

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie prévu initialement le 05 juillet 2024, s'est réuni le 12 juillet 2024, sous la présidence de M. François-Xavier Priollaud, 1^{er} Vice-Président,

- Vu le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018,
- Vu le Programme d'Action Foncière du 18 octobre 2021 liant la Ville de Rouen et l'EPF de Normandie, notamment l'opération 900 128 – 76 – ROUEN « Centre commercial du Châtelet - DPU »,
- Sur les rapports et après avis favorable de la Commission des Affaires Foncières et de la Commission des Affaires Financières,

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

Compte-tenu de l'accord amiable trouvé et du calendrier de transfert de l'activité de l'exproprié, **d'approuver**, les termes du protocole d'accord transactionnel au profit de la SARL WAHAB dans le cadre des acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN, prise en charge par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2021.

D'autoriser le Directeur Général à signer ledit protocole, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.

Pour le Président empêché,
Le 1^{er} Vice-Président du Conseil d'Administration
de l'E.P.F. Normandie,



François-Xavier PRIOLLAUD

Le Directeur Général
de l'E.P.F. Normandie,

Gilles GAL

Délibération approuvée
A Rouen, le
Le Préfet,

16 JUIL. 2024

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**



Philippe LERAÎTRE



Protocole d'accord transactionnel indemnité d'éviction commerciale au profit de la SARL WAHAB

Aux termes du Programme d'Action de la VILLE DE ROUEN, en date du 18 octobre 2021, l'EPF NORMANDIE a été chargé de poursuivre les acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN, prise en charge par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2021.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 9 Mars 2023.

Parmi les immeubles concernés, la SARL WAHAB exploite commercialement les locaux ci-dessous désignés situés à ROUEN, Place Alfred de Musset :

- Une activité de boulangerie point chaud exercée dans les lots 7 et 14 attachés à la parcelle cadastrée section DP n°119 pour 894 m², propriété de Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI,
- Une activité de coiffure homme exercée dans le lot n°1 attaché à la parcelle cadastrée section DP n°119 pour 894 m², propriété de Monsieur DJAHARA.

Il est ici précisé que l'activité sensée être exercée dans le local de coiffure n'a jamais pu commencer en raison de la crise sanitaire et de la procédure d'expropriation en cours. Toutefois un certain nombre de travaux ont été réalisés par la SARL WAHAB (Monsieur OUAHBI) en vue d'une exploitation.

L'EPF NORMANDIE est en cours d'acquisition du bien appartenant à Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI, suivant acte notarié devant intervenir en l'Etude de Maître Dominique HOUDARD, notaire à Pavilly et appartenant à Monsieur DJAHARA en l'Etude de Maître Gwenaelle MENTEC notaire à Saint Etienne du Rouvray.

Conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation, tous les droits réels ou personnels sont éteints et transformés en droit de créance pour les cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique.

SOUS RESERVE DE L'ACQUISITION DES MURS COMMERCIAUX appartenant à Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI et à Monsieur DJAHARA, la SARL « WAHAB » est donc amenée à recevoir une indemnité d'éviction à la suite de l'extinction de l'activité commerciale.

Dans ce contexte, un accord amiable a été trouvé entre la SARL WAHAB et L'EPF NORMANDIE pour le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de **CENT SIX MILLE SIX CENT CINQ EUROS (106.605 euros T.T.C) se décomposant en indemnité principale pour 77.050 euros et en indemnité pour réinstallation des chambres froides pour 23.000 euros, validée par l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime, pôle d'évaluation domaniale en date du 16 février 2024.**

Par ailleurs, les postes relatifs aux indemnités de licenciements et pertes de revenus locatifs intègrent la détermination de la valeur globale : en conséquence, l'EPF Normandie s'engage à rembourser à la SARL WAHAB les indemnités de licenciement des deux salariés employés dans le commerce de Boulangerie/Point Chaud sur présentation d'une copie des protocoles passés avec les salariés concernés, des bulletins de salaires et soldes de tous comptes laissant apparaître les indemnités précitées.

