

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de BASTIA, dont le siège est sis Mairie de Bastia, Avenue Pierre Giudicelli – 20200 BASTIA, prise en la personne de son Maire en exercice.

D'une part

ET

Monsieur Paul FLACH, né le [REDACTED], expert-comptable, de nationalité française, demeurant [REDACTED] – 20200 BASTIA.

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

La Commune de BASTIA est propriétaire d'une parcelle sise sur son territoire et cadastrée section AN, n°78. Sur cette parcelle est édifiée une véranda exploitée par la SARL CAFE RICHE et ses auteurs depuis 1937, sur le fondement de conventions verbales, puis de baux régulièrement renouvelés jusqu'au 02.12.2016.

Monsieur Paul FLACH est propriétaire indivis du local attenant, sis sur la parcelle cadastrée section AN, n°74 anciennement loué au commerce « CAFE RICHE », l'ensemble de ces propriétés formant un local unique d'un seul tenant.

La SARL CAFE RICHE a été placée en liquidation judiciaire et la véranda mise en vente par le mandataire liquidateur. Monsieur FLACH se portait acquéreur pour un prix de 40.660€.

Par décision en date du 25.08.2023, n°2B00331317, la Commune de BASTIA préemptait la véranda.

Par requêtes enregistrées au greffe du Tribunal administratif de BASTIA le 05.10.2023 Monsieur FLACH sollicitait la suspension et l'annulation de cette décision de préemption.

Par ordonnance en date du 19.10.2023 le Président du Tribunal administratif de BASTIA suspendait la décision de préemption en raison de sa tardiveté et du défaut de motivation. L'affaire au fond est toujours pendante sous le n°2301244.

Dans le même temps, les parties se rapprochaient et évoquaient la situation foncière du bien susceptible de générer un contentieux important, nonobstant l'éventuelle annulation de la préemption.

En effet, la parcelle AN n°78 est susceptible d'être intégrée au domaine public de la Commune pour avoir été cédée à cette fin par les auteurs de Monsieur FLACH selon acte en date du 12.03.1863 et aménagée en place publique jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle.

Par ailleurs, la véranda objet de la vente n'a fait l'objet d'aucune division en volume et constitue une construction sur sol d'autrui soumise au régime de l'article 555 du Code civil.

Enfin Monsieur FLACH serait susceptible d'invoquer un droit de passage sur la parcelle AN n°78 pour l'accès à son local sis sur la parcelle AN n°74

A l'issue de ces discussions les parties, après concessions réciproques, ont émis le souhait de parvenir à une transaction amiable.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

*Vu l'article L423-1 du Code des relations entre le public et l'Administration,
Vu les articles 2044 et suivants du Code civil,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 14 novembre 2024*

ARTICLE 1 – Objet de la transaction

Les parties entendent transiger sur la situation foncière de la parcelle cadastrée, commune de Bastia, section AN, n°78, telle qu'exposée en propos liminaire, de telle sorte que ne subsiste entre elles aucune contestation en lien direct ou indirect avec ce bien.

ARTICLE 2 - L'instance en cours

Monsieur Paul FLACH s'engage à se désister de l'instance pendante devant le Tribunal administratif de BASTIA sous le numéro 2301244 et tendant à l'annulation de la décision de préemption n° n°2B00331317 en date du 25.08.2023.

ARTICLE 3 – Le sort de la préemption

La Commune de BASTIA s'engage à se porter acquéreur de la véranda en exécution de sa décision de préemption.

ARTICLE 4 – L'aménagement de la parcelle

La Commune de BASTIA s'engage à démolir la véranda avant le 22 septembre 2025. Par la suite elle s'engage à aménager une place publique sur la parcelle AN n°78 et à l'intégrer dans le domaine public communal.

Les retards découlant d'une déclaration d'infructuosité dans la passation du marché public de travaux, de la défaillance d'un prestataire non imputable au pouvoir adjudicateur, ou de circonstances imprévues dans l'exécution du marché public de travaux ne seront pas de nature à engager la responsabilité de la Commune de BASTIA

L'aménagement de la place publique sera réalisé de telle sorte que le local propriété indivise de Monsieur Paul FLACH, cadastré section AN, n°74 puisse bénéficier d'un accès sur la place.

ARTICLE 5 – La destination du local de Monsieur FLACH

Monsieur Paul FLACH s'interdit, conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur, de destiner son local à la restauration et au débit de boisson.

ARTICLE 6 – Les incidences pécuniaires

Chaque partie conservera à sa charge les frais et dépens par elle engagés dans le cadre de la présente transaction.

ARTICLE 7 – Engagement de non-recours

Le présent protocole d'accord vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

En application 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.

Fait en deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

Fait à BASTIA, le

Fait à BASTIA le,

La Commune de BASTIA.

Monsieur Paul FLACH.

PROJET