



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du Mercredi 20 Décembre 2023
Délibération n° 2023-43**

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq – Gilbert Albini – Jean-Claude Auribault – William Balez – Max Bordary – Jean Marie Bridier – Daniel Canal – Dominique Fontanille – Richard Hillaire – Khadra Khamari – Florian Laroche – Cédric Marrot – Pierrette Paez – Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Michèle Veyret -

Absents excusés :

Christophe Aberlenc avec pouvoir à Richard Hillaire
Yves Tourvieille avec pouvoir à Michèle Veyret
Jean-François Durand-Coutelle avec pouvoir à Bernard Saleix

Absentes :

Julie Lopez-Dubreuil ; Marie-Christine Peyric

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia - Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Laurine Barthes - DDTM
Joris Philip - Secrétaire du CSE OPH

Assistaient également à la séance :

Alexia Debornes ; Johana Ribot ; Cyril Laurent ; Christel Lorca ; Camille Bary ; Ysabelle Castor ; Pauline Strasman ; Céline Serre ; Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL – Monsieur ALOYAN

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2023-43 ci-annexé, après lecture et présentation :

- autorise le Directeur Général à négocier et à signer tout protocole d'accord transactionnel avec M. Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN dans les limites fixées dans le cadre de la présente délibération.
- autorise le Directeur Général à faire délivrer et à signer tout document ou à saisir toute juridiction permettant d'exécuter le protocole d'accord transactionnel.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA





Séance du 20 décembre 2023

Rapport n°2023-43

**AUTORISATION DE NÉGOCIER ET SIGNER UN PROTOCOLE D'ACCORD
TRANSACTIONNEL AVEC M. Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN –
Epicerie 38 Faubourg du Soleil – 30100 ALES**

Selon bail commercial en date du 11 août 2009 entre M. ALOYAN et la SCI VICTORIA, reconduit tacitement, Monsieur Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN, occupent le local en pied d'immeuble sis 38 faubourg du Soleil – 30100 ALES, d'une superficie de 25m², afin d'y exercer une activité d'épicerie – alimentation générale.

Dans le cadre du NPNRU, l'immeuble sis 38 faubourg du Soleil - 30100 ALES (parcelle CN228), voué à la démolition, a été acquis par l'Etablissement Public Foncier Occitanie le 20 septembre 2023 et remis en gestion à LOGIS CEVENOLS le 18 décembre 2023, conformément à la convention de mise en gestion.

Compte tenu de la démolition programmée de l'immeuble susvisé, des négociations ont été réalisées avec M. Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN afin de procéder à la résiliation du bail et l'éviction du commerce.

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, tout locataire évincé remplissant les conditions requises doit bénéficier d'une indemnité d'éviction à la charge du bailleur.

Comme les dispositions du Code de Commerce le prévoient, un locataire évincé peut contester le montant de l'indemnité d'éviction proposée par le bailleur devant la justice et dispose du droit de se maintenir dans les lieux jusqu'au versement de celle-ci.

M. Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN ayant manifesté leur volonté de négocier leur éviction, il convient d'autoriser le Directeur Général à négocier et signer un protocole d'accord transactionnel permettant de mettre un terme au litige sur la base des éléments comptables transmis par les intéressés et notamment la moyenne des quatre derniers chiffres d'affaires connus, soit 59.439,75 euros.

Conformément aux méthodes de valorisation de ce type de commerce, issues notamment des statistiques comptables de la profession, le montant de l'indemnité d'éviction principale ne pourra dépasser le niveau moyen de valorisation fixé à 52 % en 2023.

En outre, conformément aux dispositions du code de Commerce, le montant de l'indemnité accessoire ne pourra être supérieur à 3,5% du chiffre d'affaires H.T. de la dernière année d'exploitation.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à négocier et à signer tout protocole d'accord transactionnel avec M. Aram ALOYAN et Mme Anna AVETISYAN dans les limites fixées dans le cadre de la présente délibération.
- D'autoriser le Directeur Général à faire délivrer et à signer tout document ou à saisir toute juridiction permettant d'exécuter le protocole d'accord transactionnel.