

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE, sise Hôtel de ville - 14 avenue du Maréchal Leclerc - 94433 Chennevières-sur-Marne Cedex, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, dûment habilité pour ce faire

D'une part,

ET :

La SCI KM, Société civile immobilière au capital social de 1.000,00 euros, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 894 759 216, dont le siège social est sis 28, rue de Constantinople à Paris – 75008, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Emmanuel Kadoch

D'autre part,

Ci-après dénommés « *les PARTIES* »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Par DIA en date du 15 avril 2022, reçue en Mairie de CHENNEVIERES-SUR-MARNE le 25 avril 2022, Maître Bruno Cerclé, notaire associé de la SAS Chassaint & Cerclé Notaires, a avisé de l'intention d'aliéner au profit d'un acquéreur non renseigné, la parcelle cadastrée section AV n° 425, sise 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430), appartenant à la SCI KM, au prix de 1.170.000,00 € (un million cent soixante-dix mille euros) comprenant une commission d'agence pour un montant de 80.000,00 € (quatre-vingt mille euros), à la charge de l'acquéreur.

Par deux courriers du 4 mai 2022, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a sollicité du vendeur, la SCI KM, ainsi que de son notaire, Maître

Bruno Cerclé, la communication des documents complémentaires suivants, en application des dispositions de l'article R. 213-7, II du Code de l'urbanisme :

- Le dossier de diagnostic technique (exposition au plomb, amiante, termites, installation de gaz, risques naturels et technologiques, performance énergétique, installation intérieure d'électricité, le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique),
- L'indication de la superficie des locaux constituant un lot ou une fraction de lot de copropriété ou, s'il existe, le mesurage effectué par un professionnel,
- Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble.

Ces courriers ont tous deux été reçus le 18 mai 2022 par leur destinataire respectif.

Par courrier du 20 mai 2022, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a également informé le vendeur, la SCI KM, ainsi que de son notaire, Maître Bruno Cerclé, de sa volonté de visiter, en sa présence et accompagnée du service des Domaines, le bien en cause, en application des dispositions des articles L. 213-2, D. 213-13-12 et D. 213-13-3 du Code de l'urbanisme

Ces courriers ont tous deux été reçus le 25 mai 2022 par leur destinataire respectif.

Par mail du 20 mai 2022, le notaire du vendeur a transmis à la commune les documents complémentaires.

Le vendeur a accepté la demande de visite du bien.

Cette visite s'est déroulée le 9 juin 2022 à 10h en présence du vendeur, du service des Domaines et de l'exposante.

Par décision en date du 1^{er} juillet 2022, Monsieur le Maire de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a décidé d'exercer le droit de préemption

urbain sur le bien concerné par la DIA appartenant à la SCI KM au prix de 768.000,00 € (sept cent soixante-huit mille euros).

Cet arrêté précise qu'à défaut d'acceptation de cette offre, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a l'intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Suite à la réception de la décision de préemption, la SCI KM a informé la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE par courrier du 26 août 2022, reçu le 29 août 2022, de son refus d'accepter le prix mentionné dans l'arrêté de préemption, et fait part d'une nouvelle offre au prix de 968.000,00 € (neuf cent soixante-huit mille euros), et à défaut d'accepter que le prix soit fixé par le Juge de l'expropriation.

C'est dans ce contexte que la SCI KM a introduit devant le Tribunal Administratif de Melun un recours en annulation à l'encontre de l'arrêté de préemption du 1^{er} juillet 2022 portant sur l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425, par requête enregistrée par le greffe le 25 août 2022 sous le numéro 2208287.

C'est dans le même contexte que la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a saisi le Juge de l'expropriation du Val-de-Marne aux fins de faire fixer le prix de vente du bien en cause par mémoire de saisine du 8 septembre 2022.

La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE a notifié le mémoire de saisine du Juge de l'expropriation à l'actuel propriétaire du bien en cause, la SCI KM, ainsi qu'à Monsieur le Commissaire du Gouvernement par lettres recommandées avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'urbanisme.

