



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 1^{er} décembre 2016

Membres du Bureau en exercice : 29

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du 1^{er} étage de la CAGB à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 22h30.

Etaient présents : M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT (à partir du 7.3), M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 7.3), Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON (à partir du 7.3), M. Dominique SCHAUSS, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Serge RUTKOWSKI, Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 5.1), M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Fabrice TAILLARD, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET, M. Emmanuel DUMONT, M. Pierre CONTOZ

Etaient absents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Anthony POULIN

Secrétaire de séance : M. Alain LORIGUET

Procurations de vote :

Mandants : JP. MICHAUD (à partir du 7.3), A. POULIN

Mandataires : M. LOYAT (à partir du 7.3), F. PRESSE

Délibération n°2016/003446

Rapport n°2.1 - Convention transactionnelle entre le Grand Besançon et la Société SPEEDY

Convention transactionnelle entre le Grand Besançon et la Société SPEEDY

Rapporteur : Michel LOYAT, Vice-Président

Commission : Mobilités

Inscription budgétaire	
BP 2016 et PPIF 2016-2020 AP-AE/CP « Réalisation de la ligne de Tramway » Budget Annexe Transports	Montant de l'AP-AE : 261,6 M€ valeur 2016 Montant du CP 2016 (AP+AE) : 4 792 017 € Montant de l'opération : <ul style="list-style-type: none">• 196 000 € sur 2016

Résumé :

Le présent rapport propose la passation d'une convention transactionnelle entre le Grand Besançon et la Société Speedy située à Chalezeule, afin de régler le contentieux consécutif à la résiliation anticipée du bail commercial de la Société Speedy, suite à la réalisation des travaux du Tramway. Cette convention, conclue sur le fondement de l'article 2044 et suivants du Code Civil, porte sur le principe de la résiliation conventionnelle et à l'amiable du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, sur l'indemnisation de l'entier préjudice subi par la Société Speedy du fait de cette résiliation anticipée du bail et du trouble généré par la construction et le fonctionnement du tramway au droit de son local et sur les modalités de fin de bail sur la période restant à courir.

I. Contexte

L'enseigne commerciale « Speedy » installée route de Belfort (RD 683), à Chalezeule (25200), dans la zone d'activité commerciale des Marnières exerce son activité au vu d'un contrat de bail commercial conclu le 1^{er} juillet 2009 avec la SCI Les Agasses, propriétaire et devant expirer le 30 juin 2018.

Le site d'implantation à Chalezeule de la Société Speedy - anciennement Société Virage France - a été concerné par plusieurs projets d'aménagement successivement portés par la CAGB, à savoir :

- L'aménagement routier dit « Entrée Est » lancé en 2003 en co-maitrise d'ouvrage avec le Département du Doubs, qui a supprimé l'accès direct depuis la RD 683 au site d'implantation de Speedy
- A partir de 2003, la requalification de la zone d'activités des Marnières mais qui n'a pas abouti
- À partir de 2010, l'aménagement de la première ligne de tramway, impliquant l'expropriation d'une emprise de terrains dans la zone des Marnières notamment au droit du bâtiment de la SCI Les Agasses et face au commerce de la Société Speedy.

La CAGB a sollicité à plusieurs reprises la Société Speedy, pour s'assurer de la viabilité de son commerce compte tenu du projet de tramway, tout en l'informant du calendrier de déroulement de ces travaux aux droits de son établissement. La Société Speedy ne s'est manifestée à aucun moment, jusqu'au 31 juillet 2013, date à laquelle elle a décidé de suspendre son activité.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le reste du tènement de la SCI les Agasses, sur laquelle se situaient les locaux loués à la Société SPEEDY France, suivant le bail commercial du 1^{er} juillet 2009, a fait l'objet d'une réquisition d'emprise totale (jugement du 13 août 2013 du juge de l'expropriation près du Tribunal de Grande Instance de Besançon). Par l'effet de cette réquisition, la CAGB est devenue propriétaire en charge de reprendre l'exécution du bail ainsi consenti à la Société Speedy.

Afin de préserver ses intérêts, la Société Speedy France a initié plusieurs procédures judiciaires à l'encontre de la CAGB devant le Tribunal de Grande instance de Besançon, contestant le fait qu'elle n'ait pas été associée à la procédure d'expropriation et que, selon elle, la réalisation des travaux du tramway aurait préjudicié à l'exploitation de son commerce.

Les actions contentieuses visent :

- la résiliation du bail commercial et le paiement d'une indemnité d'éviction (valorisée à 698 174,70 €) (instance n°RG15/559),
- l'annulation des avis des sommes à payer émis correspondant aux loyers commerciaux sur la période allant du 14 décembre 2013 jusqu'à qu'au 31 décembre 2016 (instance n°15/1535 et instances jointes n° RG 16/00025), pour un montant total de 88 163,23 €,
- le versement d'une indemnité d'expropriation valorisée à 1 106 639, 86 € (instance n°15/02516 devant le juge expropriation près du TGI de Besançon).

