PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE TARBES ET LA SOCIETE SA PYRENEES AUTOMOBILES CONCERNANT LES LITIGES PORTANT SUR LA HALLE BRAUHAUBAN

La Ville de Tarbes souhaite réhabiliter l'ensemble immobilier dénommé « Halle Brauhauban », relevant de son domaine public.

La réalisation de ce projet implique le déplacement de l'actuel garage côté ouest de la halle, face au conservatoire de musique.

Une proposition de relogement a donc été faite à la SA Pyrénées Automobiles, qu'elle a toujours refusée. Son titre d'occupation étant arrivé à échéance le 31 mars 2006, la Ville lui a donc enjoint de quitter les lieux. Or, malgré une première ordonnance de libérer les locaux rendue par le Tribunal Administratif de Pau le 6 juin 2006, la société n'a pas obtempéré et a formé plusieurs recours à l'encontre de la commune.

Compte tenu des diverses actions engagées par la société et des incertitudes que celles-ci faisaient peser sur l'opération, l'investisseur privé retenu pour sa réalisation s'est retiré.

La Ville s'est alors vue dans l'obligation de reprendre en maîtrise d'ouvrage directe un nouveau projet de restructuration de la halle.

Le maître d'œuvre retenu a alors défini le nouveau calendrier prévisionnel du programme prévoyant un démarrage des travaux le 17 janvier 2011.

Il est donc urgent que les locaux, toujours occupés par la SA Pyrénées Automobiles, soient libérés.

La Ville a alors saisi le Tribunal Administratif de Pau afin que soit à nouveau ordonnée l'expulsion du garage, ordonnance rendue le 20 octobre 2010 prévoyant le départ sous astreinte de la société avec le cas échéant, le recours au concours de la force publique.

Malgré la multiplicité des recours introduits par la société, la Ville de Tarbes s'est constamment préoccupée de la question du maintien de l'activité, du service rendu à la population et des emplois liés à son activité.

Une solution de règlement amiable a toujours été activement recherchée par la Mairie et finalement trouvée. C'est l'objet du présent protocole qui est aujourd'hui soumis à votre approbation.

Cette transaction a pour objet de mettre définitivement fin, dans les conditions qui y sont définies, aux litiges existant entre les parties ainsi que d'organiser leurs relations pour l'avenir.

Il a donc été convenu qu'en contrepartie des désistements de toutes les instances et actions, de l'engagement de la société de libérer les locaux pour le 10 janvier 2011 et de maintenir les emplois occupés sur le site de Brauhauban au sein du groupe, ainsi que du dédommagement des charges engendrées par le déménagement, la Ville de Tarbes cèderait au prix de un euro, une parcelle de 3 800 m² sur le site de l'Arsenal et se désisterait des instances engagées par elle.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le projet de transaction décrit ci-dessus ;

- d'autoriser M. le Maire à signer le protocole transactionnel en découlant ;

- d'accepter la cession de la parcelle ci-dessus décrite dans les conditions énoncées à la société ou à toute personne physique ou morale désignée par elle ;

- d'autoriser M. le Maire à signer les actes à intervenir à cette occasion.

Il EST EXPOSE CE QUI SUIT :

1-

La ville de TARBES est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Halle BRAUHAUBAN », relevant de son domaine public, situé en centre ville sur la parcelle cadastrée Section BD n°561.

La Commune a conclu, le 10 avril 1997, avec la société PYRENEES AUTOMOBILES une convention d'occupation domaniale -improprement dénommée « contrat de bail commercial »- d'une durée de neuf ans, rétroactivement entrée en vigueur à compter du 1er avril 1997.

En sorte que le contrat s'achevait le 31 mars 2006.

2-

Dès son élection, la nouvelle municipalité a projeté la rénovation et l'extension de la Halle BRAUHAUBAN afin de créer un pôle alimentaire de proximité en centre ville de TARBES.

En juillet 2004, la Commune a lancé une procédure de consultation pour la restructuration de la Halle BRAUHAUBAN et a régulièrement tenu informée la société PYRENEES AUTOMOBILES du programme de rénovation et d'extension de la Halle. Elle a proposé à l'exploitant un nouvel emplacement de 350 m^2, situé côté ouest, face au conservatoire de musique.

Faute d'accord sur le nouvel emplacement proposé, la Société a été mise en demeure de libérer l'emplacement domanial qu'elle occupait, au plus tard le 31 mars 2006, date d'expiration de la convention dont elle était titulaire.

3-

La Société a entendu poursuivre son activité malgré l'opération menée par la ville de TARBES et le régime juridique applicable à l'occupation dont elle bénéficiait. Elle a par ailleurs sollicité le versement d'une indemnité d'éviction de près d'un million d'euros, fondée sur la résiliation prétendument fautive du bail commercial dont elle estime être titulaire.

