

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

PROJET - CONFIDENTIEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. La VILLE DE MERIGNAC,
sise HOTEL DE VILLE 60 Ave du Maréchal de Lattre de Tassigny à MERIGNAC (33705),

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Alain **ANZIANI**, Maire de Mérignac ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Conseil Municipal en date du ##/##/####,

**SOUSSIGNEE D'UNE PART,
CI-APRES DENOMMEE LA « VILLE DE MERIGNAC »,**

ET

2. La Société PROCONSULT
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est sis 16 rue Charles Bourseul à PESSAC (33600), immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 828 956 839,

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Eric **DASQUET**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une décision d'assemblée générale en date du ##/##/####

**SOUSSIGNEE DE DEUXIEME PART,
CI-APRES DENOMMEE LA « SOCIETE PROCONSULT » ou L'« OCCUPANT »,**

3. Monsieur Eric DASQUET,
Domicilié 51 Cité du Général Patton – 33390 BLAYE
Né le 15/06/1960 à Blaye (33),
Célibataire,

SOUSSIGNE DE TROISIEME PART,

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

EXPOSE PREALABLE

I - LES FAITS

Occupation par la société PISTE SR

La VILLE DE MERIGNAC est propriétaire d'un circuit automobile situé avenue Marcel Dassault, désigné « Circuit Auto Moto de Bordeaux Mérignac », ci-après « les lieux » ou le « circuit. »

Ce bien immobilier de 15 ha 64a 16 ca appartient au domaine privé de la commune. Il comporte la piste du « Circuit Auto Moto de Bordeaux Mérignac », des voies d'accès et des parkings aménagés, ainsi que divers bâtiments et aménagements qui lui sont indissociablement attachés.

La VILLE DE MERIGNAC a assuré un temps la gestion de ce bien.

Dans le cadre de divers projets d'aménagement de grande ampleur de cette zone proche de l'aéroport, la VILLE DE MERIGNAC a décidé de programmer un terme à l'exploitation de ce circuit.

Afin d'éviter que ce circuit demeure en « friche » dans l'attente de la concrétisation de ces projets d'aménagement une convention d'occupation temporaire fut conclue le 28 décembre 2005 pour une durée de 5 années à compter du 1^{er} janvier 2006 avec la société PISTE SR lui accordant un droit de jouissance encadré sur la piste et diverses installations annexes.

Au terme de cette première convention, sur demande de la société PISTE SR, une nouvelle convention similaire fut mise en place. Ainsi, par acte sous seing privé du 31 décembre 2010, la ville de MERIGNAC conclut avec la société SAS PISTE SR une convention d'occupation privative du domaine privé pour une durée déterminée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2011.

La convention d'occupation stipulait :

- ✓ Que l'occupation privative du domaine communal par la Société PISTE SR n'était concédée qu'à titre « *essentiellement précaire et révocable* » et qu'elle ne saurait « *aucunement conférer à cette société les attributs de la propriété commerciale* » ;
- ✓ « *qu'à l'expiration de la convention (31 décembre 2014), la Société PISTE SR n'aura aucun droit à son renouvellement et ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité* ».

Par lettre recommandée du 18 aout 2014, Monsieur le Maire de la VILLE DE MERIGNAC a indiqué à la Société PISTE SR la volonté de la Ville de se prévaloir du terme de la convention la convention prenant fin au 31 décembre 2014.

La Société PISTE SR a refusé de quitter les lieux alors que le terme contractuel était échu invoquant les procédures en cours qui sont évoquées ci-après.

La VILLE DE MERIGNAC a adressé à la Société PISTE SR une sommation de quitter les lieux délivrée par Huissier le 4 février 2015.

Malgré l'expiration de la convention, la Société PISTE SR concéda l'exploitation de la piste à la société PROCONSULT.

La liquidation judiciaire de la société PISTE SR et la poursuite de l'occupation illicite de la société PROCONSULT.

Par jugement du Tribunal de commerce de LIBOURNE en date du 4 mars 2019, la société PISTE SR a été mise en liquidation judiciaire sans poursuite d'activité. La SELARL HIROU a été nommée liquidatrice.

