



e

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du 12 septembre 2022

ORDRE DU JOUR

*Approbation du Compte-rendu du Bureau du 11/07/22*

2022-43. Convention de partenariat Association Passerelle (renouvellement)

2022-44. Ressources humaines- Mise à jour des effectifs 2022

2022-45. Point sur avancement 3 dossiers de Renouvellement Urbain: BOULAZAC-PERIGUEUX-COULOUNIEIX CHAMIERES-

2022-46. Point sur la Programmation 2022 auprès du délégataire des aides à la pierre

2022-47. Décisions sur 2 opérations de construction non équilibrées : DOUZILLAC et ST POMPON

2022-48. Protocole élections locataires (modificatif)

2022-49. Modification du prix de vente du logement 14 à BRANTÔME – Pierre Levée (070)

2022-50. Protocole transactionnel cession de 2 baux, rue st front, PERIGUEUX

*Informations diverses*

- *Dernières attributions marché de la Direction Générale*
- *Note d'information sur l'impact de la hausse des charges pour les locataires*
- *Note d'information sur la hausse des coûts.*
- *Niveau de la demande de logements : dépasse les 6 000 demandes sur le département*
- *Information sur appel à projet « 10 000 logements accompagnés » renouvelé*



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/2022

DÉLIBÉRATION N°2022 – 43

**Objet :** CONVENTION DE PARTENARIAT ASSOCIATION PASSERELLE

Le rapport, présenté en séance, indique que cette convention de partenariat permettra de renforcer le plan de maîtrise des impayés de PERIGORD HABITAT. Le Crédit Agricole, par l'intermédiaire de l'Association Passerelle, accompagne ses clients en difficulté dont peuvent faire partie certains locataires de l'office en situation d'impayés de loyer.

### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- De valider la mise en place de cette convention,
- D'autoriser la Directrice Générale à la signer avec l'Association Passerelle.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre :

**L'ASSOCIATION Point Passerelle du Crédit Agricole Charente-Périgord,**  
**Association loi 1901,**

Dont le siège est situé Rue d'Epagnac - 16000 ANGOULEME

Représentée par son Président,

Ci-après désignée, « l'association PASSERELLE »

Et

**PERIGORD HABITAT,**

**Office Public de l'Habitat, n° Siret 272.400.011.00032**

Dont le siège est situé CREAVALLEE Nord – CREAPARK – 212 Boulevard des Saveurs – 24660  
COULOUNIEIX-CHAMIER

Représenté par Séverine GENNERET, sa Directrice Générale,

Ci-après désignée, « PERIGORD HABITAT »

Ci-après individuellement ou collectivement désignées par la ou les « Parties »

### **PREAMBULE**

Les parties se sont rapprochées afin de trouver des solutions dans l'intérêt des locataires de PERIGORD HABITAT par ailleurs clients de la Caisse régionale Charente-Périgord et de ses Caisses locales, fondatrices de l'association PASSERELLE.

Rappelant que les actions de l'association PASSERELLE bénéficient limitativement aux sociétaires ou clients des agences du réseau du Crédit Agricole Charente-Périgord se trouvant dans une situation économique, financière ou familiale difficile, ayant subi un accident de la vie de type : chômage/licenciement, divorce/séparation, maladie ou décès du conjoint.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'intervention des deux parties. Elle est conclue sans exclusivité et ne fait pas obstacle à ce que chacune des Parties puisse conclure un accord de même type avec d'autres partenaires.

#### **Article 1 : Objet de la convention**

PERIGORD HABITAT et l'Association PASSERELLE s'unissent afin de permettre aux personnes éligibles à l'accompagnement par l'Association précitée de bénéficier d'une prise en charge afin de résoudre leurs problèmes de loyers impayés.

#### **Article 2 : Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2022 pour une durée d'un an. Elle est reconduite tacitement d'année en année. Elle peut être résiliée à l'initiative de chaque contractant, par lettre recommandée avec accusé de réception, 2 mois avant la date d'échéance annuelle. Le non-respect des termes de cette convention peut entraîner sa dénonciation immédiate.

### **Article 3 : Engagements réciproques des parties**

Les parties s'engagent l'une envers l'autre à :

- Se signaler toutes personnes bénéficiaires du dispositif de PASSERELLE ou bien de PERIGORD HABITAT et prendre les mesures nécessaires pour que les deux parties mettent en œuvre l'action qui fonde le présent accord ;
- Organiser si nécessaire des actions communes de communication à destination des salariés des deux parties mais également et éventuellement des bénévoles de l'association ;
- Les Parties s'engagent l'une envers l'autre à respecter la présente convention.

### **Article 4 : Interlocuteurs de chacune des Parties**

Chacune des parties s'engage réciproquement à transmettre les noms et coordonnées de ses interlocuteurs dès la signature de la présente convention. En cas de changement, les parties s'engagent à faire connaître dans les meilleurs délais l'identité de la personne qui remplace celle désignée précédemment.

