

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 mai 2019	N° 2019-321

Convocation du 17 mai 2019

Aujourd'hui vendredi 24 mai 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, 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, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Alain TURBY
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Maribel BERNARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT
M. Marc LAFOSSE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU jusqu'à 10h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h00
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h10
M. Alain CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h30
Mme Christine BOST à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h20
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 11h40
M. Alain SILVESTRE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 11h40
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h00
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 mai 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2019-321

Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Glacière - Protocole transactionnel visant à mettre fin au contentieux concernant l'îlot 2B - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2008/0038 du 18 janvier 2008, le Conseil de Communauté a décidé d'instaurer le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) La Glacière, à Mérignac. Au sud de l'avenue de la Marne, Bordeaux Métropole est propriétaire de l'îlot 2b, d'une superficie d'environ 1 570 m² sur lequel la société AXANIS a été désignée en 2013 pour réaliser un programme immobilier d'accession sociale à la propriété de 1290,70 m² pour 18 logements.

A l'occasion des procédures visant à finaliser les conditions de cession de ce foncier il est apparu que celui-ci était traversé par des installations d'adduction en eau potable desservant la propriété voisine appartenant à la société Foncière Bordelaise VII. Celle-ci ayant refusé de déplacer ces ouvrages, la Métropole a engagé une procédure contentieuse devant le Tribunal de grande instance (TGI) de Bordeaux.

Il est également apparu que les locaux commerciaux appartenant à la Foncière Bordelaise VII avaient étendu leur emprise via des terrasses et des stationnements automobiles situés pour partie sur les terrains métropolitains. Là encore, la Métropole a engagé une procédure contentieuse visant à obtenir la régularisation de cette situation.

Dans le même temps la société Foncière Bordelaise VII engageait quant à elle une action auprès du Tribunal administratif (TA) visant à contester la procédure de déclassement du domaine public des terrains Métropolitains.

Les délais et les incertitudes liées au calendrier judiciaire font néanmoins peser un risque certain pour la viabilité de cette opération pour laquelle AXANIS a obtenu un permis de construire le 27 novembre 2014. Celui-ci a en effet été prorogé par deux fois et l'absence de mise en œuvre des travaux aboutirait donc à sa caducité à compter du 7 novembre 2019.

Afin de sortir de cette situation de blocage un accord amiable a été négocié entre Bordeaux Métropole, la société AXANIS et la Foncière Bordelaise VII. Cet accord, dont les éléments financiers ont été validés par un avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 7 juin 2018, repose sur les éléments suivants :

- Bordeaux Métropole s'engage à céder l'ensemble des terrains lui appartenant (y compris les terrasses

occupées par les commerces voisins dont le prix est estimé à 47 360€) à la société AXANIS pour un montant total de 278 855€ HT. Ce prix intègre une réfaction de 30.000€ qui permettra à AXANIS d'indemniser la société Foncière Bordelaise VII de la perte de jouissance des servitudes dont elle bénéficie aujourd'hui,

- Bordeaux Métropole s'engage à prendre à sa charge les frais de déplacement des compteurs et adductions d'eau potable desservant les propriétés de la Foncière Bordelaise VII,
- la société AXANIS s'engage à indemniser la Foncière Bordelaise de la perte de jouissance des servitudes dont elle bénéficie aujourd'hui pour un montant de 30.000€,
- la société AXANIS s'engage à céder à titre définitif les terrains d'assiette des terrasses et stationnements occupés actuellement par les locaux commerciaux riverains à la société Foncière Bordelaise VII pour un montant de 15.000€,
- la société Foncière Bordelaise VII s'engage à renoncer à l'ensemble des droits et privilèges dont elle prétend bénéficier et qui grèvent actuellement les terrains d'assiette du projet de la société AXANIS,
- la société Foncière Bordelaise VII s'engage à renoncer à l'ensemble des recours et actions contentieuses actuellement entreprises et à permettre le démarrage effectif des travaux d'AXANIS.

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 la délibération n°2008/0038 du 18 janvier 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé l'instauration d'un Programme d'aménagement d'ensemble sur le secteur de la Glacière, à Mérignac,

VU la délibération n° 2007/0451 du 22 juin 2007 relative à la conduite et aux conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU le projet de protocole transactionnel tripartite engageant Bordeaux Métropole, la société AXANIS et la société FONCIERE BORDELAISE VII dans la résolution du litige les opposant,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 7 juin 2018 n°2018-33281V1669 précité,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'AXANIS a été désigné en tant qu'opérateur pour la réalisation du programme immobilier d'accession aidée sur l'îlot 2b du PAE la Glacière, à Mérignac,

DECIDE

Article 1 :

de valider les termes du présent protocole transactionnel.

