

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

APP02/00002/00001

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **PAME**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de NIMES, inscrite au SIRENE sous le numéro 422 240 200 dont le siège est RN 86 30200 Bagnols sur Cèze

Représentée par son Président, la société **PIETRA**, société unipersonnelle à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de NIMES, inscrite au SIRENE sous le numéro 834 244 857 dont le siège est RN 86 30200 Bagnols sur Cèze

Elle-même représentée par son gérant, M. Pierre-Adrien FOUILLAND, dûment habilité.

*Ci-après désigné par le terme « **LE LOCATAIRE** »,  
**D'UNE PART,***

### ET

La **Commune de Bagnols sur Cèze**, personne morale de droit public, dont l'adresse est en la Mairie, 1 place Auguste Mallet 30200 Bagnols sur Cèze, identifiée au SIREN sous le numéro 213 000 284, code établissement 00017

Représenté à l'acte par \_\_\_\_\_ agissant en qualité de Xème adjoint et suivant délégation de fonctions et de signature de Monsieur Jean-Yves CHAPELET, Maire, consentie par délibération du Conseil municipal en date du XXX

*Ci-après désigné par le terme « **LE MAITRE D'OUVRAGE** »,  
**D'AUTRE PART***

Ensemble, désignés, par le terme « **LES PARTIES** »

### IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune de Bagnols sur Cèze souhaite créer une passerelle dédiée aux modes doux pour traverser la Cèze, parallèlement au pont Robert Schuman. Cet ouvrage nécessite d'acquérir partiellement le bien loué à l'occupant.

Un avenant au bail commercial initial devra être conclu entre le BAILLEUR, et le LOCATAIRE afin de modifier l'assiette dudit bail, après les travaux de reconstitution.

### CECI DECLARE- IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DU PROTOCOLE

LES PARTIES se sont rapprochées pour convenir de la compensation revenant à le LOCATAIRE du fait de son éviction partielle du bien cédé au MAITRE D'OUVRAGE. Le LOCATAIRE s'engage à libérer les lieux dont il est locataire, ci-après désignés dans les conditions prévues aux présentes.

## Article 2 : BAIL EN COURS

L'ensemble du bien est loué en vertu d'un bail commercial conclu le .....1er juin 2017..... pour une durée de .....9..... ans.

## Article 3 : DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de BAGNOLS SUR CEZE

Référence(s) cadastrale(s)					N° plan	Acquisition		Reliquat	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit	Surf m <sup>2</sup>		N°	Surf. m <sup>2</sup>	N°	Surf. m <sup>2</sup>
BC	124	SOL	2 route de Lyon	9807		124b 124a	25 276	124c	9 506
Total en m <sup>2</sup>							301		

Désignation du bien objet de la résiliation partielle de bail : une surface de 301 m<sup>2</sup> en nature de terrain nu et d'emplacements de stationnement pour partie.

Le bien objet de la résiliation est ci-après désigné « emprise ».

## Article 4 : ABSENCE DE DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE SUR L'ACQUISITION

La vente envisagée au profit de la Commune de Bagnols sur Cèze ne donne pas ouverture au droit de préemption accordé aux locataires de locaux à usage commercial ou artisanal par l'article L. 145-46-1 , alinéa 6 du Code de commerce, car elle n'a pour objet la cession du local mais seulement d'une partie d'espace extérieur.

En outre, les biens immobiliers ci-dessus désignés sont situés sur une portion du territoire soumise au droit de préemption urbain, en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme. Ce droit est sans objet dans le cadre des présentes car la Commune de Bagnols sur Cèze en est bénéficiaire.

