



COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance de **22 juin 2021**

Compte rendu affiché le **null null null**

Date de convocation du conseil municipal le **18 juin 2021**

Présidente : **Madame Hélène GEOFFROY, La Maire**

Secrétaire de séance : **Monsieur Frédéric KIZILDAG**

Membres présents à la séance :

Hélène GEOFFROY, Stéphane GOMEZ, Kaoutar DAHOUM, Matthieu FISCHER, Muriel LECERF, Philippe MOINE, Myriam MOSTEFAOUI, Antoinette ATTO, Roger BOLLIET, Nadia LAKEHAL, Michel ROCHER, Josette PRALY, Patrice GUILLERMIN - DUMAS, Nassima KAOUAH, Fatma FARTAS, Pierre BARNEOUD - ROUSSET, Bernard RIAS, Yvan MARGUE, Régis DUVERT, Yvette JANIN, Liliane GILET-BADIOU, Eric BAGES-LIMOGES, Frédéric KIZILDAG, Véronique STAGNOLI, Dehbia DJERBIB, Harun ARAZ, Nacera ALLEM, Nordine GASMI, David LAÏB, Maoulida M'MADI, Christine BERTIN, Sacha FORCA, Audrey WATRELOT, Richard MARION, Ange VIDAL

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

**Ahmed CHEKHAB à Myriam MOSTEFAOUI
Pierre DUSSURGEY à Stéphane GOMEZ
Joëlle GIANNETTI à Patrice GUILLERMIN - DUMAS
Charazède GAHROURI à Philippe MOINE
Christine JACOB à Muriel LECERF
Abdoulaye SOW à Nadia LAKEHAL
Carlos PEREIRA à Nordine GASMI**

Membres absents :

Mustapha USTA

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 069-216902569-20210622-V_DEL_210622_35-DE

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	42

Objet :

Autorisation de signature d'un protocole
transactionnel avec la SCI Le Colombier

V_DEL_210622_35

Rapport de Madame la Maire

Mesdames, Messieurs,

La commune a signé le 26 août 2014 avec la SCI le Colombier un contrat de location du local sis 12 Impasse l'Abbé Firmin à Villeurbanne et appartenant à la SCI.

Cette location faisait suite à l'incendie volontaire du gymnase Jesse Owens, sis 1 rue Georges Seguin.

Située hors du territoire municipal et destiné à pallier l'indisponibilité du gymnase Jesse Owens le temps de la réalisation des travaux de réfection, la location a été conclue pour la durée ferme de trois années jusqu'au 31 août 2017.

Toutefois, l'état des lieux a été réalisé à la date du 31 octobre 2017.

Compte-tenu des deux mois d'occupation supplémentaire, le propriétaire du gymnase a sollicité le règlement d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre et octobre 2017 avec régularisation des charges.

Par ailleurs, la SCI a demandé des indemnités en compensation de travaux de réparation suite à des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie et imputées à la commune.

Devant le refus de la commune de verser les indemnités demandées, la SCI a saisi la juridiction administrative en 2018. Le tribunal administratif s'est déclaré incompétent par jugement du 19 décembre 2019, considérant que le contrat relevait du droit privé. En conséquence, la SCI Le Colombier a saisi le tribunal judiciaire.

Afin de mettre fin à ces contentieux, la commune et la SCI Le Colombier ont décidé de se rapprocher pour transiger.

Outre l'abandon de ses demandes devant le tribunal judiciaire, la SCI a proposé de ramener ses prétentions indemnitaires à la somme de 28 958 € en lieu et place des 40 725 € demandés devant le tribunal judiciaire de Lyon.

En conséquence, je vous propose :

- ▶ d'autoriser la Maire à signer le protocole transactionnel ci-joint.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 069-216902569-20210622-V_DEL_210622_35-DE

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Entendu le rapport présenté le 22 juin 2021 par la Madame la Maire ;

Après avoir délibéré, décide :

- ▶ d'autoriser la Maire à signer le protocole transactionnel ci-joint.

