

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Ville de ROUEN, domiciliée Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle à ROUEN (76 000) prise en la personne de son représentant légal, Monsieur le Maire Yvon ROBERT, habilité en application d'une délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2014

D'une part,

ET

La société NORD OUEST EXPLOITATION (NOE) CINEMAS, Square Raoul Grimoin Sanson, à ELBEUF SUR SEINE (76 500), prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Richard PATRY

D'autre part

EXPOSE DES FAITS

La Ville de Rouen a attribué le 8 juillet 2010 à la société NOE Cinémas le contrat de délégation de service public pour la gestion du cinéma OMNIA République.

La durée de ce contrat était de 15 ans à compter du 1^{er} septembre 2010, son terme normal étant fixé le 1^{er} septembre 2025.

Saisi d'un recours en annulation par la société UGC, le Tribunal Administratif de Rouen, par une décision du 4 juin 2013, a prononcé la résiliation du contrat, cette résiliation devant prendre effet dans un délai de neuf mois à compter de la date de cette décision, soit le 4 mars 2014.

Il résulte du jugement du Tribunal Administratif que la résiliation a été prononcée pour faute de la collectivité et qu'en conséquence, et conformément à la jurisprudence établie en la matière, elle ouvre droit à indemnisation du Délégué de l'ensemble de ses préjudices.

Suite à ce jugement, la Ville et le Délégué se sont donc rapprochés afin de définir d'un commun accord les modalités financières et juridiques de cette résiliation.

Les discussions engagées ont préalablement porté sur la nature des postes susceptibles de donner lieu à une indemnisation de la société NOE Cinémas.

A cette fin, la Ville de Rouen a diligenté le Cabinet d'expertise comptable AGICOM, afin de définir la nature et le montant de l'indemnité susceptible d'être versée au délégué.

Dans son étude initiale en date du 30 octobre 2013, le Cabinet AGICOM a procédé à une analyse des conséquences patrimoniales, financières et comptables de la rupture anticipée de la DSP.

Cette étude a porté, en premier lieu, sur une analyse des immobilisations et sur la valeur non amortie des biens.

Il est rappelé sur ce point qu'en application de la jurisprudence du Conseil d'Etat, « *lorsque la personne publique résilie la convention avant son terme normal, le délégué est fondé à demander l'indemnisation du préjudice qu'il subit à raison du retour anticipé des biens à titre gratuit dans le patrimoine de la collectivité publique, dès lors qu'ils n'ont pu être totalement amortis* ».

Le Cabinet d'expertise comptable a fait ressortir les informations financières suivantes :

- Une valorisation des immobilisations à reprendre par la Ville en date du 5 mars 2014 : 162 863 €,
- Une reprise des immobilisations en cours dans la mesure où le permis de construire octroyé le 11 octobre 2012 peut être utilisé pour réaliser les travaux à venir : 18 028 €.

L'étude du Cabinet AGICOM a porté, en outre, sur le bénéfice dont le délégataire a été privé du fait de la résiliation anticipée du contrat.

En effet, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat : « *[le délégataire] peut en outre prétendre à la réparation du dommage imputable à cette faute et, le cas échéant, demander à ce titre le paiement du bénéfice dont il a été privé par la résiliation du contrat* ».

Le Cabinet AGICOM a analysé le montant potentiel de l'indemnisation sur ce poste au travers du « Business Plan » d'origine annexé au contrat ainsi qu'en s'appuyant sur des « Business Plan » simulés à partir d'une étude actualisée de fréquentation réalisée, sur demande de NOE Cinémas, par la société spécialisée NAVISEO.

Le Cabinet AGICOM a ainsi relevé que l'étude de l'annexe 5 du contrat se base sur un nombre de 3 963 000 entrées sur la période 2010 à 2024 et prévoyait un résultat cumulé positif d'un montant de 475.3 K€.

Les deux « Business Plan » simulés montrent quant à eux pour l'un un résultat cumulé en fin de période de 322 K€, pour l'autre de 414 k€.

Le Cabinet AGICOM constate en outre que les comptes du 30 juin 2013 de la société NOE Cinémas ROUEN font apparaître des entrées visiteurs de 333 288 entrées et des résultats déficitaires cumulés de 500,4 K€.

Le Cabinet concluait que l'existence de bénéfices prévisionnels en fin de contrat n'était pas démontrée.

Appelée à répondre à cette analyse, la société NOE Cinémas a transmis le 3 décembre 2013 un mémoire dans lequel il a formulé les contre-propositions suivantes :

Une demande, au titre du rachat de matériel de projection, des intérêts financiers, soit 9 912 € s'additionnant aux 162 775,31 € de valeur nette comptable de ces matériels, soit un montant total de 172 687,31 € ;

Une demande de remboursement intégral des 18 028 € représentant les reprises des immobilisations concernant le permis de construire, en considération de la possibilité pour la Ville de reprendre l'intégralité des éléments de ce permis de construire pour réaliser les travaux à venir et pour tenir compte de la valeur de la mise à jour documentaire (plans, cotes) de l'établissement que représente ce permis de construire;

La demande de prise en compte d'un bénéfice prévisionnel perdu de 204 000 €, sur la base d'un « Business Plan » réévalué en prenant notamment en compte la réalité des trois premières années d'exploitation (septembre 2010 à décembre 2013) et le maintien de la fréquentation constatée sur les deux dernières années du cinéma « Le Melville ».

