Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Affiché le
ID : 005-210500617-20190628-2019_06_24-DE

N° : 2019_06_24

REPUBLIQUE FRANCAISE

==========

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE GAP

Le vingt huit juin deux mille dix neuf à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 36
DATE DE LA CONVOCATION	21/06/2019
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	05/07/2019

OBJET :

Protocole d'accord avec les propriétaires - procédure de péril imminent place Georges de MANTEYER

Étaient présents :
M. Roger DIDIER , Mme Rolande LESBROS , M. François DAROUX , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Bénédicte FEROTIN , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Daniel GALLAND , Mme Martine BOUCHARDY , Mme Françoise DUSSERRE , M. Maurice MARCHETTI , M. Vincent MEDILI , Mme Sarah PHILIP , Mme Raymonde EYNAUD , M. Claude BOUTRON , Mme Aïcha-Betty DEGRIL , M. Pierre PHILIP , Mme Véronique GREUSARD , Mme Chantal RAPIN , Mme Christiane BAR , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Elodie BRUTINEL LARDIER , M. Gil SILVESTRI , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jérôme MAZET , M. Stéphane ROUX , Mme Evelyne COLONNA , M. Jean-Michel MORA , M. Alexandre MOUGIN , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Ginette MOSTACHI , M. Joël REYNIER , Mme Isabelle DAVID , M. Guy BLANC , M. François-Olivier CHARTIER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Christophe PIERREL
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :
Mme Catherine ASSO procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Francis ZAMPA procuration à M. François DAROUX, Mme Monique PARA procuration à M. Vincent MEDILI, M. Bruno PATRON procuration à M. Daniel GALLAND, M. Pierre-Yves LOMBARD procuration à M. François-Olivier CHARTIER, Mme Vanessa PICARD procuration à Mme Marie-José ALLEMAND

Absent(s) :
Mme Elsa FERRERO

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Alexandre MOUGIN, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Par arrêté municipal du 20 mai 2019, pris au terme d'une procédure de péril imminent menée à l'appui de différents rapports d'expertise, et notamment de ceux de M. Régis CHAUMONT (Expert mandaté par le Tribunal administratif de Marseille), M. le Maire de la Commune a enjoint aux différents copropriétaires de l'immeuble sis à l'angle de la Place de Manteyer et de la rue du grenier d'abondance à Gap, de s'acquitter de différents travaux de protection des alentours et surtout de détruire une partie de l'immeuble, avant le 20 juin 2019.

Il est en conséquence nécessaire de recueillir l'accord préalable des parties pour une vente à intervenir, postérieurement à la destruction d'une partie des biens en cause, en raison du caractère éminemment urgent de cette procédure.

Par la conclusion des protocoles d'accord ci-annexés, la Commune se propose d'acquérir dans ses meilleurs délais l'ensemble des lots appartenant à chacun des copropriétaires de l'immeuble (à savoir l'indivision Gillot-Mostachetti, l'indivision Dusserre et M. Queyrel Christian).
Cette acquisition se fera à un prix convenu avec les propriétaires et tenant compte du montant des différents travaux à effectuer sur la partie d'immeuble à détruire, au nom et pour le compte des copropriétaires. Le prix convenu est également fonction des coûts de déconstruction de la partie d'immeuble qui doit être mise à terre, lesquels seront entièrement assumés par la Commune.

En conséquence de ce qui précède, la signature de ces protocoles vise à recueillir l'accord de principe préalable mais définitif des parties en vue d'une acquisition ultérieure au montant de :

- 50 000 € s'agissant de l'ensemble des lots appartenant à l'indivision Gillot-Mostachetti ;
- 25 000 € s'agissant de l'ensemble des lots appartenant à l'indivision Dusserre ;
- 6 000 € s'agissant de l'ensemble des lots appartenant à M. Queyrel.

Il est précisé que les formalités foncières liées au transfert effectif de la propriété des vendeurs à la Commune seront traités dans un second temps, au moyen des actes nécessaires.

