

Séance du lundi 23 avril 2018

Date de Convocation : mardi 17 avril 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2018.04.05 - Signature d'un protocole d'accord transactionnel avec la société Panjamar Promotion et le syndicat des copropriétaires du 4 quai Groboz à Bourg-en-Bresse

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Isabelle MAISTRE, Guillaume LACROIX, Alain BONTEMPS, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Denise DARBON, Véronique ROCHE, Pascale BONNET SIMON, Jérôme BUISSON, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Françoise COMTE, Martine DESBENOIT, Eric DUCLOS, Jacques FRENEAT, Pauline FROPIER, Sébastien GUERAUD, Charline LIOTIER, Catherine MAITRE, Fabien MARECHAL, Ouadie MEHDI, Andy NKUNDIKIJE, Elisabeth PASUT, Christian PORRIN, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jacques VIEILLE

Excusés ayant donné procuration :

Françoise COURTINE à Michel FONTAINE, Abdallah CHIBI à Vasilica CHARNAY, Gérard LORA TONET à Martine DESBENOIT, Pierre LURIN à Pauline FROPIER, Laurence PERRIN-DUFOUR à Jacques FRENEAT, Georges RAVAT à Eric DUCLOS

Absents :

Raphaël DURET, Julien LE GLOU

Secrétaire de séance : Vasilica CHARNAY

Rapporteur : Jean-François DEBAT

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

Lors de la vente d'un immeuble situé au 4 quai Groboz à Bourg-en-Bresse à la société Panjamar Promotion, il a été consigné par le notaire que cet immeuble était raccordé à l'assainissement collectif. Cette information provenait d'un contrôle réalisé par le service assainissement de la ville Bourg-en-Bresse.

Lors de l'emménagement des nouveaux copropriétaires, il s'est avéré que le raccordement assainissement n'existait pas et que les eaux usées rejoignaient en fait une fosse située sous l'immeuble ; situation non-conforme et générant de nombreuses nuisances.

La situation a été rétablie dès l'automne 2017 par la réalisation des travaux de mise en conformité au réseau d'assainissement collectif. Ces travaux ont nécessité un investissement global de 18 950 € TTC. Il s'agit désormais de solder la prise en charge financière de ces charges imprévues.

Aussi, la ville de Bourg-en-Bresse, la société Panjamar Promotion (aménageur) et les copropriétaires de l'immeuble ont conjointement décidé de trouver un accord amiable permettant d'éviter une procédure contentieuse et des frais de justice onéreux pour chacune des parties.

Motivation et opportunité de la décision

Les concessions et les engagements des parties dans cette transaction sont les suivants :

- En raison de l'information erronée transmise par le service assainissement de la ville lors de la cession de l'immeuble du 4 quai Groboz, la ville de Bourg-en-Bresse s'engage à prendre en charge le montant des travaux d'assainissement à hauteur de 10 000€ TTC ;
- En raison des manquements en matière d'informations de la société Panjamar Promotion lors de la cession des lots aux copropriétaires de l'immeuble, ce dernier s'engage à prendre en charge le montant des travaux à hauteur de 5 000€ TTC ;
- En raison de l'obligation des copropriétaires de mettre l'immeuble en conformité au réseau d'assainissement collectif, ces derniers s'engagent à prendre en charge les travaux à hauteur de 3 950.05€ TTC ;

En contrepartie des concessions et des engagements précités, la ville de Bourg-en-Bresse, la société Panjamar Promotion et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 4 quai Groboz à Bourg-en-Bresse renoncent définitivement et irrévocablement à toutes actions, demandes ou instances judiciaires ou extra judiciaires au titre des travaux d'assainissement susvisés.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU l'article L.2121-29 et suivant du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article 2044 du Code civil ;

VU le projet de protocole transactionnel ;

VU l'avis de la commission Proximité-Travaux-Environnement/Urbanisme-Déplacement du 10 avril 2018

A L'UNANIMITE des votants (37 voix)

APPROUVE la conclusion du protocole transactionnel avec la société Panjamar Promotion et le syndicat des copropriétaires du 4 quai Groboz à Bourg-en-Bresse, ayant pour objet d'éviter un contentieux judiciaire au sujet des travaux d'assainissement et se traduisant par le versement de 10 000 €TTC au syndicat des copropriétaires.

AUTORISE le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation à signer ce protocole d'accord transactionnel annexé à la présente délibération.