L'ensemble des contentieux est actuellement en cours.

L'issue des instances n°RG15/559, n°RG15/1535 et n°RG 16/00025 dépend de celle initiée devant le juge de l'expropriation (n°15/02516), laquelle a fait l'objet d'un jugement du 5 aout 2016 déboutant la société Speedy de l'intégralité de ses demandes. La société Speedy a néanmoins fait appel de ce jugement devant la cour d'appel de Besançon le 12 août 2016 (RG16/01734). Cette instance est actuellement en cours.

Le désaccord des Parties porte principalement sur le périmètre du bail commercial et l'exploitabilité du local de Speedy, objet du bail commercial du 1^{er} juillet 2009 compte tenu de la réalisation des travaux du tramway et de l'emprise de l'expropriation.

A l'issue de la déclaration d'appel de Speedy contre le jugement du 5 aout 2016, la CAGB et la société Speedy ont constaté la persistance de leur désaccord. Toutefois, elles ont trouvé un intérêt à engager des discussions pour rechercher une solution amiable et transactionnelle au litige les opposant.

II. Le projet de transaction

Par le projet de transaction en cause, la CAGB et la société Speedy ont décidé de s'entendre sur le principe de la résiliation conventionnelle et à l'amiable du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, sur l'indemnisation de l'entier préjudice subi par la Société Speedy du fait de cette résiliation anticipée du bail et du trouble généré par la construction et le fonctionnement du tramway au droit de son local et sur les modalités de fin de bail sur la période restant à courir.

Précisément, le projet de transaction prévoit les engagements suivants :

- La date d'effectivité de la résiliation du bail commercial est fixée à la date de remise des biens à l'issue de l'état des lieux et au plus tard au 31 décembre 2016
- La société Speedy restituera à la CAGB l'ensemble des biens objets du bail commercial en l'état, exempts de tous produits polluants liés à son activité et fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées à ses interventions
- La CAGB renonce aux obligations de nettoyage des locaux et du site
- A titre de concessions réciproques inhérentes à la transaction :
 - Au titre de l'éviction du bail commercial, de manière transactionnelle, la société Speedy accepte de recevoir une indemnisation réduite à la somme de 196 000 €
 - Au titre des modifications des conditions d'exploitation du local commercial de Speedy, la CAGB accepte de renoncer aux loyers appelés depuis le 14/12/2013 jusqu'à la date d'effectivité de la résiliation du bail commercial
 - De manière transactionnelle, les Parties acceptent de ne donner aucune suite, à quelque titre que ce soit, au Jugement rendu le 5 août 2016 par le Juge de l'expropriation près le Tribunal de grande instance de Besançon (Instance n°15/02516) ce jugement n'étant en tout état de cause pas définitif au jour de l'entrée en vigueur de la présente transaction.

- Les parties conservent à leur charge les frais, dépens et honoraires d'avocats liés à l'assistance contentieuse et juridique nécessaires au traitement des contentieux en cours susvisés et à l'organisation des pourparlers et à la rédaction de la transaction.
- Les sommes versées à la société Speedy en application de la transaction doivent régler définitivement le litige et viennent purger toute demande ou réclamation au titre de l'exécution du bail commercial ou de tous dommages liés à la construction et au fonctionnement du tramway.
- La société Speedy et la CAGB renoncent à porter devant les juridictions tout différend lié aux sujets, objets de la transaction et se désisteront de leur demande formulée dans le cadre de l'intégralité des instances judiciaires actuellement en cours.

Le projet de transaction est conclu sur le fondement de l'article 2044 et suivants du Code civil et a autorité de chose jugée entre les parties et vaudra engagement irrévocable et définitif de leur part.

Aux termes de la transaction, la CAGB s'engage à payer à la société Speedy la somme de 196 000 € par virement en une seule fois, une fois la transaction entrée en vigueur et après exécution par la société Speedy des interventions prévues à la transaction, la libération des locaux et la remise des clés. Ce versement doit faire l'objet d'un mandat de paiement émis au plus tard le 15 janvier 2017 par la CAGB.

A l'unanimité, le Bureau :

- **se prononce favorablement sur le projet de transaction entre la CAGB et la Société Speedy, fixant les modalités de résiliation du bail commercial et d'indemnisation de la Société Speedy,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cette convention de transaction.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le 13 DEC. 2016



Contrôle de légalité

Convention de transaction entre le Grand Besançon et la Société SPEEDY

Entre d'une part :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), demeurant 4, rue Gabriel Plançon - 25043 BESANCON Cedex, représentée par son Président en exercice dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau communautaire de la CAGB du 1^{er} décembre 2016 jointe aux présentes (**Annexe 1**).