Décision :

Pour la bonne gestion des affaires communales et sur avis favorable de la Commission des Finances réunie le 19 juin 2019, il vous est proposé :

Article unique : d'autoriser M. le Maire à signer les protocoles d'accord ci-joints afin de recueillir l'accord préalable mais définitif des parties pour des ventes à intervenir, postérieurement à la destruction d'une partie des biens en cause, en raison du caractère éminemment urgent de cette procédure.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 36

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.
Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

- ABSTENTION(S) : 6
Mme Isabelle DAVID, M. François-Olivier CHARTIER, M. Pierre-Yves LOMBARD, Mme Marie-José ALLEMAND, M. Christophe PIERREL, Mme Vanessa PICARD

Le Maire

Roger DIDIER

Transmis en Préfecture le : - 5 JUIL. 2019
Affiché ou publié le : - 5 JUIL. 2019

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.
Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M MOSTACHETTI MARC, THIERRY, SIMON
LE VILLAGE 05150 MONTJAY

M MOSTACHETTI GILLES, PIERRE, FRANÇOIS
LE VILLAGE 05150 MONTJAY

M MOSTACHETTI PAUL, FAUST, PIERRE
LE VILLAGE 05150 MONTJAY

MME MOSTACHETTI MARIE, HELENE, LOUISE, DIT ENGILBERGE MARIE-HELENE
RESIDENCE DE L'OURMAYE 05300 LARAGNE-MONTEGLIN

MME MOSTACHETTI ANNE, MARIE, MIREILLE, DIT MARAVAL ANNE-MARIE
APPARTEMENT 56, 6 RESIDENCE DE MONTMUZARD 21500 MONTBARD

MME PLAT MIREILLE, PAULE, JEANNE, DIT GILLOT MIREILLE
ROUTE DU THORONET BLACASSOUS 83340 LE CANNET DES MAURES

Tous copropriétaires indivisaires de Lots immobiliers au sein de l'immeuble cadastré au n°296 section CT et sis place Georges de MANTEYER à Gap.

Ci-après désigné « les Copropriétaires »

D'UNE PART,

La **Commune de Gap,** prise en la personne de son maire en exercice, M. Roger DIDIER, dûment habilité par délibération du 28 juin 2019, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, BP 92, 05007 GAP Cedex.

Ci-après désignée « la Commune »

D'AUTRE PART,

*Ensemble dénommées « **Les Parties** »*

I. IL EST RAPPELÉ :

I.1. Par arrêté municipal du 20 mai 2019, pris au terme d'une procédure de péril imminent menée à l'appui de différents rapports d'expertise, et notamment de ceux de M. Régis CHAUMONT (Expert mandaté par le Tribunal administratif de Marseille), M. le Maire de la Commune a enjoint aux différents copropriétaires de l'immeuble sis à l'angle de la Place de Manteyer et de la rue du grenier d'abondance à Gap, de s'acquitter de différents travaux de protection des alentours et surtout de détruire une partie de l'immeuble avant le 20 juin 2019.

La Commune procèdera donc, en tant que copropriétaire et en l'absence de Syndic, à la déconstruction de la partie d'immeuble en cause.

Néanmoins, il est nécessaire de recueillir l'accord préalable des parties pour une vente à intervenir au profit de la commune, postérieurement à la destruction d'une partie des biens en cause.

I.2. Le prix de l'ensemble des lots à acquérir par la Commune est évalué à 88 000 €.

La Commune se propose d'acquérir l'ensemble des lots appartenant aux copropriétaires dans ses meilleurs délais, à un prix inférieur à cette évaluation en raison du montant des travaux qu'elle va effectuer sur la partie d'immeuble à détruire, au nom et pour le compte des copropriétaires, ainsi qu'en raison des coûts de déconstruction de la partie d'immeuble qui doit être mise à terre, lesquels seront entièrement assumés par la Commune.

En conséquence de ce qui précède, le présent protocole vise à recueillir l'accord de principe préalable mais définitif, des parties en vue d'une acquisition au montant de 50 000 € de la partie d'immeuble concernée.