Ces justificatifs devront être validés par le Cabinet d'expertise comptable « GESTIA CONSEIL », sis à ROUEN, de la SARL WAHAB. Le Cabinet GESTIA CONSEIL a d'ores et déjà estimé les indemnités de licenciement des deux salariés concernés à la somme 14.243 € pour des licenciements au plus tard au 31 août 2024. Dans l'hypothèse d'un



dépassement du montant des indemnités estimées, dû par un décalage du calendrier de licenciement, le dossier serait représenté en Conseil d'Administration de l'EPF.

La libération et la remise des clés interviendront après établissement d'un procès-verbal de sortie des lieux contradictoire, amiable, signé par les parties.

Le présent protocole, et sous réserve de sa parfaite exécution par les parties, prévoit une condition liée à l'acquisition des murs auprès de Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI et Monsieur DJAHARA, la renonciation à tous recours à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ou encore concernant tout différend lié à l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le présent protocole.

La SARL WAHAB renonce expressément à invoquer tout droit de préférence ou de priorité, prévu par les dispositions de l'article L.314-5 du code de l'urbanisme, pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération déclarée d'utilité publique précitée.

Compte-tenu de l'accord amiable trouvé, il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver les termes du protocole d'accord transactionnel et d'autoriser le Directeur Général à signer ledit protocole, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.



Direction des Interventions et du Foncier

Dossier n° 7610-771/01

AFR

Compte n° 900128

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL D'EVICITION COMMERCIALE

ENTRE les soussignés,

La «**SARL WAHAB** », société Anonyme à Responsabilité Limitée dont le siège social se situe à ROUEN, 30 Place Alfred de Musset, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro xxxxxxxxxxxx représentée par son gérant Monsieur Ahmed OUAHBI.

D'une part,

ET,

L'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF NORMANDIE) représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie dont le siège est à ROUEN, Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, nommé à partir du 1^{er} janvier 2016 aux fonctions de Directeur Général dudit établissement par l'arrêté en date du 10 décembre 2015, renouvelé à cette fonction à compter du 1^{er} janvier 2021 par arrêté en date du 18 décembre 2020, de Madame la Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement.

Et plus spécialement habilité en vertu des articles L.321-11 et R.321-9 du Code de l'Urbanisme et de l'article 13 du décret du 26 avril 1968 modifié, dans le cadre du Programme d'Action Foncière signé entre l'Etablissement Public Foncier de Normandie et la VILLE DE ROUEN, en date du 18 octobre 2021, après délibération du Conseil D'administration de l'EPF de Normandie en date du 3 juin 2021 et délibération du Conseil Municipal de la ville de ROUEN en date du 30 Juin 2021,

Et par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du XXXXXXXX,

D'autre part,

PREAMBULE

Aux termes du Programme d'Action Foncière susvisé, l'EPF NORMANDIE a été chargé de poursuivre les acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 9 Mars 2023.

Parmi les immeubles concernés, la SARL WAHAB exploite commercialement les locaux ci-dessous désignés situés à ROUEN, Place Alfred de Musset :

- Une activité de boulangerie point chaud exercée dans les lots 7 et 14 attachés à la parcelle cadastrée section DP n°119 pour 894 m², propriété de Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI,
- Une activité de coiffure homme exercée dans le lot n°1 attaché à la parcelle cadastrée section DP n°119 pour 894 m², propriété de Monsieur DJAHARA.
Il est ici précisé que l'activité sensée être exercée dans le local de coiffure n'a jamais pu commencer en raison de la crise sanitaire et de la procédure d'expropriation en cours. Toutefois un certain nombre de travaux ont été réalisés par la SARL WAHAB (Monsieur OUAHBI) en vue d'une exploitation.

L'EPF NORMANDIE est en cours d'acquisition du bien appartenant à Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI , suivant acte notarié devant intervenir en l'Etude de Maître Dominique HOUDARD, notaire à PAVILLY, et appartenant à Monsieur DJAHARA en l'Etude de Maître Gwenaëlle MENTEC notaire à Saint Etienne du Rouvray.

Ces locaux sont exploités commercialement par la SARL WAHAB dont il est ici question, en vertu d'un bail commercial.

Conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation, tous les droits réels ou personnels sont éteints et transformés en droit de créance pour les cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique.

SOUS RESERVE DE L'ACQUISITION DES MURS COMMERCIAUX appartenant à Monsieur et Madame Ahmed OUAHBI et à Monsieur DJAHARA, la SARL « WAHAB » est donc amenée à recevoir une indemnité d'éviction. La SARL « WAHAB » précise qu'elle n'a pas demandé son relogement ni à la Ville de ROUEN, ni à l'EPF NORMANDIE.

CECI EXPOSE

Par les présentes, l'EPF NORMANDIE et la SARL WAHAB déclarent et acceptent les conditions suivantes :

Article 1 : Indemnité d'éviction et indemnités de licenciement.

Sous réserve de ce qui précède,

L'indemnité d'éviction totale, globale et non révisable de l'activité exercée dans les locaux PLACE ALFRED DE MUSSET, représentant les lots 1, 7 et 14 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119, couvrant l'ensemble des préjudices subis, sans exception ni réserve, s'élève à la somme de **CENT SIX MILLE SIX CENT CINQ EUROS (106.605 euros T.T.C.) dont 6.555 euros au titre de l'indemnité de emploi.**

L'EPF Normandie s'engage à rembourser à la SARL WAHAB les indemnités de licenciement des deux salariés employés dans le commerce de Boulangerie/Point Chaud sur présentation d'une copie des protocoles passés avec les salariés concernés, des bulletins de salaires et soldes de tous comptes laissant apparaître les indemnités précitées. Les indemnités des deux salariés ne

pourront pas excéder la somme totale de 14.243 euros pour des licenciements au 31 août 2024.

Ces documents devront être validés par le Cabinet d'expertise comptable de la SARL WAHAB.

Ces indemnités seront payées par l'Établissement Public Foncier de Normandie par virement sur le compte numéro xxxxxxxxxxxx, clé RIB xxxxxxxx ouvert au xxxxxxxx Agence de xxxxxxxx (RIB Ci-joint annexé).

Le paiement l'indemnité principale d'éviction interviendra dans le délai maximum de TRENTE JOURS (30 jours) à compter de la plus tardive des dates d'acquisitions des murs auprès de Monsieur DJAHARA et Mr et Mme Ahmed OUAHBI.

Le remboursement des indemnités de licenciement des salariés interviendra dans les mêmes conditions, dès réception des pièces ci-dessus visées.

Article 2 : Entrée en jouissance – Libération des lieux – Dépôt de garantie

L'acceptation de l'indemnité d'éviction met fin à toutes les prétentions nées ou à naître entre les parties résultant de ladite éviction dudit bail commercial suite à la cession amiable à intervenir après déclaration d'utilité publique du 9 mars 2023 et entraîne le départ de la SARL WAHAB des lieux dès la date de paiement de cette indemnité.

La SARL « WAHAB » libérera les locaux qu'elle occupait dès la date du paiement de l'indemnité d'éviction et au plus tôt à la première des échéances fixées pour la prise de possession des murs des biens appartenant aux époux OUAHBI et à Monsieur DJAHARA.

Il est ici précisé que la restitution des locaux sera faite en l'état, la société « SARL WAHAB » devant restituer les locaux vides et libres de tous encombrants qui sera constaté par un procès-verbal contradictoire avec la Ville de Rouen.

Il est ici précisé qu'il n'y a pas de dépôt de garantie.

Article 3 : Renonciation à recours

Conformément à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation, les parties reconnaissent purement et simplement que le bail sera résilié dès l'acquisition des murs par l'EPF NORMANDIE auprès de Mr et Mme OUAHBI et Monsieur DJAHARA . La SARL « WAHAB » renonce ainsi à tout recours à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ou encore concernant tout différend lié à l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le présent protocole.

Suite à son éviction indemnisée par les présentes, la SARL WAHAB renonce expressément à invoquer tout droit de préférence ou de priorité, prévu par les dispositions de l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme, pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération déclarée d'utilité publique précitée.

Fait à ROUEN

Le Directeur Général de l'EPFN

SARL WAHAB

Gilles GAL

Monsieur Ahmed OUAHBI