Ci-après dénommée la CAGB,

Et d'autre part :

La Société SPEEDY France SAS, Société par action simplifiée, ayant son siège social 72-78 avenue Georges Clémenceau, 92000 Nanterre, et immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 421 363 979, prise dans la personne de dûment habilitée à signer les présentes conformément au pouvoir joint aux présentes (**Annexe 2**).

Ci- après dénommée la Société Speedy,

La CAGB et la Société ont ci-après dénommées les Parties, et le cas échéant, chacune d'entre elles, la Partie,

Après avoir exposé ce qui suit :

1 - L'enseigne commerciale « Speedy » est installée route de Belfort (RD 683), à Chalezeule (25200), dans la zone d'activité commerciale des Marnières. La Société Speedy y exerce son activité d'entretien et de réparation de véhicules automobiles légers, au vu d'un contrat de bail commercial en date du 1^{er} juillet 2009 conclu avec la SCI Les Agasses, bailleur propriétaire (**Annexe 3**).

2 - Le site d'implantation à Chalezeule de la Société Speedy - anciennement Société Virage France - a été concerné par plusieurs projets d'aménagement publics successifs, à savoir :

- Le projet d'aménagement routier dit « Entrée Est » lancé en 2003 en co-maitrise d'ouvrage par la CAGB et le Département du Doubs, conduisant à supprimer l'accès direct depuis la route départementale 683 au site d'implantation de l'enseigne commerciale « Speedy ». Cet aménagement a conduit la Société Speedy et la SCI les Agasses à renégocier les conditions d'exécution du bail commercial consenti à l'époque et à conclure un nouveau bail commercial, celui en date du 1^{er} juillet 2009.
- A partir de 2003, un projet de requalification de la zone d'activités des Marnières, porté par la CAGB, en la forme d'une zone d'aménagement concerté à vocation commerciale. Ce projet n'a pas abouti favorablement compte tenu de la non-réalisation, fin 2012, des conditions préalables (notamment foncières) à l'opération.
- À partir de 2010, le projet de la CAGB d'aménager sa première ligne de tramway pour relier l'Ouest bisontin (Les Hauts de Chazal) à la zone des Marnières. Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (Arrêté préfectoral n° 201166-0006 du 15 juin 2011) et a nécessité l'acquisition, par voie d'expropriation, d'une emprise de terrains dans la zone des Marnières notamment au droit du bâtiment de la SCI Les Agasses et face au commerce de la Société Speedy. Ce tènement était nécessaire pour disposer de l'espace nécessaire à la plateforme du tramway et à la création d'une piste cyclable, cette dernière empiétant très Partiellement sur la bande de terrain située le long de la route départementale 683 face au commerce de la Société Speedy

3 - Par ordonnance du 31 juillet 2012, le Tribunal de Grande Instance de Besançon a prononcé l'expropriation au profit de la CAGB notamment des parcelles appartenant à la SCI Les Agasses, cadastrées AO 259 et à AO 266, situées route de Belfort à Chalezeule.

4 - Depuis avant le démarrage des travaux du tramway et jusqu'à leur réalisation, la CAGB a sollicité à plusieurs reprises la Société Speedy, pour lui demander si l'exploitation de son commerce était viable compte tenu d'un projet de tramway intégrant la voie cyclable et l'a informé du calendrier de déroulement de ces travaux aux droits de son établissement.

Dans les faits, les travaux de construction du Tramway au-devant de son commerce se sont déroulés du 31 juillet au 14 août 2013.

La Société Speedy ne s'est manifestée à aucun moment (sauf les discussions relatives à un éventuel transfert du local sur le site de la ZAC des Marnières, dont l'aménagement avait été concédé à la société SEGECE), jusqu'au 31 juillet 2013, date à laquelle la Société Speedy a considéré ne pas être en mesure de poursuivre son activité du fait de l'avancement du chantier du tramway, tel qu'annoncé par la CAGB par courrier en date du 24 juillet 2013.

5 - Dans le cadre de la procédure d'expropriation, la SCI Les Agasses, propriétaire exproprié, a formulé une réquisition d'emprise totale sur le reste du tènement lui appartenant et rattaché à la parcelle cadastrée AO259, sur laquelle se situait le bâtiment à usage commercial constitués par les locaux donnés à bail à la Société SPEEDY France, suivant le contrat du 1^{er} juillet 2009.

6 - Par jugement **du 13 août 2013**, le Tribunal de Grande Instance de Besançon :

- a fixé le montant de l'indemnisation due à la SCI Les Agasses au titre des terrains expropriés
- a fixé la valeur vénale du tènement immobilier, hors emprise de l'expropriation et objet de la réquisition d'emprise totale
- a ordonné le transfert de la propriété au profit de la CAGB de la parcelle cadastrée section AO n°259p

C'est dans ces conditions que, par l'effet de la réquisition d'emprise totale portant sur les biens objets du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, la CAGB est devenue propriétaire bailleur et en charge de reprendre exécution de ce bail consenti à la Société Speedy.