Le présent exposé faisant corps avec le présent acte, lequel, par commune volonté des parties, est dénommé « le protocole » ou « la transaction » et régi par les articles 2044 et suivants du code civil.

II. IL EST CONVENU :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRÉSENT :

Le présent protocole a pour objet principal la liquidation financière de la procédure de péril imminent prescrite par l'arrêté du 20 mai 2019 et devant déboucher sur la destruction d'une partie de l'immeuble cadastré au n°296 de la section CT à Gap.

A titre accessoire, le présent protocole a également vocation à prendre acte, conformément aux articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil, des concessions réciproques et équilibrées des parties.

Il est en outre destiné à prévenir toute contestation à naître relative d'une part, à l'accord préalablement donné à la Commune pour une destruction de la partie d'immeuble appartenant à l'indivision GILLOT-MOSTACHETTI et d'autre part, au prix de la cession à intervenir ultérieurement afin de régulariser cette procédure.

Par le présent protocole, les parties s'engagent également à accomplir au plus tôt les démarches devant conduire à la signature d'un compromis de vente puis à la réitération de cette vente (en la forme authentique ou par acte notarié).

ARTICLE 2 : DÉCOMPTE DES SOMMES DUES A LA COMMUNE

Les Parties s'accordent pour déclarer que le prix de l'ensemble des prestations effectuées dans le cadre de l'exécution des travaux de confortement et de protection que les copropriétaires auraient dû assumer doit être déduit du prix d'acquisition à payer par la Commune.
De la même manière, les sommes correspondantes au coût de la déconstruction et à l'ensemble des autres charges supportées, pour les Copropriétaires, par la Commune doivent être déduites du prix du bien tel qu'évalué par la Commune.

Il est ici précisé par les parties que les sommes à déduire correspondent uniquement à la part de travaux de protection et de démolition qui doit rester à la charge de l'indivision GILLOT-MOSTACHETTI.

A ceci s'ajoutent les sommes dues par l'indivision à la Commune en vertu notamment des dispositions des articles L.511-1-1, L.511-3 et R.511-5 du CCH selon lesquelles :

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"(...) A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine ***est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.****"*

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, ***la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.****"*

Les frais liés aux expertises de M. Régis CHAUMONT sont donc également déduits du prix d'acquisition, au prorata de ce qui doit être assumé effectivement par les copropriétaires à raison des tantièmes qu'ils possèdent.

ARTICLE 3 : COMPENSATION DES SOMMES DUES

Le prix des Lots appartenant à l'indivision GILLOT-MOSTACHETTI et qui sera l'une des bases utile à la rédaction des actes ultérieurs, avant déduction du coût des travaux, est de 88 000 €.

Les sommes évoquées à l'article 2 seront déduites du prix de la partie d'immeuble à acquérir, de sorte que la Commune ne paiera effectivement que 50 000 € sur le prix de la cession, conformément aux stipulations précédentes.

ARTICLE 4 : RENONCIATION À ACTION

Les parties renoncent à tout droit, action ou prétention liés aux différentes phases de la procédure de péril imminent déclenchée.

En particulier :

1. La Commune renonce à toute action à l'encontre des copropriétaires tendant au remboursement ou au versement d'intérêts relatifs à toute somme d'argent en rapport avec la procédure de péril imminent mise en oeuvre.

2. Les copropriétaires signataires du présent protocole renoncent à toute action à l'encontre de la Commune de Gap en contestation de la légalité des arrêtés municipaux.

3. Les copropriétaires renoncent à toute action relative au déroulement de la procédure de démolition et d'acquisition par la Commune des biens dont elle est propriétaire au prix convenu de 50 000 €.

ARTICLE 5 : DÉCLARATIONS

Par l'effet du présent protocole, les parties se déclarent mutuellement entièrement remplies de leurs droits et donnent au présent protocole le caractère de transaction irrévocable avec concessions réciproques comme le permettent les dispositions des articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil.

Le présent protocole bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Les parties reconnaissent être pleinement conscientes de la nature attachée à cette transaction après avoir pu bénéficier de conseils avisés, et lui donner le consentement en connaissance de cause.