Nombre de suffrages exprimés : 42
Votes Pour : 42
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 0

Ainsi fait et délibéré le mardi 22 juin 2021.

Pour extrait conforme,

#signature#

Protocole d'accord transactionnel

ENTRE :

La Commune de Vaulx-en-Velin, représentée par son maire en exercice, Hôtel de Ville, Place de la Nation, B.P. 30, 69511 Vaulx-en-Velin cedex dûment autorisé par délibération du conseil municipal du

De première part,

ET :

La SCI LE COLOMBIER, SCI au capital social de 1 000€ immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro D 452 395 700, dont le siège social est Chemin du Rochet, 69660 Collonges au Mont d'Or, représentée par son gérant en exercice.

De deuxième part,

Ci-après appelées « Les parties » ;

Table des matières

PREAMBULE.....	2
Article 1 - Objet.....	4
Article 2 - Concessions réciproques.....	4
Article 2.1. Concessions de la Commune de VAULX-EN-VELIN.....	4
Article 2.2. Concessions de la SCI LE COLOMBIER.....	4
Article 2.3. Concessions réciproques.....	5
Article 3 - Condition suspensive.....	5
Article 4 - Effet du protocole de transaction.....	5
Article 5 - Exécution.....	5
Article 6 - Confidentialité et communication.....	6

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

1.

La SCI LE COLOMBIER est propriétaire d'un local 930 m2, dont 160 m2 environ de bureaux et vestiaires/sanitaires et 10m2 environ de local social, est un ERP classé en 5ème catégorie de type X, situé 12 Impasse de l'Abbé Firmin à VILLEURBANNE (69100).

2.

La commune de VAULX-EN-VELIN, preneur, a signé le 26 août 2014 avec la SCI LE COLOMBIER, bailleur, un contrat de location.

La durée du contrat était de trois années à compter du 1er septembre 2014 pour se terminer au 31 août 2017, renouvelable trois fois de manière expresse, sans que la durée du bail ne puisse excéder douze années.

Le montant du loyer était fixé à la somme de 6.633 € intégrant une provision pour charge (selon l'estimation du bailleur à hauteur de 633€) soit un loyer annuel de 79.596€ comprenant 7.596 € de provision pour charge, le loyer annuel proprement dit s'établissant à 72.000€ hors TVA.

Le contrat de bail stipulait l'absence de renouvellement tacite du bail.

3.

A échéance triennale, la commune de VAULX-EN-VELIN n'a pas souhaité poursuivre la location du local.

La SCI LE COLOMBIER a manifesté le souhait de voir réaliser l'état des lieux de sortie en juillet 2017.

Le 11 septembre 2017, un agent à la direction du patrimoine, s'est rendu sur place pour réaliser un pré-état des lieux.

Au cours de ce pré-état des lieux, était identifié contradictoirement un nombre d'interventions relevant selon le bailleur du locataire et selon le locataire du bailleur. D'autres points ne faisaient pas l'objet de débat quant à la charge de qui ils incombaient.

4.

Par un autre courrier du 13 octobre 2017, faxé le même jour, le gérant de la SCI LE COLOMBIER a convoqué la commune pour un état des lieux de sortie fixé au 31 octobre 2017.

Le 31 octobre, chaque partie est venue accompagnée d'un huissier de justice.

5.

Un différend s'est installé entre les parties quant :

- au montant de l'indemnité d'occupation (de septembre à octobre 2017 et régularisation des charges) et ;
- à la charge des travaux de réparation en suite de la fin du bail.

6.

Par courrier du 28 décembre 2017, la SCI LE COLOMBIER a sollicité de la commune de VAULX-EN-VELIN :

- le règlement d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre et octobre 2017 avec régularisation des charges d'eau froide pour un montant de 17.370 € TTC.
- le versement de la somme de 17.733,14€ TTC au titre de travaux de réparation en suite des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie.

