Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

EXTRAIT
Registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU 07 AVRIL 2022

Délibération n° 2022/040

OBJET : **Adoption d'un protocole transactionnel entre la commune de Graulhet et la société PROMEO**		
Date de convocation : **31 mars 2022**		Nombre de conseillers en exercice : **33**
Présents : **25**	Votants : **32**	Date d'affichage ou notification : **14 avril 2022**

L'an **2022, le 07 avril** à **18 heures 30**, le conseil municipal de GRAULHET, légalement convoqué, s'est réuni en session **ordinaire** à l'hôtel-de-ville sous la présidence de **M. Blaise AZNAR**, Maire.

Conformément à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 et selon les dispositions de l'article L.2121-18 du Code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

Étaient présents : 25
M. AZNAR Blaise - Mme LAVIT Michelle - Mme KAOUANE Louisa - M. MEHDI Saïd - Mme LEPINAY Marie-Christine - M. MIRALES Marc - Mme BOUTIN Mireille - Mme SENAT-SOLOFRIZZO Marie-Paule – M. SERIN Christian - M. BARTHES Philippe - Mme TRUQUET Marie-Thérèse -M. PENARD Serge - Mme BELOU Florence- M. BATAOUI Kamel - Mme DA COSTA Céu - M. BLESS Mathieu - Mme OISEAU Christelle – Mme FITA Claire - M. SCUGLIA Domenico - M. CALMETTES Patrick – M. TERRASSIE Vincent - Mme MALAURE Françoise - M. BACOU Julien - Mme PINEL Vanessa - M. ANDRIEU René.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir : 7
M. HERRET Nicolas (pouvoir BLESS Mathieu) - M. ORTEGA Fernand (pouvoir SCUGLIA Domenico) – M. GRAU Jean-Michel (pouvoir LAVIT Michelle) - Mme AMALIK Hanane (pouvoir MEHDI Saïd) - Mme BORDES Mélanie (pouvoir BATAOUI Kamel) - Mme ENNAJJARI Malika (pouvoir TERRASSIE Vincent) - Mme DOS SANTOS FERRAO Emilia (pouvoir BACOU Julien).

Absents sans pouvoir : 1
Mme BUNEL Sylvie.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ SANS ABSTENTION

M. BLESS Mathieu a été élu secrétaire.

Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal de la situation suivante.

La société PROMEO a construit sur le site de l'Estarié un lotissement en 2006.

Depuis la réalisation de ce lotissement les voiries et réseaux divers sont toujours à la charge du promoteur sans que l'Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires n'ait repris ces voiries comme cela était prévu initialement et sans que la commune ne se les voit rétrocéder.

Cette situation a perduré jusqu'à maintenant.

En mai 2018, suite à des crues importantes du Dadou, un jeune couple propriétaire sur le lotissement a vu une partie des berges s'effondrer et menacer directement sa propriété. Le promoteur, propriétaire des berges, n'a jamais pris en compte ce risque qui s'est répété et aggravé en 2020.

La société PROMEO est intervenue plus directement dans le cadre de ce sinistre et a précisé à la commune qu'elle n'interviendrait pas sur le sinistre du jeune couple avant que la commune n'ait repris les voiries.

Devant cette attitude inacceptable, la commune a durci sa stratégie et engagé une action en lien avec ses avocats afin de contraindre, d'une part la société à prendre en charge les travaux des jeunes propriétaires mais aussi aux fins de désignation d'un expert judiciaire qui puisse faire un état précis de l'état des VRD.

Devant la détermination de la commune, et partant du constat qu'une procédure judiciaire allait être très longue et compliquée, le promoteur a proposé à la commune et à son avocat de procéder à la formalisation d'un protocole transactionnel qui détermine les engagements suivants :

1. PROMEO s'engage a réaliser sans délai les travaux de sécurisation des berges nécessaires à la protection de la propriété du jeune couple.
2. La commune et PROMEO s'engagent à désigner, de concert, un expert à l'amiable qui aura pour mission de dresser un état contradictoire des VRD du lotissement.
3. Si l'expertise ne révèle aucune impropriété sur les VRD à rétrocéder, la commune s'engage à les intégrer à son domaine public.
4. Si l'expertise révèle des impropriétés, alors les parties devront se réunir pour déterminer les conditions de la répartition des travaux à effectuer, ce qui se formalisera par avenant au présent protocole.