### **Article 5 : Evaluation du dispositif**

Une fois par an, les parties signataires réaliseront un bilan quantitatif et qualitatif de cette convention et décideront d'un commun accord des éventuels ajustements.

### **ARTICLE 4 : Confidentialité/communication**

Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des dispositions de la Convention et des informations recueillies à l'occasion de l'instruction des dossiers communs. Les Parties s'engagent à faire respecter cette obligation par leurs salariés.

Néanmoins, afin de valoriser le présent partenariat, les Parties pourront librement faire état de l'existence de la Convention, notamment auprès des services sociaux, des collectivités locales concernées et des clients susceptibles d'être accueillis.

Toute autre action de communication qui serait envisagée devra faire l'objet d'un accord préalable.

### **ARTICLE 7 : Propriété intellectuelle**

Chacune des parties restera propriétaire de sa marque et des signes attachés (Logos etc.) toutefois mutuellement et pour uniquement réaliser l'objet de la présente, les parties s'autorisent à utiliser les signes distinctifs (marque, logos etc.)

### **ARTICLE 8 : Résiliation**

En cas de manquement de l'une ou l'autre Partie à ses engagements contractuels, la Convention pourra être résiliée par la partie s'estimant lésée, sans indemnité de part et d'autre, après mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant une durée d'un mois. La résiliation sera effective passé ce délai.

### **ARTICLE 9 : Litige**

En cas de litige relatif à la validité, à l'interprétation ou l'exécution de la Convention, à défaut de règlement amiable, le litige sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Périgueux, en deux exemplaires,

Le 2016

**La Directrice Générale  
de PERIGORD HABITAT**

**Le représentant de  
L'Association PASSERELLE**

**Séverine GENNERET**



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/22

DÉLIBÉRATION N°2022 – 44

**Objet :** MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS : EFFET AU 30/11/2022

Le rapport, présenté en séance, indique que le tableau des effectifs doit être mis à jour afin de prendre en compte les avancements de grade au 1<sup>er</sup> décembre 2022 ainsi que les départs à la retraite de l'année 2022.

### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De valider la mise à jour des effectifs présentée en séance.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/2022

### DÉLIBÉRATION N°2022 – 45

**Objet :** POINT SUR L'AVANCEMENT DE 3 DOSSIERS  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN : BOULAZAC-PERIGUEUX  
COULOUNIEIX-CHAMIERES

Le rapport, présenté en séance, indique que pour :

- **Coulounieix-Chamiers** : les opérations de démolition des 164 logements (bat C et Eter) sont terminées et les projets de reconstruction de 112 logements sont finis ou en cours. Seules sont à terminer les opérations de réhabilitations des bâtiments Ebis, F et Fbis qui nécessitent un travail plus approfondi sur l'évaluation du montant des travaux et nécessitent de travailler à un dossier d'abondement après de l'ANRU,
- **Boulazac Les Hauts d'Agora** : la démolition des 86 logements a démarré et s'étalera jusqu'à la fin de l'année 2022/début 2023. La consultation des entreprises reste à lancer pour la réhabilitation des 94 logements restants,
- **Périgueux Hameau des Mondoux** : une première phase de réhabilitation de 41 logements est lancée et financée. Reste à définir les impacts techniques et financiers du reste du projet de restructuration sur le hameau des mondoux qui comprendra de la réhabilitation et de la démolition partielle.

## DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De prendre acte de l'avancement des 3 dossiers de renouvellement urbain susmentionnés.

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/2022

DÉLIBÉRATION N°2022 – 46

**Objet:** POINT SUR LA PROGRAMMATION 2022  
AUPRES DU DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE

Le rapport, présenté en séance, indique que la programmation 2022, votée au Conseil d'Administration de décembre 2021 prévoyait un portefeuille d'opérations de 199 logements pour un prix de revient au logement estimé à 138 000 € en moyenne.

La nouvelle réglementation RE 2020, l'infructuosité des marchés et la hausse des prix des appels d'offres impactent lourdement les plans de financement et l'avancement des opérations. La programmation 2022 portera sur un dépôt auprès du délégataire des aides à la pierre de 151 logements pour 17 opérations.

### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- D'approuver la programmation 2022, ci-dessus évoquée et figurant dans le rapport présenté en séance.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/2022

### DÉLIBÉRATION N°2022 – 47

**Objet :** DECISIONS SUR 2 OPERATIONS DE CONSTRUCTION  
NON EQUILIBREES : DOUZILLAC ET ST-POMPON

Le rapport, présenté en séance, indique que pour :

- **Douzillac** : le niveau de subventions (2,5 %) et le pourcentage de fonds propres à injecter suite à l'ouverture des prix des marchés impliquent de devoir refaire un tour des financeurs sur cette opération de 5 logements, la seule à entrer dans le critère bio-sourcé de la Région,
- **St-Pompon** : outre le dépassement de 40 % du coût prévu initialement pour cette opération de 5 logements, des lots restent infructueux ; cette situation implique une mise de fonds propres trop importante et un tour de table des financeurs doit être refait pour tenter de réaliser cette opération.

## DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De maintenir les deux opérations en cherchant à réduire l'impact sur les fonds propres: pour Douzillac, il s'agit de la première opération sous format RE 2020 et pour st Pompon, il s'agit d'une commune dynamique qui nécessite ce développement de l'offre
- D'approuver le contenu de la proposition, ci-dessus évoquée et figurant dans le rapport présenté en séance.

## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12/09/22

### DÉLIBÉRATION N°2022 – 48

**OBJET : INFORMATION SUR LES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES**

**Vu** le Code électoral,

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L421-9 et suivant ainsi que les articles R421-7 et suivants,

**Vu** Décret n° 2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social

**Vu** le protocole relatif à l'organisation des élections des administrateurs représentant les locataires aux conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat signé le 14 décembre 2021.

**CONSIDERANT** la tenue tous les 4 ans des élections des représentants de locataires.

**CONSIDERANT** la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 11/07/22 qui a validé les modalités d'organisation de ces élections dans un protocole local signé par toutes les parties prenantes.

**CONSIDERANT** le nouveau mandat de représentation adressé à PERIGORD HABITAT par la CLCV (Union Régionale Nouvelle Aquitaine Consommation Logement et Cadre de Vie).

Le rapport est présenté en séance.

### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport ci-annexé et après en avoir délibéré décident, à l'unanimité :

- De prendre acte du nouveau mandat de représentation de la CLCV à la commission électorale des élections de représentation des locataires,
- De désigner, à nouveau, les membres de la commission interne membre du Conseil d'administration comme suit :

CNL 24 : S. GERAUD – N. LABRUNIE

AFOC 24 : S. LAMONTAGNE

CLCV : A. OSIEPA – A. LAGUILLON

### VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Madame Séverine GENNERET  
Directrice Générale  
Périgord Habitat  
48 avenue Gambetta  
24000 PERIGUEUX

Objet : Elections HLM 2022  
Représentants CLCV Commission Electorale

Madame,

Comme prévu dans le protocole pour les Elections HLM 2022, vous trouverez ci-dessous les représentants CLCV mandatés qui siégeront à la Commission Electorale.

- Monsieur Alain OSIEPA
- Monsieur Alain LAGUILLON

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Maud PERSELLO  
Présidente



## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12 SEPTEMBRE 2022

DÉLIBÉRATION N°2022 - 49

**Objet:** MODIFICATION DU PRIX DE VENTE DU LOGEMENT 14  
PIERRE LEVEE A BRANTOME (070)

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L443-7.

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 17 décembre 2021 portant sur la politique de vente pour l'année 2022 des logements sociaux.

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de Périgord Habitat en date du 11 mai 2020 fixant le prix de vente.

**Considérant** que Dordogne Habitat a construit 10 logements sis Pierre Levée 1 rue Eugène Leroy à BRANTOME en 1968, cadastré section C N°975/995/994 pour une superficie de 5 227 m<sup>2</sup>, et qu'après division parcellaire la parcelle concernée est la C N°1279 pour une contenance de 6 m<sup>2</sup> et C N°1285 pour une contenance de 345 m<sup>2</sup>.

Le rapport, présenté en séance, indique que logement N°14 Pierre Levée au 27 rue Eugène Leroy à BRANTOME est vacant depuis le 29/08/2022. Le prix de vente ayant été fixé en 2020, il est souhaitable d'augmenter le prix de vente au vu du bon état du logement et du prix du marché en hausse sur le secteur.

N°	Typologie	Surf Habitable	Occupation	Prix de vente	Nouveau Prix de vente
14	T5	94 m <sup>2</sup>	Vacant	68 600 €	75 000 €

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident à l'unanimité :

- D'approuver la modification du prix de vente du logement N°14 Pierre Levée au 27 rue Eugène Leroy 24310 BRANTOME, moyennant les prix et modalités indiqués ci-dessus,
- De régler les frais de notaire à tout acquéreur locataire de Périgord Habitat,
- D'autoriser la Directrice générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette cession puisse être effective dans les plus proches délais.

