

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 juin 2022

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de projet De Gaulle – évictions commerciales :

- société « Le Chiquito »,
- société « Les Petites Pensées »

Rapporteur : Philippe Laurent

La ville de Sceaux a engagé une opération de requalification du secteur de la place du général de Gaulle.

Ce projet est composé de trois îlots, dont l'îlot Voltaire sur lequel est actuellement situé l'immeuble 71-73 rue Houdan qui abrite des cellules commerciales.

Dans ce cadre, la Ville a acquis l'immeuble sis 71 rue Houdan à Sceaux le 29 mai 2015, qui abrite les locataires commerciaux suivants :

- la société « Le Chiquito », en vertu d'un bail commercial qui a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} avril 2010 ;
- la société « Les Petites Pensées », en vertu d'un bail commercial qui a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} avril 2012.

L'article L 145-9 du code de commerce stipule que les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé délivré par huissier six mois avant le terme.

La Ville a fait délivrer les congés par acte d'huissier le 4 décembre 2018 à la société « Le Chiquito », et le 25 septembre 2020 à la société « Les Petites Pensées ».

Ces congés ont eu pour effet de mettre fin aux baux et d'ouvrir aux sociétés « Le Chiquito » et « Les Petites Pensées », le droit au bénéfice d'une indemnité d'éviction commerciale.

En effet, selon les articles L 145-14 et L 145-26 du code de commerce, la collectivité territoriale, bailleur qui refuse le renouvellement du bail doit payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction.

L'article L 145-28 du code de commerce précise que le locataire ne peut quitter les lieux avant le versement de l'indemnité d'éviction. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

Les indemnités d'éviction ont été évaluées, en application des dispositions de l'article L 145-14 du code de commerce :

- pour la société « Le Chiquito » à la somme forfaitaire de 472 725,36 € ;
- pour la société « Les Petites Pensées » à la somme de 320 000 € hors frais de licenciement et de déménagement, remboursés sur justificatifs.

Ces indemnités couvrent l'intégralité des préjudices que les sociétés « Le Chiquito » et « Les Petites Pensées » étaient en droit de réclamer à la Ville en raison du non renouvellement de leur bail commercial, et feront l'objet d'un protocole transactionnel. Les sommes incluent la valeur du fonds de commerce calculée conformément aux principes en la matière, à laquelle s'ajoutent différents frais (remploi, licenciements, expertises, honoraires divers,...). S'agissant de la société « Le Chiquito », l'indemnité inclut la cession de la licence IV qui fera l'objet d'un acte de cession distinct du protocole.

En contrepartie de ces indemnisations, les sociétés « Le Chiquito » et « Les Petites Pensées » renoncent à exercer tous recours, de quelques natures qu'ils soient, au titre du non renouvellement de leur bail commercial.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver les protocoles transactionnels, et d'accepter le versement :

- à la société « Le Chiquito » d'une indemnité d'éviction commerciale forfaitaire de 472 725,36 € ;
- à la société « Les Petites Pensées » d'une indemnité d'éviction commerciale de 320 000 € hors frais de licenciement et de déménagement, remboursés sur justificatifs.