Article 2 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole transactionnel tripartite avec la société Foncière Bordelais VII et la société AXANIS.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 mai 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 MAI 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 28 MAI 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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 Patrick Bobet, habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil métropolitain en date du 24 mai 2019, ci-après désigné « **BORDEAUX METROPOLE** »

DE PREMIERE PART

La société par actions simplifiées FONCIERE BORDELAISE VII, au capital de 37.000 € inscrite au RCS de Bordeaux sous le n°487699647, ayant son siège social 8 rue d'ALZON 33000 Bordeaux, prise en la personne de son représentant domicilié audit siège, représentée par Monsieur Jean-Jacques DELIS, en qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes, Ci-après désignée « **LA FONCIERE BORDELAISE 7** »

DE DEUXIEME PART

AXANIS, Société coopérative d'intérêt collectif d'Habitation à Loyer Modéré à forme anonyme à capital variable, dont le siège social est établi 13 rue du docteur Nancel Pénard à Bordeaux (33000), enregistrée au RCS de Bordeaux sous le numéro unique d'identification 458 205 945 représentée par M. Loris DE ZORZI agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes.

DE TROISIEME PART

Ensemble dénommées les « **PARTIES** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

1. Dans le cadre de la réalisation du Programme d'Aménagement de la Glacière à Mérignac, Bordeaux Métropole, en accord avec la Ville de Mérignac, a désigné la société Axanis pour la réalisation de « l'îlot 2b, ayant pour objet en la construction de 18 logements en accession sociale et de 25 places de parking (ci-après « Le Projet »).
2. Le terrain d'emprise de l'îlot 2b est constitué pour l'essentiel par un parking le long de l'avenue de la Marne qui doit être vendu par Bordeaux Métropole à la société Axanis.

En effet, le terrain d'assiette du Projet, constitué des parcelles cadastrées CI 681, 682, 683 et 853 appartient à Bordeaux Métropole selon acte d'acquisition en date du 5 mai 2000. Son bornage a été réalisé par un géomètre expert, le 21 octobre 1998.

En préalable à la cession, le parking situé sur les parcelles visées ci-dessus a fait l'objet d'un arrêté de déclassement daté du 21 octobre 2015, ce parking étant à l'origine un accessoire au domaine public routier. La validité de cet arrêté a été confirmée par le Tribunal administratif de Bordeaux, par un jugement n°1505614 daté du 13 avril 2017.

3. Sur la parcelle CI 681 se dresse une terrasse, un compteur d'eau et des canalisations alimentant le centre commercial voisin appartenant à la Société Foncière Bordelaise (Ci-après la « **Parcelle** »).

Or, le projet d'intérêt public porté par Bordeaux Métropole, nécessite l'intégralité de l'assiette de la parcelle qu'elle possède.

4. Aux fins de pouvoir réaliser cette opération, Bordeaux Métropole, par courrier daté du 9 mai 2014, a demandé à La Foncière Bordelaise VII de bien vouloir déplacer à ses frais le compteur d'eau, la terrasse et les canalisations.
5. Afin de clarifier la situation cadastrale des propriétés de La Foncière Bordelaise VII et de Bordeaux Métropole, un géomètre expert est intervenu le 19 janvier 2016 afin de matérialiser, sur site puis sur plan, l'empiètement de la terrasse et du compteur d'eau sur l'assiette du terrain de Bordeaux Métropole selon les limites de propriété définies par le PV de bornage de 1998.
6. Dans une première proposition de conciliation, Bordeaux Métropole a proposé à La Foncière Bordelaise VII, par courriel daté du 8 août 2014, qu'une partie du foncier communautaire qui ne fait pas partie de l'assiette du Projet d'Axanis, soit cédé à La Foncière Bordelaise VII, soit 134 m², ce qui lui permettait de conserver l'accès à la terrasse.

Par ailleurs, il a été proposé, par courriel daté du 9 janvier 2015, que soit procédé au déplacement à frais communs du compteur d'eau sous réserve de la démonstration par La Foncière Bordelaise VII que le regard accueillait plusieurs compteurs.

7. Concernant le compteur d'eau, compte tenu de la nécessité pour Bordeaux Métropole de pouvoir disposer de son terrain, Bordeaux Métropole a adressé une sommation interpellative, le 17 juin 2015, à La Foncière Bordelaise VII, afin qu'elle prenne position.

En réponse, La Foncière Bordelaise VII a remis un projet de protocole d'accord qu'elle avait déjà transmis aux services métropolitains le 16 février 2015, qui conditionne le déplacement du compteur d'eau à la cession au profit de La Foncière Bordelaise VII de la bande de terrain située le long de l'avenue de la Marne, appartement au domaine public de Bordeaux Métropole, pour un montant de 15.000 €.

