



ECOQUARTIER LUCILINE – RIVES DE SEINE

Groupe GUEZ

Protocole d'accord

La Ville de Rouen représentée par son Maire, habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2016, ci après dénommée la Ville de Rouen.

Etablissement Public Foncier de Normandie, sise 5, rue Montaigne – Carré Pasteur – BP 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 (Seine Maritime), représentée par son Directeur habilité par une délibération du Conseil en date du, ci-après dénommée « EPF Normandie »

Rouen Normandie Aménagement, Société Publique Locale, dont le siège social est à Rouen (76000) avenue Pasteur, représentée par son Directeur Général habilité par une délibération du Conseil en date du 5 décembre 2014 agissant dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, ci après dénommée « RNA » ou « aménageur ».

Ci-après regroupés sous le terme « **La Ville de Rouen** »

Et

La société GUEZ AUTOMOBILES, société par action simplifiée, au capital de 1.000.000 euros, ayant son siège social situé à ROUEN (76000), 85 Avenue du Mont Riboudet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro 389.070.103, représentée par Monsieur Charles GUEZ, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

La société THIBAUT, société par actions simplifiées, au capital de 675.000 euros ayant son siège social situé à ROUEN (76000), 85 Avenue du Mont Riboudet, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 385.015.078 représentée par Monsieur Claude GUEZ, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La société CLUB OCCASIONS (anciennement dénommée « ROUEN AUTO RIBOUDET »), société à responsabilité limitée unipersonnelle, au capital de 7.622.45 euros, ayant un siège social à ROUEN (76 000) 71 Bis Avenue du Mont Riboudet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro 391.157.484 représentée par Monsieur Claude GUEZ, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La société CARROSSERIE THIBAUT, société à responsabilité, au capital de 51.000 euros, ayant son siège social situé à ROUEN (76000), 85 Avenue du Mont Riboudet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro 401.442.603, représentée par Monsieur Charles GUEZ, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après regroupées sous le terme « **Le Groupe GUEZ** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le secteur de la Luciline fait l'objet d'un important programme de restructuration dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), conformément aux orientations d'aménagement approuvées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'opération d'aménagement du secteur de la ZAC Luciline a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral en date du 28 août 2006. Cette DUP a été prorogée par arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2011, puis renouvelée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 16 novembre 2012 afin de prendre en compte les évolutions du projet intervenues depuis 2006.

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement a été confiée par la Ville de Rouen à la société Rouen Seine Aménagement dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 18 juillet 2006. Dans le cadre de la Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) effective au 1^{er} juillet 2015, la SPL Rouen Normandie Aménagement se substitue à la société Rouen Seine Aménagement dans ses droits et obligations.

La maîtrise des fonciers à réaliser dans le cadre de la DUP est assurée par l'EPF Normandie intervenant au titre du programme d'Action Foncière de la Ville de ROUEN qui cède par la suite ces terrains à l'aménageur libre de toute construction destinés à être commercialisés par ce dernier.

Présent sur la ZAC à travers ses activités de concessionnaire, de garage et d'atelier de réparation automobile, le Groupe GUEZ voit l'exploitation de ses fonds de commerce et certaines de ses installations impactées par les travaux d'aménagement qui seront réalisés par l'aménageur. En effet, le Groupe GUEZ exerce des activités de concessionnaire (Ford, Volvo, Jaguar), de garage, d'atelier et de carrosserie automobile dans le périmètre et en limite de la ZAC.

La Ville de Rouen est en cours de pourparlers avec le promoteur immobilier Nexity pour la réalisation d'une opération immobilière sur l'îlot J premier « îlot concessionnaire » de la ZAC.

Afin de pouvoir conforter ses activités dans le cadre de la ZAC, le Groupe Guez s'est rapproché du promoteur Nexity, pour redéployer en partie ses activités automobiles impactées par les travaux d'aménagement.

Aux termes d'une lettre en date du 30 septembre 2013 (Annexe 6), Monsieur Yvon ROBERT, Maire de la Ville de Rouen, a fait part à Monsieur Charles GUEZ, au vu des rapports d'évaluation de France Domaine, d'offres d'indemnités à verser par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, intervenant pour le compte de la Ville de Rouen, au titre de l'acquisition et de la libération des immeubles, situés dans le périmètre de la ZAC Luciline et impactés par les travaux d'aménagement de celle-ci, dont le Groupe GUEZ est propriétaire et/ou exploitant.