Par ailleurs, les parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole qui forme un tout indissociable avec ses annexes de sorte que nul ne pourra ainsi se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

ARTICLE 6 : FRAIS ET HONORAIRES DE CONSEIL

Chacune des parties conserve à sa charge les frais de procédure et de conseils juridiques liés au traitement du litige auquel il est mis fin par le présent protocole.

*****

Fait à Gap, le
En trois exemplaires originaux (dont un à adresser au Comptable Public intéressé),

Pour la Commune de Gap	Pour les copropriétaires
Le Maire, Roger DIDIER	M MOSTACHETTI MARC, THIERRY, SIMON, M MOSTACHETTI GILLES, PIERRE FRANCOIS, M MOSTACHETTI PAUL, FAUST, PIERRE, MME MOSTACHETTI MARIE, HELENE, LOUISE, DIT ENGILBERGE MARIE-HELENE,

	MME MOSTACHETTI ANNE, MARIE, MIREILLE, DIT MARAVAL ANNE-MARIE, MME PLAT MIREILLE, PAULE, JEANNE, DIT GILLOT MIREILLE,

(Mentionner manuscritement avant la signature : *« Bon pour protocole d'accord définitif conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil »*, paraphe porté sur chaque page du protocole et de son annexe).

Liste des Annexes:

- ANNEXE 1 : ACTES ADMINISTRATIFS (ARRÊTÉS MUNICIPAUX INTÉRESSANTS)

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. QUEYREL Christian, Pierre, Lucien, 37 A rue du Pré Galland, 05000 GAP, copropriétaire de Lots immobiliers au sein de l'immeuble cadastré au n°296 section CT et sis place Georges de Manteyer à Gap.

Ci-après désigné « le Copropriétaire »

D'UNE PART,

La **Commune de Gap,** prise en la personne de son maire en exercice, M. Roger DIDIER, dûment habilité par délibération du 28 juin 2019, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, BP 92, 05007 GAP Cedex.

Ci-après désignée « la Commune »

D'AUTRE PART,

*Ensemble dénommées « **Les Parties** »*

I. IL EST RAPPELÉ :

I.1. Par arrêté municipal du 20 mai 2019, pris au terme d'une procédure de péril imminent menée à l'appui de différents rapports d'expertise, et notamment de ceux de M. Régis CHAUMONT (Expert mandaté par le Tribunal administratif de Marseille), M. le Maire de la Commune a enjoint aux différents copropriétaires de l'immeuble sis à l'angle de la Place de Manteyer et de la rue du grenier d'abondance à Gap, de s'acquitter de différents travaux de protection des alentours et surtout de détruire une partie de l'immeuble avant le 20 juin 2019.

La Commune procèdera donc, en tant que copropriétaire et en l'absence de Syndic, à la déconstruction de la partie d'immeuble en cause.

Néanmoins, il est nécessaire de recueillir l'accord préalable des parties pour une vente à intervenir au profit de la commune, postérieurement à la destruction d'une partie des biens en cause.

La Commune se propose d'acquérir l'ensemble des lots appartenant au copropriétaire dans ses meilleurs délais, à un prix déterminé en considération du montant des travaux qu'elle va effectuer sur la partie d'immeuble à détruire, au nom et pour le compte du copropriétaire, ainsi qu'en raison des coûts de déconstruction de la partie d'immeuble qui doit être mise à terre, lesquels seront entièrement assumés par la Commune.

En conséquence de ce qui précède, le présent protocole vise à recueillir l'accord de principe préalable mais définitif, des parties en vue d'une acquisition au montant de 6 000 € de la partie d'immeuble concernée.

Le présent exposé faisant corps avec le présent acte, lequel, par commune volonté des parties, est dénommé « le protocole » ou « la transaction » et régi par les articles 2044 et suivants du code civil.

II. IL EST CONVENU :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRÉSENT :

Le présent protocole a pour objet principal la liquidation financière de la procédure de péril imminent prescrite par l'arrêté du 20 mai 2019 et devant déboucher sur la destruction d'une partie de l'immeuble cadastré au n°296 de la section CT à Gap.