7 - Suivant courrier du 19 décembre 2013, la CAGB a informé la Société SPEEDY du transfert de propriété à son profit des locaux donnés en bail commercial, de la prise effective de ces locaux le 14 décembre 2013 et du fait que le paiement des loyers devrait intervenir désormais au bénéfice de la CAGB, nouveau bailleur.

8 - C'est dans ce contexte que, afin de préserver ses intérêts, la Société Speedy France a initié plusieurs procédures judiciaires à l'encontre de la CAGB devant le Tribunal de Grande instance de Besançon contestant le fait qu'elle n'ait pas été associée à la procédure d'expropriation et que, selon elle, la réalisation des travaux du tramway aurait préjudicié à l'exploitation de son commerce.

Les actions contentieuses sont les suivantes :

- a) Par **assignation du 2 mars 2015 (instance n° RGI5/559)**, la Société Speedy a demandé la résiliation du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, à être relevée du paiement des loyers commerciaux correspondant et la condamnation de la CAGB à lui payer la somme de 698 174,70 € au titre de son éviction (suivant une indemnité principale de 217 375, 40 € et des indemnités accessoires de 480799 €) ainsi que la somme de 3500 € au titre de l'article 700 du NCPC et des dépens (**Annexe 4**).

Par ordonnance du 21 janvier 2016, le juge de la mise en état a rejeté l'exception d'incompétence soulevée par la CAGB et la demande de suspension des loyers et a accepté la demande de la Société Speedy de sursis à statuer dans l'attente de l'intervention de la décision du juge de l'expropriation (voir ci-après).

- b) Par **assignation du 5 juin 2015 (RG n°15/1445)**, la Société Speedy a demandé l'annulation de :
- L'avis des sommes à payer du 6 décembre 2014 émis par la trésorerie de la CAGB d'un montant de 1 314,68 € correspondant au loyer commercial sur la période allant du 14 au 31 décembre 2013 (correspondant au titre n°639) (**Annexe 5**)
 - L'avis des sommes à payer du 6 décembre 2014 émis par la trésorerie de la CAGB d'un montant de 31 572, 86 € correspondant au loyer commercial pour la période allant du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 (correspondant au titre n°640) (**Annexe 6**)
 - L'avis des sommes à payer du 28 avril 2015 émis par la trésorerie de la CAGB d'un montant de 7896,80 € correspondant au loyer commercial allant du 1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015 (correspondant au titre n°159) (**Annexe 7**)
 - L'avis des sommes à payer du 28 avril 2015 émis par la trésorerie de la CAGB d'un montant de 7897,04 €, correspondant au loyer commercial, allant du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015 (correspondant au titre n°160) (**Annexe 8**)
- c) **Par assignation du 16 juin 2015 (n° RG15/1535)**, la Société SPEEDY a formé devant le juge de l'expropriation près du Tribunal de Grande Instance de Besançon tierce opposition à l'encontre du jugement rendu le 13 août 2013 par le juge de l'expropriation, demandant la condamnation de la CAGB à lui verser une indemnité d'expropriation (principale, emploi et accessoires) à hauteur de 990 789,45 €. La Société Speedy s'est néanmoins désistée de cette instance compte tenu de l'irrégularité de l'assignation relevée par le juge de l'expropriation suivant sa communication en date du 3 septembre 2015.
- d) **Par assignation du 11 septembre 2015 (RG n°15/2167)**, la Société Speedy a demandé l'annulation de l'avis des sommes à payer du 31 juillet 2015 émis par la trésorerie de la CAGB, d'un montant de 7897,54 €, correspondant au loyer sur la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015 (correspondant au titre n°308) (**Annexe 9**)
- e) **Par assignation du 28 décembre 2015 (n°16/000 25)**, la Société Speedy a demandé l'annulation de l'avis des sommes à payer du 4 novembre 2015 d'un montant de 7897,54 € établi par la trésorerie de la CAGB, correspondant au loyer du 4^e trimestre 2015 (correspondant au titre n°466) (**Annexe 10**).
- Les instances (RG n°15/1445, RG n°15/2167 et RG n°16/0025) relatives à la contestation des loyers commerciaux, en cours d'instruction, ont été jointes sous le n°**15/01445** (Ordonnance du 28 janvier 2016) et ont fait l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de l'instance pendante devant le juge de l'expropriation (Ordonnance du juge de la mise en état du 28 avril 2016).
- f) Le 2 novembre 2015, la Société Speedy a de nouveau saisi le juge de l'expropriation sur le fondement de l'article R.311-7 du code de l'expropriation et formé tierce-opposition à son précédent jugement du 13 août 2013, pour demander la fixation d'une indemnité d'expropriation valorisée à 1 106 639, 86 €. Cette instance a été enregistrée sous le **RG n° 15/02516**
- g) Par assignation en date 18 octobre 2016, non placée devant le Tribunal de Grande Instance de Besançon, la Société Speedy a demandé l'annulation de l'avis des sommes à payer 20 août 2016 d'un montant de 23 686 77 € établi par la trésorerie de la CAGB, correspondant au titre n°313 (**Annexe 11**)

9 - L'ensemble des contentieux engagés par la Société Speedy dépendait donc de l'issue de l'instance initiée devant le juge de l'expropriation.