Dans ce contexte, le Groupe GUEZ, la Ville de Rouen, l'Etablissement Public Foncier de Normandie et la société Rouen Normandie Aménagement se sont rapprochés afin de déterminer les principes qui présideront aux opérations immobilières à intervenir entre les différentes parties au présent protocole.

CECI EXPOSE ET RAPPELE, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet d'acter :

- Les modalités de libération des emprises actuellement détenues et occupées par le Groupe GUEZ sur la parcelle KW 195 pour partie, impactée par les travaux de la ZAC (rue François et Françoise SELIGMANN et îlot F),

- Et les modalités de libération des emprises actuellement occupées par le Groupe GUEZ sur la parcelle KW 350 impactées par les besoins de l'écoquartier (îlot J).

Article 2 – RAPPEL DES ENJEUX FONCIERS

2.1 – Désignation des propriétés : Parcelle KW 195

La parcelle KW 195, édiflée de constructions nécessaires aux activités de concessionnaire et de garage automobile, développe une superficie au sol de 4174 m². Elle fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste, appartenant à la société Filtrerie Franco Algérienne (Groupe GUEZ), s'étendant jusqu'à l'angle constitué par la rue Amédée Dormoy et par l'avenue du Mont Riboudet.

La réalisation de la rue François et Françoise Seligmann inscrite dans le plan d'aménagement de la ZAC Luciline et la constitution de l'îlot F de la ZAC nécessitent d'extraire de la parcelle KW 195 une emprise de l'ordre de 1145 m² environ (voir plan de découpage parcellaire figurant en annexe 2).

Cette emprise est aujourd'hui exploitée commercialement par la société GUEZ automobiles qui exerce des activités de vente, de garage et d'atelier automobile, par la société Thibaut qui exerce des activités de garage et d'atelier automobile (Volvo) et par la société Carrosserie Thibaut qui exerce une activité de carrosserie automobile.

La Ville de ROUEN est ici informée que la société GUEZ automobiles vient de céder à un tiers acquéreur son fonds de commerce de concessionnaire, de garage et d'atelier exploité sous la marque « Jaguar » sur ladite emprise, au cours du mois d'avril 2016, sans toutefois que cette cession de fonds de commerce n'emporte la cession de son droit au bail.

Cette cession étant réalisée, la société GUEZ automobiles ou toute autre société du Groupe GUEZ réinstallera et exploitera une ou plusieurs activités automobiles dans les locaux constituant cette emprise (bâtiment et atelier Jaguar) et loués auprès de la Société Filtrerie Franco Algérienne. Dès lors qu'une ou plusieurs sociétés du Groupe GUEZ, autres que la société GUEZ automobiles, réinstalleront et exploiteront une ou plusieurs activités automobiles sur cette emprise, le Groupe Guez informera la Ville de Rouen de l'identité des sociétés du Groupe qui seront amenées à occuper la dite parcelle et elle notifiera à la Ville l'identité des sociétés preneurs préalablement à la signature des actes de résiliation et aux versements d'indemnités. Le Groupe Guez renonce à signer un bail commercial sur la dite parcelle avec toute autre société que le Groupe Guez.

2.2 – Désignation des propriétés : Parcelle KW 350 (issue de la parcelle KW 267)

La parcelle KW 267, propriété de l'EPF Normandie jusqu'en 2003 puis de la Ville de Rouen depuis cette date, est en l'état de terrain nu et développe une superficie de 3791 m².

Issue de la division de la parcelle KW 267, la parcelle KW 350, d'une superficie de 3385 m², est mise à disposition de la société CLUB OCCASIONS qui exerce une activité de vente de véhicules d'occasions, en application d'un bail commercial en date du 8 avril 1998. Ce bail commercial a été prolongé tacitement à compter du 1^{er} juillet 2007, en l'absence de congé avec offre de renouvellement ou de demande de renouvellement.

Un avenant signé le 21 octobre 2014 prenant effet au 1^{er} juillet 2014, a eu pour objet de modifier la superficie du terrain mis à disposition ainsi que le montant du loyer facturé.

Aux termes de cet avenant, la surface mise à disposition de la société CLUB OCCASIONS est égale à 2867m² pour un loyer annuel de 46 000€ HT.