La VILLE DE MERIGNAC a formulé une déclaration de créance le 17 mai 2019.

La SELARL HIROU a notifié au Tribunal le fait que la VILLE DE MERIGNAC pouvait récupérer les lieux, acquiesçant ainsi indirectement aux demandes de la VILLE DE MERIGNAC.

Néanmoins, l'occupation sans droit ni titre du circuit se poursuit désormais sous l'égide de la société PROCONSULT.

II - LES PROCEDURES

Procédure initiale devant les juridictions de l'ordre judiciaire

Par assignation du 27 décembre 2012, la société PISTE SR a saisi le Tribunal de grande instance de Bordeaux d'une demande de requalification de la convention d'occupation temporaire concédée à titre « *précaire et révocable* » qu'elle a conclue avec la VILLE DE MERIGNAC, en bail commercial.

Par conclusions signifiées le 5 septembre 2013 la VILLE DE MERIGNAC saisissait le juge de la mise en état d'un déclinatoire de compétence et invitait le juge de la mise en état à constater :

- Que les demandes présentées faisaient fi du caractère administratif dudit contrat dont l'examen,
- Que, le cas échéant, la requalification, relevait de la compétence du juge administratif et plus particulièrement du Tribunal administratif de Bordeaux.

Par ordonnance en date du 14 janvier 2014, le juge de la mise en état a rejeté l'exception d'incompétence soulevée par la Commune de MERIGNAC.

La VILLE DE MERIGNAC a interjeté appel de cette décision par déclaration enregistrée le 28 janvier 2014.

Par un arrêt du 31 mars 2016 la Cour d'appel de BORDEAUX a fait droit aux demandes de la VILLE DE MERIGNAC et a considéré que :

Les clauses précitées attribuent à la Ville de Mérignac des prérogatives d'injonction, de contrôle de l'activité de son cocontractant et de résiliation à tout moment de la convention en dehors de toute faute imputable à la société Piste SR , clauses exorbitantes du droit commun des contrats , destinées à permettre à la personne publique contractante de faire respecter l'intérêt général , au regard notamment des impératifs de sécurité des usagers de la route et des spectateurs dans le cadre de l'exploitation d'un circuit automobile accueillant du public.

Cette convention relève donc du régime des contrats administratifs.

Il convient en conséquence de faire droit à l'exception d'incompétence soulevée par la Ville de Mérignac.

La Cour est depuis dessaisie de toute demande.

Un pourvoi en cassation a été introduit à la demande de la Société Piste SR.

Par arrêt du 9 juin 2017, la Cour de cassation a rejeté ce pourvoi estimant que la société PISTE SR ne faisait état d'aucun moyen de nature à entraîner la cassation :

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

Parallèlement, les juridictions administratives rejetaient toute requalification en bail commercial.

Procédure d'expulsion devant le Tribunal de grande instance de Bordeaux

Par assignation en date du 20 avril 2017, la VILLE DE MERIGNAC a sollicité l'expulsion de la Société PISTE SR, de tous occupants de son chef ainsi que de ses biens outre diverses demandes habituelles en la matière.

La VILLE DE MERIGNAC entend également faire valoir des demandes financières au titre de cette occupation sans droit ni titre.

La société PROCONSULT, sous-occupant, est intervenue volontairement à cette procédure.

Monsieur Eric DASQUET est directement et personnellement intéressé à ces diverses questions en qualité de dirigeant et d'associé de la société PROCONSULT.

*
* *

Au terme de concessions réciproques, les parties ont souhaité se rapprocher pour régler définitivement tous litiges relatifs à l'occupation et à la libération des lieux.

CECI ETANT RAPPELE, AU TERME DE CONCESSIONS RECIPROQUES, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ACCORD TRANSACTIONNEL

ARTICLE 1 – ACQUIESCEMENT DE LA SOCIETE PROCONSULT AUX DEMANDES DE LA VILLE DE MERIGNAC QUANT A L'EXPULSION

La société PROCONSULT acquiesce purement et simplement aux demandes de la VILLE DE MERIGNAC visant à constater qu'elle est occupante sans droit ni titre du domaine privé de la commune. La société PROCONSULT abandonne toute revendication à un quelconque titre d'occupation.

