VILLE DE CLERMONT FERRAND

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2018 à 18 h 00**

---

AUJOURD'HUI **dix huit décembre deux mille dix huit**

**LE CONSEIL MUNICIPAL** de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2018, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

**Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance**

**Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU**

**Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Philippe BOHELAY à Jérôme GODARD, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Géraldine BASTIEN, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Odile VIGNAL à Dominique ROGUE-SALLARD**

**Excusé(e)s : François BARRIÈRE**

**Absent(e)s : Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**

**Secrétaire : Marianne MAXIMI**

---

***Après l'appel, une minute de silence est observée en mémoire des victimes de l'attentat de Strasbourg.***
***Mme Dominique BRIAT arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pascal GUITTARD).***
***Mme Nicaise JOSEPH et M. Nicolas BONNET arrivent avant le débat de la question n°1.***
***M. Jean-Pierre LAVIGNE arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir à M. Jean-Pierre BRENAS).***
***Mme Marion CANALES arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Nicaise JOSEPH).***
***Mme Valérie BERNARD arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à M. Grégory BERNARD).***
***Mme Isabelle LAVEST arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA).***
***Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Cécile AUDET).***
***Mme Marianne MAXIMI quitte la séance pendant le débat commun aux questions n°3 à n°7 et donne pouvoir à M. Alparslan COSKUN.***
***M. le Maire modifie l'ordre du jour pour inverser le vote des questions n°10 et n°11.***
***M. Florent NARANJO quitte la séance avant le vote de la question n°11.***
***Mme Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°11 et donne pouvoir à M. Grégory BERNARD.***
***Mme Sondès EL HAFIDHI quitte la séance avant le vote de la question n°12 et donne pouvoir à M. Christophe BERTUCAT.***
***Mme Christine DULAC-ROUGERIE quitte la séance avant le vote du vœu a).***

---

## Rapport N° 88
## TRANSACTION ENTRE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND ET LA SARL ANIELKA

---

La SARL ANIELKA exploite, sous l'enseigne APICIUS, un espace de restauration au premier étage du Marché Saint-Pierre au terme d'une convention d'occupation du domaine public approuvée par le Conseil Municipal le 24 avril 2015.

Lors de son installation, la société a dû réaliser des investissements importants dont une part s'est révélée non prévisible. Ainsi, elle prétend avoir dû consentir des travaux imprévus et supplémentaires pour une somme de 147 861,68 euros rendus nécessaires d'une part par l'état du local non appréhendable avant démolitions, d'autre part par des sujétions spécifiques l'obligeant, entre autres, à opter pour un mode de cuisson électrique à la place du gaz et enfin par un état général de l'établissement nécessitant des aménagements plus coûteux (sols, sanitaires, climatisation, accès…) qu'envisagés initialement.

La société demande par ailleurs une réduction de sa redevance annuelle ainsi que la prise en charge d'une somme de 32 356,32 euros au motif qu'elle a supporté des charges financières supplémentaires compte tenu des emprunts qu'elle a contractés pour le financement des travaux qu'elle considère relever des obligations de la Ville.

La société revendique aussi que ce surcoût a obéré les premières années de son exploitation et ne lui a pas permis d'amortir comme envisagé le reste de ses investissements engendrant des problèmes comptables et de trésorerie. Enfin, elle prétend rencontrer des difficultés dans l'exercice de son activité en raison d'une isolation et d'une étanchéité jugées insuffisantes et de la servitude qui lui est imposée du fait de la présence sur la terrasse d'installations de climatisation appartenant au bénéficiaire du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La SARL ANIELKA demande une prise en charge du préjudice allégué à la hauteur sus-évoquée.

Afin de prévenir un contentieux à naître sur le montant de la réparation des préjudices subis, la société ANIELKA et la Ville de Clermont-Ferrand, après discussions et concessions réciproques, ont convenu de régler leur différend par la signature d'un protocole transactionnel dans le cadre de l'article 2044 et suivants du Code Civil.

Le protocole proposé prévoit le versement par la Ville d'une somme forfaitaire nette de 135 424,17 euros au titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice invoqué par la société. En contrepartie, la société ANIELKA renonce au surplus de sa réclamation et à tout contentieux envers la Ville de Clermont-Ferrand relatif au litige né de tous travaux imprévus que cette société a dû réaliser préalablement et depuis son entrée dans les lieux, et qui ont pu affecter sa trésorerie, ses résultats comptables et/ou son image ainsi que toute autre cause de préjudice que cette société pourrait invoquer pour la période considérée.

