



PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

- **La Ville de Bastia**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre Savelli,

Ci-après désignée « la Ville »

D'une part,

Et

Et d'autre part,

- Monsieur Gaëtan, Charles **TULLIO**, demeurant à BASTIA (20200) 6 avenue Emile Sari. Né à MONTLUCON (03100) le 20 juin 1987.

Et d'autre part,

- Monsieur **François-Marie FERRI**, gérant de sociétés, demeurant à BASTIA (20200) résidence HESTA Bâtiment E chemin du Furcone. Né à AJACCIO (20000) le 15 juin 1995.

Et d'autre part,

- Monsieur Jacques-François **GERONIMI**, exploitant agricole, demeurant à VENZOLASCA (20215) U Palazzu, Chiasso Longu. Né à BASTIA (20200) le 7 août 1985.

Et enfin,

- Monsieur Jean-Valère **GERONIMI**, exploitant agricole, demeurant à FOLELLI (20213) Lieu-dit Pratali, Route Royale. Né à BASTIA (20200) le 1er mai 1987.

OU toute personne morale qui leur sera substituée au plus tard au jour de la réitération de la présente.

Ci-après désignée « M. Tullio et ses associés »

La société Diane, la Ville de Bastia, M. Tullio et ses associés sont collectivement désignées ci-après « les parties ».

**Préambule :**

Dans le cadre d'un projet de réaménagement de son centre ancien, la Ville de Bastia souhaite rétablir un accès direct entre la rue neuve St Roch et la rue Faggianelli tel qu'il existait à l'époque du cadastre Napoléonien.

Ce projet consiste en la démolition d'un édicule construit à l'arrière de l'immeuble sis, 10 rue Napoléon, parcelle AN 246.

Pour ce faire, la Ville de Bastia a préempté les locaux commerciaux situés sur les parcelles cadastrées AN 245 et 246, d'une surface totale de 100 m².

Ce bien est actuellement donné à bail à la Sté DIANE gérée par M. GONCALVES ; que celui-ci est arrivé à terme le 18 avril 2021 et n'a pas été renouvelé. Il s'est donc prolongé tacitement et peut à ce titre être résilié à tout moment.

Toutefois, M. Goncalves a toujours la possibilité de vendre son fonds de commerce ou céder son droit au bail et ce, même en l'absence de reconduction expresse.

Ce dernier a donc informé la Ville de Bastia qu'il souhaitait céder son fonds de commerce à M. Tullio. Une promesse de vente été signée sous seing privé le 22 février 2021.

La Ville de Bastia, en sa qualité de propriétaire des murs commerciaux susmentionnés, a rencontré l'ensemble des parties afin de trouver une solution lui permettant de mener à bien son projet d'ouverture de la ruelle en question.

A partir du mois de juin 2021, il a d'abord été envisagé que la Ville acquiert directement le fonds de commerce de M. Goncalves dans le cadre d'une procédure amiable.

Cette possibilité n'a malheureusement pu être retenue car trop onéreuse. La Ville préférant indemniser uniquement le locataire pour la réduction de la surface du local commercial, laissant ainsi M. Goncalves poursuivre ses négociations.

Dans le cadre de l'instruction par Maître Fouquet, notaire en charge du dossier, il est apparu que M. Goncalves ne pouvait vendre son fonds de commerce à M. Tullio et ses associés car ces derniers n'exercent pas la même activité commerciale.

Pour cette raison, M. Goncalves, M. Tullio et ses associés ont pris la décision d'établir un compromis de cession de droit au bail.

A l'issue des discussions, les parties ont convenu de recourir à la voie conventionnelle afin de permettre la réalisation de leurs projets et de résoudre les différends à venir.

Le présent protocole a pour objet de fixer les conditions financières et matérielles de la démolition de l'édicule telle que voulue par la ville de Bastia. Pour ce faire, sera versée une indemnité valant dédommagement du préjudice que cette démolition fait peser sur M. Tullio et ses associés eu égard à la réduction de superficie que cela engendre.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT****Article 1 :**

M. Tullio et ses associés autorisent la Ville de Bastia à démolir l'édicule construit sur la parcelle AN 246 dès la signature de l'acte définitif de cession du droit au bail.

