

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juillet 2018	N° 2018-423

Convocation du 29 juin 2018

Aujourd'hui vendredi 6 juillet 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Michel VERNEJOUL
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Alain CAZABONNE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

Monsieur Patrick PUJOL, Monsieur Michel POIGNONEC.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Jean François EGRON jusqu'à 10h35
Mme Virginie CALMELS à M. Daniel HICKEL à partir de 11h30 et jusqu'à 13h00
M. Didier CAZABONNE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir d 12h40
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir 12h55
M. Jean Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h40
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 11h50
Mme Andréa KISS à M. Jean Pierre TURON à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Franck JOANDET à partir de 12h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h40
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h35

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 6 juillet 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2018-423

CARBON-BLANC - Immeuble non bâti métropolitain situé 15 avenue La Fontaine, cadastré AI 65 et 82 acquis par exercice du droit de préemption urbain - Règlement du litige entre Bordeaux Métropole et l'agence immobilière OPTIMHOME Immobilier - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par arrêté n° 2015-2274 du 30 novembre 2015, Bordeaux Métropole a exercé son droit de préemption urbain au prix de 437 150 € à l'encontre de l'immeuble non bâti d'une superficie de 8 743 m² situé 15 avenue La Fontaine à Carbon-Blanc, cadastré AI 65 et 82, appartenant à l'indivision LUCAS, afin de compléter la réserve foncière métropolitaine à vocation économique déjà détenue dans le secteur de projet des Tuileries.

Cette décision de préemption a été engagée sur la base d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie le 3 octobre 2015 dans laquelle figurait un prix de vente de 660 000 € majoré d'une commission d'agence d'un montant de 35 000 € à la charge de l'acquéreur.

En cas d'aboutissement de la transaction avec les vendeurs, cette commission aurait été prise en charge par notre établissement public dans les conditions fixées par le mandat d'agence dûment enregistré, restant à produire à l'époque.

Les vendeurs, recevant notification par Bordeaux Métropole de l'offre de prix précitée, n'ont pas répondu à celle-ci dans le cadre de la procédure de préemption prévue par le Code de l'urbanisme, leur permettant en cas de refus de cette proposition, de solliciter un arbitrage judiciaire.

Désireux de conclure rapidement la cession de leur propriété, ils ont souscrit une demande d'acquisition d'un bien le 8 janvier 2016, proposant la vente directe de celui-ci au titulaire du droit de préemption urbain au prix de 500 000 €.

Par arrêté en date du 1^{er} mars 2016, Bordeaux Métropole a donc décidé d'exercer à nouveau son droit de préemption au prix de 500 000 €.

Cette acquisition foncière a été régularisée par acte notarié du 26 mai 2016, sans règlement de la commission d'agence prévue dans le contrat de vente initial des vendeurs en l'absence de mention de celle-ci dans les pièces constitutives du dossier d'acquisition.

Estimant qu'elle aurait dû percevoir un montant de commission minoré en fonction du prix définitif de la vente, soit la somme de 27 000 €, l'agence Société par actions simplifiées (SAS). OPTIMHOME Immobilier domiciliée à Montpellier, après plusieurs réclamations infructueuses, a assigné Bordeaux Métropole et le

notaire de l'indivision LUCAS au Tribunal de Grande Instance de Bordeaux en vue d'obtenir ce paiement ainsi que le versement d'un montant de 5 000 € au titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et le versement d'une somme de 5 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ne souhaitant pas poursuivre cette affaire au contentieux compte tenu des aléas juridiques du dossier exposé, Bordeaux Métropole, par l'intermédiaire de son avocat, a initié depuis quelques mois la recherche d'un terme amiable à ce litige auprès de la société OPTIMHOME Immobilier.

A l'issue des pourparlers intervenus et des concessions réciproques consenties, un protocole d'accord a pu être établi, engageant la plaignante à se désister de son action en justice, sous réserve du règlement par Bordeaux Métropole de la somme de 27 000 € au titre de la commission d'agence réclamée et d'un dédommagement de 2 000 € au titre des frais exposés par la société OPTIMHOME Immobilier dans le cadre de ce litige.

Ces modalités apparaissent acceptables au vu de la jurisprudence actuelle en la matière.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5217-2,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-5, L 213-4 et R 213-10,

VU le Code Civil et notamment son article 2052,

VU l'arrêté de préemption n° 2015-2274 du 30/11/2015,

VU l'arrêté de préemption n° 2016-0293 du 01/03/2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE dans le prolongement de l'acquisition par exercice du droit de préemption urbain de l'immeuble non bâti situé 15 avenue La Fontaine à Carbon-Blanc, destiné à compléter la réserve foncière métropolitaine à vocation économique du secteur de projet des Tuileries, il est proposé de procéder au règlement de la somme de 27 000 € au titre de la commission d'agence réclamée par la société OPTIMHOME Immobilier ainsi que d'un dédommagement de 2 000 €, afin de mettre un terme au litige l'opposant à Bordeaux Métropole assigné en justice, cette acquisition s'inscrivant dans le cadre de la politique foncière de Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole d'accord ci-annexé destiné à mettre un terme définitif au litige opposant la société OPTIMHOME Immobilier à Bordeaux Métropole dans le cadre de la préemption de l'immeuble non bâti d'une superficie de 8 743 m² situé 15 avenue de La Fontaine à Carbon-Blanc,