Dans ce cadre, la CAGB a toujours considéré et soutenu que :

- le bail commercial ne porte pas sur la bande de terrain située devant l'entrée des ateliers du local commercial de Speedy et que les biens, objets du bail commercial conclu le 1^{er} juillet 2009 consenti à la Société Speedy, se situaient hors du champ de l'expropriation et n'ont été concernés que par la procédure de réquisition emprise totale
- en tout état de cause, compte tenu de la configuration des lieux en cause, nonobstant la procédure d'expropriation et la réalisation des travaux du tramway, l'exploitation du local commercial de la Société Speedy a toujours été possible.
- il était possible de faire des aménagements au droit du local commercial de la Société Speedy, garants de la poursuite de son activité et compatibles également avec le fonctionnement de la ligne de tramway située en contrebas.
- en sorte que le seul préjudice invocable par la Société Speedy ne pouvait relever que de la responsabilité administrative pour dommages de travaux publics (en raison des travaux de construction du tramway au droit de son bâtiment et du trouble occasionné par les travaux d'aménagements nécessaires pour garantir la pleine accessibilité au site) et non résultant d'une indemnité d'expropriation
- le bail commercial est bien resté effectif, la CAGB en a repris l'exécution à l'issue de la procédure de réquisition d'emprise totale et, par suite, le paiement des loyers associés depuis le 14 décembre 2013 restait dû.

De son côté, la Société Speedy a toujours estimé que :

- l'expropriation a concerné la bande de terrain située devant l'entrée des ateliers du local commercial, laquelle bande de terrain était comprise dans les biens qui lui ont été loués suivant le bail commercial du 1^{er} juillet 2009
- par voie de conséquence, la société Speedy aurait dû être atraite à la procédure d'expropriation en tant que locataire de la SCI les Agasses, estimant que cette procédure a été menée en fraude de ses droits
- la procédure d'expropriation et la réalisation de la plate-forme de tramway en contrebas du tènement accueillant son local commercial auraient rendu juridiquement et matériellement impossible l'exploitation de son local commercial ce qui explique la cessation de son activité le 31 juillet 2013 et l'engagement des procédures judiciaires diverses pour faire valoir ses droits.

10 - Suivant jugement du 5 août 2016 (instance n°**RG n°15/02516**), le juge de l'expropriation près du Tribunal de Grande Instance de Besançon, a débouté la Société Speedy de l'ensemble de ses demandes : déclarant la Société Speedy irrecevable en sa tierce-opposition au jugement du 13 août 2013, ainsi qu'en sa demande de fixation d'une indemnité d'expropriation, estimant que les biens, objets du bail du 1^{er} juillet 2009 se situaient hors de l'emprise de l'expropriation. La société Speedy était condamnée à payer à la CAGB la somme de 4000 € et à la SCI les Agasses la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du CPC.

11 - Suivant déclaration effectuée le 12 août 2016, la Société Speedy a relevé appel de ce jugement devant la Cour d'Appel de Besançon, suivant une instance enregistrée sous le n°**RG 16/01734**.

12 - A l'issue de la déclaration d'appel, les Parties ont constaté la persistance de leur désaccord concernant l'exploitabilité du local commercial de la Société Speedy.

Toutefois, la Société Speedy a fait valoir qu'elle souhaitait clôturer le site d'ici la fin de l'année 2016 et que, si le bail devait être exécuté à son terme, son éviction au 30 juin 2018 générerait une indemnité d'éviction à son profit.

Parallèlement, la CAGB a indiqué qu'elle n'entendait pas, à l'échéance du bail commercial, continuer l'exploitation du fonds de commerce et souhaitait à terme démolir le bâtiment constituant le local commercial de la société Speedy, présent sur le terrain d'assiette.

13 - Des discussions se sont alors engagées entre les Parties en vue de rechercher une solution amiable et transactionnelle à l'ensemble du litige les opposants.

Il s'est donc agi d'un commun accord des Parties de s'entendre sur le principe de la résiliation conventionnelle à l'amiable du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, sur l'indemnisation de l'entier préjudice subi par la Société Speedy du fait de cette résiliation anticipée du bail et du trouble généré par la construction et le fonctionnement du tramway au droit du local de la société Speedy et sur les modalités de fin de bail sur la période restant à courir.