Après en avoir délibéré et en accord avec la commission, le Conseil Municipal :
- approuve le protocole transactionnel ci-annexé ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole et tous actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

# TRANSACTION
## (Articles 2044 et suivants du Code Civil)

Entre les soussignés :

- La SARL ANIELKA, immatriculée au RCS de Clermont Ferrand sous le n°499481 364, représentée par Monsieur Arkadiusz ZUCHMANSKI et Madame Marguerite ZUCHMANSKI, habilités à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « la Société »

D'une part,

Et

- La Commune de CLERMONT-FERRAND, représentée en la personne de son Maire dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Ville »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

## PRÉAMBULE

La Société occupe un espace de restauration au premier étage du marché Saint Pierre à Clermont-Ferrand au terme d'une convention d'occupation du domaine public notifiée le 1er septembre 2015 pour une durée de 25 ans et moyennant une redevance annuelle de 12 000 euros la première année puis 15 000 euros hors taxe les suivantes outre une part variable de 5 % au-delà d'un chiffre d'affaire annuel de 710 000€ hors taxe.

Cette société allègue avoir dû réaliser des importants investissements dont une part s'est révélée non prévisible. Ainsi, elle prétend avoir dû réaliser des travaux imprévus et supplémentaires pour une somme de 147 861,68 euros rendus nécessaires d'une part, par un état du bâtiment non appréhendable avant démolition, d'autre part par des sujétions spécifiques l'obligeant, entre autres, à opter pour un mode de cuisson électrique à la place du gaz et enfin par un état général de l'établissement nécessitant des aménagements plus coûteux (sols, sanitaires, climatisation, accès…) qu'envisagés initialement.

La Société demande par ailleurs, une réduction de sa redevance annuelle de 15 000 à 8 000 euros et propose une modification de la part variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaire au-delà de 650 000 euros et 7 % au-delà de 750 000. Par ailleurs, la Société demande à la Ville de considérer l'abandon de sa créance de redevances impayées pour la somme de 32 356,32 euros au motif qu'elle a supporté des charges financières supplémentaires compte-tenu des emprunts qu'elle a contractés pour le financement de travaux qu'elle considère relever des obligations du propriétaire.

La Société revendique aussi le fait que ce surcoût a obéré les premières années de son exploitation et ne lui a pas permis d'amortir comme envisagé le reste de ses investissements engendrant des difficultés comptables et de trésorerie.

Enfin, la Société fait observer qu'elle rencontre des difficultés dans l'exercice de son activité en raison d'une isolation et d'une étanchéité jugées insuffisantes et de la servitude qui lui est imposée du fait de la présence sur la terrasse d'installations de climatisation appartenant au bénéficiaire du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La Société demande une prise en charge du préjudice allégué à la hauteur sus évoquée.

Afin de prévenir un contentieux à naître sur le montant de la réparation des préjudices subis par la Société, les Parties, après discussions et concessions réciproques, ont convenu de régler leur différend par la signature d'un protocole transactionnel dans le cadre des articles 2044 et suivants du Code Civil.

## C'EST POURQUOI IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ D'UN COMMUN ACCORD LA TRANSACTION SUIVANTE :

### ARTICLE 1er :

La Ville de CLERMONT-FERRAND reconnaît le fait que la Société ait dû engager des travaux allant au-delà de ceux initialement prévus a difficilement pu être anticipé et a pu générer des difficultés financières imprévisibles. Des informations dues à la société ont pu manquer.

Ces travaux portent notamment sur la reprise de l'installation d'eau vétuste et inefficace (particulièrement les évacuations d'eaux usées), les installations électriques et de chauffage ainsi qu'un ensemble de sols et de mur viciés nécessitant une remise en état selon les normes de la catégorie du restaurant étoilé exploité par la Société.

La Ville fait par ailleurs observer que le bâtiment construit en 1985 est conforme aux normes en vigueur au moment de sa construction et qu'elle assume son rôle de propriétaire en faisant réaliser chaque année les travaux de maintenance et d'entretien général qui lui incombent, étant rappelé qu'une opération de rénovation importante a été réalisée en 2013. Elle examinera avec attention et bienveillance les demandes de la Société dans l'établissement des prochaines programmations.

La Société considère de son côté l'effort déjà réalisé par la Ville dans la prise en charge de certains travaux (notamment l'accessibilité du local et le raccordement électrique) et prend acte de l'engagement de la Ville d'en prendre en charge d'autres conformément aux obligations et responsabilités lui incombant, issues de la convention notifiée le 1er septembre 2015.