La Ville a sollicité l'expulsion de la Société devant le Tribunal administratif de PAU, en référé.

Par une ordonnance rendue le 6 juin 2006, il a été enjoint à la Société de libérer les locaux situés dans la Halle BRAUHAUBAN dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance.

4-

La société PYRENEES AUTOMOBILES n'a pas obtempéré et a formé plusieurs recours à l'encontre de la Commune.

Elle a déposé devant le Tribunal administratif de PAU, le 15 mars 2006, une première requête tendant, d'une part, à l'annulation de la décision du 21 septembre 2005 rappelant le terme de la convention d'occupation au 31 mars 2006 et, d'autre part, à la condamnation de la Commune à la somme de 910.860 €uros à titre de dommages et intérêts pour les préjudices qu'elle aurait subis.

La Société a également introduit, le 31 juillet 2006, une seconde requête auprès du Tribunal visant, cette fois, à l'annulation des délibérations du Conseil municipal de TARBES des 4 octobre 2004 et 29 juin 2006 autorisant le Maire à signer avec la société SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER le bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement et d'extension de la halle BRAUHAUBAN et la convention de financement afférente.

Et par une troisième requête déposée au greffe du Tribunal administratif de PAU le 5 septembre 2006, la société PYRENEES AUTOMOBILES a sollicité l'annulation de la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2006 décidant le déclassement et la désaffectation des emprises concernées par le projet et « *leur rattachement à l'équipement public Halle Marché Couvert et Parking BRAUHAUBAN* ».

5-

Le Tribunal administratif a condamné la commune de TARBES à la somme de 10.000 € au titre des troubles causés dans les conditions de gestion de l'établissement commercial et de la perte d'un titre d'occupation stable et durable.

La Société a interjeté appel de cette décision.

6-

Par un arrêt rendu le 4 février 2010, la Cour administrative d'appel de BORDEAUX a confirmé que les locaux loués à la société PYRENEES AUTOMOBILES au sein de la Halle BRAUHAUBAN constituaient une dépendance domaniale et ne pouvaient, à ce titre, faire l'objet d'un bail commercial soumis à la législation des baux commerciaux.

Ainsi la Cour a-t-elle considéré qu'en signant le 10 avril 1997 avec la Société un bail pour l'occupation de ces locaux, la ville de TARBES s'était méprise sur leur situation juridique en laissant croire à la société PYRENEES AUTOMOBILES qu'elle bénéficiait d'un bail commercial et, partant, avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

Enfin, la Cour a confirmé l'évaluation du préjudice subi par la Société en raison de cette faute, arrêté par le Tribunal administratif de PAU à la somme de 10.000 €.

En l'état de cet arrêt, la ville de TARBES a pu, en toute connaissance de cause, poursuivre le projet d'intérêt général qu'elle avait initié plusieurs années auparavant.

7-

La Ville a ainsi engagé, en maîtrise d'ouvrage directe, un nouveau projet de restructuration et d'aménagement de surfaces commerciales situés dans la Halle BRAUHAUBAN.

Le Cabinet d'architecture Joris Ducastaing, désigné en qualité de maître d'œuvre, a défini comme suit le calendrier prévisionnel de l'opération :

- dépôt du permis de construire le 10 juin 2010 ;
- démarrage des travaux de démolition le 17 janvier 2011.

Un permis de construire n°PC654401000048 a été délivré le 27 août 2010 à la commune de TARBES.

Il redevenait urgent que les locaux, toujours occupés par la société PYRENEES AUTOMOBILES, soient libérés.

Par une nouvelle ordonnance rendue le 20 octobre 2010, à la demande de la ville de TARBES, le Tribunal administratif de PAU a enjoint à la société PYRENEES AUTOMOBILES de libérer les locaux qu'elle occupe dans le délai de 15 jours à compter de la notification de l'ordonnance, sous astreinte de 500 € par jour de retard passé ce délai.

La société PYRENEES AUTOMOBILES a formé un pourvoi à l'encontre de cette ordonnance, enregistré le 2 novembre 2010 au greffe du secrétariat de la Section du contentieux du Conseil d'Etat, qui a été rejeté par ordonnance du 2 décembre 2010.

8-

Parallèlement, la société PYRENEES AUTOMOBILES a sollicité l'annulation du permis de construire n°PC654401000048 délivré le 27 août 2010 à la commune de TARBES, par une requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de PAU le 20 octobre 2010.

Cette affaire est actuellement pendante devant le Tribunal.

Par une première requête en date du 3 novembre 2010, enregistrée sous le n°1002043 au greffe du Tribunal administratif de PAU, la société PYRENEES AUTOMOBILES a sollicité la suspension du permis de construire précité.

