

## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE :

**Commune d'Aubenas**, Personne morale de droit public, dont le siège est sis 4 Place de l'hôtel de ville, 07200 AUBENAS, immatriculée sous le numéro SIREN 210 700 191 représentée par Monsieur Jean-Yves MEYER, son Maire en exercice, dûment habilité, déclarant avoir tous pouvoirs aux fins de signer le présent contrat

D'UNE PART,

### ET :

**Monsieur Farid NEFFATI**, domicilié 2800 chemin de la Peyrière 84200 CARPENTRAS

D'AUTRE PART.

Ci-après individuellement ou collectivement dénommées la ou les Partie(s).

### IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

La Mairie d'Aubenas a consenti un bail commercial conclu le 14 novembre 2013 pour des locaux qu'elle loue situés 18 bis rue Auguste Bouchet 07200 AUBENAS dits « La sommellerie ».

Le fonds de commerce a été cédé à « *Monsieur Farid NEFFATI pour le compte de la SAS PANIER ARDECHOIS en cours de constitution* », par adjudication du 13 août 2024, comprenant le droit au bail.

Or, depuis la date de l'adjudication, le 13 août 2024, plusieurs manquements ont été commis :

- le fonds de commerce racheté ne fait l'objet d'aucune exploitation réelle, régulière et conforme à la destination du bail commercial dans les locaux loués,
- les conditions du droit au renouvellement n'ont pas été respectée car la SAS PANIER ARDECHOIS pour le compte de laquelle Monsieur Farid NEFFATI a acquis le fonds de commerce n'a pas été immatriculée, de sorte qu'elle n'existe pas,
- aucun loyer n'a été payé.

Ce faisant, en vertu de l'article L210-6 alinéa 2 du Code de commerce qui dispose que « *Les personnes qui ont agi au nom d'une société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance*

*de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes ainsi accomplis, à moins que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société », Monsieur Farid NEFFATI est personnellement tenu des engagements qu'il a pris pour le compte de la SAS PANIER ARDECHOIS, qu'il n'a jamais constitué.*

Au regard de ces manquements, la Mairie d'Aubenas a fait délivrer par commissaire de justice les actes suivants :

- Un CONGE COMMERCIAL AVEC REFUS DE RENOUVELLEMENT SANS INDEMNITE POUR DENEGATION DU DROIT AU STATUT le 3.07.2025
- Une MISE EN DEMEURE AVANT CONGE le 3.07.2025
- Un COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS COMMERCIAUX VISANT CLAUSE RESOLUTOIRE le 3.07.2025 non régularisé au jour de la signature du présent protocole transactionnel

Monsieur Farid NEFFATI conteste la position de la Mairie d'Aubenas.

Compte tenu des échanges intervenus entre les Parties, il est manifeste qu'il existe un litige portant sur l'exécution et la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013. ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024.

Aussi et sans renoncer au bien-fondé de leurs positions respectives, les parties ont souhaité pouvoir régler à l'amiable ce différend et tout différend né ou à naître s'agissant de l'exécution et de la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024.

A cette fin, après avoir bénéficié du temps de réflexion nécessaire à l'expression d'un consentement libre et éclairé, les Parties sont parvenues à un accord en consentant des concessions réciproques. Les modalités de cet accord sont précisées ci-après.

#### **APRES DISCUSSION, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : LIBRE NEGOCIATION**

Les Parties reconnaissent avoir collaboré à l'élaboration du présent contrat et que les stipulations dudit contrat ont fait l'objet d'une libre négociation, de sorte qu'aucune des dispositions n'ont été déterminées à l'avance par l'une des Parties au présent contrat.

#### **ARTICLE 2 – ABSENCE D'EXPLOITATION DU FONDS DE COMMERCE**

Les parties constatent que le fonds de commerce racheté par adjudication par « *Monsieur Farid NEFFATI pour le compte de la SAS PANIER ARDECHOIS en cours de constitution* » n'a fait l'objet d'aucune exploitation réelle, régulière et conforme à la destination du bail commercial dans les locaux loués.

### **ARTICLE 3 – RESOLUTION DU BAIL COMMERCIAL**

Sous réserve de la bonne exécution de l'intégralité des obligations stipulées dans la présente transaction, les parties constatent d'un commun accord que le bail commercial est résolu à compter du 4 août 2025 par la mise en œuvre et l'acquisition de la clause résolutoire, de sorte que Monsieur Farid NEFFATI est occupant sans droit ni titre, depuis le 5 août 2025, à la suite de la délivrance du commandement de payer les loyers impayés resté infructueux.

La Mairie d'Aubenas accepte néanmoins, que Monsieur Farid NEFFATI demeure dans les locaux jusqu'au 26 septembre 2025 à minuit.

Ainsi, les parties conviennent que les locaux seront libérés par Monsieur Farid NEFFATI et restitués à la Mairie d'Aubenas au plus tard le 26 septembre 2025 à minuit.

### **ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE MONSIEUR FARID NEFFATI**

En contrepartie des concessions faites par la Mairie d'Aubenas exposées ci-dessous, Monsieur Farid NEFFATI accepte de :

1/ transférer, par le présent protocole, la licence IV, le stock et l'ensemble des équipements attachés au fonds de commerce qui n'a jamais été exploité.

2/ libérer et restituer les locaux loués, au plus tard le 26 septembre 2025 à minuit.

Il s'engage à restituer les locaux en parfait état d'entretien.

La restitution des clés, un état des lieux contradictoire et un inventaire se tiendra le 26 septembre 2025 à 14 heures.