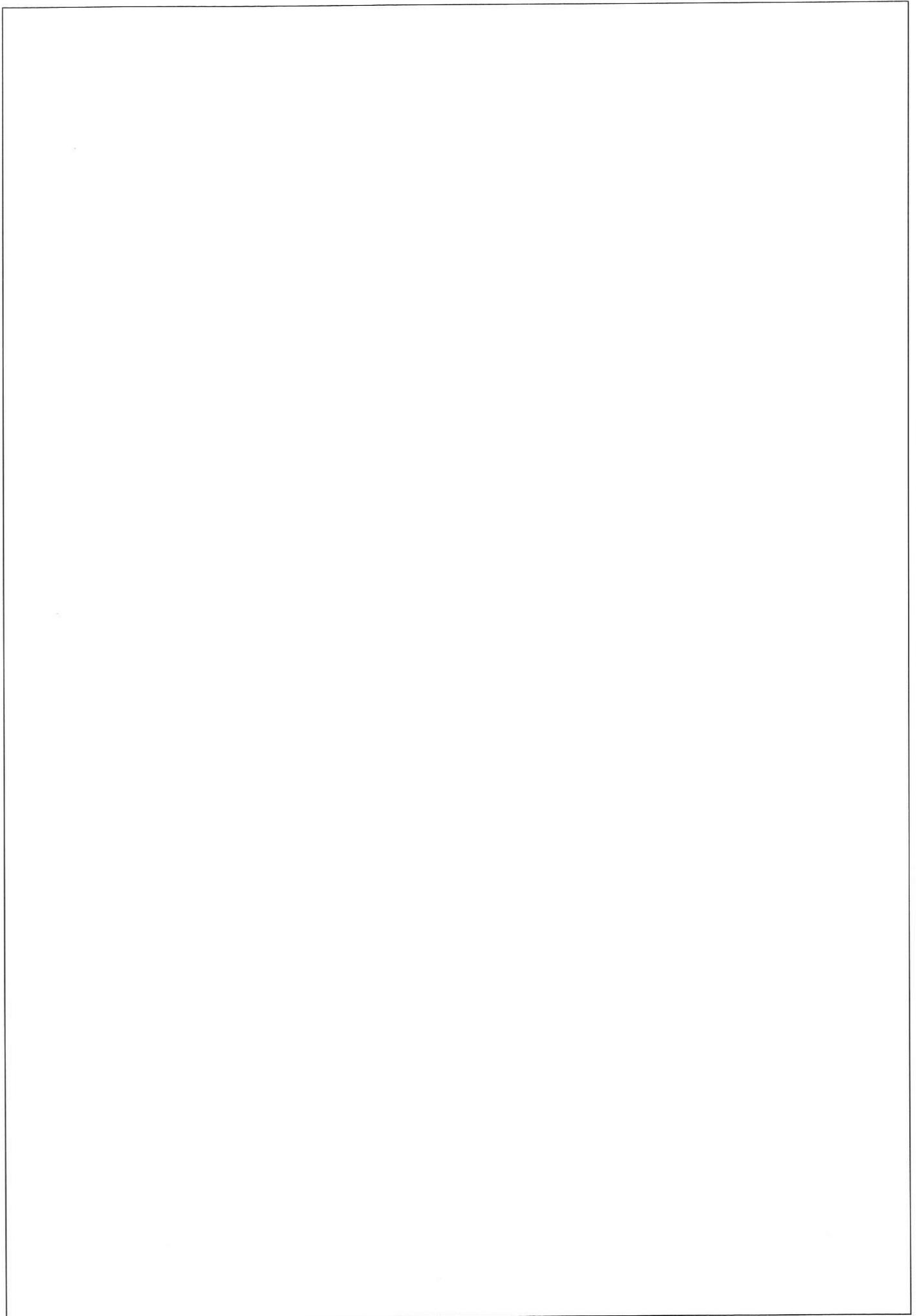
## VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0





## BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12 septembre 2022

DÉLIBÉRATION N°2022 – 50

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL CESSION DE 2 BAUX  
RUE ST-FRONT A PERIGUEUX

- Vu** le Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement l'article les R421-16,  
**Vu** la Délibération du Bureau du Conseil d'administration de Périgord Habitat en date du 28 janvier 2022.  
**Vu** le bail commercial avec la SAS Vert & Bon en date du 15 mars 2018 portant sur le local n°1 au 4 rue Saint Front à Périgueux.  
**Vu** le bail commercial avec la SAS Vert & Bon en date du 15 juin 2018 portant sur le local n°2 au 4 rue Saint Front à Périgueux.  
**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement l'article les R421-16,

**Considérant** la crise sanitaire sans précédent, liée au COVID 19, qui a imposé de nouvelles contraintes sanitaires, réglementaires et techniques.

**Considérant** les obligations de fermeture administrative des restaurants et commerces non essentiels du 15 mars au 2 juin 2020 et du 30 octobre 2020 au 19 mai 2021.

**Considérant** les difficultés financières de la SAS Vert et Bon suite à ces fermetures.

La société Vert & Bon étant dans une situation financière difficile souhaite céder le droit au bail des deux locaux pour lequel elle est preneuse à bail, et reverser le montant de cette cession à l'Office afin de purger ces dettes et éviter l'ouverture d'une procédure collective de liquidation judiciaire.

### DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- D'autoriser la signature du protocole transactionnel joint avec la société Vert & Bon,
- D'autoriser la remise des impayés pour leur totalité à hauteur de 37 359.29€ (montant révisable au jour de la signature du protocole) et selon les modalités définies dans le protocole,
- D'autoriser la cession jointe de droit au bail pour les deux locaux de la rue saint Front à Périgueux à hauteur de 12 000 €,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tous les actes permettant d'exécuter la présente délibération.

### VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 7

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



**CESSION DE BAUX**  
**ENTRE LA SAS VERT & BON, THE SILVER OWL ET PERIGORD**  
**HABITAT**

Par :

La société par actions simplifiée Vert & Bon immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Périgueux sous le N° SIREN : 838 081 255, située au 18B rue Gambetta 24000 Périgueux, représentée par Monsieur AERTS Philippe, agissant en sa qualité de Dirigeant,  
Ci-après dénommé « le Cédant »  
d'une part,

Au profit de :

La société THE SILVER OWL immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Périgueux sous le N° SIREN : 819317959, située au 25 rue Saint-Front 24000 Périgueux représentée par Messieurs Jervaise et Piladeau agissant en leur qualité de Dirigeants  
Ci-après dénommé « le Cessionnaire »  
d'une part,

Intervenant à la signature le bailleur :

L'Office Public de l'Habitat **PERIGORD HABITAT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 212 boulevard des Saveurs, Créapark Bât. 2, Créavallée Nord - 24660 Coulounieix-Chamiers, immatriculé sous le numéro unique d'identification 272 400 011 RCS Périgueux, et représenté par Madame Séverine Genneret agissant en sa qualité de Directrice Générale de l'OPH Périgord Habitat, nommée en cette qualité aux termes d'une délibération en date du 17 Septembre 2015, et confirmé aux termes du conseil d'Administration dans sa séance du 06 Janvier 2020 N° 2020-10  
Ci-après dénommé « le Bailleur »  
d'autre part,

**Il a été préalablement exposé**

Vu la Délibération du Bureau du Conseil d'administration de Périgord Habitat en date du 12 septembre 2022  
Vu le Protocole transactionnel en date du  
Vu le bail commercial avec la SAS Vert & Bon en date du 15 mars 2018 et son avenant en date du 14 juin 2018 portant sur le local n°1 au 4 rue Saint Front à Périgueux.  
Vu le bail commercial avec la SAS Vert & Bon en date du 15 juin 2018 portant sur le local n°2 au 4 rue Saint Front à Périgueux.

**Il a été préalablement exposé**

La société Vert & Bon, preneur auprès de Périgord Habitat de deux locaux professionnels souhaitent céder ses deux baux au profit du cessionnaire.

Le cédant cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit au cessionnaire le droit au bail des locaux sis à 4 rue Saint Front, 24 000 Périgueux, ce à compter du 15 septembre 2022.

Les baux dont il s'agit résulte de 2 actes sous seing privés du 15 mars 2018 et du 15 juin 2018, dont un exemplaire de chaque a été remis au cessionnaire qui reconnaît avoir pris connaissance de son contenu et auquel il convient de se référer pour de plus amples détails. Il suffit de rappeler qu'aux

termes de cet acte, Périgord Habitat a donné à bail, à titre commercial, à compter du 15 mars et 15 juin 2018 et pour une durée de 9 années les locaux susmentionnés à la SAS VERT et BON pour un loyer annuel de 6 755.04 € et 10 025.76€.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix de 12 000 euros, lequel a été intégralement versé ce jour au bailleur par le cessionnaire.

Le cessionnaire est ainsi subrogé par l'effet des présentes dans les droits détenus par le cédant au titre du bail dont s'agit. En conséquence, le cessionnaire s'oblige à prendre les lieux en l'état, à respecter le bail dans son entier et notamment à payer le loyer et les charges aux termes prévus.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge exclusive du cessionnaire, lequel est en outre reconnu comme cessionnaire régulier par le bailleur qui est intervenu à la cession dont s'agit et qui en a reçu un exemplaire.

La présente cession deviendra définitive qu'au terme de l'approbation des instances de Périgord Habitat.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

#### **Article 1 – Cession des droits aux baux**

Le présent contrat est conclu entre les parties afin de permettre la cession du droit au baux commerciaux relatif au

- Local commercial situé 4, rue Saint Front local n°1, 24 000 Périgueux. L'acquéreur compte y exercer une activité de Restauration rapide vente à emporter et en livraison sans vente de boissons alcoolisées / Correspondant au code NAF / APE 56.10C
- Local commercial situé 4, rue Saint Front local n°2, 24 000 Périgueux. L'acquéreur compte y exercer une activité de Restauration rapide vente à emporter et en livraison sans vente de boissons alcoolisées / Correspondant au code NAF / APE 56.10C et à titre accessoire d'organisations d'évènements limitées à 50 personnes (non affiliées directement à un parti politique ou religieux) et d'expositions culturelles ou récréatives, les œuvres présentés ne devront pas par leur nature troubler de quelques manières que ce soit l'ordre public.

Le cédant cède sous garantie ordinaires et de droit au cessionnaire qui l'accepte tous les droits pour le temps restant à courir des baux commerciaux susvisés.