A titre accessoire, le présent protocole a également vocation à prendre acte, conformément aux articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil, des concessions réciproques et équilibrées des parties.
Il est en outre destiné à prévenir toute contestation à naître relative d'une part, à l'accord préalablement donné à la Commune pour une destruction de la partie d'immeuble appartenant au copropriétaire et d'autre part, au prix de la cession à intervenir ultérieurement afin de régulariser cette procédure.

Par le présent protocole, les parties s'engagent également à accomplir au plus tôt les démarches devant conduire à la signature d'un compromis de vente puis à la réitération de cette vente (en la forme authentique ou par acte notarié).

ARTICLE 2 : DÉCOMPTE DES SOMMES DUES A LA COMMUNE

II.2.1 Les Parties s'accordent pour déclarer que le prix de l'ensemble des prestations effectuées dans le cadre de l'exécution des travaux de confortement et de protection que le copropriétaire aurait dû assumer doit être déduit du prix d'acquisition à payer par la Commune.
De la même manière, les sommes correspondantes au coût de la déconstruction et à l'ensemble des autres charges supportées, pour les Copropriétaires, par la Commune doivent être déduites du prix du bien tel qu'évalué par la Commune.

Il est ici précisé par les parties que les sommes à déduire correspondent uniquement à la part de travaux de protection et de démolition qui doit rester à la charge du copropriétaire au prorata des tantièmes qu'il détient.

A ceci s'ajoutent les sommes dues par le copropriétaire à la Commune en vertu notamment des dispositions des articles L.511-1-1, L.511-3 et R.511-5 du CCH selon lesquelles :

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"(...) A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine ***est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.****"*

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, ***la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.****"*

Les frais liés aux expertises de M. Régis CHAUMONT sont donc également déduits du prix d'acquisition, au prorata de ce qui doit être assumé effectivement par le copropriétaire à raison des tantièmes qu'il possède.

ARTICLE 3 : COMPENSATION DES SOMMES DUES

Les sommes évoquées à l'article 2 seront déduites du prix de la partie d'immeuble à acquérir, de sorte que la Commune ne paiera effectivement que 6 000 € sur le prix de la cession, conformément aux stipulations précédentes.

ARTICLE 4 : RENONCIATION À ACTION

Les parties renoncent à tout droit, action ou prétention liés aux différentes phases de la procédure de péril imminent déclenchée sur l'immeuble en cause

En particulier :

1. La Commune renonce à toute action à l'encontre des copropriétaires tendant au remboursement ou au versement d'intérêts relatifs à toute somme d'argent en rapport avec la procédure de péril imminent mise en oeuvre.

2. Le copropriétaire signataire du présent protocole renonce à toute action à l'encontre de la Commune de Gap en contestation de la légalité des arrêtés municipaux portant sur l'immeuble en cause.

3. Le copropriétaire renonce à toute action relative au déroulement de la procédure de démolition et d'acquisition par la Commune des biens dont il est propriétaire au prix convenu de 6 000 €.

ARTICLE 5 : DÉCLARATIONS

Par l'effet du présent protocole, les parties se déclarent mutuellement entièrement remplies de leurs droits et donnent au présent protocole le caractère de transaction irrévocable avec concessions réciproques comme le permettent les dispositions des articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil.

Le présent protocole bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Les parties reconnaissent être pleinement conscientes de la nature attachée à cette transaction après avoir pu bénéficier de conseils avisés, et lui donner le consentement en connaissance de cause.

Par ailleurs, les parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole qui forme un tout indissociable avec ses annexes de sorte que nul ne pourra ainsi se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

ARTICLE 6 : FRAIS ET HONORAIRES DE CONSEIL

Chacune des parties conserve à sa charge les frais de procédure et de conseils juridiques liés au traitement du litige auquel il est mis fin par le présent protocole.