La parcelle KW 350 constitue, avec les parcelles KW 308, KW 341 et 348, l'îlot « J » de la ZAC Luciline, développant une emprise au sol de 4.874 m² et permettant une constructibilité estimée à 13 940 m² de surface de plancher (voir fiche de lot figurant en annexe 4).

Article 3 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES

Les parties s'engagent sur les principes suivants :

3.1 Engagements de la société Club Occasions et de la Ville de Rouen

3.1.1. Résiliation du bail commercial portant sur la parcelle KW 350

Par la signature du présent protocole, la société Club Occasions s'engage à cesser toute activité sur la parcelle KW 350 et à laisser libre de toute occupation et de tout encombrant (y compris la neutralisation de tous les réseaux) ladite parcelle, **au plus tard le 31 décembre 2016**.

Le Groupe Guez est ici informée que la Ville de Rouen transféra la propriété foncière de la parcelle KW 350 et le bail commercial à Rouen Normandie Aménagement au plus tard le 15 novembre 2016. Rouen Normandie Aménagement, Bailleur, et la société Club Occasions, Preneur, s'engagent à signer un acte de résiliation amiable du bail commercial portant sur la parcelle KW 350 dès notification de la vente entre la Ville de Rouen et l'aménageur et au plus tard le 31 décembre 2016.

Dans le cadre de la libération du terrain, il est convenu entre les parties que la société Club Occasions n'aura ni à réaliser ni à fournir aucun diagnostic de quelque nature qu'il soit (environnemental, amiante, plomb, saturnisme, diagnostic de sol et de sous-sol etc...).

3.1.2. Autorisations

La société Club Occasions autorise dès à présent l'accès à la parcelle KW 350 à la Ville de Rouen pour mener à bien les études et sondages nécessaires concourant à la réalisation d'un programme immobilier prévu dans le cadre de la ZAC Luciline.

3.1.3. Indemnités financières

En conséquence de quoi, une indemnité amiable de résiliation du bail commercial sera versée à la société Club Occasions par Rouen Normandie Aménagement.

Le montant de cette indemnité a été arrêté à la somme globale de 335.000 € destinée à compenser la perte par la société Club Occasions de son droit au bail du fait de cette résiliation amiable.

Cette indemnité globale comprend :

- Une indemnité principale de 305.000 €.
- Une indemnité de remploi chiffrée à 29.350 €.

Cette indemnité globale sera versée intégralement par Rouen Normandie Aménagement à la société Club Occasions lors de la signature de l'acte de résiliation amiable du bail commercial précité et après constatation contradictoire entre le Bailleur et le Preneur de la libération de la parcelle KW 350.

3.1.4. Astreintes

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de la société Club Occasions, Rouen Normandie Aménagement pourra solliciter une indemnité dont le montant est fixé à 100 € par jour de retard, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée à la société Club Occasions par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Réciproquement, en cas d'inobservation des obligations mises à la charge de Rouen Normandie Aménagement, la société Club Occasions pourra solliciter une indemnité dont le montant est fixé à 100 € par jour de retard, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée à Rouen Normandie Aménagement par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

3.2 Engagements du Groupe GUEZ et de la Ville de Rouen

3.2.1 Rappel de la cession de l'emprise à détacher de la parcelle KW 195

Par la signature du protocole d'accord liant la Ville de Rouen, l'Etablissement Public Foncier de Normandie, Rouen Normandie Aménagement et la société F.F.A au jour des présentes, la société F.F.A s'est engagée à céder à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, l'emprise de l'ordre de 1145 m² environ à détacher de la parcelle KW 195 (l'« **Emprise** »), telle que définie sur le plan ci-joint (annexe 2).

La cession de l'Emprise affectera les activités automobiles exercées sur celle-ci par la société GUEZ automobiles, et/ou par toute société appartenant au Groupe GUEZ qu'elle se sera substituée pour exercer ses activités, par la société Thibaut et par la société Carrosserie Thibaut. Ces sociétés seront contraintes de transférer leurs activités dans d'autres locaux nécessitant pour elles d'acquies un droit au bail et de réaliser des travaux d'aménagement afin de rendre compatible l'usage de ces locaux avec des activités automobiles et d'y poursuivre leur exploitation.

