



# Bastia

## Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du jeudi 4 février 2021

**Objet : Approbation du protocole transactionnel relatif au litige opposant la commune de Bastia à la SARL « le Régent » devant la Cour de Cassation**

**Date de la convocation** : vendredi 30 janvier 2021

**Date d'affichage de la convocation** : vendredi 30 janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le 4 février à 14h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Nombre de membres composant l'assemblée :</b>            | <b>43</b> |
| <b>Nombre de membres en exercice :</b>                      | <b>43</b> |
| <b>Quorum :</b>   | <b>22</b> |
| <b>Nombre de membres présents :</b>                         | <b>34</b> |
| <b>Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.</b> |           |

**Étaient présents:** Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame De GENTILI Emmanuelle ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Monsieur De ZERBI Lisandru ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame Leslie PELLEGRINI ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

**Étaient absents:** Madame BELGODERE Danièle ; Madame GONZALEZ-COLOMBANI Carulina ; Madame Lauda GUIDICELLI.

**Ont donné pouvoir :**

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;  
Madame CARRIER Marie-Dominique à Monsieur MASSONI Jean-Joseph ;  
Madame FILIPPI Françoise à Madame LACAVE Mattea ;  
Monsieur LINALE Serge à Monsieur TIERI Paul ;  
Madame MATTEI Mathilde à Madame De GENTILI Emmanuelle ;  
Monsieur de CASALTA Jean Sébastien à Madame VESPERINI Françoise.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :  
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu l'acte notarié en date du 3 août 2011 ;

Vu l'arrêté de catastrophe naturelle en date du 21 décembre 2011 ;

Vu la délibération de notre collectivité en date du 28 février 2012 ;

Vu l'arrêt de la cour d'appel de Bastia en date du 22 juillet 2020 ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 2 février 2021 ;

**Considérant** qu'afin de maintenir une activité cinématographique dans le centre-ville, car l'exploitation du cinéma « le Régent » devait être arrêtée, la commune de Bastia, par acte notarié en date du 3 août 2011, a fait l'acquisition, moyennant un euro symbolique, du fonds de commerce d'exploitation des quatre salles de cinéma jusqu'alors propriété de la SARL le Régent ;

**Considérant** que préalablement, par acte notarié en date du même jour, la SCI le Régent a conclu avec la commune de Bastia un bail d'une durée de sept années portant sur les locaux dans lesquels étaient exploitées les quatre salles de ce cinéma, à l'exception du hall d'entrée du rez-de-chaussée qui a été ensuite donné à bail à la SIEC le Régent par acte notarié en date du 5 septembre 2011 ;

**Considérant** qu'il était stipulé dans l'acte de vente du fonds de commerce que « la présente cession emporte transferts des droits à subvention bénéficiant au cédant dont 108 000 euros de droits déjà acquis et 192 000 euros de droits à venir » ;

**Considérant** que l'acte comportait une « clause résolutoire » applicable en cas de « défaillance du délégataire de la mission de service public »

**Considérant** qu'il était stipulé dans cette clause : « ... Le retour du fonds de commerce dans le patrimoine du cédant se fera en l'état au jour de la résolution, à condition que les subventions obtenues aient été affectées à l'amélioration du fonds conformément au cahier des charges de la délégation de service public ;

**Considérant** qu'à défaut d'emploi des subventions conformément aux stipulations du cahier des charges, la commune de Bastia devra verser à la société le Régent une indemnité de résolution destinée à permettre la réalisation des investissements prévus audit cahier des charges et à compenser la perte de valeur financière du fonds, le tout devra être déterminé à dire d'experts désigné par ordonnance judiciaire à la requête de la partie la plus diligente » (acte de cession p 13 et 14) ;

**Considérant** qu'aux termes d'une convention de délégation de service public (DSP) en date du 10 août 2011, la commune de Bastia a confié à la société SIEC le Régent l'exploitation du cinéma pour une durée de sept années ;

**Considérant** qu'aux termes de cet acte, le délégataire était chargé de réaliser des travaux d'aménagement, de mise en conformité à la réglementation et d'adaptation technologique de l'établissement ;

**Considérant** qu'il s'évinçait des articles 14-1 et 14-2 ainsi que de l'annexe 5 de la convention de DSP que les travaux d'aménagement qu'il appartenait à la société de réaliser avaient trait aux seuls lots n° 4 (électricité), n°6 (peinture), n°7 (élevateur PMR), n° 8 (travaux d'amélioration de salles) et n° 9 (projecteur numérique) ;

**Considérant** que le délégataire se voyait autorisé à « solliciter, aux lieux et place de la commune, le fonds spécial de soutien géré par le Centre National de la Cinématographie » ;

**Considérant** qu'il était ajouté que ces sommes ne pouvaient être employées qu'en vue de moderniser ou d'aménager le complexe cinématographique ;

**Considérant** que conformément à la DSP, le délégataire entreprend la réalisation des travaux sous la maîtrise d'œuvre « Sarl ICA » ;

**Considérant** les importantes intempéries en date du 5 novembre 2011, ayant provoqué l'inondation des locaux « le Régent » ;

**Considérant** qu'elles ont donné lieu à un arrêté de catastrophe naturelle du 21 décembre 2011 ;

**Considérant** que les dommages constatés ont fait obstacle à toute poursuite de l'exploitation des salles de cinéma ;

**Considérant** que suivant la délibération en date du 28 février 2012, le conseil municipal, à la demande de la société SIEC le Régent a mis un terme à la convention de DSP avec effet au 1er avril 2012 ;

**Considérant** que dans le prolongement de cette mesure, la ville de Bastia a résilié le bail commercial conclu avec la SCI le Régent ;

**Considérant** que se prévalant des stipulations de l'acte de vente, la SARL le Régent fait assigner la ville devant le juge des référés aux fins de voir ordonner une mission d'expertise à l'effet de déterminer l'indemnité de résolution destinée à permettre la réalisation des investissements prévus à la DSP et à compenser la perte de valeur du fonds ;

**Considérant** que par ordonnance en date du 9 avril 2014, M. Navari est commis en qualité d'expert ;

**Considérant** qu'il s'adjoint un sapiteur, M. Simoni, et dépose ses conclusions le 20 janvier 2015 ;

**Considérant** que la SARL le Régent saisit le juge judiciaire afin de voir la Commune condamnée à lui verser la somme de 259 190 euros au titre de l'indemnité de résolution due aux travaux non affectés à l'amélioration du fonds de commerce au regard des subventions perçues et à la somme de 113 600 euros pour la perte de valeur du fonds de commerce ;

**Considérant** que la SARL le Régent est déboutée de l'ensemble de ses demandes par jugement en date du 27 septembre 2016 ;

**Considérant** que le Tribunal a pu juger que la SARL le Régent ne rapportait pas la preuve de ses prétentions en ce qu'elle n'apporte aucun élément permettant d'établir le montant exact des subventions perçues par la SIEC le Régent ni si ces dernières ont bien été utilisées à la mise en valeur du fonds ;

**Considérant** que la SARL le régent interjette appel le 10 octobre 2016 ;

**Considérant** qu'elle saisit le conseiller de la mise en état afin que la SIEC le Régent lui communique tous documents lui permettant de justifier des subventions perçues et de leur emploi ;

**Considérant** qu'il ressort que le CNC a effectué un versement de 117 295 euros le 11 mai 2012 et la CTC a pour sa part alloué une subvention de 92 960, 28 euros le 13 juin 2012 ;

**Considérant** que par l'arrêt du 22 juillet 2020, la cour d'appel de Bastia casse le jugement de première instance et condamne la commune de Bastia à verser à la SARL le Régent la somme de 372 790 euros auxquels s'ajoutent 3000 euros de frais irrépétibles et aux entiers dépens de première instance et d'appel, soit la totalité des prétentions de la SARL le Régent ;

**Considérant** que la Cour d'appel a ainsi pu juger que s'il n'est nullement contesté que le délégataire perçu des financements, la preuve n'est pas rapportée que ces dernières ont été employées conformément au cahier des charges, et à défaut de cette preuve, l'indemnité est due ;

**Considérant** que les juges ayant en effet considéré qu'il n'y avait pas eu de cahier des charges dont la rédaction incombait à la Commune de Bastia ;

**Considérant** le pourvoi en cassation de notre collectivité en date du 22 septembre 2020 ;

**Considérant** qu'au regard des pièces fournies par la SIEC le Régent, la commune estime que seule est susceptible d'être mise à la charge de la collectivité la somme de 104 325 euros ;

**Considérant** que sur cette base, les parties se sont rapprochées afin de trouver une solution amiable au litige ;

**Considérant** qu'il est ainsi prévu dans le présent protocole, le fait que la SARL le Régent accepte de renoncer à la somme de 372 290 euros à laquelle s'ajoutent 3000 euros de frais irrépétibles et aux entiers dépens de première instance et d'appel, telle que lui a octroyée la CA de Bastia ;

**Considérant** que la commune de Bastia accepte de payer à la SARL le Régent la somme de 260 000 euros pour solde tout compte et à se désister de son action en cassation.

*Après avoir entendu le rapport de Pierre SAVELLI,*

*Après en avoir délibéré,*

*Le conseil municipal,*

*A l'unanimité,*

**Article 1:**

- **Approuve** le protocole transactionnel tel que figurant en annexe.

**Article 2 :**

- **Autorise** Monsieur le Maire à le signer ainsi que de procéder à son exécution.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Pierre Savelli