Un exemplaire des contrats de baux commerciaux est remis au cessionnaire qui en a pris connaissance en toutes leurs dispositions.

Le cessionnaire déclare connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

#### **Article 2 – Baux commerciaux cédés**

Les baux commerciaux, objet de la présente cession, ont été conclus entre Grand Périgueux Habitat absorbé le 1<sup>er</sup> janvier 2020 par Périgord Habitat ci-après désigné par le « bailleur » et le cédant, la société par actions simplifiée Vert & Bon pour les locaux commerciaux situés 4, rue Saint Front, 24 000 Périgueux, pour une durée de neuf ans.

Le loyer convenu est de loyer annuel de 6 755.04€ pour le local n°1 et 10 025.76€ pour le local n°2.

Le cédant s'engage à fournir le contrat de baux commerciaux au cessionnaire.

Le cessionnaire prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Le cédant a remis au cessionnaire qui le reconnaît une copie de l'état des lieux qui a été dressé contradictoirement avec le bailleur lors de son entrée en jouissance.

Connaissance prise de cet état des lieux, des clauses du bail concernant les réparations et des transformations apportées aux lieux loués, le cessionnaire déclare faire son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des clauses du bail.

Les autres prestations non citées ci-dessus doivent être honorées normalement.

### **Article 3 – Clause suspensive**

La présente cession de transfert de droit au baux commerciaux sera définitivement acquise que lors de son approbation par les instances de Périgord Habitat et enregistrement auprès de la préfecture libre de tout recours.

La prise d'effet de la présente cession agira rétroactivement à la date prévue à l'article 8.

### **Article 4 – Sort des dépôts de garantie**

Les parties s'entendent sur le fait que les dépôts de garantie sont transférés au profit du cessionnaire pour un montant total de 2 684.56€. (1 606.6€ et 1 077.96€) Ce dépôt de garantie restera dans les comptes du bailleur le temps de la location. Au terme, de la location le dépôt de garantie sera restitué au preneur dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le preneur indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Les parties conviennent de faire leur affaire personnelle de la récupération de ces dépôts de garantie sans pouvoir se retourner contre le bailleur.

### **Article 5 – Obligations du cédant**

Le cédant s'engage à :

- Céder au cessionnaire deux baux concernant les locaux commerciaux en l'état, dépourvu de toutes réparations ou tout autre vice que ce soit, qui empêcherait la jouissance paisible du cessionnaire.
- Procéder dans le mois qui suit l'entrée en vigueur de la cession, à la radiation de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'établissement exploité dans les locaux objet de la présente cession.
- S'acquitter de toutes les sommes dues au bailleur du fait de son occupation des lieux, et notamment des loyers, charges et accessoires du bail jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire (Cf. protocole transactionnel).

- S'acquitter au prorata des mois d'occupation des locaux jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire de tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature relative à son exploitation des locaux.
- Se charger à ses frais du désintéressement de tout créancier dans les droits seront nés antérieurement à l'entrée en vigueur de la cession en particulier à rapporter les actes de mainlevée et de radiation de toutes les inscriptions de privilège, sûreté ou nantissement que pourrait révéler l'état qui sera levé par l'entrée en jouissance du cessionnaire.
- Se charger de la résiliation des contrats de travail le liant au personnel employé dans les locaux.
- Indemniser le Cessionnaire et se substituer à lui en toute action, litige, demande ou mise en cause de sa responsabilité ayant pour fondement ou pour cause les agissements ou activités du Cédant ou de son exploitation des locaux antérieurement à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.

#### **Article 6 – Obligations du cessionnaire**

Le cessionnaire engage sa responsabilité contractuelle conformément à l'article 1147 du code civil, s'il ne respecte pas les clauses du présent contrat.

Le Cessionnaire s'engage à :

- Prendre les locaux dans leur état au jour de son entrée en jouissance.
- Souscrire ou transférer à ses frais toutes les polices d'assurances en cours et abonnement aux services collectifs souscrits par le cédant
- Exécuter de bonne foi toutes les obligations prévues par les baux commerciaux cédés, notamment le paiement des loyers,
- Restituer au terme du bail les locaux loués dans l'état dans lequel le bailleur est en droit de les exiger en vertu du bail et de la loi.
- Supporter tous les impôts, contribution, taxes, redevances et autres charges de toute nature portant sur les locaux à compter de son entrée en jouissance et rembourser le cas échéant au cédant les sommes acquittées à ce titre.

#### **Article 7 – Obligations et responsabilité du cessionnaire**

Le cessionnaire s'engage à verser le prix de la cession conformément aux modalités prévues au présent contrat.

Le cessionnaire s'engage à restituer au bailleur le local commercial en l'état, à la fin du bail.

Le cessionnaire s'engage à respecter les clauses du contrat des baux commerciaux cédés.

Sa responsabilité contractuelle pourra être engagée, conformément à l'article 1147 du code civil, en ne respectant pas les dispositions de la présente cession.