8. Concernant la terrasse, par courrier daté du 21 janvier 2016, Bordeaux Métropole réitérait sa mise en demeure datée du 9 mai 2014 tendant à l'enlèvement d'une partie de la terrasse de La Foncière Bordelaise VII sur le terrain de Bordeaux Métropole.

Cette demande n'a cependant pas été suivie d'exécution, faute d'accord entre les deux parties.

9. Une assignation en référé tendant à autoriser Bordeaux Métropole à procéder aux travaux de déplacement du compteur d'eau et de la canalisation sur les parcelles d'assiette du projet, vers la parcelle CI 744 appartenant à La Foncière Bordelaise VII a été rejetée par ordonnance du juge des référés du Tribunal de grande instance de Bordeaux datée du 25 avril 2016, pour des motifs propres à la procédure d'urgence.

L'existence de la servitude dont profiterait La Foncière Bordelaise VII pour le compteur d'eau et la terrasse litigieuse est également contestée au fond par Bordeaux Métropole devant le Tribunal de grande instance de Bordeaux par une assignation en date du 16 octobre 2016. Dans le cadre de cette instance, Bordeaux Métropole considère que La Foncière Bordelaise VII est un occupant sans droit ni titre et sollicite en outre le déplacement aux frais de La Foncière Bordelaise VII du compteur d'eau et de la canalisation (ci-après la « **Procédure Litigieuse** »).

10. La Foncière Bordelaise VII considère qu'elle bénéficie de servitudes sur la Parcelle.
11. Ces contestations occasionnent un retard dans la réalisation du Projet par AXANIS susceptible d'entraîner un préjudice (Ci-après « **Contestation à naitre** »).
12. Dans ce contexte, et dans un souci de conciliation et de partenariat pour faciliter la réalisation du Projet, les Parties se sont rapprochées. Elles ont convenu de privilégier un règlement amiable de leur différend relatif à leurs intérêts divergents.

Après avoir étudié plusieurs propositions de part et d'autre et effectué des concessions réciproques, les Parties sont parvenues à trouver une solution acceptable pour chacune d'entre elles, pouvant mettre définitivement fin au litige présent ou à venir ci-dessus exposé.

13. 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 au moyen de la présente transaction, régie par les articles 2044 et suivants du Code civil (ci-après le « **Protocole** »).
14. 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 présent Protocole a pour objet de régler de manière définitive et irrévocable les différends nés ou à naître entre les Parties.
- 1.2. Ainsi, pour mettre un terme transactionnel (i) à leurs différends relatifs à la Parcelle Litigieuse, (ii) à la Contestation à naître et (iii) à la Procédure Litigieuse, 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, fût-ce pour erreur de droit ou de fait.

ARTICLE 2 – CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

2.1. Concessions consenties par La Foncière Bordelaise

- (a) La Foncière Bordelaise renonce entièrement à toutes servitudes situées sur la Parcelle Litigieuse.
- (b) La Foncière Bordelaise reconnaît que Bordeaux Métropole n'est pas astreint à cette servitude et qu'elle bénéficie de la pleine jouissance de la Parcelle Litigieuse.
- (c) La Foncière Bordelaise renonce à tous droits et actions à l'encontre de Bordeaux Métropole au titre de la Parcelle Litigieuse et de la Procédure Litigieuse.
- (d) La Foncière Bordelaise accepte le déplacement du compteur et de la canalisation d'eau en dehors du terrain appartenant à Bordeaux Métropole.

La Foncière Bordelaise 7 s'engage à demander le déplacement du compteur d'eau et de la canalisation au concessionnaire de service public dans le délai maximum d'un mois suivant la signature du présent protocole.

La Foncière Bordelaise, choisira le lieu d'implantation du nouveau compteur et s'engage à participer à une réunion préalable pour s'accorder avec Bordeaux Métropole et son délégataire, sur les spécificités techniques du compteur qui seront équivalentes au compteur actuel sans que cela puisse constituer une restriction ou une limite à son engagement visé au (e) ci-après.

- (e) La Foncière Bordelaise renonce à tous droits ou actions visant à empêcher, restreindre ou limiter la réalisation des actions de déplacement sur sa parcelle CI 744 visées aux (d) du présent article et au a) du point 2.2.
- (f) La Foncière Bordelaise s'engage en toute connaissance de cause à renoncer à tous droits, actions, prétentions ou procédures judiciaires, arbitrales ou administratives visant à obtenir par tout moyen la nullité, la résiliation, la résolution totale ou partielle du contrat de vente de la Parcelle Litigieuse ou de tout acte relatif à la réalisation du Projet par Axanis.
- (g) Dans le délai d'un mois suivant le versement de l'indemnité prévue à l'article **2.3 (b) et (c)** du présent protocole, La Foncière Bordelaise s'engage à prendre des conclusions sans réserve aux fins de désistement d'instance et d'action dans le cadre de la procédure (Instance n°17BX01857) initiée devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux contre l'arrêté de déclassement daté du 21 octobre 2015.