C'est dans ce contexte qu'une discussion amiable s'est engagée entre [la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE](#) ~~les REQUERANTS~~ et la SCI KM.

Après des concessions réciproques, les PARTIES sont parvenues à trouver une solution acceptable pour chacune d'entre elles, pouvant mettre définitivement fin au Litige tel qu'exposé ci-avant dans le présent protocole d'accord transactionnel.

En conséquence, les PARTIES ont estimé qu'il était dans leur intérêt mutuel de mettre un terme définitif au différend qui les oppose.

CECI AYANT ÉTÉ RAPPELE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} :

OBJET DU PROTOCOLE :

Le Protocole a pour objet de mettre fin au Litige tel que rappelé dans le préambule, et d'arrêter les modalités de règlement de ce Litige opposant les PARTIES, ce par concessions réciproques.

Ainsi, pour mettre un terme transactionnel à leurs différends relatifs au Litige, les PARTIES font les concessions réciproques fixées à l'article 3 ci-dessous.

Sous réserve du respect par chacune des PARTIES de ses obligations, les PARTIES s'interdisent expressément de remettre en cause la présente transaction en l'une quelconque de ses dispositions, pour quelque raison que ce soit.

Article 2 :

DESIGNATION DU BIEN :

Le bien objet du présent protocole d'accord transactionnel est composé d'une parcelle cadastrée section AV n° 425, sise 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430), d'une superficie de 1.043,00 m².

Cette parcelle est située à l'Ouest de la commune, non loin des bords de Marne.

Elle est desservie par les lignes de bus 6, 8, 81, 82, 111 et 308 à moins de 700 m et le RER station La Varenne-Chennevières se situe à environ 980 m.

Cette parcelle est classée en zone UD par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE.

La zone UD est définie comme suit par le rapport de présentation du PLU de CHENNEVIERES-SUR-MARNE :

« Caractéristiques générales

La zone UD est une zone urbaine à dominante résidentielle, peu dense, majoritairement composée d'habitat individuel. Elle correspond au coteau, espace au cadre de vie privilégié et fortement concerné par le risque de mouvement de terrain.

Le parcellaire est hétérogène : bien que quelques grandes parcelles subsistent, il se compose essentiellement de terrains de taille modeste ou moyenne.

Le coteau abrite de nombreux éléments de patrimoine, tant bâti que végétal. De vastes espaces boisés préservés de l'urbanisation mais aussi les jardins privés fondent l'identité paysagère du secteur. Ces espaces de respiration verte permettent de dégager des vues remarquables vers la vallée de la Marne.

La zone UD a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- *« préserver le caractère boisé et naturel du secteur du coteau » (axe 1 objectif 1),*
- *« préserver les vues remarquables et panoramas et les mettre en scène dans les projets » (axe 1 objectif 2),*
- *« préserver, sans figer les grandes caractéristiques des formes urbaines de la Commune » (axe 2 objectif 1),*
- *« limiter la densification pavillonnaire dans les secteurs d'habitat des bords de Marne et du coteau » (axe 3 objectif 1),*
- *« prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie apaisé » (axe 3 objectif 3). »*

Un bâtiment est implanté sur l'intégralité de la surface de cette parcelle.

Elle est de forme quadrilatère et dispose d'une grande façade donnant sur la rue de la gare (environ 74,00 mètres de long).

Le fond de parcelle dispose également d'une grande façade donnant sur deux voies de chemin de fer (environ 78,00 mètres de long).

Cette parcelle dispose d'une longueur comprise entre environ 74,00 mètres et 78,00 mètres pour une largeur variant d'environ 18,00 mètres à environ 6,00 mètres.

Le bâtiment implanté sur cette parcelle constitue un local d'activités à destination d'entrepôt.

Ce local comprend trois espaces :

- Une grande partie dédiée principalement au stockage avec un quai de chargement dont l'accès se fait via l'avenue de la Gare et une partie annexe dédiée à un espace atelier/bureaux/vestiaire.
- Un deuxième espace de stockage dont l'accès, distinct, se fait via une large porte métallique, avenue de la Gare.
- Un troisième espace dont l'accès se fait via un escalier extérieur. Ce local n'a pu être visité car il a été récemment muré.