Article 2 : de régler la somme de 27 000 € au titre de la commission d'agence réclamée et la somme de 2 000 € au titre des frais exposés par l'agence OPTIMHOME Immobilier,

Article 3 : d'imputer la dépense correspondante au Chapitre 011, Article 62268 Fonction 515 du Budget de l'exercice en cours.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juillet 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 JUILLET 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 20 JUILLET 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1 - BORDEAUX METROPOLE, établissement public de coopération intercommunal, dont le siège est à Bordeaux, Esplanade Charles-de-Gaulle à BORDEAUX CEDEX (33045), représenté par son Président en exercice, Monsieur Alain JUPPE, habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du [•], ci-après désigné « BORDEAUX METROPOLE »

DE PREMIERE PART

2 - La SAS OPTIMHOME Immobilier, société par actions simplifiées, ayant son siège social sis 1025 avenue Henri Becquerel – Parc Club Millénaire – Bâtiment 14 34000 MONTPELLIER, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 491698643, prise en la personne de son représentant domicilié audit siège, représentée par [•], en qualité de [•], dûment habilité aux fins des présentes, Ci-après désignée « LA SOCIETE OPTIMHOME »

DE DEUXIEME PART

Ensemble dénommées les « PARTIES ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

1. L'indivision LUCAS a chargé la société OPTIMHOME Immobilier, agence immobilière, par mandat daté du 21 septembre 2015, de réaliser, pour son compte, la vente d'un immeuble non bâti d'une superficie de 8 743 m² situé 15 avenue Lafontaine à Carbon-Blanc, cadastré AI 65 et AI 82.
2. Dans ce cadre, un compromis de vente était signé avec un acquéreur au prix de 660 000 € majoré d'une commission d'agence de 35 000 €.
3. Conformément aux dispositions applicables, le notaire de l'indivision LUCAS adressait une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) enregistrée en mairie le 3 octobre 2015.
4. BORDEAUX METROPOLE a souhaité exercer son droit de préemption par un arrêté du 30 novembre 2015 mais en proposant un prix d'achat de 437 150 €.
5. Après notification de l'arrêté, les vendeurs n'ont pas donné suite à cette offre.
6. Une demande d'acquisition d'un bien (DAB) a par la suite été souscrite le 8 janvier 2016 par l'indivision Lucas concernant la vente au prix de 500 000 €.
7. Par un arrêté en date du 1^{er} mars 2016, BORDEAUX METROPOLE décidait alors la préemption de ce bien au prix de vente de 500 000 € sans versement de commission d'agence.
8. La vente a été conclue le 26 mai 2016 aux conditions précitées.
9. Estimant qu'elle aurait dû recevoir le paiement de cette commission d'agence, la société OPTIMHOME, par acte daté du 8 décembre 2017, a assigné BORDEAUX METROPOLE, afin d'obtenir le paiement de la commission d'agence, soit la somme de 27.000 € TTC, ainsi que le versement d'une somme de 5.000 € au titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et le versement d'une somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
10. Dans ces conditions, le litige (le « Litige ») porte sur l'ensemble des différends nés ou à naître, opposant, ou susceptibles d'opposer, de manière directe ou indirecte, les Parties concernant le versement de la commission d'agence relative à la vente de l'immeuble identifié supra.
11. Après avoir étudié les propositions de part et d'autre et effectué des concessions réciproques, les Parties sont parvenues avec l'assistance de leurs conseils respectifs à trouver une solution acceptable pour chacune d'entre elles, pouvant mettre définitivement fin au Litige tel qu'exposé dans le préambule du présent protocole transactionnel (ci-après « Le Protocole »).

12. En conséquence et sans reconnaître le bien fondé de leurs prétentions respectives, les Parties ont estimé qu'il était de leur intérêt mutuel de mettre un terme définitif aux différends qui les opposent.
13. Ainsi, le Protocole est conclu sur le fondement des articles 2044 et suivants du Code civil tels que modifiés par la Loi n°2016-1547 datée du 18 novembre 2016, et conformément aux principes généraux applicables aux transactions conclues par les personnes morales de droit public et aux préconisations de la circulaire NOR : PRMX1109903C du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CONFIDENTIEL

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

- 1.1. 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..
- 1.2. Ainsi, pour mettre un terme transactionnel à leurs différends relatifs au Litige, les Parties font les concessions réciproques fixées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.3. 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 – CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

2.1. Concessions consenties par la société OPTIMHOME

- (a) La société OPTIMHOME s'engage en toute connaissance de cause à renoncer à tous droits, actions, prétentions ou procédures judiciaires, arbitrales ou administratives à l'encontre de Bordeaux Métropole au titre du Litige tel qu'exposé dans le préambule du Protocole.
- (b) A compter de la prise d'effet du Protocole, la société OPTIMHOME s'engage à prendre des conclusions aux fins de désistement d'instance et d'action dans le cadre de la procédure initiée devant le Tribunal de Grande instance de Bordeaux le 8 décembre 2017.