La société PROCONSULT acquiesce purement et simplement à la demande d'expulsion de la VILLE DE MERIGNAC.

Il est convenu par le présent accord transactionnel de l'expulsion de la société PROCONSULT ainsi que de tous occupants de son chef, ainsi que de leurs biens, sous réserve des délais ci-après accordés.

ARTICLE 2 – DELAIS AVANT EXPULSION - ASTREINTE

Les parties conviennent d'accorder à la société PROCONSULT, un délai jusqu'au 30 novembre 2020 pour libérer par eux-mêmes les lieux de tous occupants ainsi que de tous biens.

Passée cette date, la VILLE DE MERIGNAC est autorisée expulser la société PROCONSULT, et tous occupants de son chef, des lieux le cas échéant avec l'assistance de la force publique.

La société PROCONSULT et Monsieur Eric DASQUET seront solidairement redevable d'une astreinte de 2 500 euros par jour au profit de la VILLE DE MERIGNAC pour le cas où la société PROCONSULT, ou tous occupants de son chef, se maintiendraient totalement ou partiellement dans les lieux au-delà du 30 novembre 2020, malgré les termes du présent accord transactionnel, outre la déchéance des concessions accordées par ailleurs.

La société PROCONSULT a justifié de sa parfaite assurance pour son activité.

La VILLE DE MERIGNAC autorise en outre l'organisation par la société PROCONSULT, sous la seule responsabilité de ladite société et à ses risques et périls, de la finale du Championnat de France de Drift les 16 et 17 novembre 2019 sur le circuit, à charge pour la société PROCONSULT de justifier de sa parfaite assurance pour ledit évènement. A titre exceptionnel, la société PROCONSULT pourra utiliser l'ex-circuit « sécurité routière » mais exclusivement pour les besoins de cette compétition à charge pour la société PROCONSULT d'assurer à ses frais le nettoyage et la remise en état des locaux. La société PROCONSULT sera responsable de toute gêne occasionnée au voisinage. Elle devra notamment respecter les droits d'accès des entreprises voisines.

ARTICLE 3 – LIBERATION INTEGRALE

Les lieux devront être restitués libres de toute occupation et notamment vides de tout bien, matériel, mobilier, déchet, ...

La société PROCONSULT s'engage notamment à procéder à l'évacuation de l'ensemble des pneumatiques situés en dehors de la piste du circuit.

La société PROCONSULT s'engage à prendre en charge les frais de dépollution du sol dès lors qu'il est démontré que cette pollution est en lien direct avec l'activité du circuit.

A défaut de libération intégrale à la date du 30 novembre 2020, la VILLE DE MERIGNAC est expressément autorisée à mettre sous séquestre tout effet mobilier qui en serait susceptible et encore présent sur les lieux et à évacuer et/ou détruire tout déchet, le tout aux frais de la société PROCONSULT.

ARTICLE 4 – RENONCIATION A INDEMNITE – INDEMNITE D'OCCUPATION

La société PROCONSULT renonce à toute demande indemnitaire à l'encontre de la VILLE DE MERIGNAC.

Les Parties fixent à CENT SOIXANTE DOUZE MILLE (172 000) euros par année (soit 14 333 euros par mois) le montant normal de l'indemnité d'occupation pour le circuit.

Néanmoins aux termes de concessions, sous réserve et à la condition du parfait respect par la société PROCONSULT du présent protocole, il est convenu que :

- ✓ La société PROCONSULT versera la somme de 30 000 euros à titre d'indemnité concernant son occupation sans droit ni titre du 1er janvier 2019 au 30 septembre 2019 payables en quatre fois (10.000 € à la signature du présent protocole / 6.500 € le 15 novembre 2019 / 6.500 le 15 décembre 2019 et 7.000 € le 15 janvier 2020) ;
- ✓ Jusqu'à la libération effective des lieux le 30 novembre 2020, la société PROCONSULT, solidairement avec Monsieur Eric DASQUET, restera tenue d'une indemnité d'occupation ramenée à titre transactionnel à la somme de SIX MILLE SEPT CENTS (6 700) euros par mois ; Cette indemnité sera payée tous les mois, avant le 10 de chaque mois. Exceptionnellement, cette indemnité serait ramenée sur les deux derniers mois d'occupation (octobre 2020 et novembre 2020) à TROIS MILLE SEPT CENTS (3 700) euros.