*****

Fait à Gap, le
En trois exemplaires originaux (dont un à adresser au Comptable Public intéressé),

Pour la Commune de Gap	Pour le copropriétaire

Le Maire, Roger DIDIER	M. QUEYREL Christian, Pierre, Lucien,

(Mentionner manuscritement avant la signature : *« Bon pour protocole d'accord définitif conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil »*, paraphe porté sur chaque page du protocole et de son annexe).

Liste des Annexes:

- ANNEXE 1 : ACTES ADMINISTRATIFS (ARRÊTÉS MUNICIPAUX INTÉRESSANTS)

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. DUSSERRE Pascal, Auguste, Marcel, domicilié au lieudit "LES MEYERES", QUARTIER DE CHARANCE à 05000 GAP,

M. DUSSERRE Sylvain, Christophe, Serge, domicilié au lieudit "LES MEYERES", QUARTIER DE CHARANCE à 05000 GAP,

Mme DUSSERRE Sophie, Odile, Odette, domiciliée au 57 route de Molines à 05500 LA MOTTE-EN-CHAMPSAUR,

Tous copropriétaires indivisaires de Lots immobiliers au sein de l'immeuble cadastré au n°296 section CT et sis place Georges de Manteyer à Gap.

Ci-après désigné « les Copropriétaires »

D'UNE PART,

La **Commune de Gap,** prise en la personne de son maire en exercice, M. Roger DIDIER, dûment habilité par délibération du 28 juin 2019, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, BP 92, 05007 GAP Cedex.

Ci-après désignée « la Commune »

D'AUTRE PART,

*Ensemble dénommées « **Les Parties** »*

I. IL EST RAPPELÉ :

I.1. Par arrêté municipal du 20 mai 2019, pris au terme d'une procédure de péril imminent menée à l'appui de différents rapports d'expertise, et notamment de ceux de M. Régis CHAUMONT (Expert mandaté par le Tribunal administratif de Marseille), M. le Maire de la Commune a enjoint aux différents copropriétaires de l'immeuble sis à l'angle de la Place de Manteyer et de la rue du grenier d'abondance à Gap, de s'acquitter de différents travaux de protection des alentours et surtout de détruire une partie de l'immeuble avant le 20 juin 2019.

La Commune procèdera donc, en tant que copropriétaire et en l'absence de Syndic, à la déconstruction de la partie d'immeuble en cause.

Néanmoins, il est nécessaire de recueillir l'accord préalable des parties pour une vente à intervenir au profit de la commune, postérieurement à la destruction d'une partie des biens en cause.

La Commune se propose d'acquérir l'ensemble des lots appartenant aux copropriétaires dans ses meilleurs délais, à un prix fixé en considération du montant des travaux qu'elle va effectuer sur la partie d'immeuble à détruire, au nom et pour le compte des copropriétaires, ainsi qu'en raison des coûts de déconstruction de la partie d'immeuble qui doit être mise à terre, lesquels seront entièrement assumés par la Commune.

En conséquence de ce qui précède, le présent protocole vise à recueillir l'accord de principe préalable mais définitif, des parties en vue d'une acquisition de l'ensemble des lots des copropriétaires au montant de 25 000 €.

Le présent exposé faisant corps avec le présent acte, lequel, par commune volonté des parties, est dénommé « le protocole » ou « la transaction » et régi par les articles 2044 et suivants du code civil.

II. IL EST CONVENU :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRÉSENT :

Le présent protocole a pour objet principal la liquidation financière de la procédure de péril imminent prescrite par l'arrêté du 20 mai 2019 et devant déboucher sur la destruction d'une partie de l'immeuble cadastré au n°296 de la section CT à Gap.

A titre accessoire, le présent protocole a également vocation à prendre acte, conformément aux articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil, des concessions réciproques et équilibrées des parties.
Il est en outre destiné à prévenir toute contestation à naître relative d'une part, à l'accord préalablement donné à la Commune pour une destruction de la partie d'immeuble appartenant aux copropriétaires et d'autre part, au prix de la cession à intervenir ultérieurement afin de régulariser cette procédure.

Par le présent protocole, les parties s'engagent également à accomplir au plus tôt les démarches devant conduire à la signature d'un compromis de vente puis à la réitération de cette vente (en la forme authentique ou par acte notarié).