#### **Article 8 – Prise d'effet**

La cession prendra effet à compter du **15 septembre 2022** après libération des lieux loués par le cédant et remise des clés au cessionnaire.

Le cédant déclare avoir vidé les lieux lors de cette remise.

#### **Article 9 – Le prix de vente et les modalités de paiement**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 12 000€ Hors taxes et droits.

Le cessionnaire versera au bailleur douze mille euros (montant de la vente), au titre de la cession à la date de la signature de la présente.

Le paiement se fera en une seule fois au jour de la signature et vaudra transfert définitif du nom de domaine.

Le paiement se fera par virement selon RIB fourni par le bailleur.

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que la présente clause stipule l'intégralité du prix de cession convenu.

#### Article 10 – Agréement du bailleur

Le bailleur intervient aux présentes pour donner son accord à la cession et agréer le Cessionnaire en qualité de nouveau locataire.

Il reconnaît que la cession lui est opposable par la seule remise d'un exemplaire original signé des présentes et dispense les parties de toute autre formalité.

#### Article 11 – Solidarité

Les parties reconnaissent que cette cession est conditionnée à l'existence d'une garantie par laquelle le Cédant s'engage auprès du bailleur, solidairement avec le Cessionnaire et sans bénéfice de discussion ou de division, à la bonne exécution des baux commerciaux cédés, et notamment le paiement des loyers et des charges. Cette clause de garantie solidaire est limitée à une durée de 1 an à compter de l'entrée en vigueur des présentes et à concurrence de deux mois de loyers en impayés dont le cessionnaire serait redevable suite à une mise en demeure restée infructueuse.

#### Article 12 – Enregistrement

Le cessionnaire devra accomplir à ses frais dans le mois qui suit la signature des présentes toutes les formalités d'enregistrement de la cession auprès de l'administration fiscale.

A titre informatif et conformément à l'article 725 du CGI, les droits d'enregistrement ne sont pas dus pour cette cession

FRACTION DE LA VALEUR TAXABLE	Tarif applicable (en pourcentage)
N'excédant pas 23 000 €	0
Supérieure à 23 000 € et n'excédant pas 107 000 €	2
Supérieure à 107 000 € et n'excédant pas 200 000 €	0,60
Supérieure à 200 000 €	2,60

#### Article 13 – Règlement des conflits

En cas de litige, les parties s'engagent à faire le nécessaire afin de résoudre le problème à l'amiable. A défaut d'accord, le conflit pourra être porté devant le Tribunal de Grande Instance de Périgueux.

#### Article 14- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à :

Pour le cédant : 18B rue Gambetta 24000 Périgueux,

Pour le cessionnaire : 10, rue du Conseil 24000 Périgueux,

Pour le bailleur : 212 boulevard des Saveurs, Créapark Bât. 2, Créavallée Nord - 24660  
Coulounieix-Chamiers.

Cession de droit aux baux rédigé sur six pages.

Fait en trois exemplaires remis à chacune des parties ;

Le \_\_\_\_\_, à

Signature du cédant	Signature du cessionnaire

Autorisation du bailleur

Le Bailleur Périgord Habitat
Mme Séverine GENNERET



## **PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE PERIGORD HABITAT ET LA SAS VERT & BON**

Entre les soussignés :

La société par actions simplifiée Vert & Bon immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Périgueux sous le N° SIREN : 838 081 255, située au 18B rue Gambetta 24000 Périgueux, représentée par Monsieur AERTS Philippe, agissant en sa qualité de Dirigeant,

Ci-après dénommé « le Preneur »  
d'une part,

ET :

L'Office Public de l'Habitat **PERIGORD HABITAT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 212 boulevard des Saveurs, Créapark Bât. 2, Créavallée Nord - 24660 Coulounieix-Chamiers, immatriculé sous le numéro unique d'identification 272 400 011 RCS Périgueux, et représenté par Madame Séverine Genneret agissant en sa qualité de Directrice Générale de l'OPH Périgord Habitat, nommée en cette qualité aux termes d'une délibération en date du 17 Septembre 2015, et confirmé aux termes du conseil d'Administration dans sa séance du 06 Janvier 2020 N° 2020-10

Ci-après dénommé « le Bailleur »  
d'autre part,

### **Il a été préalablement exposé**

Vu la Délibération du Bureau du Conseil d'administration de Périgord Habitat en date du 28 janvier 2022.

Vu le bail commercial avec la SASU Vert & Bon en date du 15 mars 2018 portant sur le local n°1 au 4 rue Saint Front à Périgueux.

Vu le bail commercial avec la SASU Vert & Bon en date du 15 juin 2018 portant sur le local n°2 au 4 rue Saint Front à Périgueux.

### **Il a été préalablement exposé**

Suite à la période de Covid, à la fermeture administrative des locaux, et comprenant la période délicate subie par ses professionnels locataires, Périgord Habitat avait accepté de transiger sur les créances de loyers afférentes à la Société Vert et bon, locataire de deux locaux professionnels de Périgord Habitat.