Faute pour la PROCONSULT de respecter l'un quelconque des termes des présentes, la société PROCONSULT serait déchue des délais accordés au titre de l'article 2 de la présente transaction et l'expulsion pourrait être immédiatement entreprise, sans mise en demeure préalable. De la même manière en cas de non-respect de l'un quelconque des termes des présentes, l'indemnité d'occupation serait ramenée à son montant normal et ce rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Sous les mêmes réserves et conditions :

- ✓ La VILLE DE MERIGNAC renonce à toute demande indemnitaire à l'encontre de la société PROCONSULT au titre de l'enrichissement sans cause lié aux sous-occupations concédées.
- ✓ La VILLE DE MERIGNAC renonce à toute demande de condamnation *in solidum* de la société PROCONSULT au titre des sommes réclamées à la société PISTE SR.

ARTICLE 5 – LIBERATION DES SOMMES SEQUESTREES

Outre les versements ci-dessus convenus, les parties conviennent de la libération des sommes séquestrées par la société PROCONSULT entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats de BORDEAUX au profit de la VILLE DE MERIGNAC soit un montant total de 32 880 euros.

ARTICLE 6 – RENONCIATION A RECOURS - HOMOLOGATION

La société PROCONSULT renoncent à tout recours et/ou demande vis-à-vis de la VILLE DE MERIGNAC au titre des lieux occupés et se reconnaît sans droit ni titre.

Le Tribunal de grande instance demeurera saisi afin notamment d'homologuer le présent accord transactionnel et de lui conférer force exécutoire. Les parties solliciteront l'homologation de la présente transaction par le Tribunal de grande instance de Bordeaux.

ARTICLE 7 – SOLIDARITE

La société PROCONSULT et Monsieur Eric DASQUET agissent aux présentes solidairement en ce qui concerne le paiement de l'indemnité d'occupation.

ARTICLE 8 – FORCE MAJEURE

Le paiement de l'indemnité d'occupation prévu à l'article 4 du présent protocole sera suspendu dans les hypothèses de cas de force majeure.

Sont assimilées à un cas de force majeure les causes extérieures à la Société PROCONSULT et à Monsieur Éric DASQUET et indépendantes de leur volonté entraînant la fermeture du circuit ou son impossible exploitation (incendie ; catastrophe naturelle ; fermeture administrative notamment).

La Société PROCONSULT informera la VILLE DE MERIGNAC immédiatement et par tous moyens de la survenance de cet événement en indiquant sa durée prévisible.

Les parties s'efforceront de trouver, d'un commun accord, une solution aux difficultés causées par le cas de force majeure.

ARTICLE 9 – TRANSACTION

Sous réserve de la complète et parfaite exécution des présentes, les parties s'estiment remplies dans tous leurs droits au titre de l'occupation sans droit ni titre, de l'expulsion et de la libération des lieux.

Les parties reconnaissent que plus aucune contestation ne les oppose et qu'elles ont mis fins à leurs différends. Les parties déclarent que, par les présentes, qu'elles ont entendu établir une transaction conclue en application des articles 2044 et suivants du Code Civil et que cette transaction aura l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, entendant terminer à titre définitif toutes contestations nées ou à naître entre les parties relativement à l'occupation des lieux.

Le présent protocole constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir de stipulation isolée et l'opposer à d'autre indépendamment du tout.

ARTICLE 10 – FRAIS

Chaque partie conservera à sa charge les honoraires de ses propres conseils et les dépens engagés.

Fait en ## exemplaires
à ##
le ## 2019.

La VILLE DE MERIGNAC Monsieur Alain ANZIANI	La Société PROCONSULT Monsieur Eric DASQUET	Monsieur Eric DASQUET

PS : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure ».