

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre les soussignés :

- **La SARL « le Régent »** , dont le siège social est maison du régent, 8 rue Favalelli - 20200 Bastia, représentée par son gérant en exercice M. Daniel BENEDITTINI.

Ci-après désignée « la SARL le Régent »

D'une part,

- **La commune de Bastia**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre SAVELLI, demeurant et domicilié es qualités Hôtel de Ville, avenue Pierre Giudicelli – 20200 Bastia, dûment habilité par délibération de son conseil municipal du 5 février 2021.

Ci-après désignée « la ville de Bastia » ou « la commune de Bastia ».

D'autre part,

La SARL le régent et la Ville de Bastia sont collectivement désignées ci-après « les parties ».

Il est rappelé ce qui suit :

Par acte du 4 août 2009, la SARL le Régent a fait l'acquisition du fonds de commerce du cinéma « le régent » sis sur le territoire de la commune de Bastia, 5 rue César Campinchi.

Par acte notarié en date du même jour, la SCI le Régent, s'est rendue propriétaire des murs dans lesquels était exploitée cette activité.

Peu de temps après, les investisseurs ont décidé de mettre un terme à leur activité, étant précisé que la SARL le Régent et la SCI le Régent ont le même gérant.

Afin de maintenir une activité cinématographique dans le centre-ville 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.

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.

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

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

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. A 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).

Suivant convention de délégation de service public en date du 10 août 2011, la Commune de Bastia a confié à la société SIEC le Régent l'exploitation à ses risques et périls du cinéma pour une durée de sept années.

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.

Ces travaux devaient être achevés au 15 octobre 2011 à l'exception de la mise en place d'un élévateur prévue pour le 1^{er} décembre 2011 au plus tard.

Il s'agissait 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).

Compte tenu de cette obligation, la redevance du délégataire, fixée à 36 000 euros par an, ne serait due qu'à compter du 15 octobre 2011.

En outre, 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 ».

Il était ajouté que ces sommes ne pouvaient être employées qu'en vue de moderniser ou d'aménager le complexe cinématographique.

Conformément à la DSP, le délégataire entreprend la réalisation des travaux sous la maîtrise d'œuvre « Sarl ICA ».

D'importantes intempéries constatées le 5 novembre 2011 ont provoqué l'inondation des locaux donnés à bail.

Elles ont donné lieu à un arrêté de catastrophe naturelle du 21 décembre 2011.

Les dommages constatés ont fait obstacle à toute poursuite de l'exploitation des salles de cinéma.

Suivant délibération 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 1^{er} avril 2012.

Dans le prolongement de cette mesure, la ville de Bastia a résilié le bail commercial conclu avec la SCI le Régent.

Se prévalant des stipulations de l'acte de vente, la SARL le Régent, fait assigner la ville devant le juge des référés civils 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.

Par ordonnance du 9 avril 2014, M. Navari est commis en qualité d'expert.

Il s'adjoint un sapiteur, M. Simoni, et dépose ses conclusions le 20 janvier 2014.

Les experts ont respectivement conclu comme suit :

- M. Navari : il note ne pas avoir été en possession d'un véritable cahier des charges qui permet d'effectuer un contrôle rigoureux de ce qui est fait et de ce qui est à faire. Il retient dans son pré-rapport un estimation des dépenses pour achever les travaux prévus à hauteur de 288 109 euros.
- M. Simoni estime la perte de valeur du fonds à 86 400 euros.

La SARL le Régent a saisi le Tribunal de Grande Instance de Bastia afin de voir la Commune condamnée à lui verser le paiement de 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.

Elle est déboutée de l'ensemble de ses demandes par jugement en date du 27 septembre 2016.

Le Tribunal ayant considéré que la SARL le Régent ne rapportait pas la preuve de ses prétentions en ce qu'elle ne produisait 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.

La SARL le régent interjette en appel le 10 octobre 2016.

Elle saisit dans ce cadre le conseiller de la mise en état afin que la SIEC le régent communique tous documents lui permettant de justifier des subventions perçues et de leur emploi.

Il ressort de ces derniers que le CNC a effectué un versement de 117 295 euros le 11 mai 2012 et que la CTC a pour sa part alloué une subvention de 92 960, 28 euros le 13 juin 2012.

Par un arrêt du 22 juillet 2020, la Cour d'Appel de Bastia a infirmé le jugement de première instance et condamné 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.