Ce protocole transactionnel n'avait pas pu aboutir du fait de la mauvaise santé financière de la société. Le représentant de la SASU Vert et Bon a donc décidé de céder son droit au bail et que le repreneur verser le montant de cette cession à Périgord Habitat en dédommagement.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu des dispositions transactionnelles suivantes permettant de mettre un terme au litige de manière définitive et ce à la suite de concessions mutuelles et réciproques et cela sans prévaloir au fond sur le bien-fondé de la demande de Périgord Habitat.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 – Objet**

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme au litige de manière définitive de la manière suivante :

- o Eviter la mise en procédure collective de la société Vert et bon et la non récupération d'une partie de la créance par Périgord Habitat.
- o Le versement du bénéfice de la cession de droit au bail au propriétaire bailleur, Périgord Habitat
- o Permettre la reprise des deux baux concernés rapidement dans un contexte local de vacance commerciale importante

L'objet de l'accord est donc d'éviter un contentieux pour le paiement des loyers relatifs à la période susvisée et la non récupération de la créance, ce serait ce que partielle par Périgord Habitat.

## **Article 2 – Renoncement au recours**

Les parties renoncent à tout recours gracieux ou contentieux l'une envers l'autre, à se réclamer quoi que ce soit, relatif aux éléments suivants objet du présent protocole transactionnel :

Les dettes de loyer de la SASU VERT ET BON pour les 2 locaux loués à PERIGORD HABITAT rue Saint Front à Périgueux de la date d'effet de la prise d'effet de la cession de droit au bail des 2 locaux de la rue saint front à Périgueux, dans le cadre de l'accord suivant :

Sur le montant total de la dette de la Société Vert et bon d'un montant de 37 359.29€,

- ▶ Périgord Habitat accorde la remise totale de la dette, à la condition :
- ▶ La cession de droit de bail des 2 locaux relatifs à la rue saint front à Périgueux au profit de Périgord Habitat, soit :
- 12 000 €

L'intégralité du versement sera réalisée à la signature de la cession de droit au bail.

## **Article 3 - Modalités**

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bienfondé des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

En conséquence, il règle entre elles définitivement et sans réserve tous litiges nés ou à naître relatifs au paiement des loyers de la Société Vert et Bon objet pendant la période visée dans le présent protocole.

Il emporte renonciation à tous les droits, actions ou prétentions à quelque titre que ce soit entre les parties sur ce sujet et uniquement sur ce sujet, conformément à l'article 2052 du Code civil. Cet accord aura autorité de la chose jugée entre les parties.

## **Article 4 - Obligation de confidentialité**

Les parties considéreront comme strictement confidentiel, et s'interdisent de divulguer, notamment toute information, document, donnée ou concept, dont elles pourront avoir connaissance à l'occasion du présent protocole et conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique. Pour l'application de la présente clause, les parties répondent de ses salariés comme de lui-même. Les parties, toutefois, ne sauraient être tenues pour responsable d'aucune divulgation si les éléments divulgués étaient dans le domaine public à la date de divulgation ou les obtenait de tiers par des moyens légitimes.

Tout manquement à cette obligation de confidentialité entrainera non seulement la résiliation automatique de la présente mais également le droit, pour chacune des parties, d'engager des poursuites pénales en cas de manquement grave et avéré.

## **Article 5 - Attribution de compétence – Règlement des différends**

5.1 - Le présent contrat est soumis à la loi française.

5.2 - Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige qui pourrait surgir à l'occasion du présent accord. En cas de désaccord persistant, la partie la plus diligente saisira un médiateur ou du conciliateur).

Le conciliateur ou le médiateur dispose d'un délai d'un mois pour proposer un projet de transaction.

Le refus de l'une des parties de collaborer avec le médiateur ou le conciliateur entrainera de plein droit la fin de sa mission après une mise en demeure adressée par ce dernier à la partie défaillante sur tout support écrit, à l'expiration d'un délai de 10 jours.

La rémunération du conciliateur ou du médiateur ainsi que les frais engendrés par la procédure seront supportés à parts égales par les parties.

Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi l'accord qui sera conclu.

## **Article 6 – Prise d'effet**

Le présent protocole prend effet à sa signature par l'intégralité des parties valant acceptation dudit document.

## **Article 7 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à :

Pour le preneur : 18B rue Gambetta 24000 Périgueux

Pour le bailleur : 212 boulevard des Saveurs, Créapark Bât. 2, Créavallée Nord - 24660 Coulounieix-Chamiers.

**Protocole d'accord transactionnel rédigé sur trois pages.**

Fait en deux exemplaires remis à chacune des parties ;

Le \_\_\_\_\_, à

Signature du Preneur

**Monsieur .....**

Signature du Bailleur

**La Directrice Générale**

**Mme Séverine GENNERET**



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12 Septembre 2022

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30

Le Président,

Germinal PEIRO