Désirant trouver une solution transactionnelle pour purger le litige pouvant les opposer et prévenir tout litige pouvant encore résulter de l'exécution du bail commercial et de la réalisation et du fonctionnement de la ligne de tramway, la CAGB et la Société Speedy ont convenu de conclure la transaction suivante.

La présente transaction est le résultat de concessions réciproques des Parties, conformément à l'article 2044 du code civil et aux principes qui en découlent.

C'est en l'état, après avoir pris en compte l'ensemble de ces circonstances que les Parties ont décidé ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet de la transaction

La présente transaction a pour objet de :

- mettre fin de manière anticipée, dans le cadre d'une résiliation amiable et d'un commun accord des Parties, au bail commercial conclu le 1^{er} juillet 2009 (**Annexe 3**),
- fixer la date d'effectivité de la résiliation du bail commercial du 1^{er} juillet 2009,
- fixer les modalités de fin d'exécution des obligations découlant du bail commercial du 1^{er} juillet 2009, dans l'intérêt des deux Parties, et notamment la renonciation par la CAGB à l'ensemble des loyers et charges déjà appelés et ceux courant jusqu'à l'effectivité de la résiliation du bail commercial, dans les conditions fixées ci-après,
- fixer le montant de l'indemnisation à verser dans les conditions ci-après exposées par la CAGB à la Société Speedy en réparation de l'intégralité du préjudice subi du fait de la résiliation anticipée du bail commercial du 1^{er} juillet 2009 et de la réalisation et du fonctionnement de la ligne de tramway,
- organiser et fixer les conditions de fin de bail, dans l'intérêt des deux Parties,
- prévoir la purge de l'intégralité des contentieux en cours opposant les Parties,
- fixer les modalités de restitution des locaux, objets du bail commercial du 1^{er} juillet 2009.

Article 2 - Conditions de résiliation anticipée du bail commercial du 1^{er} juillet 2009

2.1. Principe de la résiliation

Le bail commercial conclu entre les Parties devait s'achever le 30 juin 2018 en application de son article II « Durée ».

Par la présente transaction, il est décidé d'un commun accord des deux Parties d'y mettre fin avant le terme prévu.

2.2. Date d'effectivité de la résiliation

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effectivité de la résiliation du bail commercial est fixée à la date de remise des biens lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie prévu à l'article 2.3.4. de la présente transaction, et au plus tard au 31 décembre 2016.

En conséquence, l'utilisation des biens, objets du bail commercial du 1er juillet 2009, par la Société Speedy, en application et dans le cadre dudit bail commercial cessera à cette même date.

2.3. Modalités d'exécution du bail commercial pendant la période restant à courir

2.3.1. Le bail commercial conclu entre la CAGB et la Société Speedy continue à s'appliquer et à être exécuté dans les conditions prévues initialement, hors tous appels de loyers et charges au sens de l'article XVI « loyer » dudit bail commercial et ce jusqu'à la date effective de résiliation dudit bail visée à l'article 2.2. et sous réserve des dispositions de la présente transaction qui déterminent exclusivement les conséquences de la résiliation du bail commercial mentionné à l'article 1er de la présente transaction et de la réalisation et du fonctionnement du tramway.

2.3.2. La Société Speedy restituera à la CAGB l'ensemble des biens, objets du bail commercial, en l'état, exempts de tous produits polluants liés à son activité. La Société Speedy gardera notamment à sa charge les interventions suivantes :

- la dépose des enseignes (lettrage uniquement),
- l'enlèvement des huiles et cuves d'huiles,
- l'enlèvement des pneumatiques et des batteries et de tout équipement, matériel ou produit nécessitant un traitement en filière spécifique,
- le nettoyage du séparateur d'hydrocarbure.

La Société Speedy fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées à ces interventions.

La Société Speedy s'engage à ce qu'au jour de l'établissement de l'état des lieux, les biens loués, y compris les abords utilisés soient exempts de tous produits polluants liés à son activité.

2.3.3. La CAGB renonce aux obligations du preneur liée au nettoyage des locaux en vue de leur restitution, et accepte, sous les réserves susvisées à l'article 2.3.2, une restitution en l'état.

2.3.4. La CAGB s'engage à informer la société Speedy de la date d'approbation de la présente transaction par la CAGB dans les 48 H suivant la décision du Bureau communautaire du 1er décembre 2016, par mail à l'adresse suivante : lpons@speedy.fr.

Il est convenu entre les Parties que la restitution des biens, objets du bail, interviendra au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant la transmission en préfecture de la présente transaction signée par la CAGB. Cette restitution se réalisera en présence d'un représentant de la Société Speedy et de la CAGB.

