



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**9 NOVEMBRE 2023**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2023-376**

L'an deux mille vingt-trois, le 09 novembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 2 novembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

**ETAIENT PRESENTS :** M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, Mme Marion BRAVO, M. Rémi GENIS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Frédéric GUILLAUMON, Mme Soraya LAUGARO, M. Jacques PALACIN, Mme Laurence PIGNIER, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, Mme Sandrine SUCH, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, M. Frédéric GOURIER, M. Xavier BAUDRY, M. David TRANCHECOSTE, M. Edouard GEBHART, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Catherine SERRA, Mme Marie-Christine MARCHESI, Mme Florence MOLY, Mme Michèle MARTINEZ, M. Georges PUIG, M. Pierre-Louis LALIBERTE, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAN, Monsieur Charles IFSSAH.

**REPRESENTE(S) :** Jean-Yves GATAULT, ayant donné pouvoir à Isabelle BERTRAN, Patricia FOURQUET, ayant donné pouvoir à Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à David TRANCHECOSTE, Jean-Claude PINGET, ayant donné pouvoir à Christelle MARTINEZ, Christine ROUZAUD DANIS, ayant donné pouvoir à Danielle PUJOL, Anaïs SABATINI, ayant donné pouvoir à Rémi GENIS, Jean CASAGRAN, ayant donné pouvoir à André BONET, Marie ESTEVES, ayant donné pouvoir à Gérard RAYNAL

**ABSENT(S) :** Mme Marie BACH, M. Jean-Marc PUJOL, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal GOMBERT, Mme Joëlle ANGLADE, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, Mme Christine GAVALDA-MOULENAT, M. Bruno NOUGAYREDE, Mme Laurence MARTIN, M. Bernard REYES, Mme Catherine PUJOL.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Sébastien MENARD

=====

**Champ de Mars - Centre Commercial 13 Rue Madame de Sévigné - Protocole transactionnel avec Monsieur Aboubaker BEHIH**

M. Charles PONS expose :

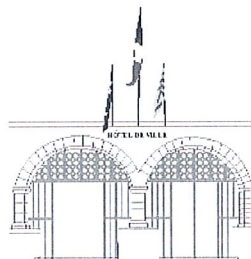
Mes chers collègues,

Monsieur Aboubaker BEHIH est propriétaire d'un fonds de commerce de type restauration rapide, sous enseigne « Le Bel Air » exploité dans un local situé dans le centre commercial du Champ de Mars 13 rue Mme de Sévigné à Perpignan.

La Ville étant propriétaire dudit local depuis le 18 mars 2016, le bail commercial, lui a été transféré. Arrivé à expiration le 31 décembre 2019, il s'est poursuivi par tacite reconduction.

Compte tenu du projet de « Renouvellement urbain du Champ de Mars - démolition du centre commercial et requalification de l'espace public » reconnu d'utilité publique par arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2022119-0002 du 29 avril 2022, Monsieur Aboubaker BEHIH peut prétendre, au titre de l'expropriation, à une indemnité d'éviction, évaluée par les domaines en principal à 30.800 €

Toutefois la Ville a initié à l'encontre de Monsieur Aboubaker BEHIH le 22 décembre 2022, une démarche visant la résolution judiciaire du bail, au regard de diverses infractions aux clauses et conditions du bail qui lui étaient imputables.



Le 27 décembre 2022, elle lui signifiait un congé à effet du 30 juin 2023 avec refus de paiement de l'indemnité d'éviction.

Afin de mettre un terme au litige les opposant, la Ville et Monsieur Aboubaker BEHIH se sont rapprochés pour parvenir à un accord amiable et ont défini les dispositions d'un **protocole transactionnel** dans les conditions suivantes :

A/ Renonciation par la Ville aux griefs formés à l'encontre de Monsieur Aboubaker BEHIH et paiement d'une indemnité d'éviction :

pour un montant total et forfaitaire de 30.000 €, dont le règlement sera effectué après libération effective des lieux par Monsieur Aboubaker BEHIH

➤ avec clause essentielle et déterminante :

libération des lieux obligatoirement au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

B/ Dispense de paiement des loyers par Monsieur Aboubaker BEHIH du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'à la date de son départ

C/ Versement par Monsieur Aboubaker BEHIH d'une indemnité d'occupation de 100€ par jour de retard en cas de non libération des lieux à compter du 2 décembre 2023.

Considérant l'intérêt pour la Ville de libérer l'occupation de ce local sis 13 rue Madame de Sévigné, au sein de centre commercial Champ de Mars dont la démolition a été déclarée d'utilité publique,

Considérant que ce protocole transactionnel permet de mettre fin au litige entre les parties,

Considérant les concessions réciproques concédées et la préservation des intérêts et droits de chaque partie,

Le Conseil Municipal décide :

1. D'approuver les termes du protocole d'accord transactionnel ci annexé.
2. D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.
3. De prévoir la dépense au budget de la Ville.

