



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

**DELIBERATION N° 2023-377**

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 Madame Naïma NETTAH**

M. Charles PONS expose :

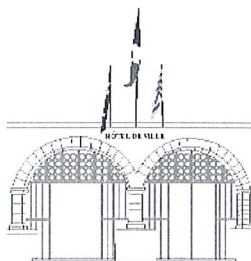
Mes chers collègues,

Madame Naïma ELGHAZOUANI épouse NETTAH exerce une activité commerciale de type restauration rapide sous enseigne « LE DAWLIZ » dans un local d'environ 85 m<sup>2</sup> situé dans le centre commercial du Champ de Mars 18 rue Mme de Sévigné à Perpignan.

La Ville est propriétaire dudit local depuis le 19 décembre 2014. Le bail, dont Madame Naïma NETTAH est titulaire depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015 avec un loyer mensuel actualisé de 632.95 €, est arrivé à expiration le 30 septembre 2020 et s'est poursuivi par tacite reconduction.

Compte tenu du projet de « Renouveau 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, Madame Naïma NETTAH peut prétendre, au titre de l'expropriation, à une indemnité d'éviction, évaluée par les domaines en principal à 34.360 €.

Toutefois la Ville a initié à l'encontre de Madame Naïma NETTAH 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 28 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 Madame Naïma NETTAH.se sont rapprochées 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 Madame Naïma NETTAH et paiement à Madame Naïma NETTAH par la Ville 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 Madame Naïma NETTAH, soit après remise de clés et coupure effective des compteurs de fluides

➤ 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 Madame Naïma NETTAH du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'à la date de son départ

C/ Versement par Madame Naïma NETTAH 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- 20231109-182320-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



## 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

**Madame Naïma EL GHAZOUANI épouse NETTAH**, née le 01 janvier 1965  
Commerçant à l'enseigne LE DAWLIZ, demeurant 123 Avenue Maréchal Joffre à  
66000 PERPIGNAN,

D'AUTRE PART

### EXPOSENT CE QUI SUIT

Madame Naïma EL GHAZOUANI épouse NETTAH est titulaire d'un bail qui avait été consenti selon un acte du 13 mai 2013 par la ville de PERPIGNAN initialement à Madame Véronique NATAF et qui a fait l'objet de diverses cessions pour devenir la propriété de Madame Naïma EL GHAZOUANI épouse NETTAH.

Ce bail est arrivé à expiration le 30 septembre 2020 et s'est poursuivi depuis lors par tacite reconduction.

Par acte en date du 22 décembre 2022, la ville de PERPIGNAN a notifié à Madame NETTAH 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 28 décembre 2022, la ville de PERPIGNAN signifiait à Madame NETTAH 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 Madame NETTAH 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 Madame NETTAH.

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

### **Article 2**

Madame NETTAH 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, Madame NETTAH serait privée de tout droit à indemnité d'éviction tout en pouvant faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

### **Article 4**

La Commune dispense Madame NETTAH 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 Madame NETTAH 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 ».