Par ce protocole, la commune voit avant tout la situation des jeunes propriétaires réglée et manifeste son soutien aux habitants de l'Estarié en s'assurant d'une reprise des voiries la plus conforme possible aux intérêts de la collectivité.

Il est rappelé qu'entre les parties signataires, le protocole transactionnel a valeur de la chose jugée et qu'il oblige chacune d'elle à respecter ses engagements.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole, annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer le présent protocole ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de ses dispositions et à engager la commune.

- DE DONNER pouvoir au Maire pour l'exécution de la présente délibération et engager la commune.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE : **Blaise AZNAR**



« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse – sis 68, rue Raymond IV BP 7007 – 31068 Toulouse Cédex 07 – dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.
Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr »

Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de GRAULHET
prise en la personne de son maire en exercice, domicilié ès qualités à l'hôtel de ville, sis Place Elie Théophile, 81300 GRAULHET.

D'une part,

La SAS PROMEO
société par actions simplifiée au capital social de 4 152 500 €, immatriculé au RCS de MONTPELLIER sous le numéro B 348 907 916, dont le siège social sis Village Center Patrimoine, 547 Quai des moulins, 34200 SETE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

D'autre part,

ETANT EXPOSE QUE :

Par arrêté n° LT8110506K3001 du 13 mars 2006, le Maire de la Commune de Graulhet autorise la SARL IMMO FINANCES désormais appelée PROMEO à lotir un terrain de 42 841 m² sis sur le territoire de la commune, au lieu-dit LESTAYRIE

Le lotissement susvisé est composé des parcelles cadastrées section C n° 2068 à 2149 et n° 2053, 2193, 2146, 2150, 1001, 2148, 2149, 2153, 2152 et 2194.

Le dossier de demande de permis de lotir contient notamment les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LES JARDINS DE LESTAYRIE, association syndicale libre (ASL), qui sera chargée de gérer les espaces communs.

Malgré de nombreuses demandes en ce sens, le notaire instrumentaire n'a jamais cru bon de régulariser le transfert des parties communes au profit de l'ASL.

Des discussions ont également lieu entre la société PROMEO et la Commune afin d'envisager la rétrocession à cette dernière des voiries et espaces communs du lotissement.

Ces discussions achoppent toutefois sur l'état de ces voiries et espaces communs.

Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

Par une lettre du 25 mai 2021, la Commune Graulhet met en demeure la société PROMEO de procéder à des travaux d'entretien et de confortement d'une partie des berges du Dadou incluse dans le périmètre du lotissement.

Sans réponse satisfaisante, la Commune assigne la société PROMEO à comparaître devant le Juge des Référés du Tribunal Judiciaire de Castres par acte extra-judiciaire du 20 juillet 2021, aux fins de voir ordonner une expertise.

Parallèlement, la société PROMEO dépose une requête auprès du Président du Tribunal Judiciaire aux fins de voir désigner un administrateur ad hoc pour l'ASL.

Par une ordonnance du 17 décembre 2021, rectifiée par une ordonnance du 21 janvier 2022, le Juge des Référés du Tribunal Judiciaire de Castres fait droit à la demande d'expertise de la Commune et désigne Monsieur Prouzet comme expert.

Par une ordonnance du 24 décembre 2021, le Président du Tribunal Judiciaire fait droit à la demande de la société PROMEO et désigne un administrateur pour l'ASL.

Les parties se sont ensuite rapprochées et ont convenu ce qui suit :

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET

Le présent protocole d'accord a pour objet de régler par voie amiable et à titre définitif, le différend opposant les Parties, tel qu'exposé en préambule.

Les parties s'accordent à faire appel, d'un commun accord, à un expert amiable choisi d'un commun accord.

Les parties s'engagent à prendre chacune en charge la moitié des honoraires et des frais générés par l'expertise.

Les parties conviennent également des engagements particuliers suivants :

Article 2 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE PROMEO

La société PROMEO s'engage à faire réaliser sans délai les travaux sur les berges du Dadou, tels qu'ils résultent du rapport SARETEC du 12 mai 2021, ci-annexé (PJ1).