Les Parties procéderont à un état des lieux de sortie et à un relevé de compteurs d'eau, d'électricité et de gaz, le cas échéant, qui donnera lieu à un document établi contradictoirement et signé des deux Parties.

Les biens mis à disposition de la Société Speedy, objets du bail commercial en cause seront libérés concomitamment à l'établissement de cet état des lieux de sortie, qui constitue la date d'effectivité de la résiliation du bail commercial, et qui, en tout état de cause, devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2016.

2.3.5. Les conditions d'indemnisation de la Société Speedy au titre de la résiliation du bail commercial sont prévues aux termes de l'article 3 de la présente transaction qui s'applique nonobstant toutes dispositions contraires du bail commercial.

Article 3 - Indemnisation et concessions réciproques

Par la présente transaction, les Parties conviennent des conditions d'indemnisation de la Société Speedy.

Au titre des concessions réciproques inhérentes à la transaction :

3.1. Au titre de l'éviction du bail commercial :

- la Société Speedy accepte de réduire le montant de l'indemnité d'éviction telle que valorisée dans l'instance n° RG°15/559 susvisée, à la somme de 698 174,70 € (comprenant une indemnité principale de 217 375, 40 € et des indemnités accessoires de 480799 €),
- de manière transactionnelle afin de parvenir à un commun accord, la CAGB consent à indemniser la Société Speedy, qui accepte, au titre de son éviction en raison de la résiliation anticipée du bail commercial, à hauteur de la somme de CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS (196.000 €).

3.2. Au titre des modifications des conditions d'exploitation du local commercial:

- de manière transactionnelle afin de parvenir à un commun accord, la CAGB consent à prendre en compte le dommage résultant des travaux de construction et du fonctionnement du tramway subi par la Société Speedy en considérant la modification des conditions d'exploitation de son local commercial depuis son départ le 31 juillet 2013, départ concomitant aux travaux du tramway, et à l'indemniser en renonçant à appeler quelques loyers et charges que ce soit et notamment aux loyers appelés depuis le 14 décembre 2013 jusqu'à la date d'effectivité de la résiliation du bail commercial, telle que fixée à l'article 2.3.4 de la présente transaction. La CAGB s'engage à mettre en œuvre le processus juridique permettant d'annuler les titres de recettes n° 160, 639, 640, 159, 308, 466 et 313 visés au point 8 du préambule de la présente transaction),
- la Société accepte en retour cette somme comme purgeant toute demande indemnitaire à ce titre, et de renoncer à toute indemnité résultant de la réalisation et des travaux du tramway et de son fonctionnement au droit de son local commercial, objet du bail commercial du 1er juillet 2009.

3.3. La CAGB accepte de prendre à sa charge les frais d'évacuation des matériels et autres biens laissés par la Société Speedy, sous réserve des produits et des interventions restés à la charge de la société Speedy suivant l'article 2.3.2. de la présente transaction, d'une part et les frais de nettoyage du local et du site, d'autre part, en dérogation aux dispositions du bail commercial prévues sur ce point. Dans ce cadre, après que la Société Speedy a réalisé l'ensemble des opérations à sa charge, la CAGB procédera sur place à un constat de visu, avant l'état des lieux, pour voir celles lui incombant.

3.4. La Société Speedy accepte les sommes visées aux 3.1 et 3.2. susvisés comme réglant définitivement le litige objet de la présente transaction et comme indemnisant l'intégralité de son préjudice tiré de la résiliation anticipée du bail commercial et de la réalisation et du fonctionnement du tramway en contrebas de son local commercial. Elle s'engage en conséquence à ne revendiquer le paiement d'aucune autre somme que celles fixées à l'article 3 de la présente transaction sur quelque fondement que cela soit, ces sommes venant purger toute demande ou réclamation au titre de l'exécution du bail commercial ou de tout dommage lié à la construction ou au fonctionnement du tramway.

3.5. De manière transactionnelle, les Parties acceptent de ne donner aucune suite, à quelque titre que ce soit, au Jugement rendu le 5 août 2016 par le Juge de l'expropriation près le Tribunal de grande instance de Besançon (Instance n°15/02516) ce jugement n'étant en tout état de cause pas définitif au jour de l'entrée en vigueur de la présente transaction.

3.6. Les Parties acceptent de conserver à leur charge les frais, dépens et honoraires d'avocats liés à l'assistance contentieuse et juridique nécessaire au traitement des instances judiciaires visées au point 8 du préambule de la présente transaction ainsi qu'à l'organisation des pourparlers et à la rédaction de la présente transaction .

3.7. La CAGB et la Société Speedy renoncent à porter devant les juridictions tout différend lié à la résiliation anticipée du bail commercial et à la réalisation et au fonctionnement du tramway en contrebas de son local commercial.