Selon le relevé de Surface, le local d'activités bénéficie d'une surface utile de 960,00 m².

Article 3 :

CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

3.1 Engagements de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE société SCCV ARC PROMOTION ARMORIQUE

3.1.1 La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE, du fait des engagements de la SCI KM stipulés à l'article 3.2 du présent protocole, se déclare remplie de ses droits.

3.1.2. En contrepartie, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage à revenir sur le prix d'acquisition l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425 d'un montant de sept cent soixante-huit mille euros (768.000,00 €) mentionné dans l'arrêté de préemption n° 2022/049 du 1^{er} juillet 2022.

3.1.3. Ainsi, en contrepartie des engagements de la SCI KM, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage à acquérir à l'amiable l'immeuble précité au prix d'acquisition stipulé à l'article 4 du présent protocole.

3.1.4. La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage, dans le cadre de la saisine du Juge de l'expropriation à laquelle elle a procédé par requête datée du 8 septembre 2022, à :

- informer cette juridiction de l'existence du présent protocole et lui en communiquer une copie ;
- renoncer explicitement à l'intégralité des demandes qu'elle a formulées dans son mémoire de saisine en date du 8 septembre 2022 ;
- demander à Monsieur le Juge de l'expropriation de donner acte du présent accord intervenu entre la SCI KM et la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE, en application des articles R. 213-11, al. 2 du Code de l'urbanisme et R. 311-20, al. 4 du Code de l'expropriation.

3.1.5. La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage également à ne pas revenir sur cette demande de donner acte, s'en rétracter ou le retirer avant qu'il n'en soit donné acte et n'exercer aucun recours contre la décision à intervenir du Juge de l'expropriation du Val-de-Marne donnant acte du présent accord.

3.1.6. La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage à n'exercer aucun recours contre la décision à intervenir du Tribunal Administratif de Melun donnant acte du désistement de la SCI KM dans le cadre du dossier n° 2208287.

3.1.7. La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage irrévocablement à renoncer à tous recours directs ou par personne interposée, civil ou administratif, ayant pour cause la vente à intervenir entre elle-même et la SCI KM et portant sur l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425.

3.1.78. La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage à n'avoir aucun comportement, action ou démarche ayant pour conséquence de ternir l'image de la SCI KM, et/ou la vente à intervenir entre elle-même et la SCI KM

et portant sur l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425.

3.1.89. Enfin, la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE s'engage à ne pas réclamer le paiement des frais irrépétibles qui seraient mis à la charge de la SCI KM par le Tribunal Administratif de Melun dans l'ordonnance donnant acte du désistement, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, et/ou par le Juge de l'expropriation du Val-de-Marne près le Tribunal Judiciaire de Créteil dans la décision de donner acte rendue sur le fondement de l'article R. 311-20, al. 4 du Code de l'expropriation, en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

3.2 Engagements de las SCI KMREQUERANTS

3.2.1. La SCI KM, du fait des engagements de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE stipulés à l'article 3.1. du présent protocole, se déclare intégralement remplis de ses droits.

3.2.2. Ainsi, en contrepartie des engagements de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE, la SCI KM s'engage à vendre à l'amiable l'immeuble précité au prix d'acquisition stipulé à l'article 4 du présent protocole.

3.2.3. En contrepartie, la SCI KM s'engage à se désister purement et simplement du recours en annulation enregistré sous le numéro 2208287 dont ils ont saisi le Tribunal Administratif de Melun à l'encontre de la décision de préempter l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425 en date du 1^{er} juillet 2022, mentionnant sa renonciation explicite à toutes ses demandes y compris sa demande au titre des frais irrépétibles sur le fondement de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

3.2.4. La SCI KM s'engage également à ne pas revenir sur ce désistement, s'en rétracter ou le retirer avant qu'il n'en soit donné acte et n'exercer aucun recours contre la décision à intervenir du Tribunal Administratif de Melun donnant acte de ce désistement d'instance et d'action.