2.2. Concessions consenties par Bordeaux Métropole

- (a) Bordeaux Métropole consent à effectuer le déplacement du compteur d'eau et de la canalisation sur la parcelle CI 744 appartenant à La Foncière Bordelaise, et à le financer par paiement direct auprès du concessionnaire de service public ou par préfinancement auprès de La Foncière Bordelaise (sur présentation du devis du concessionnaire) si le concessionnaire de service public refuse le paiement direct.

Bordeaux Métropole s'engage à faire une réunion préalable pour s'accorder avec La Foncière Bordelaise sur les spécificités techniques du compteur qui seront équivalentes au compteur actuel

- (b) Bordeaux Métropole prend acte de la renonciation à tous droits et actions de La Foncière Bordelaise tel qu'indiqué à l'article 2.1 (c) ci-dessus et renonce à son tour à tous droits et actions à l'encontre de la SAS Foncière Bordelaise VII au titre de la Parcelle Litigieuse et de la Procédure Litigieuse.
- (c) Dans le délai d'un mois suivant la réception des travaux de déplacement effectif du compteur, Bordeaux Métropole s'engage à prendre des conclusions sans réserve aux fins de désistement d'instance et d'action dans le cadre de la procédure initiée devant Tribunal de grande instance de Bordeaux par assignation en date du 16 octobre 2016.
- (d) Bordeaux Métropole s'engage à céder l'ensemble des terrains lui appartenant (y compris les terrasses occupées par les commerces voisins situées sur la parcelle CI 1143, incluses dans le reliquat de parcelles sises CI 1143, CI 1145, CI 1147 et CI 1148 dont le prix est estimé à 47 360 €) à la société AXANIS

pour un montant total de 278 855 € HT. Ce prix intègre une réfaction de 30.000 € correspondant à l'indemnisation faite par AXANIS à la société Foncière Bordelaise VII sur la perte de jouissance des servitudes dont elle bénéficie et les frais d'avocats.

2-3 Concessions consenties par AXANIS

- (a) AXANIS prend acte de la renonciation à tous droits et actions de la Foncière Bordelaise tel qu'indiqué à l'article 2.1 (c) ci-dessus et renonce à son tour à toute contestation et action à l'encontre de Bordeaux Métropole et la Foncière Bordelaise notamment concernant toutes conséquences des retards dans la mise à disposition du terrain d'assiette de la Parcelle ;
- (b) AXANIS indemnise La Foncière Bordelaise VII du préjudice subi du fait de la perte de la servitude pour un montant global, forfaitaire et non révisable de 25 000 € ;
- (c) AXANIS indemnise La Foncière Bordelaise VII du préjudice subi en raison des frais d'avocat engagés d'un montant global, forfaitaire et non révisable de 5 000 € ;
- (d) AXANIS s'engage à céder à titre définitif à la société Foncière Bordelaise VII pour un montant de 15.000 €, les terrains d'assiette des terrasses et stationnements sises sur les parcelles numérotées CI 1143, CI 1145, CI 1147, CI 1148 sur le plan de géomètre annexé au présent Protocole, pour un total de 134 mètres carrés (Annexe 2).

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 différend, de la Procédure litigieuse, 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 : COÛTS – FRAIS – HONORAIRES - PAIEMENTS

4.1. Exceptée la concession faite par Axanis aux points 2.3 b) et c) 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 de la Procédure Litigieuse et des désistements d'instance et d'action, y compris dans ce dernier cas, les frais et dépens d'instance auxquelles elles renoncent expressément dans leurs écritures en désistement.

4.2. Le paiement des indemnités par les Parties sera effectué dans les deux mois de la signature du présent protocole.

4.3. Le montant des indemnités s'entend net de toute taxe.

ARTICLE 5 : INDIVISIBILITE DES CLAUSES

5.1. Compte tenu des concessions réciproques consenties par les Parties, les clauses du présent Protocole ont un caractère indivisible.

5.2. Ainsi, dans la mesure où le présent 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 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 présent Protocole, signé et visé en Préfecture, prendra effet à la date de sa notification par Bordeaux Métropole à La Foncière Bordelaise VII et à Axanis.

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 présent 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 présent 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 présent 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

Annexe 2 : Plan de géomètre

Fait le [redacted] 2019, en quatre exemplaires originaux.

<p>Pour BORDEAUX METROPOLE Son Président, Patrick BOBET</p>	<p>Pour La SAS FONCIERE BORDELAISE VII Son Président, Monsieur Jean-Jacques DELIS</p>	<p>Pour La SA AXANIS Son Président, [redacted]</p>
---	---	--

CONFIDENTIEL