Il a été convenu expressément dans le protocole d'accord distinct susvisé que cette cession de l'Emprise interviendra au plus tard le 31 décembre 2016 et donc préalablement au transfert par le Groupe GUEZ des activités automobiles qui y sont implantées.

Dès acquisition de cette emprise, telle que définie sur le plan ci-joint (annexe 2), l'immeuble sera remis en gestion par l'Etablissement Public Foncier de Normandie à la Ville de Rouen qui signera une convention d'occupation précaire avec chaque société du Groupe Guez que celui-ci désignera comme preneur des locaux, permettant la poursuite de l'exploitation des activités dans lesdits locaux jusqu'à leur transfert effectif notamment au sein de l'îlot J.

Les engagements du Groupe GUEZ et ceux de la Ville de Rouen, au titre du transfert des activités automobiles implantées sur l'Emprise, sont convenus ci-après.

3.2.2. Engagements du Groupe GUEZ et calendrier prévisionnel

Le Groupe GUEZ s'engage à transférer les activités automobiles qu'il exerce sur l'Emprise et à laisser ladite Emprise libre de toute occupation **au plus tard le 31 décembre 2018**.

Le transfert des activités concernées, et donc la libération totale de l'Emprise qui doit être acquise au 31 décembre 2018 au plus tard, selon le calendrier ci-dessus, est une condition essentielle et déterminante sans laquelle la Ville de Rouen n'aurait pas contracté.

3.2.3 Retard dans le respect du calendrier prévisionnel

Il est ici rappelé que la Ville de Rouen est en cours de pourparlers avec le promoteur immobilier Nexity afin de lui céder la parcelle KW 350 qui forme avec des parcelles adjacentes l'îlot J de la ZAC

Luciline sur lequel Nexity envisage de réaliser une opération immobilière avec la construction d'un ensemble immobilier comprenant des locaux à usage professionnel et des logements. La Ville de Rouen est informée que le Groupe GUEZ envisage d'acquérir, dans cet ensemble immobilier, des locaux à usage commercial et d'atelier automobile afin d'y transférer ses activités automobiles qu'il exerce sur l'Emprise.

La Ville de Rouen est donc informée du fait qu'en dépit du calendrier prévisionnel convenu dans le cadre du présent protocole, le Groupe GUEZ ne pourra transférer ses activités automobiles exercées sur l'Emprise qu'une fois qu'il aura pris livraison complète des locaux, qu'il projette d'acquérir, dans l'ensemble immobilier de l'Ilot J, et que la livraison complète et la prise de possession desdits locaux lui permettra d'y transférer ses activités automobiles exercées sur l'Emprise afin d'en poursuivre normalement l'exploitation.

Ainsi, le Groupe GUEZ ne pourra être tenu responsable d'un quelconque retard dans le transfert de ses activités automobiles exercées sur l'Emprise par rapport au calendrier prévisionnel convenu dans le cadre du présent protocole, et notamment du paiement d'une quelconque astreinte financière à verser à la Ville de Rouen, dès lors que les conditions suivantes seront cumulativement satisfaites :

- Il sera démontré que le retard de transfert des activités automobiles exercées sur l'Emprise est imputable à un retard de livraison des locaux qu'il projette d'acquérir dans l'ensemble immobilier de l'Ilot J pour des raisons indépendantes de sa volonté ;
- Le Groupe GUEZ informera par courrier la Ville de Rouen de la survenance de ce retard au plus tard deux (3) mois au moins **avant la date du 31 décembre 2018**, en joignant tout document justificatif ;
- Et un avenant au présent protocole d'accord sera conclu entre les parties au présent protocole, au plus tard à cette date, afin de proroger la date-butoir de transfert des activités automobiles exercées sur l'Emprise.

3.2.4 Indemnités financières

La cession de l'Emprise donnera lieu au versement par l'Etablissement Public Foncier de Normandie intervenant pour le compte de la Ville de Rouen:

- ✓ d'une indemnité au titre des murs qui a fait l'objet du protocole d'accord distinct susvisé ;
- ✓ d'une indemnité de transfert d'un montant global de 520.000,00 € à répartir entre les sociétés suivantes :
 - une **indemnité de 370.000 € à percevoir par la société GUEZ automobiles** au titre du transfert de ses activités automobiles exploitées par celle-ci sur l'Emprise, avec la faculté de substituer totalement ou partiellement, dans le bénéfice de cette indemnité, toute autre société appartenant au Groupe GUEZ au titre du transfert de toute activité automobile exercée par cette dernière sur l'Emprise, compte tenu de la vente du fonds de commerce « Jaguar » ;
 - Une **indemnité de 135.000 € à percevoir par la société Thibaut** au titre du transfert de son activité de garage et d'atelier « Volvo » ;
 - Et une **indemnité de 15.000 € à percevoir par la société Carrosserie Thibaut** au titre du transfert de l'exploitation de son fonds de carrosserie automobile.