Soit au final à une demande de paiement de la somme totale de 35.103,14€.

A ce stade aucun accord n'a permis de mettre un terme au litige.

En parallèle, courant décembre 2017, la SCI LE COLOMBIER a déposé une plainte auprès du commissariat de Vaulx-en-Velin.

La plainte a fait l'objet d'un classement sans suite.

7.

Par requête enregistrée le 18 avril 2018, la SCI LE COLOMBIER a saisi le tribunal administratif de LYON tendant à voir condamner la commune au paiement des sommes susvisées.

Par jugement du 19 décembre 2019, le tribunal administratif de LYON a rejeté la demande pour incompétence juridictionnelle considérant que le litige portait sur les modalités d'exécution d'un contrat de bail de droit privé.

Par exploit d'huissier du 28 août 2020, la SCI LE COLOMBIER a saisi le tribunal judiciaire de LYON sur le fondement des articles 1240 et 1728 du code civil, aux mêmes fins :

- condamner la commune de VAULX-EN-VELIN à payer à la SCI LE COLOMBIER la somme de 16.020 € TTC au titre de l'occupation ou des loyers des mois de septembre et octobre 2017, outre intérêts légaux à compter du 13 octobre 2017,
- condamner la commune de VAULX-EN-VELIN à payer à la SCI LE COLOMBIER la somme de 1.456,13 € au titre des charges d'eau froide 2016/2017, outre intérêts légaux à compter du 3 octobre 2017,
- condamner la commune de VAULX-EN-VELIN à payer à la SCI LE COLOMBIER la somme de 17.733,14 € TTC au titre des travaux de remise en état, outre intérêts légaux à compter du 28 décembre 2017 et la somme de 2516,14 € TTC outre intérêts légaux à compter du jugement à intervenir,
- ordonner la capitalisation des intérêts selon les modalités de l'article 1343-2 du code civil,
- condamner la commune de VAULX-EN-VELIN à payer à la SCI LE COLOMBIER la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la même aux entiers dépens de l'instance, ces derniers distraits au profit de Maître Marie CROZIER.

8.

Dans ces conditions, les parties se sont rapprochées.

Il a été envisagé la négociation et la signature d'un accord transactionnel qui a pour objet et pour effet de mettre fin à tous litiges nés ou à naître en lien direct avec le bail résolu signé entre la commune de VAULX-EN-VELIN et la SCI LE COLOMBIER le 26 août 2014 et les conséquences financières de la résolution.

CECI EXPOSE, IL EST EXPRESSEMENT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Article 1 - Objet

La présente transaction a pour objet le litige opposant les parties tel que rappelé dans le préambule qui fait corps avec le présent article, dans les termes prévus aux articles qui suivent.

Article 2 - Concessions réciproques

Afin de mettre un terme définitif et amiable au litige, les parties ont fait des concessions réciproques et sont parvenues au présent accord, sans reconnaissance de responsabilité.

Les concessions réciproques consenties sont le fruit de la négociation engagée par les parties pour aboutir à la signature du présent accord. Sans valoir reconnaissance par chacune des parties des prétentions de l'autre, elles règlent définitivement tous les comptes, sans exception ni réserve pouvant exister entre les parties à quelque titre que ce soit sur les points de désaccord visés par la présente transaction.

Article 2.1. Concessions de la Commune de VAULX-EN-VELIN

Pour mettre un terme définitif au différend, la commune de VAULX-EN-VELIN s'engage lors de la signature de la présente transaction à procéder au versement d'un indemnité globale, définitive et forfaitaire, insusceptible de révision de 28.958 € dont :

- 25.958 € au titre des travaux et des loyers,
- 3.000 € au titre des frais de conseil.

Elle sera versée en une fois.