Cette requête a été rejetée, par une ordonnance du 9 novembre 2010, pour défaut d'urgence au sens de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative.

La société PYRENEES AUTOMOBILES a formé un pourvoi à l'encontre cette ordonnance, dont l'admission est actuellement examinée par le Conseil d'Etat.

Et par une nouvelle requête introduite le 1er décembre 2010 devant le Tribunal administratif, enregistrée sous le n°1002232-1, la société PYRENEES AUTOMOBILES a de nouveau sollicité la suspension du permis de construire précité.

Cette procédure est appelée à l'audience du juge des référés du Tribunal administratif de PAU du 21 décembre 2010.

9-

Durant l'ensemble de ces événements, la ville de TARBES s'est constamment préoccupée de la question du maintien de l'activité, du service rendu à la population et des emplois liés à l'activité de la société PYRENEES AUTOMOBILES. Une solution a été activement recherchée et finalement trouvée, durant ces dernières semaines.

Afin tout à la fois d'éteindre les préjudices subis par la Société du fait de l'obligation qui lui est faite de quitter les lieux, d'assurer le maintien des emplois et de valoriser le patrimoine communal, considéré globalement, il a été décidé d'organiser la pérennité de l'activité sur le fondement d'une cession immobilière.

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

Les parties sont convenues de se rapprocher à l'effet de tenter de déterminer les conditions dans lesquelles elles pourraient mettre un terme amiable à ce différend.

A cet effet, le représentant de la commune de TARBES et le représentant légal de la société PYRENEES AUTOMOBILES se sont rencontrés afin de déterminer les bases de l'accord pouvant mettre un terme au litige.

C'est dans ces conditions qu'après s'être entretenus à plusieurs reprises en vue de mettre fin au litige qui les oppose, tout en évitant les aléas et lenteurs inhérents aux différents procès en cours d'instruction, les parties sans remettre en cause le bien fondé de leurs positions respectives, sont parvenues après discussion au moyen de concessions réciproques, au présent protocole transactionnel, qui ne sera légalement formé qu'après autorisation de signature donnée par le Conseil municipal de la commune de TARBES.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente transaction a pour objet de mettre définitivement fin dans les conditions ci-après aux litiges existant entre les parties, ainsi que d'organiser leurs relations pour l'avenir.

ARTICLE 2 : CONCESSIONS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE PYRENEES AUTOMOBILES

2.1.

Dès la signature du présent protocole transactionnel, et en tout état avant le 20 décembre 2010, la société PYRENEES AUTOMOBILES se désistera de l'ensemble des recours qu'elle a introduits, dont notamment ceux déposés contre le permis de construire délivré le 27 août 2010 à la commune de TARBES et le pourvoi en cassation formée à l'encontre l'ordonnance du 9 novembre 2010.

Ces désistements d'instance et d'action seront inconditionnels et irrévocables, sous réserve du recours en annulation contre le permis de construire.

S'agissant spécialement du recours en annulation actuellement en cours d'instruction devant le Tribunal administratif de PAU contre le permis de construire, les parties sont convenues d'un désistement conditionnel : la société PYRENEES AUTOMOBILES déposera dès la signature du présent protocole des conclusions aux fins de désistement devant le Tribunal administratif de PAU, ce dernier étant subordonné au caractère définitif et purgé de tout recours de la délibération du 16 décembre 2010 autorisant le Maire à signer le présent protocole.

Plus largement, la société PYRENEES AUTOMOBILES s'engage par la signature du présent protocole à renoncer à toute demande indemnitaire, action, requête et réclamation vis à vis de la commune de TARBES qui trouverait son origine directe ou indirecte, totale ou partielle, dans la convention d'occupation -dite « bail commercial »- dont elle bénéficiait sur les locaux situés dans la Halle BRAUHAUBAN ou, plus largement, dans le projet réhabilitation de la Halle.

La Société renonce spécialement à percevoir l'indemnité de 10.000 € que la Cour administrative d'appel de BORDEAUX a, par un arrêt du 4 février 2010, mis à la charge de la commune de TARBES au titre de la faute commise dans la conclusion de la convention du 10 avril 1997.

Enfin, il est convenu entre les parties que si la société PYRENEES AUTOMOBILES tentait de revenir sur ses désistements, avant que le Tribunal administratif de PAU ou le Conseil d'Etat en prenne acte, la commune de TARBES pourrait solliciter la résolution du contrat de vente intervenu en application du présent protocole.

2.2.

La société PYRENEES AUTOMOBILES libérera les locaux qu'elle occupe dans la Halle BRAUHAUBAN au plus tard le 10 janvier 2011, sans pouvoir se prévaloir d'aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

Cette libération s'entend de l'enlèvement immédiat par la Société, à ses frais exclusifs, de tous les équipements et installations lui appartenant, situés au sein des locaux occupés dans la Halle BRAUHAUBAN, en ce compris les ponts de levage.