Les indemnités globales de transfert, listées ci-dessus, sont celles offertes par le courrier de la Ville de Rouen à l'attention de Monsieur Charles GUEZ en date du 30 septembre 2013 (annexe 6).

Le montant de chacune de ces indemnités de transfert a été déterminé à partir des études de coûts de transfert fournies par le Groupe GUEZ. Il intègre également une indemnité pour trouble de jouissance, égale à 1 mois de salaires chargés de l'ensemble du site.

3.2.5 Versement des indemnités financières

Les indemnités de transfert d'un montant global de 520.000 € seront versées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Rouen au Groupe GUEZ, dans le cadre d'une convention d'éviction qui sera à signer au plus tard le jour de la signature de l'acte d'acquisition de la parcelle KW 195p, soit au plus tard le 31/12/2016, dans les conditions suivantes :

- Un premier versement de 260.000 € interviendra lors de la signature de l'acte d'acquisition de la parcelle KW 195p soit au plus tard le 31/12/2016 et sera réparti entre les sociétés du Groupe GUEZ comme suit :
 - Un premier versement de 184.600 € pour la société GUEZ automobiles ;
 - Un premier versement de 67.600 € pour la société Thibaut ;
 - Un premier versement de 7.800 € pour la société Carrosserie Thibaut.

- Un second et dernier versement de 260.000 € interviendra lors de la constatation du transfert de l'ensemble des activités exercées par les sociétés (GUEZ automobiles, Thibaut, Carrosserie Thibaut) du Groupe GUEZ et selon les modalités qui auront été établies dans la convention d'éviction. Ce transfert d'activité sera constaté par un état des lieux contradictoire entre la Ville de ROUEN et les sociétés du Groupe GUEZ ayant transféré leur activité, à établir lors de la libération effective de l'Emprise. Un exemplaire de cet état des lieux sera remis à chacune des parties.

Ce second versement sera réparti entre les sociétés du Groupe GUEZ comme suit :

- Un second versement de 184.600 € pour la société GUEZ automobiles et/ou pour toute société appartenant au Groupe GUEZ qui serait substituée à la société GUEZ automobiles pour exercer une ou plusieurs automobiles sur l'Emprise ;
- Un second versement de 67.600 € pour la société Thibaut ;
- Un second versement de 7.800 € pour la société Carrosserie Thibaut.

3.2.6. Astreintes

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Groupe GUEZ et sous réserve des conditions précisées ci-avant au sein du paragraphe 3.2.3, la Ville de Rouen pourra solliciter une indemnité dont le montant est fixé à 100 € par jour de retard, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée au Groupe Guez par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de la Ville de Rouen, le Groupe GUEZ pourra solliciter une indemnité dont le montant est fixé à 100 € par jour de retard, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée à la Ville de Rouen par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Article 4 – LITIGES

Les contestations ou litiges pouvant survenir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent protocole seront portées devant les tribunaux compétents dans le ressort de la cour d'appel de Rouen.

Les parties s'engagent toutefois à privilégier une solution amiable.

Annexes :

- Annexe 1 : Schéma ZAC
- Annexe 2 : Plan découpage parcellaire
- Annexe 3 : Périmètre DUP
- Annexe 4 : Fiche de lot
- Annexe 5 : Délibération du CM de la ville de Rouen du 05/10/2015
- Annexe 6 : Courrier de la Ville de Rouen à l'attention du Groupe Guez en date du 13 septembre 2013.

A

Le

En exemplaire(s).

