



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1493

Lyon 1er - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel relatif à l'indemnisation par la Ville de Lyon de la société Bagel Debois pour défaut de jouissance des locaux commerciaux situés 6 rue du Président Edouard-Herriot à Lyon 1er - EI 01013

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 27 JANVIER 2022

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 1 FEVRIER 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 JANVIER 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

DELIBERATION AFFICHEE LE : 3 FEVRIER 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : M. GODINOT Sylvain

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHU, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. MAES (pouvoir à M. VASSELIN), Mme ZDOROVITZOFF (pouvoir à Mme TOMIC), Mme DE MONTILLE (pouvoir à Mme CROIZIER), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1493 - LYON 1ER - APPROBATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL RELATIF A L'INDEMNISATION PAR LA VILLE DE LYON DE LA SOCIETE BAGEL DEBOIS POUR DEFAUT DE JOUISSANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES 6 RUE DU PRESIDENT EDOUARD-HERRIOT A LYON 1ER - EI 01013 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 janvier 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire de locaux commerciaux d'une surface totale de 149,55 m² (surface pondérée : 107,27 m²), situés en sous-sol, rez-de-chaussée, mezzanine et 1^{er} étage du 6 rue du Président Édouard-Herriot à Lyon 1^{er}, référencés sous le numéro d'ensemble immobilier 01 013 dans l'emprise du Palais Saint-Pierre, parcelle cadastrée 69381 AT 70, appartenant à son domaine privé.

Par acte en date du 30 septembre 2019, et suite à la réitération d'une cession de droit au bail intervenue le 23 juillet 2019 entre les sociétés Allonel et Bagel Debois, la Ville de Lyon a donné à bail à loyer à la société Bagel Debois les locaux commerciaux susmentionnés pour l'exercice d'une activité de « restauration rapide sur place ou à emporter ne nécessitant pas d'extraction et toutes autres activités non bruyantes et non odorantes. Les activités de restauration avec extraction sont exclues sauf accord exprès préalable et écrit de la Ville de Lyon », moyennant un loyer annuel de 23 814,00 euros hors taxes, hors charges, soit des termes trimestriels de 5 953,50 euros.

Cependant, lors des travaux d'aménagements intérieurs entrepris par le locataire dès la signature du bail, il a été constaté que le système d'aération des locaux (VMC) avait été obstrué lors des travaux de réhabilitation du Musée des beaux-arts réalisés en 2015.

Or, en vertu des différentes réglementations en vigueur (européenne, départementales, civiles et commerciales), la Ville de Lyon - en sa qualité de propriétaire/bailleur - a à sa charge le respect de « l'obligation de délivrance de la chose louée propre à l'activité envisagée ainsi que la jouissance paisible et raisonnable de celle-ci par le locataire ».

À ce titre, et ce dès la signature du bail le 30 septembre 2019, décision a été prise par la Ville de Lyon de ne pas recouvrer les loyers commerciaux dus par le locataire jusqu'à la réalisation des travaux de création de VMC et le début d'exploitation de l'activité commerciale envisagée.

Par ailleurs, par courrier en date du 13 avril 2021, le locataire a sollicité une indemnisation financière suite aux frais qu'il a été contraint d'engager - à titre personnel - sans pour autant pouvoir exploiter les locaux loués du fait de la nécessité de réaliser les travaux de création d'une VMC considérés comme des Travaux importants du propriétaire (TIP).

Le protocole qu'il vous est donc proposé d'approuver, et préalablement validé par la société Bagel Debois en date du 4 janvier 2022, prévoit ainsi :

- la prise en charge des coûts inhérents à la conception du système de ventilation des locaux pour un montant total de 3 490 euros sur la base des factures fournies par le locataire ;
- une indemnisation forfaitaire d'un montant total de 12 752 euros, soit 50 % du montant total des frais engagés à titre personnel par le locataire, pour la période comprise entre le 1^{er} octobre 2019 et le 8 mars 2021, sans pour autant avoir bénéficié de la jouissance paisible et raisonnable des lieux ;
- la renonciation conjointe des parties à toute poursuite réciproque.

Vu ledit protocole d'accord transactionnel ;

Vu le bail commercial du 30 septembre 2019 ;

Vu la réglementation européenne et notamment la directive CE 852/2004 ;

Vu le règlement sanitaire départemental (RSD) du 10 avril 1980 modifié ;

Vu le code civil et notamment les articles 1719 et 2044 et suivants ;

Vu l'avis du Conseil du 1^{er} arrondissement ;

Oùï l'avis de la commission Transition écologique - Mobilités ;

DELIBERE

- 1- Le protocole d'accord transactionnel relatif à l'indemnisation par la Ville de Lyon de la société Bagel Debois pour défaut d'obligation de délivrance du bien loué durant une partie de la durée du bail commercial portant sur les locaux situés 6 rue du Président Édouard-Herriot à Lyon 1^{er} est approuvé.
- 2- Le coût de cette indemnisation sera pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon. Il sera imputé à la nature comptable 65888 fonction 632, de l'opération GESMAINT, du programme GESTPATRIM.
- 3- M. le Maire est autorisé à signer ledit protocole d'accord transactionnel et tout document afférent.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Grégory DOUCET