La Cour d'Appel a ainsi pu juger que s'il n'est nullement contesté que le délégataire a 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.

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.

Le 22 septembre 2020, la Commune de Bastia s'est pourvue en cassation contre cette décision.

Ceci, dès lors que l'arrêt intervenu se borne à retenir l'absence formelle de cahier des charges tandis que pour la ville, l'annexe 5 de la convention est juridiquement assimilable à un cahier des charges et traité comme tel dans les actes, à partir du moment où l'article 14-1 du contrat s'y réfère expressément.

Au regard des pièces fournies par la SIEC le Régent, la commune estimait que seule est susceptible d'être mise à la charge de la collectivité la somme de **104 325 euros**.

Sur cette base, les parties se sont rapprochées afin de trouver une solution amiable au litige.

C'est l'objet du présent protocole.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

Article 1. 1 : transaction financière :

Dans le cadre du présent protocole et sous réserve de sa parfaite exécution, la Commune de Bastia accepte de verser à la SARL le régent, pour « *solde de tous comptes* », la somme forfaitaire de **260 000 euros TTC** (deux-cent-soixante-mille euros).

Ceci, afin de mettre définitivement un terme au litige opposant les parties, actuellement pendant devant la Cour de Cassation sous le numéro T 2020543 le 22 septembre 2020.

Ladite somme s'entend comme forfaitaire et englobant l'ensemble des postes de réclamation : principal, intérêts moratoires, dépens, frais irrépétibles.

La SARL Le Régent renonce pour sa part à la fois à l'indemnité de **372 790 euros** fixée par la Cour d'Appel de Bastia, aux frais irrépétibles lui ayant été alloués ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertises judiciaires, aussi bien de première instance et que d'appel.

Ladite somme sera mandatée dans le délai de quinzaine à compter de la signature des présentes.

Article 1. 2 – Désistement d'action

La Commune de Bastia s'engage à se désister de son action enregistrée au greffe de la Cour de Cassation le 22 septembre 2020 sous la référence T 2020543.

Ceci, par la production d'un mémoire en désistement d'action qui sera présenté dans un délai de quinze jours à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 2 – RENONCIATION A ACTION

Par la signature du présent protocole, les parties renoncent réciproquement, irrévocablement et définitivement à toute contestation née ou à naître, à toute instance et toute action à caractère judiciaire ou autre, sur quelque fondement et devant quelque juridiction que ce soit, trouvant directement ou indirectement son origine dans les faits visés au préambule des présentes.

Dès lors, sous la même réserve de la parfaite exécution des présentes, les parties reconnaissent que plus aucune contestation ne les oppose ; elles déclarent ne plus rien avoir à se réclamer mutuellement, chacune s'estimant remplie de l'intégralité des droits à ce jour.

Ainsi, en application des articles 2044, 2052 et suivants du Code civil, les parties mettent définitivement fin à tous différends passés, présents et à venir concernant les faits visés au préambule des présentes, sous réserve du respect intégral des stipulations des présentes.

Sous cette même réserve, le présent protocole aura un caractère définitif et irrévocable, et fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

ARTICLE 3 - CONFIDENTIALITE

Les parties reconnaissent que le présent protocole a un caractère strictement confidentiel.

Elles s'engagent donc à ne pas révéler à des tiers l'existence ou la teneur de la présente transaction, sauf durant la séance du conseil municipal de Bastia siégeant en séance publique au cours de laquelle celui-ci doit en approuver la teneur et habiliter son Maire à le signer, et en cas de nécessité, en justice ou auprès de l'Administration fiscale.

ARTICLE 5 – EXECUTION - CONSENTEMENT

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

Les parties déclarent que leur consentement au présent acte est libre et traduit leur volonté.

ARTICLE 6 – DROIT APPLICABLE

Le présent protocole est soumis au droit français.

Tout litige se rapportant à l'interprétation, à l'exécution ou à la cessation du protocole sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Bastia.

Fait en deux exemplaires

Le

A

Pour la ville de Bastia Le Maire, Pierre SAVELLI	
Pour la SARL le Régent Le gérant, M. Daniel BENEDITTINI	

ANNEXES

- 1- Délibération du conseil municipal en date du 4 février 2021
- 2- Jugement du Tribunal de Grande Instance de Bastia en date du 27 septembre 2016
- 3- Arrêt de la Cour d'Appel de Bastia en date du 22 juillet 2020
- 4 – déclaration de pourvoi en date du 22 septembre 2020