ARTICLE 2 : DÉCOMPTE DES SOMMES DUES A LA COMMUNE

Les Parties s'accordent pour déclarer que le prix de l'ensemble des prestations effectuées dans le cadre de l'exécution des travaux de confortement et de protection que le copropriétaire aurait dû assumer doit être déduit du prix d'acquisition à payer par la Commune.
De la même manière, les sommes correspondantes au coût de la déconstruction et à l'ensemble des autres charges supportées, pour les Copropriétaires, par la Commune doivent être déduites du prix du bien tel qu'évalué par la Commune.

Il est ici précisé par les parties que les sommes à déduire correspondent uniquement à la part de travaux de protection et de démolition qui doit rester à la charge des copropriétaires au prorata des tantièmes qu'il détient.

A ceci s'ajoutent les sommes dues par le propriétaire à la Commune en vertu notamment des dispositions des articles L.511-1-1, L.511-3 et R.511-5 du CCH selon lesquelles :

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"(...) A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine ***est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.****"*

- **Article L.511-1-1 du CCH :**

"La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, ***la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.****"*

Les frais liés aux expertises de M. Régis CHAUMONT sont donc également déduits du prix d'acquisition, au prorata de ce qui doit être assumé effectivement par les copropriétaires, à raison des tantièmes qu'il possède.

ARTICLE 3 : COMPENSATION DES SOMMES DUES

Les sommes évoquées à l'article 2 seront déduites du prix de la partie d'immeuble à acquérir, de sorte que la Commune ne paiera effectivement que 25 000 € sur le prix de la cession, conformément aux stipulations précédentes.

ARTICLE 4 : RENONCIATION À ACTION

Les parties renoncent à tout droit, action ou prétention liés aux différentes phases de la procédure de péril imminent déclenchée sur l'immeuble en cause

En particulier :

1. La Commune renonce à toute action à l'encontre des copropriétaires tendant au remboursement ou au versement d'intérêts relatifs à toute somme d'argent en rapport avec la procédure de péril imminent mise en oeuvre.

2. Les copropriétaires signataires du présent protocole renoncent à toute action à l'encontre de la Commune de Gap en contestation de la légalité des arrêtés municipaux portant sur l'immeuble en cause.

3. Les copropriétaires renoncent à toute action relative au déroulement de la procédure de démolition et d'acquisition par la Commune des biens dont ils sont propriétaires au prix convenu de 25 000 €.

ARTICLE 5 : DÉCLARATIONS

Par l'effet du présent protocole, les parties se déclarent mutuellement entièrement remplies de leurs droits et donnent au présent protocole le caractère de transaction irrévocable avec concessions réciproques comme le permettent les dispositions des articles L423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et 2044 et suivants du Code Civil.

Le présent protocole bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Les parties reconnaissent être pleinement conscientes de la nature attachée à cette transaction après avoir pu bénéficier de conseils avisés, et lui donner le consentement en connaissance de cause.

Par ailleurs, les parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole qui forme un tout indissociable avec ses annexes de sorte que nul ne pourra ainsi se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

ARTICLE 6 : FRAIS ET HONORAIRES DE CONSEIL

Chacune des parties conserve à sa charge les frais de procédure et de conseils juridiques liés au traitement du litige auquel il est mis fin par le présent protocole.

*****

Fait à Gap, le
En trois exemplaires originaux (dont un à adresser au Comptable Public intéressé),

Pour la Commune de Gap	Pour les copropriétaires
Le Maire, Roger DIDIER	M. DUSSERRE Pascal, Auguste, Marcel, M. DUSSERRE Sylvain, Christophe, Serge Mme DUSSERRE Sophie, Odile, Odette

(Mentionner manuscritement avant la signature : *« Bon pour protocole d'accord définitif conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil »*, paraphe porté sur chaque page du protocole et de son annexe).

Liste des Annexes:

- ANNEXE 1 : ACTES ADMINISTRATIFS (ARRÊTÉS MUNICIPAUX INTÉRESSANTS)