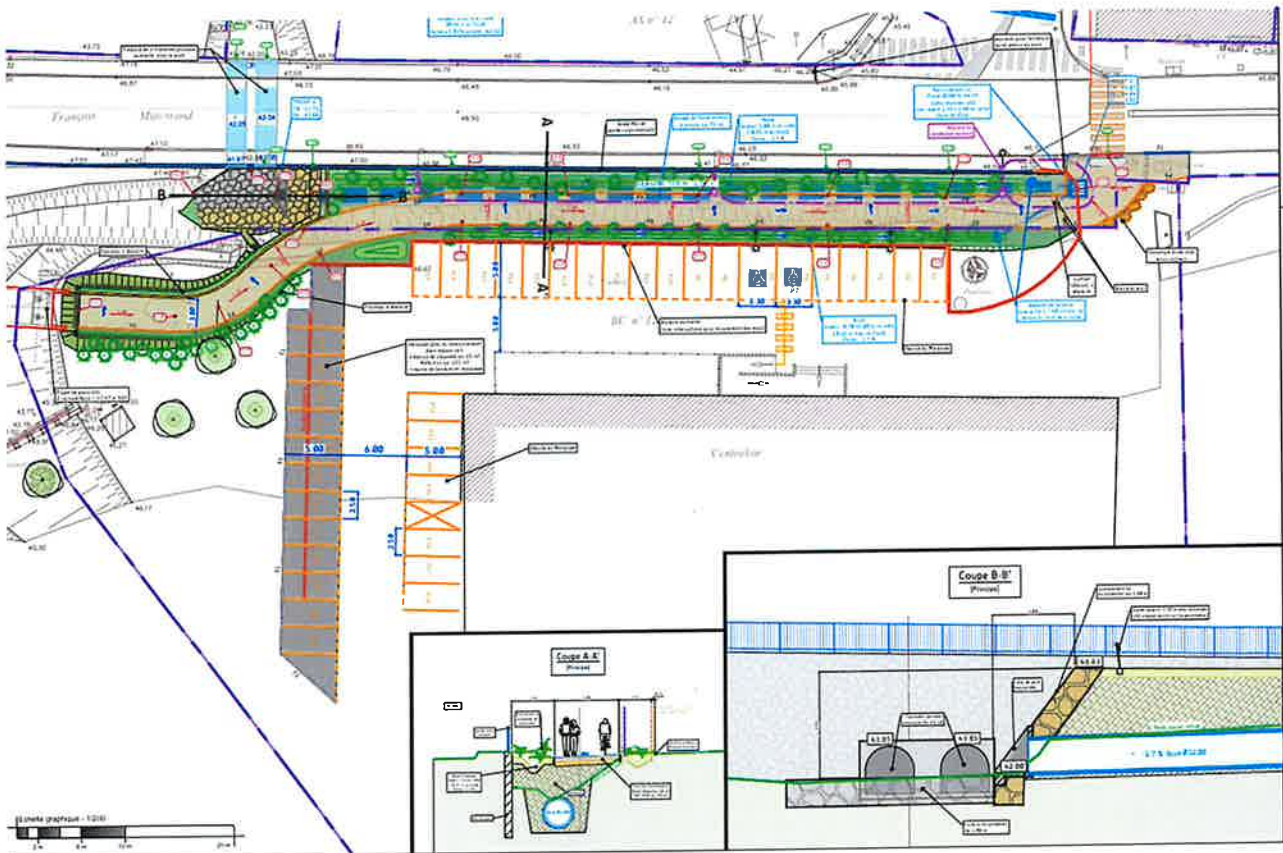
## Article 5 : INDEMNITE D'EVICION

**Description de la compensation en nature**

Les emprises supportent des places de stationnement que le maître d'ouvrage s'engage à reconstituer à ses frais suivant le principe suivant :

**Aménagement définitif proposé :**

- Capacité de stationnement étendu : 38 places dont 2 places PMR.
- Accessibilité voiture : inchangée
- Accessibilité piétonne et mode doux : maintien des conditions actuelles d'accès
- Une meilleure visibilité commerciale dû à l'aménagement de la continuité cyclable
- Une valorisation du traitement de l'interface avec l'espace public et une meilleure intégration paysagère.