Pour l'exécution de cet engagement, il sera procédé au paiement par virement du comptable de la commune de VAULX-EN-VELIN du montant total de l'indemnité sur un compte CARPA dédiée à la transaction et géré par le cabinet de Maître Marie CROZIER. Pour ce faire, le RIB CARPA dédié à la transaction est annexé au protocole (Annexe 1).

Article 2.2. Concessions de la SCI LE COLOMBIER

La SCI LE COLOMBIER renonce à l'instance pendante devant le tribunal judiciaire de Lyon enregistrée sous le numéro RG 20-05909.

Pour ce faire, la SCI LE COLOMBIER notifiera des conclusions de désistement d'instance et d'action.

De manière générale, la SCI LE COLOMBIER renonce également à toute action en relation directe et indirecte avec les faits exposés en préambule et objet du présent protocole d'accord transactionnel.

Article 2.3. Concessions réciproques

La SCI LE COLOMBIER s'engage à se désister d'instance et d'action.

En contrepartie, la commune de VAULX-EN-VELIN s'engage à accepter purement et simplement le désistement d'instance et d'action de la SCI LE COLOMBIER.

Le désistement interviendra dès lors que la condition suspensive stipulée à l'article 3 ci-après sera réalisée.

La SCI LE COLOMBIER renonce irrévocablement ou le cas échéant se désistent de toute réclamation, instance et action ayant pour cause directe ou indirecte les faits exposés en préambule.

Article 3 - Condition suspensive

Un projet finalisé accepté par Les Parties du protocole sera soumis à l'approbation du conseil municipal pour voir Madame la Maire autorisée à le signer.

Par la signature du protocole d'accord transactionnel, Madame la Maire de Vaulx-en-Velin atteste qu'elle a été autorisée par le conseil municipal de le faire.

Le désistement de la SCI LE COLOMBIER interviendra une fois que la délibération susvisée ainsi que le protocole signé seront devenus définitifs, c'est-à-dire purgés de tout recours, ce dont il sera attesté par la production d'un certificat de non-recours.

La commune de VAULX-EN-VELIN transmettra copie de la délibération du conseil municipal autorisant Madame la Maire à signer le protocole et les justificatifs de publication et transmission au contrôle de légalité pour permettre de connaître avec certitude les voies et délais de recours contentieux courant contre cette autorisation.

A expiration des délais de recours, le conseil de la SCI LE COLOMBIER pourra alors faire ressortir les fonds déposés en CARPA au profit de sa cliente.

Article 4 - Effet du protocole de transaction

Le présent protocole constitue une transaction dans les conditions de l'article 2044 du code civil. Il fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet, comme prévu par l'article 2052 du code civil.

En conséquence, il règle entre les parties définitivement et sans réserve tous litiges nés ou à naître relatifs à l'occupation du local situé 12 Impasse de l'Abbé Firmin à VILLEURBANNE (69100).

Article 5 - Exécution

La présente transaction s'appliquera sans limitation de durée.

Le protocole est établi en 2 exemplaires originaux, chacune des deux parties reconnaissant en avoir reçu un, en 6 feuillets paraphés.

Article 6 - Confidentialité et communication

Aucune des parties ne fera état d'éléments susceptibles de nuire de quelque manière que ce soit à l'autre.

La SCI LE COLOMBIER s'engage à ne pas faire de déclarations publiques susceptibles de nuire à l'image de la Commune de VAULX-EN-VELIN et vice versa.

Les parties considèrent la présente transaction comme étant couverte par la confidentialité, et s'engagent à la respecter en toute circonstance vis-à-vis des tiers, aussi bien à propos de son existence que de son contenu, de son contexte ou des conditions de sa négociation (sauf obligation légale, demande des autorités judiciaires, fiscales, ou des organismes sociaux).

Fait à _____ le, _____ en deux (2) exemplaires originaux dont l'un remis à chaque partie.

Pour la commune de VAULX EN VELIN	Pour la SCI LE COLOMBIER
-----------------------------------	--------------------------