

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

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis *****, pris en la personne de son Syndic en exercice, la (FORME SOCIALE) (DENOMINATION) dont le siège social est sis ***** , prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualités audit siège.

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 laquelle était édifée une véranda propriété de la SARL CAFE RICHE et ses auteurs depuis 1937.

Suite à l'ouverture de la liquidation judiciaire de cette société, la Commune de BASTIA a acquis la propriété de la véranda dans l'objectif de procéder à sa démolition et de créer sur la parcelle AN, n°78 une place publique.

Par délibération n° 2024/NOV/01/04 en date du 14 novembre 2024, la Commune autorisait les travaux de démolition et de construction d'une place publique.

Au cours du chantier, la dépose de la véranda laissait apparaître une détérioration de la façade de la copropriété **du 3 rue Saint François**, due au retrait de la structure métallique et des éléments d'étanchéité, laissant apparaître par endroit la maçonnerie de l'immeuble.

Cette situation est de nature à causer un risque pour les futurs usagers de la place publique située au droit de la façade, outre qu'elle est susceptible de fragiliser, sur le long terme, la maçonnerie de l'immeuble. Enfin, elle cause un préjudice d'ordre esthétique tant à la copropriété qu'à la collectivité.

Les parties se sont rapprochées pour convenir des modalités de remise en état de la façade et de prise en charge financière de ces travaux ainsi que leurs conséquences en termes de responsabilité.

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 n° 2024/NOV/01/04 en date du 14 novembre 2024*

ARTICLE 1 – Objet de la transaction

Les parties entendent transiger sur les conséquences dommageables des travaux publics engagés sur la place publique en construction au niveau de la parcelle cadastrée section AN, n°78, et plus précisément sur la prise en charge financière des travaux de reprise et leurs conséquences éventuelles en termes de responsabilité.

ARTICLE 2 – Engagement de la responsabilité sans faute de la Commune de BASTIA

La Commune de BASTIA reconnaît engager sa responsabilité sans faute à raison du fait dommageable causé sur la façade de la copropriété du 3 rue Saint François, au droit de la parcelle AN, n°78, sur une surface avoisinant les 40 m² calculée depuis le niveau du sol, correspondant au faitage du toit de l'ancienne véranda, à raison de sa démolition en vue de la création d'une place publique.

ARTICLE 3 – Réparation du préjudice

La Commune de BASTIA s'engage à faire procéder, dans un délai prévisionnel de deux mois suivant la signature des présentes, aux travaux de remise en état de la façade, par l'entreprise Art Projection, entreprise agréée par le Syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 4 – Réalisation des travaux

Le Syndicat des copropriétaires reconnaît être en possession de l'ensemble des documents relatifs aux travaux de reprise et notamment :

- Le devis
- L'attestation d'assurance de garantie décennale de l'entreprise

Il agréé tant le choix de l'entreprise, que celui des matériaux, de la couleur, des méthodes de réalisation proposées par l'entrepreneur et plus largement de tout ce qui a trait à l'exécution des travaux.

Il sera convoqué aux opérations de réception et la signature du procès-verbal de réception de la façade aura valeur de quittance donnée à la Commune quant à la réparation du préjudice mentionné à l'article 2.

ARTICLE 5 – Concessions du Syndicat des copropriétaires

Le Syndicat des copropriétaires renonce expressément à formuler quelque recours que ce soit, notamment gracieux, contentieux ou indemnitaire, tant au titre de la responsabilité sans faute de la Commune évoquée à l'article 2, qu'au titre de l'exécution des travaux.

Il s'engage à réceptionner l'ouvrage, si besoin après levée des éventuelles réserves et faire son affaire personnelle des dommages qui pourraient survenir postérieurement à la réception.

ARTICLE 6 – Responsabilités

La présente convention ne confère pas à la Commune de BASTIA la qualité de constructeur au sens des articles 1792 et 1792-1 du Code civil.

La prise en charge financière des travaux par la Commune de BASTIA au titre de sa responsabilité sans faute du fait des travaux publics réalisés ne saurait s'analyser comme un prix au sens de l'article 1710 du Code civil et ne confère à la Commune ni la qualité de locateur d'ouvrage, ni celle de mandataire accomplissant une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Le Syndicat reconnaît expressément avoir validé l'ensemble des éléments techniques relatifs aux travaux en sa qualité de maître de l'ouvrage. La présente convention n'a pas pour effet de conférer à la Commune de BASTIA un mandat du Syndicat dans la gestion du chantier.

En cas de survenance d'un dommage sur l'ouvrage relevant de la garantie décennale, de la responsabilité contractuelle, ou de tout autre fondement, le Syndicat des copropriétaires n'aura pas de recours contre la Commune de BASTIA, seul l'entrepreneur demeurant responsable en sa qualité de constructeur.

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.

Le Syndicat des copropriétaires.