LE LOCATAIRE déclare accepter cette reconstitution en nature, laquelle sera accompagnée de la conclusion d'un avenant au bail à son profit, pour solde de tout compte du préjudice direct, matériel et certain subi du fait de son éviction. Cet avenant mentionnera la nouvelle assiette du bail, sans modification des autres clauses du bail initial.

#### Article 6 : CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXECUTION DES TRAVAUX DE RECONSTITUTION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La reconstitution des places de stationnement engendre le programme d'interventions suivant :

Les modalités indiquées sont données à titre indicatif sur la base des connaissances actuelles du projet (stade Projet). Toute évolution notamment du planning induira une information portée au propriétaire et au locataire. Dans tous les cas, une réunion en présence des entreprises chargées des travaux sera réalisée avant toute intervention afin de préciser en lien avec le propriétaire et le locataire les modalités précises d'intervention.

L'intervention est envisagée en trois phases afin de réduire l'impact sur l'exploitation de l'activité.

#### La phase 1

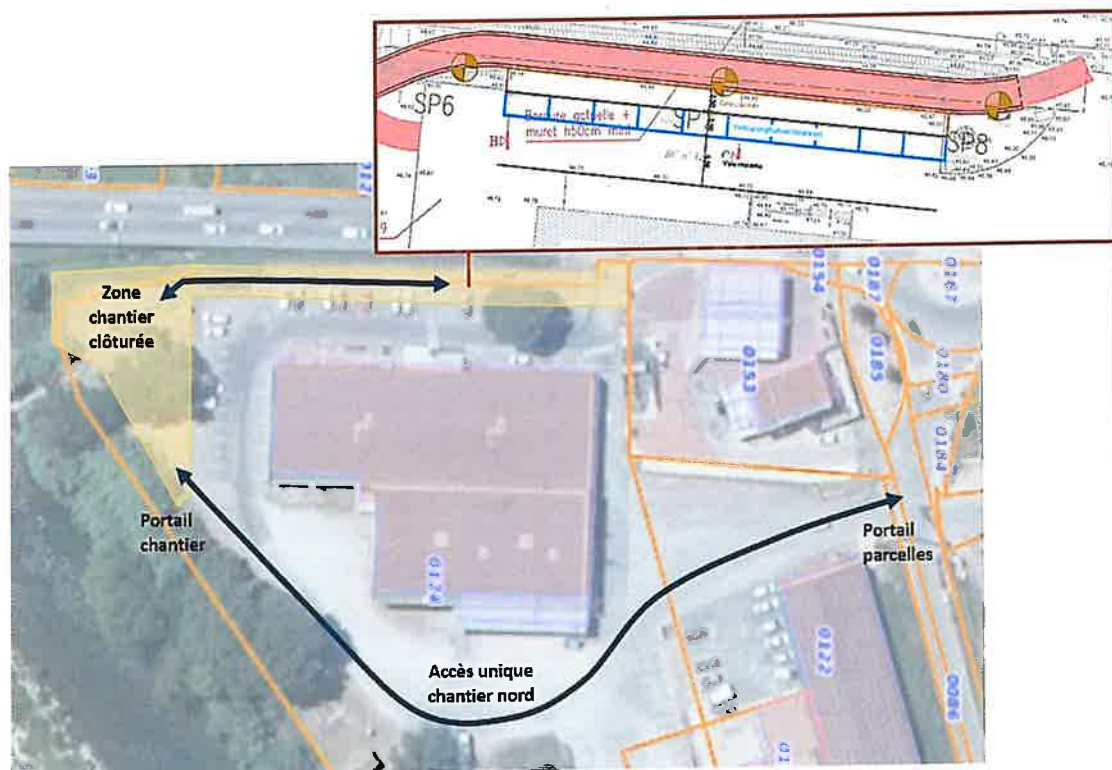
Il s'agit du traitement de la zone en façade côté RN580.