OUI cet exposé,

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

41 POUR

=====

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission : 066-216601369- 20231109- 182323- DE-1-1

Accusé reçu le : **16 NOV. 2023**

Affiché le :

**16 NOV. 2023**

M. Charles PONS, Pour le Maire l'Adjoint délégué



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du **09 NOV. 2023**

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
  
**Charles PONS**

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

**La Ville de PERPIGNAN**, pour elle et son Maire en exercice domicilié es  
qualité Hôtel de Ville, place de la Loge à 66 000 PERPIGNAN

D'UNE PART

ET

**Monsieur Aboubaker BEHIIH**, demeurant HLM Champ de Mars Bat 2 Appart  
116 à 66 000 PERPIGNAN, né le 2 juin 1996 à MOSTAGANEM (ALGERIE),  
commerçant

D'AUTRE PART

### EXPOSENT CE QUI SUIT

Selon acte sous seing privé en date du 5 janvier 2010, la SCI RENE a consenti la  
location à usage commercial d'un local situé 13 rue Madame de Sévigné à  
Monsieur Stéphane PEAN.

Ce fonds semble ensuite avoir été cédé à Monsieur Claude NAVARRO et  
Madame STEPHEN qui l'ont eux-mêmes cédé aux conjoints GHELAB-  
CHEMIN.

Ces derniers, par acte du 2 février 2016, le cède à Monsieur Aboubaker BEHIIH.

La ville, de son côté, est devenue propriétaire suivant l'acquisition qu'elle en a  
faite de la SCI RENE selon un acte en date du 17 mars 2016.

Le bail est arrivé à expiration le 31 décembre 2019 et s'est poursuivi ensuite par  
tacite reconduction.

/  
/

Par acte en date du 22 décembre 2022, la ville de PERPIGNAN a notifié à Monsieur BEHIIH une sommation visant clause résolutoire et l'article L 145-17 1 du Code de Commerce compte tenu de diverses infractions aux clauses et conditions du bail qu'elle imputait au locataire.

Par acte du 27 décembre 2022, la ville de PERPIGNAN signifiait à M. BEHIIH un congé à effet du 30 juin 2023 avec refus de paiement de l'indemnité d'éviction.

C'est dans conditions que les parties se rapprochaient et décidaient de parvenir à un accord amiable.

## **IL A EN CONSEQUENCE ETE CONVENU CE QUI SUIT.**

### **Article 1**

La ville accepte de renoncer aux griefs formés à l'encontre de Monsieur BEHIIH et de procéder au paiement d'une indemnité fixée d'un commun accord entre les parties à la somme de 30 000 euros pour indemnisation globale et entière.

Ce paiement interviendra à la libération effective des lieux par Monsieur BEHIIH.

Cette libération s'entendant par la remise des clés et la coupure des divers compteurs de fluides qui devra être effective.

### **Article 2**

Monsieur BEHIIH s'engage à libérer les lieux **obligatoirement** au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Cette clause est essentielle et déterminante et constitue le motif de l'acceptation par la ville du paiement de l'indemnité d'éviction ainsi déterminée.

### **Article 3**

En cas de non-libération des lieux à la date précédemment convenue, Monsieur BEHIIH serait privé de tout droit à indemnité d'éviction tout en pouvant faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

### **Article 4**

La Commune dispense Monsieur BEHIIH de tout paiement de loyer ou d'indemnité jusqu'à son départ et ce à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023

/  
/

En cas de non-respect de la libération des lieux à la date convenue, elle serait débitrice d'une indemnité d'occupation de 100 € par jour de retard.

### **Article 5**

Sous réserve de l'exécution des engagements exprimés ci-dessus, le présent protocole règle de façon définitive, irrévocable et sans réserve le litige entre les parties signataires tel qu'énoncé dans l'exposé préliminaire, à compter de la date de sa signature.

### **Article 6**

Les parties déclarent que leur engagement à la présente transaction est libre et traduit leur volonté éclairée.

Les parties reconnaissent avoir disposé d'un temps de réflexion suffisant pour apprécier l'étendue et les conséquences de la présente transaction et pour négocier de bonne foi les termes de celle-ci dont elles déclarent connaître et accepter sans aucune réserve les effets.

### **Article 7**

La ville de PERPIGNAN et Monsieur BEHIIH reconnaissent à la présente transaction l'autorité de la chose jugée entre les parties.

D'un commun accord entre les parties, la présente transaction est expressément soumise aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et à l'article 2052 du même Code prévoyant que le présent accord « *fait obstacle à l'introduction et à la poursuite entre les parties d'une action en Justice* ».

Conformément aux dispositions des articles 1 565, 1 566 et 1 567 du Code de Procédure Civile, le présent protocole sera soumis par la partie la plus diligente à son homologation judiciaire de manière à lui donner force exécutoire.

Fait en 3 exemplaires originaux

A \_\_\_\_\_, le  
XXX\*

A \_\_\_\_\_, le  
XXXX\*

\*Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé Bon pour transaction et renonciation ».