3/ payer à la Mairie d'Aubenas le montant des loyers impayés, lesquels s'élèvent à la somme de 8 107,52 € (huit mille cent sept euros et cinquante-deux centimes) correspondant aux loyers impayés, figurant dans le commandement de payer délivré le 3 juillet 2025, des mois d'août 2024 à juin 2025 selon le décompte suivant :

- Loyer du mois d'août 2024 : 468,22 euros
- Loyer du mois de septembre 2024 : 763, 93 euros
- Loyer du mois d'octobre 2024 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de novembre 2024 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de décembre 2024 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de janvier 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de février 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de mars 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois d'avril 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de mai 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois de juin 2025 : 763, 93 euros

Cette somme sera payée par Monsieur Farid NEFFATI à la Mairie d'Aubenas par compensation avec les sommes qui seront versées par cette dernière à Monsieur Farid NEFFATI (article 5 ci-après).

Monsieur Farid NEFFATI se reconnaît rempli de la totalité de ses droits et s'engage à ne pas poursuivre ou engager quelque action que ce soit, relative à la conclusion, l'exécution et la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024.

#### **ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE LA MAIRIE D'AUBENAS**

En contrepartie des concessions faites par Monsieur Farid NEFFATI exposées ci-dessus et pour terminer le litige existant concernant la conclusion, l'exécution et la rupture du bail commercial du 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024, la Mairie d'Aubenas accepte de verser la somme totale et définitive de 50.000,00 euros (cinquante mille euros) qui, pour satisfaire aux obligations fiscales, est ventilée comme suit :

- une indemnité transactionnelle globale et définitive d'un montant forfaitaire de 21.500,00 € nets (vingt et un mille cinq cents euros nets),
- le prix du transfert de la licence IV ainsi que des équipements pour un montant évalué à 20.000,00 euros (vingt mille euros) (12 000 euros au titre de la licence IV et 8.000,00 euros au titre des équipements),
- le prix du stock évalué à la somme de 7.083,33 euros HT, soit 8.500,00 euros TTC

Il est expressément convenu entre les parties qu'il sera déduit de cette somme, le montant des loyers impayés, figurant dans le commandement de payer visant la clause résolutoire du bail commercial notifié le 3 juillet 2025, pour un montant de 8 107,52 € (huit mille cent sept euros et cinquante-deux centimes) correspondant aux loyers d'août 2024 à juin 2025 que Monsieur Farid NEFFATI s'est engagé à payer à la Mairie d'Aubenas.

La Mairie d'Aubenas renonce à l'obtention du paiement des loyers de juillet et d'août 2025 ainsi que de l'indemnité d'occupation d'août et septembre 2025, représentant un montant de 2.189,93 euros, décomposé comme suit :

- Loyer du mois de juillet 2025 : 763, 93 euros
- Loyer du mois d'août 2025 (du 1<sup>er</sup> août au 4 août) : 98,57 euros (763, 93 x 4/31)
- Indemnité d'occupation du mois d'août 2025 (du 5 août au 31 août) : 665,36 euros (763,93 x 27/31)
- Indemnité d'occupation du mois de septembre 2025 (du 1<sup>er</sup> septembre au 26 septembre 2025) : 662,07 euros (763, 93 x 26/30)

Le versement de la Mairie d'Aubenas à Monsieur NEFFATI s'établit ainsi à la somme totale définitive de 41 892,48 € (50 000 euros - 8 107,52) (quarante et un mille huit cent quatre-vingt-douze euros et quarante-huit centimes).

Cette somme de 41 892,48 € sera payée à Monsieur Farid NEFFATI par virement sous 20 jours à compter de la date de restitution des locaux (laquelle se tiendra le 26 septembre 2025).

La Mairie d'Aubenas se reconnaît remplie de la totalité de ses droits et s'engage à ne pas poursuivre ou engager quelle qu'action que ce soit, relative à la conclusion, l'exécution et la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024.

Ces concessions sont la contrepartie de l'abandon, par Monsieur Farid NEFFATI de l'intégralité des demandes qu'il pouvait éventuellement former au titre de la conclusion, de l'exécution et de la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024.

#### **ARTICLE 6 : ABSENCE DE CREANCIERS INSCRITS**

Compte tenu de l'absence de constitution de la SAS PANIER ARDECHOIS et par voie de conséquence de l'absence d'exploitation du fonds par la société SAS PANIER ARDECHOIS pour le compte de laquelle Monsieur Farid NEFFATI a acquis le fonds de commerce, il ne peut y avoir aucun créancier inscrit sur le fonds de commerce (lequel n'existe pas).

#### **ARTICLE 7 : FRAIS ET DEPENS**

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais, coûts et dépens engagés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige.

#### **ARTICLE 8 : BONNE FOI**

Les Parties s'engagent à exécuter loyalement et de bonne foi les obligations telles qu'elles résultent du présent protocole qui forme un tout indissociable.

#### **ARTICLE 9 : NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION**

La présente convention est une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Les Parties reconnaissent que les règlements et concessions précités seront effectués à titre transactionnel, forfaitaire et définitif conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et, en particulier, de l'article 2052 dudit Code Civil.

Ainsi, et sous réserve de sa parfaite exécution, le présent accord transactionnel met fin à tout différend né ou à naître des rapports de droit ou de fait ayant pu exister entre Monsieur Farid NEFFATI et la Mairie d'Aubenas, au titre de la conclusion, l'exécution et de la rupture du contrat de bail commercial conclu le 14 novembre 2013 ayant fait l'objet d'une cession par adjudication le 13 août 2024, et fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice, ayant le même objet.

Le présent accord comporte 6 pages dont les cinq premières sont paraphées par chaque partie.

Fait à [REDACTED],

En deux exemplaires originaux,

Le [REDACTED]

La Mairie d'Aubenas <i>"Bon pour transaction"</i> + signature	Monsieur Farid NEFFATI <i>"Bon pour transaction"</i> + signature
---	--

PROJET