Afin d'éviter les mélanges de flux et d'assurer une interface sécurisée avec le trafic existant, l'accès à cette zone de travaux se fera depuis une zone de chantier clôturée, conformément au plan ci-dessous. Une emprise sur l'aire de stationnement des clients sera mobilisée pour le chantier. Ce stationnement sera réorganisé pour proposer 10 places longitudinales pendant cette phase de travaux. Cette solution technique permet de réduire la durée des travaux.

L'accès chantier se fait via la parcelle BC 122, à l'arrière du bâtiment Centrakor. Les modalités de livraison et d'accès au magasin pour la clientèle et les salariés restent inchangées. Une signalisation chantier adapté sera mise en place, permettant de sécuriser et de guider les intervenants du chantier, les livraisons et les clients. Afin de garantir l'accès permanent au chantier, l'entreprise devra disposer des clés du portail existant situé sur la parcelle BC 122.

Durée prévisionnelle : 3 mois ;

période prévisionnelle : février à avril 2026 avec mise en place d'un revêtement provisoire sur la piste cyclable.



## La phase 2 :

La zone chantier se limite à la portion d'une emprise aujourd'hui non utilisée côté Cèze. Elle sera sécurisée et non accessible (portail d'accès et clôtures chantier, signalisation chantier à destination des usagers du site). Elle n'impacte pas le stationnement de Centrakor.

Les modalités d'accès au chantier restent inchangées pour cette phase, offrant de la visibilité pour les clients et les livraisons, dont les habitudes restent inchangées.

Les flux chantiers seront assez limités (une vingtaine de passage maximum) pour des simples passages de camionnettes de chantier. Ponctuellement et à certains stades des travaux des véhicules plus conséquents (toupies, poids-lourds...) pourront être amenés à accéder au site. A ce stade d'étude, le passage d'un éventuel camion-grue ne peut être exclu pour une période très limitée. Une signalisation chantier adapté sera mise en place, permettant de sécuriser et de guider les intervenants du chantier, les livraisons et les clients.

Afin de garantir l'accès permanent au chantier, l'entreprise devra disposer des clés du portail existant situé sur la parcelle BC 122.

Durée prévisionnelle : 10 mois ; période prévisionnelle : février à novembre 2026.



### Phase 3 - Travaux de finition sur l'emprise

Les travaux définitifs de reconstitution des places de stationnement de Centrakor (cf. projet définitif) seront réalisés en fin de chantier.

Ils consistent à :

- Reprendre les bordures sur une partie du parking côté RN580
- Elargir le parking côté Cèze afin de créer des places de parkings par la mise en place d'une structure de voirie légère et d'un enrobé à chaud.

S'agissant de travaux assez limités en espace et en temps, ils nécessiteront un cadrage préalable avec l'exploitant Centrakor pour convenir des modalités les moins impactantes.

Durée prévisionnelle : 1 mois ; période prévisionnelle : fin novembre – décembre 2026.



Les travaux débuteront postérieurement à un état des lieux réalisé par un commissaire de justice, aux frais du MAITRE D'OUVRAGE, auquel le propriétaire et l'occupant seront conviés (date prévisionnelle : janvier 2026). Cette date pourra être modifiée en cas d'aléa technique notamment ; le cas échéant l'AUTORITE EXPROPRIANTE préviendra le LOCATAIRE dès qu'elle aura connaissance du report. Il sera alors convenu entre les parties d'une nouvelle date de début d'occupation temporaire pour travaux.

Après travaux, le MAITRE D'OUVRAGE notifiera au LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, l'achèvement des travaux et/ou la remise en état de l'emprise occupée dans un état conforme au programme de restitutions de fonctionnalités prévu avant travaux ainsi que la date à laquelle il l'invitera à participer à l'état des lieux après travaux.

Préalablement à la réalisation des travaux, la zone de chantier sera délimitée par des clôtures de chantier, permettant d'éviter tout risque de pénétration sur le chantier interdit au public.

