

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

Bordeaux Métropole, représenté par sa Présidente en exercice, domicilié ès qualité, Esplanade Charles-de-Gaulle, 33 076 BORDEAUX cedex ; dûment autorisée par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2025 ;

D'une part,

ET :

Madame [REDACTED], née [REDACTED]
[REDACTED] domiciliée [REDACTED] ;

Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED]
[REDACTED], domicilié [REDACTED] ;

SARL [REDACTED], société à responsabilité limitée enregistrée au RCS d [REDACTED] sous le n° [REDACTED]
[REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal ;

SARL [REDACTED], société à responsabilité limitée enregistrée au RCS d [REDACTED] sous le n° [REDACTED]
[REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal ;

D'autre part.

PREALABLEMENT, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

1. Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] étaient propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AV n°1230 d'une contenance de 424 m², située [REDACTED], sur le territoire de la Commune de [REDACTED].

La parcelle en cause est en nature de terrain accueillant une activité de stockage du BTP, supportant un local de 50 m², exploité par la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED].

2. Par délibération n°2019-448 du 12 juillet 2019, le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole autorise son Président à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, une demande en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de voirie « liaison centre-ville : quartier du Tasta » à Bruges et d'un arrêté de cessibilité, d'une part, et à solliciter l'ouverture d'une enquête publique afin de permettre de procéder aux acquisitions foncières le cas échéant par voie d'expropriation, d'autre part.

3. Par arrêté préfectoral du 19 novembre 2019, la Préfète de la Gironde ouvre l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 2 au 16 décembre 2019 inclus.

4. Par arrêté du 24 février 2020, la Préfète de la Gironde déclare d'utilité publique au bénéfice de Bordeaux Métropole, les travaux d'aménagement de voirie « Liaison centre-ville / Quartier du Tasta » sur le territoire de la Commune de Bruges.

5. Le 06 mars 2023, l'arrêté de cessibilité est édicté par le Préfet.

6. Le 10 mai 2023, un arrêté de cessibilité modificatif est édicté par le Préfet.

7. Par courrier daté du 29 septembre 2023, Bordeaux Métropole notifie à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] son offre à hauteur de [REDACTED] décomposée comme suit :

- indemnité principale [REDACTED],

- indemnité de emploi : [REDACTED]

- indemnité accessoire de relocalisation du local : [REDACTED]

8. Par courrier de leur conseil daté du 10 octobre 2023, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] indiquent refuser l'offre.

9. Le 27 juillet 2023, l'ordonnance d'expropriation est édictée.

10. En application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le 02 février 2024, Bordeaux Métropole se voit contrainte de saisir la Juridiction de l'expropriation de la Gironde à fin de fixation des indemnités d'expropriation de ce bien immobilier.

11. Par un jugement n°RG 24/00008 rendu le 12 décembre 2024, la Juridiction de l'expropriation de la Gironde :

DECLARE irrecevables les interventions volontaires de la SARL [REDACTED] et de la SARL [REDACTED]

FIXE la date de référence au 10 mars 2020,

FIXE les indemnités de dépossession revenant à la madame [REDACTED] et à monsieur [REDACTED] pour l'expropriation de la parcelle cadastrée section AV n°1230 d'une contenance de 424 m², situé [REDACTED], sur le territoire de la commune de [REDACTED], aux sommes suivantes :

Indemnité principale [REDACTED] euros pour un bien libre de toute occupation

Indemnité de emploi : [REDACTED] euros

Indemnités accessoires : [REDACTED] euros pour rescinder le local partiellement exproprié

[REDACTED] euros au titre de la dépréciation du surplus

DIT n'y avoir lieu à indemnité pour relocalisation du local,

DIT n'y avoir lieu à indemnité pour perte de loyers,

Condamne Bordeaux Métropole aux dépens,

Condamne Bordeaux Métropole à payer à la madame [REDACTED] et à monsieur [REDACTED] la somme de [REDACTED] euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

7. Il résulte de ces éléments que Bordeaux Métropole a exproprié la parcelle cadastrée section AV n°1230 d'une contenance de 424 m² située [REDACTED] à Bruges.

