



SARL YONAS
Madame ISSOP Chamina
N° 230 avenue de la République
Centre Commercial Bât A
97440 SAINT-ANDRÉ

Affaire suivie par : M. LAM-YAM & Mme VINGADASSIN
Direction NPNRU & Cellule Baux
Tel. 0262 58 88 64

N.Ref : CD26004944 /SA/2026/MLY

**Objet : Congé pour travaux – Article L.145-18 du Code de commerce
Résiliation amiable**

Madame,

La société SARL YONAS loue actuellement un local situé au n°230 avenue de la République, Centre commercial, bâtiment A, à Saint-André dans le cadre d'un bail commercial conclu le 1^{er} janvier 2018.

Ayant fait l'acquisition de ce local le 28 novembre 2025, la Commune de Saint-André est l'actuel propriétaire bailleur.

Suite à votre demande, nous vous avons rencontré le 24 juin 2026 pour évoquer le projet de démolition et le devenir de votre activité commerciale.

Lors de cet échange, nous avons convenu du principe d'une résiliation amiable du bail commercial au 31 janvier 2027 et du versement d'une indemnité d'éviction conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce.

En référence au rapport d'expertise réalisé par le cabinet TARDEX, nous vous avons fait une proposition d'indemnité d'un montant de 246 000 € incluant une indemnité de licenciement du personnel de 45 692 €.

Par courriel en date du 10 juillet 2026, vous nous avez communiqué :

- Une attestation du cabinet d'expert-comptable Mo'az PATEL qui a évalué le coût de sortie pour les 4 salariés de la SARL YONAS (834 664 377) au 31/01/2027, avec un coût estimé de sortie à 68 284,49 €.
- Un devis d'honoraire de l'expert-comptable de 5 425 €TTC.

Par la présente, je vous propose donc de procéder à une **résiliation amiable** dudit bail, à effet au 31 janvier 2027 avec une indemnité d'éviction arrêtée à la somme de 274 000,00 TTC comprenant une indemnité de licenciement maximum de 68 284,49 € pour les 4 salariés. Ce montant tient compte des nouveaux éléments transmis par le cabinet d'expert-comptable Mo'az PATEL.

Cette proposition s'accompagne des conditions suivantes :

- La remise des clés se fera au 31 janvier 2027.
- Le versement de part relative à l'indemnité de licenciement se fera sur présentation du justificatif de solde de tout compte de chacun des 4 salariés et d'une attestation par un expert-comptable dans la limite de 68 284,49 €.

Je vous remercie de bien vouloir me retourner votre accord sur cette proposition de résiliation amiable dans les meilleurs délais afin de pouvoir soumettre cette affaire à la validation du prochain conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé électroniquement par : Laurent PAPAYA

Date de signature : 24/08/2026

Qualité : Laurent PAPAYA

Envoyé en préfecture le 05/10/2026

Reçu en préfecture le 05/10/2026

Publié le



ID : 974-219740099-20261002-DCM260930_009-DE

*Cabinet d'expertise comptable**Mo'az PATEL*33 route du moufia
97490 Sainte-Clotilde

ATTESTATION

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable et en réponse à votre demande, nous avons procédé à la simulation du coût de sortie pour les 4 salariés de la SARL YONAS (834 664 377) au 31/01/2027, avec un coût estimé de sortie à **68 284,49 €**.

Salarié	Date d'entrée	Date de départ	Ancienneté	Total brut estimé (€)
COUROUTADIN	03/04/2000	31/01/2027	26 ans 9 mois 28 jours	24 154,11
ICHANE	01/01/2018	31/01/2027	9 ans 1 mois	12 523,48
PONAMA	03/07/2025	31/01/2027	1 an 6 mois 28 jours	5 058,32
SAFLA	15/09/1995	31/01/2027	31 ans 4 mois 16 jours	26 548,58
			TOTAL COUT SORTIE	68 284,49

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon les normes professionnelles du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables.

Nos travaux ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre ces informations et la comptabilité dont elles sont issues et vérifier qu'elles concordent avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance et la cohérence de ces informations présentées ci-joint avec la comptabilité.

Fait à Saint-Denis, le 09/07/2026

Mr PATEL Mo'az

Expert-Comptable.