Sur la base de cette proposition de négociation, la Ville, en étroite collaboration avec le cabinet comptable qui l'assiste dans cette affaire, a retravaillé l'ensemble des postes d'exploitation de ce "business Plan" et, en l'actualisant sur la base du coût estimé de l'argent, a proposé à l'exploitant de fixer le montant d'indemnisation qui pourrait lui être alloué au titre du bénéfice perdu à 144 910 €.

A l'occasion d'un dernier échange par courrier du 23 décembre 2013, la société NOE Cinémas, après consultation de son Commissaire aux comptes et de son Expert-comptable a formulé une ultime proposition d'indemnisation de perte de bénéfice à hauteur de 164 607 €, en faisant valoir qu'en retenant un tel montant, la société NOE Cinémas, qui s'est vue contrainte à la rupture du contrat au terme d'une durée de trois ans au lieu de 15 ans, devra conserver dans ses comptes un déficit de solvabilité d'environ 200 000 €.

Tel est le contexte dans lequel les Parties se sont rapprochées pour formaliser leurs discussions.

Après négociation et engagements réciproques, elles sont parvenues à la transaction ci-après :

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} – Objet de la transaction

La Ville de Rouen et la Société NOE Cinémas conviennent :

1. de fixer le montant d'indemnisation à allouer par la Ville de ROUEN à la Société NOE Cinémas consécutivement à la décision du tribunal administratif de ROUEN en du 4 juin 2013 qui a prononcé la résiliation du contrat de délégation de service public du cinéma OMNIA République pour faute de la Ville à : **355 322,31 € HT**
2. que ce montant correspond aux postes d'indemnisation suivants :
 - Reprise des immobilisations relatives aux équipements de projection numérique et accessoires : 172 775,31 € H.T., soit 205 242,37 € T.T.C., Le règlement ne pourra s'effectuer qu'après l'accord définitif et exprès du propriétaire actuel du bien concerné,
 - Reprise des immobilisations liées au permis de construire : 18 028 € H.T., soit 21 633,60 € T.T.C.,
 - Indemnisation pour perte de bénéfice prévisionnel : 164 607 € (TVA non applicable sur ce poste d'indemnisation).
3. Que le versement de cette indemnité sera effectué selon le calendrier suivant :
 - - 2014 : versement, au plus tard le 30 juin, de la somme de 195 330,37 € correspondant à la part d'indemnisation liée au rachat du matériel de projection numérique, montant TTC) ;

Le solde de l'indemnité (196 152,60 € avec prise en compte de la TVA sur les postes concernés) serait versé par quart sur les années 2015 à 2018, au plus tard le 30 juin de chaque année, soit :

- - 2015 : 49 038,15 €
- - 2016 : 49 038,15 €
- - 2017 : 49 038,15 €
- - 2018 : 49 038,15 €.

Article 2– Transaction et renonciation réciproque à recours

En contrepartie des engagements mentionnés à l'article 1, le présent Protocole lie définitivement les Parties à l'égard desquelles il a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Il ne pourra être attaqué ni pour cause d'erreur de droit ni pour lésion et constitue, à ce titre, une transaction définitive et irrévocable soumise aux articles 2044 et suivants du Code civil et en particulier à l'article 2052 du Code civil qui

dispose : «*Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion*».

Sous réserve du respect par les Parties de leurs engagements respectifs au titre du présent Protocole, celui-ci met fin à tout litige pouvant résulter, ou se faire jour entre elles, au titre de la résiliation du contrat de délégation de service public décrit en préambule.

Les Parties déclarent expressément qu'elles renoncent irrévocablement à toutes réclamations, instances ou actions futures, de quelque nature que ce soit, à l'encontre de l'une ou l'autre d'entre elles, au titre de la résiliation du contrat.

Chacune des Parties s'interdit, définitivement et irrévocablement, de remettre en cause les stipulations des présentes.

Les Parties coopéreront, le cas échéant, afin de signer tout acte postérieur ou réitératif relatif à l'exécution des présentes et plus généralement à accomplir avec diligence toutes les formalités et diligences éventuellement nécessaires à la mise en œuvre des stipulations du présent Protocole.

Article 3– Entrée en vigueur

Le présent Protocole entrera en vigueur dès sa signature par les deux Parties.

FAIT

En 3 exemplaires originaux, deux pour la Ville de ROUEN et un pour la Société NOE Cinémas

A ROUEN, le

Pour la Ville de ROUEN

Pour la Société NOE CINEMAS

Le Maire

Le Directeur Général

Yvon ROBERT

Signature et mention manuscrite :

Bon pour renonciation à tout recours

Richard PATRY

Signature et mention manuscrite :

Bon pour renonciation à tout recours