Cette emprise expropriée supporte une partie d'un hangar, à hauteur de 50 m² d'emprise au sol. Une autre partie du hangar reste la propriété des époux [REDACTED]

Bordeaux Métropole pour les besoins de son opération d'aménagement de la voirie « Liaison centre-ville/Quartier du Tasta » va procéder à la démolition de la partie du hangar lui appartenant.

Ces travaux sont programmés à l'été 2025.

Dans son jugement du 12 décembre 2024, le Juge de l'expropriation a fixé une indemnité accessoire à hauteur de [REDACTED] pour que les époux [REDACTED] puissent procéder au rescindement du local qui va être partiellement démoli par Bordeaux Métropole.

La Métropole craint que les travaux tels qu'envisagés par le jugement ne puissent être réalisés compte tenu de la configuration des lieux puisque le rescindement doit être effectué également sur l'autre moitié appartenant précédemment à la société [REDACTED].

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées et qu'elles ont décidé de prévenir une contestation à naître dans le cadre des travaux de démolition et de rescindement d'une partie du hangar comme exposé ci-avant, par la signature du présent protocole transactionnel, suivant les modalités décrites ci-dessous, en application de l'article 2044 du Code civil, qui dispose : « *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* ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet du protocole d'accord

Il est expressément mentionné que le présent protocole vise à définir les engagements et concessions réciproques des parties afin de prévenir une contestation à naître dans le cadre des travaux de démolition et de rescindement d'une partie du hangar d'une emprise de 50 m² implantée sur la parcelle cadastrée section AV n°1230, expropriée par Bordeaux Métropole.

ARTICLE 2 : Engagements réciproques des parties

Les engagements réciproques des parties sont envisagés selon la survenance de deux hypothèses :

- les travaux de rescindement et de démolition de la partie du hangar appartenant à Bordeaux Métropole ne portent pas atteinte à la partie du hangar restant la propriété des époux [REDACTED] et ne conduisent pas à sa démolition partielle ou totale ;
- les travaux de rescindement et de démolition de la partie du hangar appartenant à Bordeaux Métropole portent atteinte à la partie du hangar restant la propriété des époux [REDACTED] et conduisent à sa démolition partielle ou totale.

2.1 Dans les deux hypothèses :

Bordeaux Métropole s'engage :

- à procéder au versement des indemnités d'expropriation fixées par le jugement du 12 décembre 2024 sur le compte CARPA de leur conseil, Me [REDACTED] au plus tard dans les huit jours à compter de la signature du protocole par les époux [REDACTED], la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED],
- à effectuer et prendre en charge le rescindement en limite de propriété et la démolition de la moitié arrière du bâtiment appartenant à Bordeaux Métropole,
- à effectuer un constat de commissaire de justice avant le début des travaux pour constater la libération des lieux et l'état du bâtiment restant propriété des époux [REDACTED].

Les époux [REDACTED] la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED] s'engagent à :

- libérer l'emprise expropriée (tant la parcelle cadastrée section AV n°1230 d'une contenance de 424 m² que la partie du hangar expropriée d'une emprise au sol de 50 m² implantée sur ladite parcelle), dans les huit jours suivant le versement des indemnités d'expropriation fixées par le jugement du 12 décembre 2024 sur le compte CARPA de leur conseil, Me [REDACTED]. A défaut, Bordeaux Métropole libérera l'emprise de leurs effets mobiliers, à leur frais et aucune indemnité ne pourra être sollicitée par les époux [REDACTED] ainsi que les SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED] de ce fait,
- libérer, pour toute la durée des travaux réalisés par Bordeaux Métropole, la partie de hangar restant leur propriété ainsi que l'entourage du hangar (périmètre de cinq mètres minimum autour), pour permettre à Bordeaux Métropole de procéder aux travaux de rescindement et de démolition sans affecter leurs effets mobiliers personnels. Cette libération interviendra dans les 8 jours suivant le versement des indemnités d'expropriation fixées par le jugement du 12 décembre 2024 sur le compte CARPA de leur conseil, Me [REDACTED]. A défaut de libération dans le délai prévu, Bordeaux Métropole ne pourra pas être tenue pour responsable en cas de détérioration de leurs biens mobiliers.

Les époux [REDACTED], la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED] déclarent acquiescer purement et simplement au jugement n°RG 24/[REDACTED] rendu le 12 décembre 2024 par la Juridiction de l'expropriation de la Gironde et n'a pas fait appel de cette décision.