Pour la Ville de Rouen

Ville de ROUEN

Etablissement Public Foncier de Normandie

Rouen Normandie Aménagement

Pour le groupe GUEZ

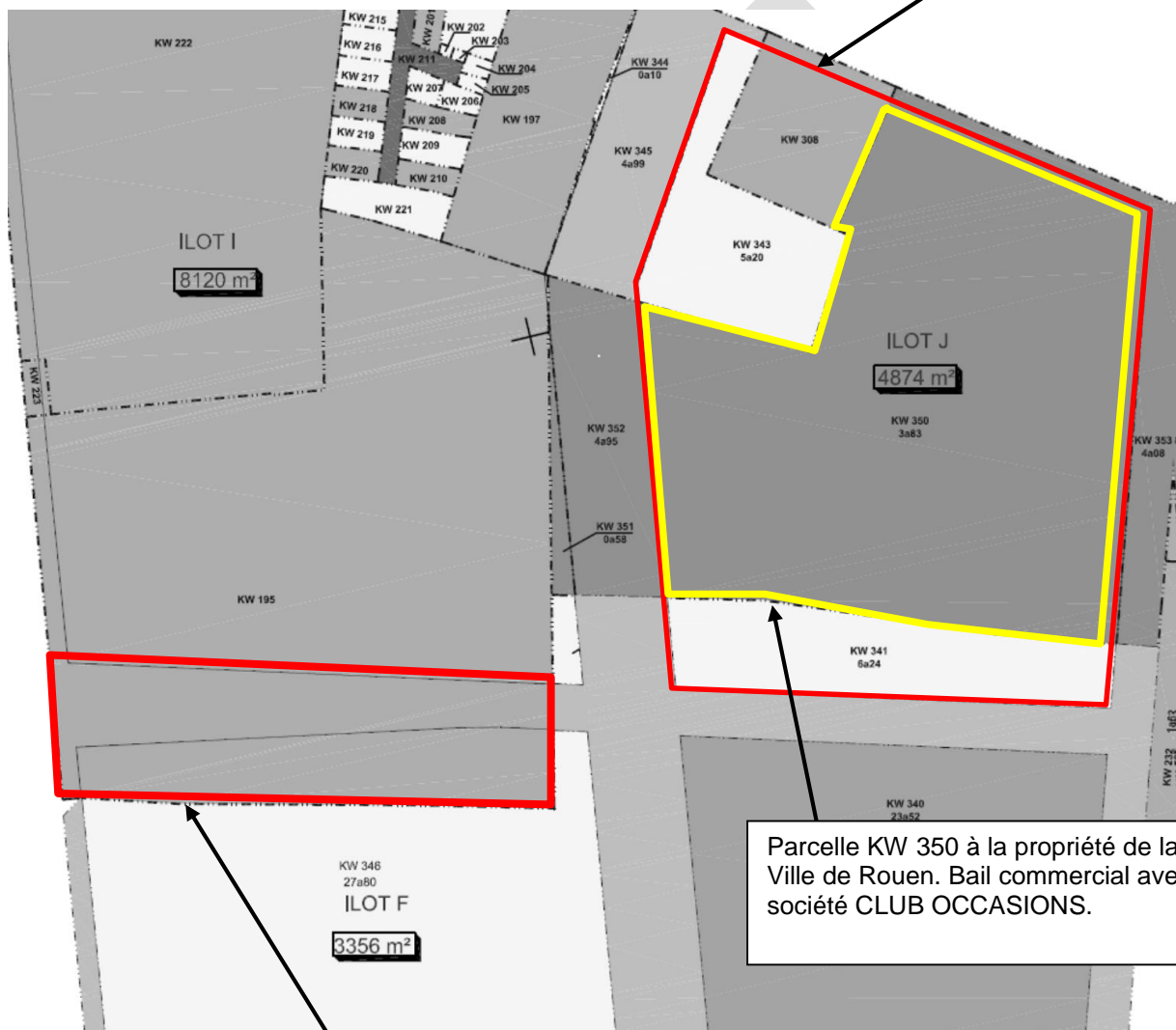
La société GUEZ AUTOMOBILES

La Société THIBAUT

La société CLUB OCCASIONS

La Société CARROSSERIE THIBAUT

Emprise de l'ilot J de la ZAC LUCILINE d'une superficie de 4874m².



Parcelle KW 350 à la propriété de la Ville de Rouen. Bail commercial avec la société CLUB OCCASIONS.

Emprise de la parcelle KW 195p appartenant à la Filtrerie Franco Algérienne à céder à la Ville de Rouen.

