



Séance du 5 juin 2026

Nombre de membres : 29
Membres en exercice : 29
Membres présents : 21
Membres absents excusés avec procuration : 7
Membres absents excusés sans procuration : 1

Le cinq juin deux mille vingt-six, le conseil municipal s'est réuni en session ordinaire à la mairie de Carnoux-en-Provence, dans la salle du conseil municipal, sur la convocation de Monsieur le Maire, en date du vingt-neuf mai deux mille vingt-six.

Membres présents :

Mesdames et Messieurs BOULAND, PARIAUD, SEGARRA, RIBES, HOVANESSIAN, MONNET, DE BRABANDERE, PAQUIS, MARCEL, DOMINGUES, LAGANA, MORDENTI, MYCAT, BONIS, BERNELIN, PRESSOIR, GARCIA, SAUVAN, ROUX, JOUFFREY, VINCENT

Membres absents excusés ayant donné procuration :

M. GERMANN à Mme MONNET, Mme GRUSSENMEYER à M. BOULAND, M. LUNARDELLI à Mme PAQUIS, M. ANDREANI à M. HOVANESSIAN, M. P. RICARD à Mme BERNELIN, M. RAFFETTO à M. PARIAUD, Mme M-A RICARD à M. VINCENT.

Membres absents :

M.COLIN

Secrétaire de séance : Mme MORDENTI

**DÉLIBÉRATION N° 4-V-2026
PATRIMOINE ET CADRE DE VIE
APPROBATION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC LES
EXPLOITANTS DE LA CREMAILLÈRE**

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Carnoux-en-Provence a confié par un premier bail commercial signé le 26 juillet 2006 l'exploitation du bâtiment « La Crémaillère » à la SARL L'Hostellerie aux fins d'y exploiter une activité de restauration et d'hôtellerie.

Ce bail a été renouvelé par acte du 1er juin 2015 avec une fin de bail prévue au 30 juin 2024. Le bail a depuis été reconduit tacitement, la SARL L'Hostellerie ayant manifesté son souhait de se maintenir dans les lieux et la commune ne lui ayant pas donné de préavis de départ.

Par suite de deux avis défavorables à l'ouverture de la partie hôtellerie rendus par la commission de sécurité de l'arrondissement de Marseille le 18 mars puis le 19 novembre 2024, la commune et la SARL L'Hostellerie se sont opposées quant au fait de savoir qui d'entre le bailleur ou l'occupant, devait assumer la responsabilité des travaux permettant d'obtenir un avis favorable de la commission.

A compter du mois d'octobre 2024, la SARL L'Hostellerie a cessé de verser l'intégralité des loyers dus au titre du bail commercial et a demandé à faire l'objet d'une mesure de protection auprès du tribunal des affaires économiques de Marseille qui a prononcé, par ordonnance en date du 17 juin 2025, l'ouverture d'une procédure de conciliation.

Suite de la délibération n° 4-V-2026

Tout au long de la procédure de conciliation menée sous l'égide d'un mandataire conciliateur, la commune et la SARL L'Hostellerie ont échangé sur les modalités de poursuite du bail commercial, d'une part, et sur les conditions dans lesquelles elles pouvaient mettre un terme à leur relation contractuelle, d'autre part.

A l'issue de ces discussions, les parties ont choisi de s'orienter vers la conclusion d'un protocole transactionnel actant la résiliation à l'amiable et conjointement décidée de l'actuel bail commercial.

Dans ce cadre, et pour tenir compte des concessions réciproquement consenties par les parties, le protocole transactionnel prévoit notamment que :

- La commune accepte de verser une indemnité globale, transactionnelle, forfaitaire et définitive d'un montant de 300 000 euros, non assujettie à la TVA, à titre de solde de tout compte entre les parties ;
- La commune accepte d'abandonner la dette locative arrêtée au 31 décembre 2025 dont le montant s'élève à 61 638,86 euros, lequel inclut la taxe foncière due au titre de l'année 2025 ;
- La commune accepte d'abandonner les recettes liées aux loyers à échoir jusqu'au 30 juin 2026 pour un montant de 34 343,94 euros ;
- La commune accepte d'abandonner les recettes liées au remboursement de la taxe foncière prévisionnelle pour l'année 2026 pour un montant de 5503,00 euros ;
- La commune accepte d'abandonner les recettes relatives à la perte d'encaissement des loyers pour les mois de juillet et août 2026 pour un montant de 5447,98 euros.

De son côté, les concessions de la SARL L'Hostellerie sont les suivantes :

- La société accepte la résiliation amiable anticipée du bail commercial pour l'exploitation du fonds de commerce d'hôtel-restaurant à Carnoux-en-Provence, 4 rue Tony Garnier, sous l'enseigne La Crémaillère à compter du 31 août 2026 ;
- La Crémaillère s'engage à cesser l'exploitation de son activité restauration et accueil du public au 31 août 2026 et libérer les locaux de toute occupation au plus tard le 15 septembre 2026, dans des conditions conformes aux stipulations du bail et en bon père de famille ;
- La Crémaillère s'engage à maintenir fermée la partie hôtellerie compte tenu de l'avis défavorable de la commission de sécurité ;
- La Crémaillère confirme que l'ensemble des tentures, rideaux et voilages dont la réaction n'est pas conforme au règlement de sécurité ont été intégralement et définitivement retirés conformément à l'avis de la commission de sécurité ;
- La société renonce expressément et irrévocablement à toute demande indemnitaire amiable, gracieuse ou contentieuse à l'égard de la commune que ce soit en lien avec cette résiliation amiable anticipée (notamment en renonçant à solliciter une indemnité d'éviction), en raison des pertes d'exploitation au cours des périodes antérieures à la résiliation du bail ou en lien avec l'état du bâtiment, la réalisation de travaux ainsi que

Suite de la délibération n° 4-V-2026

tout désordre ou préjudices ayant été susceptibles d'en résulter et plus généralement à tout recours envers la commune de quelque nature que ce soit ;

- La société s'acquittera d'un loyer mensuel de 3000 euros (dès lors que la Société n'exploite que la partie restauration) correspondant aux mois de juillet et d'août 2026.

Il en résulte que le montant global des concessions consenties par la commune s'élève à la somme de 406 933,78 euros.

Il est donc proposé à l'assemblée d'approuver le protocole transactionnel ainsi convenu entre les deux parties afin de solder le litige opposant la commune à la SARL L'Hostellerie et ce, notamment pour ne pas accroître les dettes impayées de la société à l'égard de la commune et pour éviter tout risque contentieux qui pourrait entraver le futur projet d'affectation de ce bâtiment communal.

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'ordonnance du tribunal des affaires économiques de Marseille en date du 17 juin 2025 prononçant l'ouverture d'une procédure de conciliation,

VU l'avis favorable de la commission « patrimoine et cadre de vie » en date du 2 juin 2026,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE** le protocole transactionnel à conclure avec la SARL L'Hostellerie la Crémaillère, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération.
- **AUTORISE** le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal 2026 au compte 65888 pour ce qui est de l'indemnité transactionnelle et au compte 773 pour ce qui est de l'annulation des dettes sur exercices antérieurs.

Adopté à 23 voix pour
5 contre (M. Marc VINCENT, Mme Marie-Antoinette RICARD, Mme Alexandra SAUVAN, M. Frédéric JOUFFREY, Mme Martine ROUX)

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Nicolas BOULAND