3.2.5. La SCI KM s'engage à n'exercer aucun recours contre la décision à intervenir du Juge de l'expropriation du Val-de-Marne donnant acte du présent accord.

3.2.6. La SCI KM s'engage irrévocablement à renoncer à tous recours directs ou par personne interposée, civil ou administratif, ayant pour cause la vente à intervenir entre elle-même et la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE et portant sur l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425.

3.2.7. La SCI KM s'engage à n'avoir aucun comportement, action ou démarche ayant pour conséquence de ternir l'image de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE, et/ou la vente à intervenir entre elle-même et la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE et portant sur l'immeuble précité.

3.2.8. Enfin, la SCI KM s'engage à ne pas réclamer le paiement des frais irrépétibles qui seraient mis à la charge de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE par le Tribunal Administratif de Melun dans l'ordonnance donnant acte du désistement, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, et/ou par le Juge de l'expropriation du Val-de-Marne près le Tribunal Judiciaire de Créteil dans la décision de donner acte rendue sur le fondement de l'article R. 311-20, al. 4 du Code de l'expropriation, en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Article 4 :

PRIX D'ACQUISITION

Les parties fixent d'un commun accord le prix de vente du terrain cadastré section AV n° 425, sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430), d'une superficie de 1.043,00 m² et du bâtiment qui y implanté, à la somme de HUIT CENT VINGT MILLE EUROS (820.000,00 €) hors droits et frais.

En sus, la commission d'agence, pour un montant de 80.000,00 € (quatre-vingt mille euros), sera à la charge de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE.

Article 5 :

VENTE / PAIEMENT DU PRIX

Les parties conviennent de produire le présent protocole à Monsieur le Juge de l'expropriation près le Tribunal Judiciaire de Créteil afin que ce dernier rende une décision de donner acte, en application des articles R. 213-11, al. 2 du Code de l'urbanisme et R. 311-20, al. 4 du Code de l'expropriation.

Le présent accord donnera lieu à réitération de la cession de l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425 par acte authentique de vente [reçu par l'office notarial du vendeur](#).

La signature de l'acte notariée de vente et par suite le paiement du prix de vente interviendra dans les 4 mois qui suivent la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation la signature du Protocole matérialisant l'accord des parties sur le prix, conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

Article 6 :

AVIS DES DOMAINES

La commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE rappelle qu'elle a sollicité les Domaines afin d'obtenir un avis sur la valeur vénale du bien immobilier objet du présent protocole dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain.

Les Domaines ont rendu un avis en date du 1^{er} juillet 2022 évaluant la valeur vénale du bien en cause à la somme de 768.000,00 € (sept cent soixante-huit mille euros).

Cet avis est valable un an et le prix d'acquisition stipulée au présent accord est supérieur de moins de 10% par rapport à l'évaluation des domaines. La Commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE déclare que les conditions et les facteurs ayant permis de rendre l'avis du 1^{er} juillet 2022 n'ont pas évolué de telle sorte qu'elle ne renouvellera pas ledit avis. III est précisé qu'il n'est pas nécessaire de saisir les Domaines pour obtenir un nouvel avis sur l'acquisition du bien en cause.

Article 7 :

NATURE DU PROTOCOLE

7.1. Le présent protocole d'accord transactionnel est régi par le droit français et les PARTIES lui confèrent la nature et les effets d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, tels que modifiés par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2018.

Le protocole est revêtu en conséquence de l'autorité de la chose jugée, par application des dispositions de l'Article 2052 du même Code et est opposable aux parties ainsi qu'à toutes autres personnes qu'elles se seraient substituées.

Elles reconnaissent notamment, préalablement à la signature des présentes, avoir pris connaissance des dispositions suivantes dudit Code :

Article 2044 du Code civil :

« La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

Ce contrat doit être rédigé par écrit. »

Article 2048 du Code civil :

« 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. »

Article 2049 du Code civil :

« 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. »

Article 2050 du Code civil :

« 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. »

Article 2051 du Code civil :

« La transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres intéressés et ne peut être opposée par eux. »

Article 2052 du Code civil :

« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

Il met un terme définitif à tous les litiges nés et susceptibles de naître entre les PARTIES au présent protocole et toutes autres personnes qu'elles se seraient substituées, et ayant pour cause, objet ou occasion les faits résumés aux présentes et notamment dans son préambule et relatif à la préemption de l'immeuble sis 53-55, avenue de la Gare à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) et cadastré section AV n° 425.

7.2. Les PARTIES reconnaissent avoir été assistées de leur conseil respectif, à l'occasion de la négociation et de la rédaction des termes du présent protocole et avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires à la réflexion et à la parfaite compréhension de ce dernier et des engagements respectifs qui y sont stipulés.

7.3. La signature du présent Protocole n'emporte en rien reconnaissance de responsabilité par l'une quelconque des PARTIES à l'égard de l'autre ou de toutes personnes qu'elle se serait substituée, ni une reconnaissance du bien fondé de leurs prétentions respectives. Plus généralement, les dispositions du présent Protocole d'accord ne préjugent en aucune façon du bien-fondé des positions, prétentions, thèses, arguments invoqués préalablement à la présente transaction par l'une ou l'autre des PARTIES, celles-ci ayant simplement décidé de mettre fin à l'amiable aux différents nés entre elles.

7.4. En conséquence, le Protocole est conclu à titre forfaitaire et définitif, les PARTIES renonçant définitivement et irrévocablement à toutes réclamations à propos du litige ayant donné lieu à la présente transaction, sans préjudice des droits et actions attachés à l'exécution du Protocole.

7.5. Compte tenu des concessions réciproques consenties par les Parties, les clauses du Protocole ont un caractère indivisible. Ainsi, dans la mesure où le Protocole ou certaines de ses clauses devraient être considérés comme nuls, les PARTIES se rapprocheront pour en déterminer les conséquences et faire prévaloir les modalités d'un nouvel accord.

Article 8 :

REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né ou à naître relatif au présent accord, à sa validité, son application, son interprétation ou sa résiliation devra faire l'objet d'une recherche d'un accord amiable entre les PARTIES ou leurs ayants droits et à défaut sera soumis par la PARTIE la plus diligente au Tribunal Judiciaire de Créteil.

Pour l'exécution du présent Protocole, les PARTIES élisent domicile aux adresse indiquées en tête des présentes et s'obligent à s'informer réciproquement de tout changement d'adresse.

Article 9 :

DECLARATIONS DES PARTIES

9.1. Les PARTIES déclarent que le présent accord transactionnel reflète le résultat de leurs discussions préalables et de leur commun accord.

9.2. Les PARTIES reconnaissent avoir librement, sans qu'aucun moyen de nature à faire impression sur une personne raisonnable n'ait été mis en œuvre, et en pleine connaissance de cause signé le présent protocole d'accord transactionnel, après en avoir reçu préalablement copie et avoir bénéficié d'un temps de réflexion suffisant pour en comprendre toutes les dispositions et conséquences.

9.3. Les PARTIES reconnaissent et acceptent qu'elles ont toute capacité et autorité pour signer le protocole et que, dans l'éventualité où sa signature nécessiterait l'obtention préalable de l'autorisation de l'un de ses organes de gestion, d'administration ou de contrôle, ou de ses actionnaires ou associés, ou de toute autre personne, une telle autorisation préalable a été obtenue. Le protocole, tant en son contenu qu'en son application présente et future ne saurait être remis en cause sur le fondement de l'absence d'une telle autorisation.

Fait à Chennevières-sur-Marne, le 14 avril 2023

En trois exemplaires originaux : deux pour la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE (l'un pour le service signataire, l'autre pour le service comptable), et un pour la SCI KM, sur 13 pages

**Pour la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE :
Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Maire**

**Pour la SCI KM,
Monsieur Emmanuel KADOCH**

PROJET