2.2. Concessions consenties par Bordeaux Métropole

- (a) Bordeaux Métropole prend acte de la renonciation à tous droits et actions de la part de la société OPTIMHOME au titre du Litige ;
- (b) Bordeaux Métropole versera à la société OPTIMHOME la somme de 27.000 € TTC au titre de la Commissions d'agence ;
- (c) Bordeaux Métropole versera à la société OPTIMHOME la seule somme de 2.000 € TTC au titre des frais qu'elle a exposés dans le cadre du Litige.

ARTICLE 3 - DECLARATIONS ET GARANTIES - AUTORITE DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

3.1. Il est rappelé qu'aux termes de l'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 ».

3.2. Sans valoir reconnaissance par chacune des Parties du bien fondé des prétentions de l'autre, le présent Protocole, que chacune des Parties s'engage à exécuter de bonne foi, avec diligence et sans réserve, vaut transaction définitive et irrévocable au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et notamment de l'article 2052 aux termes précités.

3.3. Les Parties reconnaissent avoir disposé du temps et des conseils nécessaires à la conclusion du Protocole.

3.4. Les Parties reconnaissent avoir pris connaissance du caractère transactionnel du Protocole, et déclarent l'accepter en pleine connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels elles pouvaient prétendre.

3.5. En conséquence, le Protocole est conclu à titre forfaitaire et définitif, les Parties renonçant définitivement et irrévocablement à toutes demandes, réclamations, actions et recours de quelque nature qu'ils soient, à propos du Litige, des contestations nées ou à naître et des faits ayant donné lieu à la présente transaction, sans préjudice des droits et actions attachés à l'exécution forcée du Protocole.

3.6. Aux termes des stipulations ci-dessus définies et sous réserve de l'exécution de ses obligations par chacune des Parties, ces dernières se reconnaissent remplies de l'intégralité de leurs droits.

3.7. Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement au Protocole est libre et traduit leur volonté éclairée.

3.8. Chacune des Parties déclare avoir la capacité de conclure le Protocole et d'exécuter les obligations qui en découlent pour elle. Les signataires du Protocole disposent de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires pour signer le Protocole au nom et pour le compte de chacune des Parties.

3.9. Toutes les formalités requises pour assurer la légalité, la validité et la force obligatoire du Protocole ont été respectées et accomplies ou le seront dans le délai requis par chacune des Parties.

- 3.10. Les Parties reconnaissent que le Protocole reflète fidèlement leur accord, toute éventuelle proposition antérieure étant caduque, et traduit des concessions réciproques au titre des différends mentionnés au préambule.

ARTICLE 4 : COUTS – FRAIS – HONORAIRES - PAIEMENTS

- 4.1. 4.1. Exceptée la concession faite par BORDEAUX METROPOLE aux points 2.2 a) et 2.2 b) du Protocole, chacune des Parties conservera à sa charge les coûts, frais et honoraires exposés à l'occasion de la rédaction et de l'exécution du Protocole et dans le cadre du Litige et du désistement d'instance et d'action, y compris dans ce dernier cas, les éventuels frais et dépens d'instance.
- 4.2. Le paiement des indemnités par les Parties sera effectué à compter de [•].

ARTICLE 5 : INDIVISIBILITE DES CLAUSES

- 5.1. Compte tenu des concessions réciproques consenties par les Parties, les clauses du Protocole ont un caractère indivisible.
- 5.2. 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 6 - PRISE D'EFFET

- 6.1. Les Parties s'engagent à signer la présente transaction au plus tard le [•] 2018, sous condition d'une délibération préalable favorable du Conseil Métropolitain, dument visée en Préfecture. Ladite délibération visée sera jointe en annexe au Protocole (annexe n°1).
- 6.2. Bordeaux Métropole s'engage expressément à informer sans retard les autres Parties en cas d'éventuel recours gracieux ou contentieux à l'encontre de ladite délibération
- 6.3. Le Protocole, signé et visé en Préfecture, prendra effet à la date de sa notification par Bordeaux Métropole à la société OPTIMHOME.

ARTICLE 7 - REGLEMENT DES LITIGES - JURIDICTION

- 7.1. Tout litige né ou à naître à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution du Protocole transactionnel sera soumis par la Partie la plus diligente au Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 8 : DROIT APPLICABLE - ELECTION DE DOMICILE

- 8.1. Les Parties conviennent que le Protocole est régi par le droit français, tant pour les règles de fond que pour les règles de forme.
- 8.2. Pour l'exécution du Protocole, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'obligent à s'informer réciproquement de tout changement d'adresse.

ARTICLE 9 : ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du Conseil Métropolitain du [.] 2018.

Fait le 2018, en trois (3) exemplaires originaux.

Pour
BORDEAUX METROPOLE
Son Président,
[.]

Pour
La SAS OPTIMHOME IMMOBILIER
Son Président,
[.]