Impacts financiers

La dépense de 10 000 € TTC, sera imputée sur les crédits ouverts au budget Assainissement de l'exercice 2018, chapitre 67, article 678

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 4 quai Groboz – 01000 BOURG EN BRESSE,
Représentée par

D'une part,

La société PANJAMAR PROMOTION, société à responsabilité limitée au capital de 30 000 euros dont le siège social est 13 ruelle Marion – 01000 BOURG EN BRESSE, immatriculée au RCS BOURG EN BRESSE n°490 852 530, prise en la personne de son représentant légal en exercice,

ET

La VILLE DE BOURG EN BRESSE, Place de l'Hôtel de Ville – 01000 BOURG EN BRESSE, prise en la personne de son représentant légal habilité à l'effet des présentes, conformément à la décision du 23 avril 2018.

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT PAR UN PREAMBULE QUI FAIT PARTIE INTEGRANTE DE LA PRESENTE TRANSACTION :

La société PANJAMAR PROMOTION a vendu un immeuble en copropriété situé 4 quai Groboz à BOURG EN BRESSE (01000) et divisé en 5 lots.

Un règlement de copropriété a été établi le 15 janvier 2016 par maître Julien VUITON, membre de la SCP LAMBERET-VUITON et associées, titulaire d'un office notarial à BOURG EN BRESSE, 30 avenue Alsace Lorraine.

L'acte de vente indiquait que l'immeuble était desservi par l'assainissement collectif auquel il est raccordé.

En juillet 2017, suite à un deuxième débouchage nécessaire pour l'appartement du rez-de-chaussée, il s'est avéré, après investigations avec caméra, qu'en réalité l'immeuble n'était pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif.

La régie des eaux et de l'assainissement de la ville de BOURG EN BRESSE avait transmis une attestation à la société PANJAMAR PROMOTION dans laquelle elle certifiait que l'immeuble était raccordé à un réseau d'assainissement collectif.

La copropriété a dès lors engagée des frais pour procéder aux travaux de raccordement à un réseau d'assainissement collectif.

Par l'intermédiaire de son conseil le syndicat des copropriétaires a averti la société PANJAMAR PROMOTION de cette situation et l'a mis en demeure d'avoir à prendre en charge le coût des travaux.

Plusieurs réunions se sont tenues en présence des parties pour trouver une issue amiable.

Dans ce contexte, les parties ont entendu formaliser un accord par le présent protocole pour la prise en charge des travaux de mise en conformité au réseau d'assainissement collectif.

EN CONSEQUENCE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT
--

ARTICLE 1 – PRISE EN CHARGE DU COUT DES TRAVAUX DE RACCORDEMENT

Le syndicat des copropriétaires a engagé à ses frais les travaux aux fins de raccorder l'immeuble à un réseau d'assainissement collectif. Ces travaux ont été achevés.

Le détail des dépenses fait état d'un coût total de **18 950,05 euros TTC**.

La société PANJAMAR PROMOTION et la Ville de BOURG EN BRESSE ont accepté de prendre en charge une partie de ces dépenses dans les proportions suivantes :

- Pour la ville de BOURG EN BRESSE : **10 000 euros TTC**
- Pour la société PANJAMAR PROMOTION : **5 000 euros TTC**

Le solde restera à la charge de la copropriété.

Les sommes seront ordonnées en paiement pour le syndicat de copropriété au plus tard le **30 avril 2018**.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

En contrepartie des engagements de la Ville de BOURG EN BRESSE et de la société PANJAMAR PROMOTION tels que décrits à l'article 1 des présentes et sous réserve de leur bonne exécution, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 4 quai Groboz à BOURG EN BRESSE renonce définitivement et irrévocablement à toutes actions, demandes ou instances judiciaires ou extra judiciaires de quelques natures que ce soit au titre des faits ayant donné lieu au présent accord.

ARTICLE 3 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Chacune des parties s'interdit de porter l'existence et le contenu de cet accord transactionnel à la connaissance de tiers, sauf auprès des administrations fiscales, douanières et sociales, et à l'exclusion des éléments nécessaire à la délibération des élus de la ville de BOURG EN BRESSE.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

Moyennant la loyale et complète exécution du présent protocole, les parties se reconnaissent mutuellement remplies de tous leurs droits, et renoncent à former l'une à l'encontre de l'autre une demande quelconque relative à l'objet du présent protocole, ce dernier valant transaction au sens de l'article 2044 Code Civil.

Le présent accord est conclu conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil régissant les transactions et se trouve revêtu, conformément aux dispositions de l'article 2052 du code civil, de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Fait à
Le
En trois exemplaires

Pour la société PANJAMAR PROMOTION	Pour la Ville de BOURG EN BRESSE
.....
Pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 4 QUAI GROBOZ	
.....	