3.8. La Société Speedy s'engage à se désister de l'intégralité des instances judiciaires actuellement en cours (RG 15/559, RG n°15/1535, RG n°15/01445 et RG n°16/01734) y compris de ses demandes de condamnations au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, suivant un désistement d'action et d'instance pour chaque instance. De la même manière, pour chacune de ces instances, la CAGB acceptera le désistement de la société SPEEDY et se désistera de ses propres demandes de condamnation et notamment au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, au titre des dépens et de toute indemnité au titre de procédure abusive en application de l'article 32-1 du Code de procédure civile. Enfin, la Société Speedy s'engage à ne pas placer devant le Tribunal de Grande Instance de Besançon son assignation visant à demander l'annulation de l'avis des sommes correspondant au titre n°313 visé au point 8g) du préambule de la présente transaction.

Article 4 - Modalité de règlement

Après l'entrée en vigueur de la présente transaction, après exécution par la Société Speedy de ses obligations prévues à l'article 2.3.2. de la présente transaction, libération des locaux et remise des clés dans les conditions des articles 2.3.4 de la présente transaction, la CAGB procédera au paiement de la somme de CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS (196. 000 €) prévue à l'article 3.1 de la présente transaction, par virement, en une seule fois, par M. le Trésorier Principal, comptable du Grand Besançon, au nom et sur le compte de la Société Speedy , suivant les coordonnées bancaires mentionnées sur le RIB joint en Annexe 12 de la présente transaction.

Ce versement fera l'objet d'un mandat de paiement émis par la CAGB auprès du comptable public, au profit de la Société Speedy au plus tard le 15 janvier 2017.

Article 5 - Exécution de la Transaction

A compter du versement de la somme prévue à l'article 3.1. de la présente transaction, et de l'annulation par la CAGB des titres de recettes en application de l'article 3.2 des présentes, la Société Speedy transmettra des conclusions aux fins de désistement d'instance et d'action tel que prévu à l'article 3.8 de la présente transaction.

Dès enregistrement des conclusions de la Société Speedy aux fins de désistement d'instance et d'action, tel que visé à l'alinéa précédent, la Société Speedy en informera la CAGB qui transmettra à son tour des conclusions aux fins d'acceptation et de désistement, tel que prévu à l'article 3.8 de la présente transaction.

Article 6 - Transaction - autorité de chose jugée

Les dispositions de la présente transaction constituent un ensemble indivisible et valent transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil ou des principes dont s'inspirent lesdits articles.

En conséquence, la présente transaction a autorité de chose jugée entre les Parties et vaut engagement irrévocable et définitif de la part de chacune des Parties signataires et sera exécuté dans sa globalité.

Cet accord ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit ou de lésion et vaut extinction irrévocable de toute les contestations nées ou à naître entre les Parties relatives aux relations contractuelles ayant existé entre elles.

D'une manière générale, chacune des Parties renonce à l'égard de l'autre Partie à exercer à son encontre une quelconque action juridictionnelle - ou non - fondée sur une disposition du bail commercial mentionné en préambule, un manquement audit bail ou toute cause subsidiaire, chacune des Parties estimant réciproquement que l'autre a pleinement satisfait à ses obligations contractuelles.

La renonciation prévue par l'alinéa précédent inclut l'usage de toute modalité de constitution unilatérale de l'autre Partie comme débiteur.

D'une manière générale, la CAGB et la Société Speedy s'engagent réciproquement à renoncer à toute action juridictionnelle qui trouverait son fondement dans les faits à l'origine de la présente transaction.

Les deux Parties s'engagent à respecter l'ensemble des stipulations de la transaction.

Article 7 - Compétence d'attribution

Chacune des Parties s'engage en cas de différend d'interprétation ou d'application de la présente transaction à rechercher une conciliation avant toute saisine de la juridiction compétente.

Article 8 - Annexes :

La présente transaction comprend 12 (douze) Annexes, qui ont valeur contractuelle, numérotées de 1 à 12 :

- annexe n°1 : Délibération du Bureau communautaire,
- annexe n°2 : Pouvoir du signataire pour la société SPEEDY France,
- annexe n°3 : Bail commercial du 1^{er} juillet 2019,
- annexe n°4 : assignation du 2 mars 2015 (instance n° RG15/559),
- annexe n°5 : titre n° 639,
- annexe n°6 : titre n° 640,
- annexe n°7 : titre n° 159,
- annexe n°8 : titre n° 160,
- annexe n°9 : titre n° 308,
- annexe n°10 : titre n° 466,
- annexe n°11 : titre n°313,
- annexe n°12 : RIB Speedy France Banque Palatine.

La présente transaction est établie en 3 exemplaires originaux

Fait en 2 exemplaires, à Besançon, le.....

Pour la Société Speedy,
Le représentant légal,

Pour la Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET