

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 24 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves MEYER, Maire.

Présents : MEYER Jean-Yves, LOYET André, GAILLARD Pascal, ROCHE Eliette, FAURE Cécile, CIVIER Stéphane, NGUYEN Isabelle, DAUMAS Jacques, DURIEU Joël, HADDAD Catherine, BOUSCHON Max, SOUBEYRAND Jacky, BOYER Alain, TEYSSIER Nicolas, ARMAND Michel, JEAN LEYNAUD Sylvie, ROUX Patricia, GUIBERT Alexandra, PERRUSSET Benoît, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri

Excusés : TASTEVIN Marie-Françoise donne procuration à DURIEU Joël, SAUGET Elisabeth donne procuration à LOYET André, VERNEDE Corinne donne procuration à MEYER Jean-Yves, LEYNAUD Michel donne procuration à ARMAND Michel, MARRON Corentin donne procuration à JEAN LEYNAUD Sylvie, ROGIER Monique donne procuration à GAILLARD Pascal, JOLY Delphine donne procuration à TEYSSIER Nicolas, VERMOREL Guillaume donne procuration à GUIBERT Alexandra, SIMON Cloé donne procuration à ROUX Patricia

Absents : AMRANI Hasiba, KAPPEL Roger

Secrétaire de séance : Nicolas TEYSSIER

Date de la convocation :

Délibération n°2025-161

17 septembre 2025

OBJET : Bail commercial « La Sommellerie » - Protocole transactionnel

Transmis au représentant de l'Etat le : 26 SEP. 2025
Affiché le :
Notifié le : 26 SEP. 2025

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;
Vu le du Code Civil et notamment ses articles 2044 et suivants relatifs aux transactions ;
Vu le Code du commerce et notamment son article L210-6 alinéa 2 ;
Vu le bail commercial conclu le 14 novembre 2013 pour les locaux situés 18 bis rue Auguste 07200 AUBENAS dits « La sommellerie » ;
Vu l'adjudication du 13 août 2024 par laquelle le fonds de commerce a été cédé à « Monsieur Farid NEFFATI pour le compte de la SAS PANIER ARDECHOIS en cours de constitution », comprenant le droit au bail ;
Vu le commandement de payer les loyers commerciaux visant clause résolutoire délivré le 3 juillet 2025 ;
Vu le congé commercial avec refus de renouvellement sans indemnité pour dénégation du droit au statut délivré le 3 juillet 2025 ;
Vu la mise en demeure avant congé délivrée le 3 juillet 2025 ;
Vu le projet de protocole transactionnel joint en annexe.

Considérant que le fonds de commerce racheté par adjudication n'a fait l'objet d'aucune exploitation réelle, régulière et conforme à la destination du bail commercial dans les locaux loués,

Considérant la localisation stratégique du local situé au sein de l'hôtel Goudard, propriété communale dédiée aux métiers d'arts ;

Considérant qu'aucun loyer n'a été payé depuis la date de l'adjudication du 13 août 2024,

Considérant que la SAS PANIER ARDECHOIS pour le compte de laquelle Monsieur Farid NEFFATI a acquis le fonds de commerce n'a jamais été immatriculée et n'existe pas juridiquement,

Considérant que Monsieur Farid NEFFATI est personnellement tenu des engagements qu'il a pris pour le compte de cette société,

Considérant qu'il existe un litige portant sur l'exécution et la rupture du contrat de bail commercial,

Considérant que les parties souhaitent régler à l'amiable ce différend par voie de transaction,

Considérant que le protocole transactionnel prévoit notamment :


- La résolution du bail commercial à compter du 4 août 2025,
- La libération des locaux par Monsieur Farid NEFFATI au plus tard le 26 septembre 2025 à minuit,
- Le transfert de la licence IV, du stock et des équipements attachés au fonds de commerce,
- Le versement par la commune d'une somme d'une valeur globale de 50 000 €,
- La compensation avec les loyers impayés et indemnités d'occupation d'un montant de 8 107,52 €,
- Le versement net à Monsieur Farid NEFFATI de 41 892,48 €,

Considérant qu'ainsi, cette transaction permettrait de mettre fin rapidement au litige et de récupérer les locaux dans des conditions acceptables pour la commune,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer le protocole transactionnel joint en annexe avec Monsieur Farid NEFFATI
- **Approuve** le versement d'une indemnité transactionnelle nette de 41 892,48 € à Monsieur Farid NEFFATI selon les modalités prévues au protocole
- **Autorise** l'imputation de cette dépense sur les crédits du budget communal.

Extrait certifié conforme,

<p>Jean-Yves MEYER, Maire</p> 	<p>Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente soit par courrier, soit par voie dématérialisée (www.telerecours.fr)</p>
<p>Ville d'AUBENAS Page 2/2</p>	

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20250924-DEL2025-161-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025