**CABINET D'EXPERTISE
COMPTABLE MO'AZ PATEL**
33 Route du Moufia
97490 SAINTE-CLOTILDE
Tél : 0262 98 92 69
SIRET : 792 276 115 00039 - APE : 6920Z

2026

Envoyé en préfecture le 05/10/2026

Reçu en préfecture le 05/10/2026

Publié le

S²LO

ID : 974-219740099-20261002-DCM260930_009-DE



TARDEX
EXPERTISES

MAIRIE DE SAINT ANDRE SERVICE NPNRU

□□□□□□□□

Dossier APPEL D'OFFRE N° : 2025-079
NPNRU Centre-Ville
Evaluation de l'indemnité d'éviction

□□□□□□□□

LOT N° 102 – boutique CHIHUAHUA PACIFIC
230, rue de la République
97440 SAINT-ANDRE

□□□□□□□□

RAPPORT D'EXPERTISE

SAS au capital de 37 000 € - SIRET : 384 831 939 00036 – APE : 7490B
ODALISQUE – N° 3 - ZAC du Triangle – 10, Rue de la Fraternité
97490 SAINTE CLOTILDE (REUNION)
☎ : 0262.21.48.48 – 📠 : 0262.21.59.59
e-mail : tardex.expertises@tardex.com



➤ Indemnités de licenciement au 30.04.2026, à parfaire :

EMPLOYES	solde de tout compte
ICHANE Jean William	10 035,17
COUROUTADIN - MOUNDY Stéphane	24 055,66
PONAMA Brice	3957,48
MANSOOR Az-har	1724,57
SAFLA Frazila	5918,79
TOTAL	45 691,67

8.- RECAPITULATIF

MONTANT DE L'INDEMNITE D'EVICITION

Indemnité principale		
Valeur du fonds		119 133 €
Indemnités accessoires		
Indemnité de emploi	23 827 €	
Trouble commercial	29 622 €	
Démontage des installations et déménagement	6 200 €	
Valeur économique des agencements devenus immeuble par destination	5 776 €	
Perte de valeur du stock	15 992 €	
Indemnité de licenciement du personnel permanent (à parfaire)	45 692 €	
		127 109 €

Total		246 242 €
	Arrondi à	246 000 €

9.- CONCLUSION

Le montant de l'indemnité d'éviction à laquelle peut éventuellement prétendre la société YONAS SARL du fait de son éviction du local situé 230, av. de la République - 97440 SAINT ANDRE, peut à notre avis être estimé à 246 000 €.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

CLAUSE DE NON PUBLICATION ET D'UTILISATION DU RAPPORT DANS SON INTEGRALITE

"Le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Les annexes font partie intégrante du rapport".

"Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître".

Le document d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission d'expertise confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le client à un tiers, et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document, une communication partielle étant exclue, le client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Confidentialité

L'expert s'engage à respecter et à faire respecter aux éventuels prestataires, l'obligation de confidentialité stricte quant aux informations portées à sa connaissance dans le cadre de sa mission.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis en annexe du présent rapport.

L'absence de communication des documents demandés est susceptible d'avoir un impact sur la valeur des biens étudiés.

Après visite et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec les normes professionnelles nous avons rédigés nos observations et conclusions.

TARDEX EXPERTISES SAS n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni rapport aux biens étudiés.

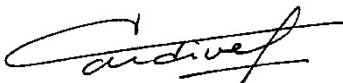
TARDEX EXPERTISES SAS s'engage à ce que l'expert intervenant soit expert au sens de la charte de l'expertise, ait la capacité de délivrer un travail objectif et impartial et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien sa mission.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Il s'agit bien sûr d'un avis.

Fait à Saint-Denis,
Le 07 avril 2026

P. TARDIVEL





EXPERTISE COMPTABLE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le
ID : 974-219740099-20261002-DCM260930_009-DE

Document valable jusqu'au : 07/08/2026

CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE MO AZ PATEL

33, route du Moufia 97490 SAINTE-CLOTILDE France
Email : moaz.patel@gmail.com

YONAS

230, AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE
97440 ST ANDRE
FRANCE

Vos informations

Siret : 83466437700019

Référence	Libellé	P.U HT	Quantité	TVA	Montant HT
SOC-10	Licenciement économique pour 4 salariés	500,00 €	4,00	8,50 %	2 000,00 €
COM-1	Mission d'évaluation	3 000,00 €	1,00	8,50 %	3 000,00 €

Détail de la TVA

Base HT	Taux de TVA	Montant TVA
5 000,00 €	8,50 %	425,00 €

Total HT	5 000,00 €
Total TVA	425,00 €
Total TTC	5 425,00 €

Bon pour accord
Cachet et signature

Règlement : Prélèvement

Coordonnées bancaires BNP PARIBAS IBAN: FR7641919094200108555929182 BIC: BNPARERXXXX

CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE MO AZ PATEL - EI au capital de - RCS Saint Denis 792 276 115 - Siret 79227611500039 - TVA intracommunautaire FR12792276115 - Code NAF 6920Z