2.3

Elle s'engage également à maintenir les emplois actuellement existants au sein du groupe EDENAUTO sur le site de BRAUHAUBAN, sans pouvoir se prévaloir d'aucune demande indemnitaire, notamment au titre de frais de réinstallation ou de compensation aux frais engagés pour la cessation d'activité et le déménagement de l'ensemble de ses biens et installations.

ARTICLE 3 : CONCESSIONS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE DE TARBES

3.1.

En contrepartie des concessions ci-dessus mentionnées de la société PYRENEES AUTOMOBILES, la ville de TARBES accepte de différer dans le temps l'exécution de la décision rendue le 20 octobre 2010 par le Tribunal administratif de PAU ayant ordonné l'expulsion de la société PYRENEES AUTOMOBILES passé le délai de 15 jours à compter de la notification de l'ordonnance.

En cet état, la commune de TARBES consent à la société PYRENEES AUTOMOBILES un délai supplémentaire pour libérer les lieux jusqu'au 10 janvier 2011, délai de rigueur.

En contrepartie d'un départ effectif avant le 11 janvier 2010, la ville de TARBES déclare renoncer à la liquidation de l'astreinte de 500 € par jour de retard ordonnée par le juge des référés du Tribunal administratif de PAU, par l'ordonnance en date du 20 octobre 2010.

3.2.

La Commune s'engage par ailleurs à céder à la Société, ou à toute autre personne physique ou morale désignée par elle, une emprise d'environ 3.800 m^2 sur le site de l'Arsenal, désignée dans les plans joints aux présentes.

Spécialement, les parties sont convenues que l'acte de vente ne sera signé qu'une fois que le Tribunal administratif de PAU aura pris acte du désistement de la société sur la requête en annulation formée à l'encontre du permis de construire.

Le terrain visé au paragraphe précédent ne sera pas équipé. Aucune demande de participation financière, à l'exception des participations d'urbanisme légalement exigibles, ne sera formulée sur quelque fondement que ce soit. Les réseaux (eau potable, électricité, téléphone, assainissement eaux usées et pluviales) seront fournis au droit de la parcelle cadastrée indiquée au plan joint.

La vente de l'ensemble immobilier précédemment décrit aura lieu en contrepartie du prix de 1 (un) euro dès lors que l'opération a pour objet d'assurer le maintien des emplois au sein du groupe EDENAUTO, de compenser les pertes subies par la Société du fait de son éviction de la Halle BRAUHAUBAN et de la perte des droits patrimoniaux attachés au bail commercial qu'elle a de bonne foi cru détenir, d'améliorer les conditions d'accueil d'un commerce de proximité, de permettre la valorisation à bref délai de la Halle BRAUHAUBAN, tout en mettant fin aux actions contentieuses en cours devant le Tribunal administratif de PAU et le Conseil d'Etat.

3.3

Dans les 8 jours suivant la signature du présent protocole transactionnel, la commune de TARBES se désistera du pourvoi qu'elle a formé devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu le 4 février 2010 par la Cour administrative d'appel de BORDEAUX.

ARTICLE 4 : CLAUSE D'APAISEMENT

La ville de TARBES et la société PYRENEES AUTOMOBILES entendent ici exprimer leur souci mutuel et leur foi de garder à leurs relations un caractère d'estime et de courtoisie.

En conséquence de quoi la commune de TARBES et la société PYRENEES AUTOMOBILES s'interdisent toute déclaration comme tout comportement qui pourrait avoir, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, un retentissement défavorable sur la réputation de l'autre partie.

ARTICLE 5 : AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE

Le présent accord est conclu en application des principes figurant aux articles 2044 et suivants du Code civil et a autorité de la chose jugée conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

Il est ici rappelé que la présente transaction n'a nullement pour effet de remettre en cause l'ordonnance rendue le 20 octobre 2010 par le Tribunal administratif de PAU, la ville de TARBES pouvant s'en prévaloir pour mettre à exécution l'expulsion de la société PYRENEES AUTOMOBILES, à laquelle il pourra en conséquence être procédé dès le 11 janvier 2011 en cas de manquement de la Société à ses obligations contractuelles prévues au présent protocole d'accord transactionnel.

Fait à TARBES, le XX
En trois exemplaires,

Pour la commune de TARBES
Monsieur XX
1er adjoint

Pour la société PYRENEES AUTOMOBILE
Monsieur XX
Représentant légal

Annexes :

1/ Délibération du Conseil municipal en date du XX
2/ Plans et descriptifs du terrain cédé