

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 mars 2022

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de projet De Gaulle :
- indemnisation d'éviction commerciale

Rapporteur : Philippe Laurent

La Ville de Sceaux a engagé une opération de requalification du secteur de la place du général de Gaulle.

Ce projet est composé de trois îlots, dont l'îlot Voltaire sur lequel est actuellement situé l'immeuble 71-73 rue Houdan qui abrite des cellules commerciales.

Dans ce cadre, la Ville a acquis l'immeuble sis 71 rue Houdan le 29 mai 2015.

La société OGF est locataire dans cet immeuble en vertu d'un bail commercial qui a pris effet le 1^{er} avril 1983. Ce bail, d'une durée de neuf ans a fait l'objet de plusieurs renouvellements, dont le dernier en date du 1er avril 2010 est arrivé à échéance le 31 mars 2019.

L'article L 145-9 du code de commerce stipule que les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé délivré par huissier six mois avant le terme.

La Ville a fait délivrer le congé par acte d'huissier le 26 septembre 2018. Ce congé a eu pour effet de mettre fin au bail et d'ouvrir à la société OGF, le droit au bénéfice d'une indemnité d'éviction commerciale.

Selon les articles L 145-14 et L 145-26 du code de commerce, la collectivité territoriale, bailleur, qui refuse le renouvellement du bail doit en effet payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction.

L'article L 145-28 du code de commerce précise que le locataire ne peut quitter les lieux avant le versement de l'indemnité d'éviction. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

Le préjudice découlant du non renouvellement du bail commercial d'OGF a été évalué, en application des dispositions de l'article L 145-14 du code de commerce, à la somme forfaitaire de 240 000 € toutes taxes et tous frais compris.

Cette indemnisation qui a été proposée à la société OGF et qu'elle a acceptée couvre l'intégralité du préjudice qu'elle était en droit de réclamer à la Ville en raison du non renouvellement de son bail commercial.

En contrepartie de cette indemnisation qui couvre l'intégralité de son préjudice, la société OGF renonce à exercer tout recours, de quelque nature qu'il soit, au titre du non renouvellement du bail commercial.

Il est proposé au conseil municipal d'accepter le versement à la société OGF d'une indemnité d'éviction commerciale de 240 000 €.