Chacune des parties conserve ses frais d'avocat, pour les négociations ayant abouti à la rédaction du protocole.

2.2 Dans l'hypothèse où les travaux de rescindement et de démolition de la partie du hangar appartenant à Bordeaux Métropole ne portent pas atteinte à la partie du hangar restant la propriété des époux [REDACTED] et ne conduisent pas à sa démolition partielle ou totale :

Les époux [REDACTED] procèdent à la fermeture de la façade arrière rescindée du local partiellement démoli (sur leur propriété afin qu'il n'ait pas de mitoyenneté avec Bordeaux Métropole), conformément à l'indemnité accessoire d'[REDACTED] s) que le jugement du 12 décembre 2024 leur a alloué.

Les époux [REDACTED] la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED] s'engagent à ne pas agir à l'encontre de la Métropole pour réclamer des dommages et intérêts pour quelque cause que ce soit.

2.3 Dans l'hypothèse où les travaux de rescindement et de démolition de la partie du hangar appartenant à Bordeaux Métropole portent atteinte à la partie du hangar restant la propriété des époux [REDACTED] et conduisent à sa démolition partielle ou totale :

Bordeaux Métropole s'engage à verser une indemnité forfaitaire supplémentaire aux époux [REDACTED] de [REDACTED] € [REDACTED] euros).

Les époux [REDACTED] se chargent de la reconstruction du local sur leur propriété ainsi que des formalités et autorisations administratives pour se faire.

En contrepartie du versement de l'indemnité forfaitaire de [REDACTED] € versée par Bordeaux Métropole, les époux [REDACTED], la SARL [REDACTED] et la SARL [REDACTED] s'engagent à ne pas agir à l'encontre de la Métropole pour réclamer des dommages et intérêts pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 3 : Respect du protocole et clause pénale

3.1. Les parties s'engagent à veiller au strict respect des termes du présent protocole.

3.2. Les parties entendent, en outre, expressément préciser qu'en cas d'inexécution, par l'une d'entre elles de l'une des obligations prévues au présent protocole, l'autre partie pourra saisir le juge afin d'en obtenir l'exécution forcée.

ARTICLE 4 : Portée du présent protocole

4.1. Préalablement à sa signature, un exemplaire des présentes a été remis à chaque partie pour examen.

Chacune déclare être en capacité de signer le présent contrat.

A la suite de quoi, les parties ont déclaré en toute connaissance de cause persister dans leur décision de signer le présent accord en ayant donné leur consentement librement et de façon parfaitement éclairée, et avoir disposé du temps nécessaire pour négocier et arrêter les termes du présent accord transactionnel.

4.2. Par la signature du présent protocole et moyennant sa bonne exécution, chacune des parties se déclare entièrement remplie de ses droits et renonce définitivement à introduire ou poursuivre toute action en relation avec ce qui est exprimé ci-avant.

4.3. Le présent protocole vaut transaction définitive et irrévocable au sens des articles 2044 et suivants du code civil, ce dont les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées, chaque partie reconnaissant avoir fait abandon d'une partie de ses droits.

L'ensemble des clauses du présent protocole est indivisible.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'article 2052 du code civil, qui dispose que : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.* »

Conformément à ce texte, les parties renoncent expressément à toutes réclamations ou actions relatives à l'exécution, la cessation et / ou les conséquences de l'exécution du présent contrat, sous réserve de l'exécution des obligations précédemment mentionnées.

4.4. Chacune des parties s'engage à exécuter, de bonne foi, et sans réserve la présente transaction établie conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

4.5. La violation par l'une des parties de ses obligations contractuelles stipulées au titre du présent protocole transactionnel ouvre pour l'autre partie, outre l'exception d'inexécution, une action en responsabilité contractuelle.

4.6. Les obligations résultant du présent protocole constitueront pour toutes les parties signataires ainsi que tous leurs ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Fait à Bordeaux, en quatre exemplaires originaux sur sept pages, paraphés sur chaque page et signés en dernière page + annexe paraphée sur chaque page

(Mention manuscrite avant signature « *Lu et approuvé, bon pour transaction* »)

Le mai 2025

Bordeaux Métropole
Madame Christine Bost

Madame [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

La SARL [REDACTED]

La SARL [REDACTED]