »  
D'une part,

ET

La Société **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.492.925.268 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, dont le siège social est à PARIS (75009), 16 Boulevard des Italiens,

représentée par Monsieur Eric VOITKEVITCH, Chargé de Portefeuille Immobilier dûment habilité à l'effet des présentes en vertu du pouvoir ci-annexé en date du ,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »  
D'autre part,

**EXPOSÉ PREALABLE**

Suivant acte sous seing privé en date du 7 avril 1997, la Ville de NIORT représentée par Monsieur Bernard BELLEC, ès-qualité, a donné à bail à titre commercial à la BNP, conformément au Décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 et aux lois et décrets subséquents l'ayant modifié, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er Mars 1997 pour terminer le 28 Février 2006.

Un immeuble sis 8, place des Halles à NIORT (79000) dans le département des Deux-Sèvres, se décomposant comme suit :

- Un sous-sol : une cave voûtée et deux petits caveaux ;
- Un rez-de-chaussée, Sas, entrée avec bureau d'accueil, bureau, sanitaires, couloir, local électrique et distributeur automatique bancaire, une cour ;
- 1er étage : 3 pièces ;
- 2ème étage : 4 pièces ;
- 3ème étage : pièce et vaste grenier.

Suivant acte sous seing privé en date du 11 avril 2006, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières el consécutives commençant à courir à compter du 1er mars 2006 pour se terminer le 28 février 2015.

Depuis le 28 février 2015, ledit bail s'est poursuivi par tacite prolongation et par exploit d'huissier en date du 27 juin 2019, BNP PARIBAS a donné congé du bail à effet du 31 décembre 2019.

Les parties ont ensuite réalisé une visite conjointe des locaux afin d'en constater l'état et de s'entendre sur les conditions de leur restitution.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et sont convenues des conventions suivantes :

## **CONVENTION - RESTITUTION DES LOCAUX DU PRENEUR AU BAILLEUR**

### **ARTICLE 1 - OBJET**

Les parties conviennent que le bail susvisé a pris fin à la date du 31 décembre 2019 mais s'accordent amiablement sur le règlement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date du 30 juin 2020 le preneur n'ayant pu restituer les locaux avant cette date.

Le PRENEUR s'engage à remettre au plus tard dans les 8 jours de la signature du présent protocole, l'ensemble des clefs au BAILLEUR.

### **ARTICLE 2 - ETAT DE RESTITUTION DES LOCAUX**

Le BAILLEUR accepte de reprendre les locaux que le PRENEUR a cessé d'exploiter en l'état.

En contrepartie, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR une indemnité globale, forfaitaire et définitive de **18 035, 50 euros net. (Dix Huit mille Trente-cinq euros et cinquante centimes net)**, représentant sa participation à la remise en état des lieux, après son départ.

Le BAILLEUR renonce ainsi à élever une quelconque contestation et exciper d'un quelconque préjudice pouvant être tiré de l'état physique desdits locaux.

### **ARTICLE 3 - ETAT DES COMPTES**

Les loyers, charges et accessoires dus jusqu'au 31 décembre 2019 ont d'ores et déjà été réglés par le PRENEUR au BAILLEUR, ce que le BAILLEUR reconnaît.

Aussi, le BAILLEUR et le PRENEUR s'accordent sur l'état des comptes suivants :

- Indemnité d'occupation (visée à l'article 1) 1T et 2T 2020.....	3 727,92 €
- Taxe Ordure Ménagère (T.O.M) au prorata temporis 1T et 2T 2020.....	185,00 €
- Indemnité de non réalisation des travaux (telle que prévue à l'article 2).....	18 035, 50 €

Total du montant à verser par le PRENEUR :  
..... **21 948, 42 €**  
**(Vingt et un mille neuf cent quarante-huit euros et quarante-deux centimes net)**

Cette somme sera versée au BAILLEUR par le PRENEUR par virement bancaire sous un délai maximum de 21 jours, à l'issue de la signature des présentes.

Le BAILLEUR renonce à réclamer au PRENEUR, pour toute la durée du bail, tout complément de loyer, remboursement de charges, impôts et accessoires, en application du bail. Le règlement de la somme susvisée vaut solde de tout compte, ce que les parties acceptent expressément.

De tout ce qui précède, le BAILLEUR donne définitivement bonne et valable quittance.

#### **ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE**

Il est rappelé que le bail ne prévoyait aucun versement au titre d'un dépôt de garantie. Par conséquent, aucune somme à ce titre n'est due de part et d'autre.

#### **ARTICLE 5 - RENONCIATION A ACTION**

Moyennant le respect des présentes, les parties reconnaissent être remplies l'une à l'égard de l'autre de tous leurs droits et n'avoir plus aucune réclamation ou revendication de quelque nature que ce soit à faire valoir relativement au bail ci-dessus mentionné.

Par la présente, le BAILLEUR renonce à tout recours, de quelque nature qu'il soit, directement ou indirectement, et notamment juridictionnel, à l'encontre du PRENEUR sous réserve de la restitution effective des locaux par le PRENEUR. De fait le PRENEUR renonce à toute indemnité d'éviction et au droit au renouvellement du bail.

Le présent protocole, qui reflète les engagements et concessions réciproques que se sont consenties les parties, et qui a été librement négocié entre elles, vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Il a en conséquence autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être attaqué, ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion, conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

#### **ARTICLE 6 - CAPACITE DES PARTIES**

Les parties déclarent qu'elles ne sont soumises à aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de signer la présente transaction.

#### **ARTICLE 7 - DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile

- Pour le PRENEUR en son siège social
- Pour le BAILLEUR en son domicile.

## **ARTICLE 8 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige, ou de contestation sur cet accord et ses suites, attribution de juridiction est faite au Tribunal de Grande Instance du ressort de l'immeuble.

### **Relevé des compteurs :**

<u>Compteur EDF :</u>	
-----------------------	--

Fait à :  
Le :

Fait à : NIORT  
Le :

### **Le PRENEUR**

Pour BNP PARIBAS  
Niort, Le Maire

### **Le BAILLEUR**

Pour la Ville de

PROJET