Article 2 :

En réparation du préjudice causé par la démolition de l'édicule construit sur la parcelle AN 246, la Ville s'engage à verser une indemnité de 20.000,00 euros à M. Tullio et ses associés répartie comme suit :

- 10.000,00 euros à Messieurs TULLIO et FERRI, qui feront leur affaire de la répartition des coûts.
- 10.000,00 euros à Messieurs GERONIMI, qui feront leur affaire de la répartition des coûts.

Cette indemnité a été calculée en fonction :

- De la perte de superficie des locaux objet du compromis de cession de droit au bail (102.45 m2 avant démolition - 66,91 m2 après démolition : soit une différence de -34.69 %).
- De la perte de chiffre d'affaire que cela induit.
- De la réduction de sa surface de vente et d'achalandage.
- De la perte d'une vitrine d'une surface conséquente donnant sur la rue Neuve St Roch.

Cette indemnité sera versée après la démolition de l'édicule situé sur la parcelle AN 246 et dans un délai de 30 jours à compter de la signature de l'acte définitif de cession du droit au bail.

En parallèle, la Ville autorise les acquéreurs à débiter les travaux de restructuration du local sous réserve que ces deniers ne compromettent pas les travaux de démolition de l'édicule d'une part, et que les services techniques de la Ville soient informés de la consistance de leurs travaux d'autre part.

Enfin, le Maire, compétent en matière de baux commerciaux d'une durée n'excédant pas douze ans, s'engage à renouveler expressément ledit bail commercial au bénéfice de M. Tullio et ses associés après réception des travaux de démolition et après signature de l'acte définitif de cession de droit au bail.

Article 3 :

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 accords visés au préambule des présentes.

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

Ainsi, les parties mettent définitivement fin à tous différends venir concernant les accords visés au préambule des présentes, sous réserve du respect intégral des stipulations de la présente.

Sous cette même réserve, le présent protocole aura un caractère définitif et irrévocable.



Dans l'éventualité où l'une des stipulations du présent protocole serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon ou pour quelque motif que ce soit, les autres stipulations du protocole resteront applicables.

Dans une telle hypothèse, les parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le protocole poursuive ses effets sans discontinuité.

Les parties s'efforceront d'entretenir des relations cordiales et équilibrées et de privilégier le dialogue, tout au long de la mise en œuvre du projet, chacune ayant intérêt à ce que le chantier se déroule dans les meilleures conditions et en respect du calendrier le plus court.

Article 4 :

Les Parties conviennent de conserver au présent protocole un caractère strictement confidentiel et s'interdisent de le porter à la connaissance d'un tiers, sauf dans les cas suivants :

- sur réquisition de l'autorité judiciaire, d'une administration publique ou d'un organisme social,
- par voie de production en justice, uniquement en cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des stipulations du présent protocole,

Les Parties s'engagent également à une exécution de bonne foi du présent protocole et à conclure tout acte d'exécution nécessaire, le cas échéant, en vue de remplir leurs obligations respectives.

Il est à noter que le présent protocole sera présenté au conseil Municipal de Bastia pour autoriser le Maire de Bastia le signer et à passer tous actes s'y rapportant.

Article 5 :

Chacune des parties signataires conservera à sa charge les frais de toutes natures qu'elle a ou aura exposé à l'occasion des présentes.

Article 6 :

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. Les parties sont informées de ce que la transaction ne peut être attaquée ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Article 7 :

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 compétent, nonobstant la pluralité de défendeurs ou appel en garantie, y compris les procédures d'urgence ou des procédures conservatoires en référé ou sur requête.



Nom, prénom et qualité du signataire	Lieu et date	Signature
Le Maire Pierre SAVELLI		