Afin d'assurer le bon déroulement de l'intervention, les parties conviennent de contacter les interlocuteurs suivants avant chaque état des lieux et dès lors que les travaux l'exigeront :

Pour le LOCATAIRE :

Pour l'acquéreur : M. BALLAND - [j.balland@bagnolssurceze.fr](mailto:j.balland@bagnolssurceze.fr) – 06 80 64 34 88

L'OCCUPANT conserve la jouissance de la parcelle BC n° 124c. Afin de permettre les travaux décrits précédemment, il autorise le MAITRE D'OUVRAGE à occuper celle-ci gracieusement conformément aux plans et phasages décrits ci-avant.

**Article 7 : AVENANT AU BAIL ET MAINTIEN DES LOYERS**

Compte tenu de la modification de l'assiette du bail tel que mentionné à l'article 3, le LOCATAIRE accepte expressément qu'un avenant au bail commercial initial soit signé avec le BAILLEUR. L'objet de cet avenant sera exclusivement de modifier la consistance du bien, sans modification du loyer.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge les frais de rédaction de l'avenant au bail commercial, si nécessaire.

L'OCCUPANT continuera à régler son loyer et ses charges pendant les travaux.

**Article 8 : INDEMNITE DE TROUBLE COMMERCIAL/TROUBLE DE JOUISSANCE**

Un comptage du taux d'occupation des places de stationnement réalisé entre le 5 juillet 2023 et le 25 juillet 2023 lors de différents horaires et jours de la semaine a mis en évidence un taux d'occupation du parking de l'ordre de 58% maximum. Ce comptage, annexé aux présentes, a été réalisé la SCP TARDY-DAUZET, commissaires de justice à Bagnols sur Cèze.

Il en résulte, au regard du nombre de places mobilisées temporairement par le chantier, des modalités d'exécution du chantier qui ne remettent pas en cause l'accès au magasin et du taux d'occupation qui précède, qu'il ne peut être consenti a priori d'indemnités au titre de trouble commercial ou de trouble de jouissance.

Néanmoins, le MAITRE D'OUVRAGE consent à indemniser toute baisse de marge commerciale qui serait constatée sur la période d'exécution des travaux dans la mesure où l'écart entre la moyenne de la marge commerciale des 3 derniers exercices comptables disponibles et celle calculée pendant la période des travaux serait inférieure de plus de 10%.

**Article 9 : DATE D'EFFET ET LIBERATION DES LIEUX**

Le LOCATAIRE s'engage à laisser les lieux libres au plus tard le 31 janvier 2026

De convention expresse entre les parties, la prise de possession par le MAITRE D'OUVRAGE interviendra au jour de la signature de l'état des lieux de début de chantier.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats et assurances relatifs aux biens visés à l'article 2 et en apportera la preuve à le MAITRE D'OUVRAGE sur simple réquisition.

**Article 10 : DECLARATIONS**

Le LOCATAIRE déclare, eu égard aux modalités d'indemnisation en nature susvisées :

- Renoncer à réclamer toute autre indemnité au titre de son éviction ;
- N'exercer aucun recours devant la juridiction administrative contre l'un ou plusieurs des actes administratifs relatifs à l'opération déclarée d'utilité publique, en ce compris les autorisations de travaux.


**Article 11 : ENGAGEMENT DES PARTIES et FRAIS**

Les parties s'interdisent de faire état auprès de quiconque du contenu de la présente transaction. Cette interdiction ne s'applique pas à l'égard de l'administration, des autorités juridictionnelles et plus généralement dans tous les cas où cette communication est requise par la loi.

Les parties s'estiment intégralement remplies de tous leurs droits.

**Frais** : Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente convention seront supportés et acquittés par le MAITRE D'OUVRAGE qui s'y oblige.

Ladite convention est établie sur 7 pages en deux exemplaires originaux  
Fait à Bagnols sur Cèze, le

LE LOCATAIRE	LE MAITRE D'OUVRAGE
FOUILLAND P.A Pour la SAS PAMC 	

Annexe : comptage du taux d'occupation des places réalisé par la SCP TARDY-DAUZET