Aussi, sans acquiescer à l'ensemble des prétentions de la Société, la Ville de CLERMONT-FERRAND reconnaît que cette situation a causé un préjudice à la Société qu'il convient de réparer à hauteur d'une partie du coût de l'installation électrique et sanitaire, d'aménagement spéciaux non prévus et des frais financiers induits par ce surcoût (cf détail en annexe) sur la période précédant la présente transaction qui correspond à une somme forfaitaire négociée de 135 424,17 euros nets au total.

**ARTICLE 2** :

Dans le cadre de la présente transaction, la Ville de CLERMONT-FERRAND accepte de verser à la Société ANIELKA une somme forfaitaire nette de 135 424,17 € sous forme de dommages et intérêts en réparation du préjudice invoqué par la Société du fait de tous travaux imprévus qu'elle a dû réaliser préalablement et depuis son entrée dans les lieux jusqu'à la date des présentes et qui ont pu affecter sa trésorerie et ses résultats comptables et/ou son image ainsi que pour toute autre cause de préjudice que cette société pourrait invoquer pour la période considérée.

La somme de 135 424,17 € sera versée à la Société, par virement bancaire sur le compte pour lequel elle fournira un relevé d'Identité Bancaire, à titre d'indemnité transactionnelle, globale, forfaitaire et définitive.

La Société donne bonne et valable quittance à la Ville de CLERMONT-FERRAND.

**ARTICLE 3** :

La Société accepte les termes de la présente transaction en renonçant au surplus de sa réclamation (telle qu'exposée en préambule) et à tout contentieux envers la Ville de CLERMONT-FERRAND relatif au litige né de tous travaux imprévus que cette société a dû réaliser préalablement et depuis son entrée dans les lieux jusqu'à la date des présentes et qui ont pu affecter sa trésorerie et ses résultats comptables et/ou son image ainsi que pour toute autre cause de préjudice que cette société pourrait invoquer pour la période considérée.

**ARTICLE 4** :

Les Parties reconnaissent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leurs engagements et donner leur entier consentement à la présente transaction.

Les Parties se déclarent donc mutuellement et réciproquement remplies de leurs droits par l'effet de la présente transaction.

Les Parties reconnaissent cette transaction comme contenant la totalité des accords écrits ou non qu'elles ont passés entre elles et s'engagent à l'appliquer de bonne foi.

Comme conséquence de tout ce qui précède, les Parties se donnent mutuellement quitus définitif et sans réserve dans la mesure où tous les engagements pris et acceptés seront respectés.

**ARTICLE 5** :

La présente transaction est régie par les dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et se trouve revêtue, conformément aux termes de l'article 2052 dudit code, de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

**ARTICLE 6** :

A défaut d'accord amiable, les parties conviennent de soumettre les différents nés de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention aux juridictions compétentes du ressort territorial de la Cour d'Appel de Riom.

**ARTICLE 7** :

Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa signature par les Parties.

Fait en 3 exemplaires originaux
A Clermont-Ferrand, le.....

La SARL ANIELKA
Monsieur Arkadiusz Zuchmanski

La Ville de CLERMONT-FERRAND
Pour le Maire et par délégation
La Première Adjointe

Madame Marguerite Zuchmanski

Françoise NOUHEN

*Parapher chaque page et faire précéder chaque signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à instance et action ».*

*Annexe : détail des investissements pris en compte à l'article 2*

| Nature | Détail | Coût total |
|---|---|---|
| Réfection des sols et murs de la cuisine | Démolitions | 6112,00 € |
| | Sols (étanchéité, réagréage, carrelage et faïences) | 41 257,00 € |
| Alimentation électrique | Etudes techniques | 3282,70 € |
| | Armoire électrique | 13 672,74 € |
| | Cheminements | 2 109,25 € |
| | Eclairage de sécurité | 1806,70 € |
| | Prises, interrupteurs… hors cuisine | 4651,20 € |
| | Alimentation hors cuisine | 1479,24 € |
| | Alimentation cuisine | 3923, 90 € |
| | Alarme incendie | 2631,00 € |
| | Eclairage (50% de 17178,39 €) | 8589,20 € |
| Chauffage - climatisation | Chauffage (50% de 33209,00 €) | 16604,50 € |
| Alimentation en eau et eaux usées | Réfection totale en raison de canalisations obstruées | 13 991, 20 € |
| Cage d'escalier (extérieure au local) | Réfection – peinture | 2 068,00 € |
| Autres frais | Frais financiers sur emprunts (39 mois) | 13245,54 € |
| TOTAL | | **135424,17 €** |

## DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 27 DEC. 2018

Pour le Maire et par délégation,
La Première Adjointe

Françoise NOUHEN