La société PROMEO s'engage sur le calendrier d'exécution des travaux qui sera annexé par voie d'avenant au présent protocole.

Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

A cet effet, la société PROMEO a d'ores et déjà sollicité un calendrier d'exécution de la part de son maître d'œuvre, qui sera communiqué à la Commune pour être annexé au présent protocole dans un délai maximum de 15 jours à compter de la signature du présent protocole.

Article 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE GRAULHET

La Commune, pour sa part, s'engage à incorporer les voies et espaces communs du lotissement si l'expertise amiable prévue dans l'article 1er du présent protocole ne relève aucune impropriété à destination des ouvrages à rétrocéder.

Cette incorporation interviendra dans un délai maximum de deux mois après la transmission aux parties du rapport de l'expert amiable visé à l'article 1er du présent protocole.

Si l'expert relevait des désordres affectant les ouvrages à rétrocéder les rendant impropres à leur destination, les parties conviennent de se rapprocher (clause de revoyure) afin d'envisager la conclusion d'un avenant au présent protocole pour régler le sort des éventuels travaux à réaliser.

Article 4 : VALEUR TRANSACTIONNELLE

Le présent accord constitue une transaction et a entre les parties signataires l'autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil reproduits partiellement ci-après.

Art.2044 : *« la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit. »*

Art.2045 alinéa 1er : *« pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction... »*

Art.2047 : *« on peut ajouter à une transaction la stipulation d'une peine contre celui qui manquera de l'exécuter »*

Art.2048 *: « les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu »*

Art.2049 : *« les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé ».*

Art.2050 *: « si celui qui avait transigé sur un droit qu'il avait de son chef acquiert ensuite un droit semblable du chef d'une autre personne, il n'est point, quant au droit nouvellement acquis, lié par la transaction antérieure »*

Art.2052 : *« les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion »*

Art.2053 : *« néanmoins, une transaction peut être rescindée, lorsqu'il y a erreur dans la personne ou sur l'objet de la contestation. Elle peut l'être dans tous les cas où il y a dol ou violence »*

Envoyé en préfecture le 11/04/2022
Reçu en préfecture le 11/04/2022
Affiché le
ID : 081-218101053-20220407-2022_040-DE

Art.2054 *: « il y a également lieu à l'action en rescision contre une transaction, lorsqu'elle a été faite en exécution d'un titre nul, à moins que les parties n'aient expressément traité sur la nullité ».*

Art.2055 *: « la transaction faite sur pièces qui depuis ont été reconnues fausses est entièrement nulle »*

Art.2056 *: « la transaction sur un procès terminé par un jugement passé en force de chose jugée, dont les parties n'avaient point connaissance, est nulle. Si le jugement ignoré des parties était susceptible d'appel, la transaction sera valable ».*

Art.2057 : *« lorsque les parties ont transigé généralement sur toutes les affaires qu'elles pouvaient avoir ensemble, les titres qui leur étaient alors inconnus, et qui auraient été postérieurement découverts, ne sont point une cause de rescision, à moins qu'ils n'aient été retenus par le fait de l'une des parties ; mais la transaction serait nulle si elle n'avait qu'un objet sur lequel il serait constaté, par des titres nouvellement découverts, que l'une des parties n'avait aucun droit. »*

Art.2058 : *« l'erreur de calcul dans une transaction doit être réparée ».*

En cas de défaut de ratification des présentes et de respect par les parties de leurs engagements respectifs chacune des parties reprendra ses droits.

Article 5 : CONFIDENTIALITE

Les parties conviennent expressément que le présent protocole d'accord demeurera strictement confidentiel à l'égard des tiers. Il ne pourra en aucune façon être divulgué, sauf dans les cas limitativement énoncés ci-après :

- obligation imposée par l'Administration ;
- difficulté d'exécution dudit protocole entre les parties.

Les parties reconnaissent que leur responsabilité pourra être engagée en cas de divulgation de cet accord.

Fait en deux exemplaires originaux (5 pages) à Graulhet le XXXX

Pour la Commune	Pour la SAS PROMEO

Pièces annexées :

1. Rapport SARETEC du 12 mai 2021