

# **PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

## **REVERSEMENT DES LOYERS DES LOGEMENTS DU PELTON DE GENDARMERIE AUTOROUTIER A SNI**

### **ENTRE**

**La Commune de Riom**, représentée par son maire, Monsieur Pierre PECOUL, dûment habilité par la délibération en date du 19 mai 2016 et domicilié en cette qualité en l'hôtel de ville, 23 rue de l'Hôtel de ville, BP 50020, 63200 Riom

ci-après dénommée « la Commune »

**d'une part,**

**ET**

**Société Nationale Immobilière**, représentée par \_\_\_\_\_, domiciliée

ci-après dénommée « SNI »

**D'autre part,**

### **Préambule**

Les parties soussignées entendent préalablement rappeler ce qui suit :

La Commune est propriétaire de 16 logements, sis 1 avenue Jean Paul Sartre à la Varenne, construits en 1987 pour héberger les agents de la caserne de gendarmerie affectée à la surveillance de l'A71.

Par bail de location conclu avec l'Etat (Gendarmerie) en date du 11 mai 2006 modifié par avenant du 21 décembre 2009, la Commune percevait un loyer de 100 000 euros annuels.

La Commune a informé l'Etat (Gendarmerie) de la préparation d'un BEA avec SNI concernant ces locaux par courrier du 5 juin 2009.

Par bail emphytéotique administratif (BEA) du 8 décembre 2009, la Commune a confié cet ensemble immobilier à la Société Nationale Immobilière (SNI) pour une durée de 50 ans. Une soulte de 1 070 000 € a été versée à la commune, en une fois à la date de prise d'effet du bail. Ce BEA prévoyait la substitution de Sni à la Commune pour tous les actes de gestion, y compris en tant que bailleur (article 7).

La Commune a informé l'Etat (Gendarmerie) de la conclusion de ce BEA par courriers du 14 décembre 2009.

La Commune a été informée que SNI a proposé à l'Etat (Gendarmerie) la signature d'un avenant au bail de location, proposition rejetée par l'Etat (Gendarmerie).

L'Etat (Gendarmerie) n'a pas reconnu ce BEA et n'a pas versé les loyers à SNI, mais à la Commune. La Commune ayant contracté avec SNI pour la perception de ces loyers, elle ne pouvait plus les percevoir. Ceux-ci ont donc été placés sur un compte d'attente par le Trésor public.

Parallèlement, SNI a engagé un recours devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand le 6 avril 2011 tendant à l'annulation de la décision de rejet de l'Etat (gendarmerie), au versement des loyers bloqués et à ce qu'il soit enjoint à l'Etat de lui verser les loyers à venir jusqu'à résiliation du bail de location de 2006.

Par un jugement n°1100679 du 18 avril 2013, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand a rejeté la requête de SNI. Cette position a été confirmée par la Cour administrative d'appel de Lyon (arrêt n°13LY01592 du 30 octobre 2014). Cet arrêt a autorité de la chose jugée.

Il découle de ces éléments que la situation juridique est la suivante :

- La Commune était, jusqu'à la résiliation du bail de location intervenue au printemps 2013, tenue par le bail de 2006 avec l'Etat (Gendarmerie) pour la location du peloton de gendarmerie. L'Etat (Gendarmerie) était donc tenu de verser les loyers à la Commune.
- La Commune est liée à SNI, à compter du 8 décembre 2009, par le BEA par lequel SNI se substitue à la Commune pour entretenir les locaux et percevoir les loyers. La Commune ne peut donc percevoir et conserver les loyers, car cela constituerait un enrichissement sans cause.

Tant le bail de location de 2006 que le BEA sont des contrats bilatéraux à effet relatif, c'est-à-dire limité aux parties. L'Etat ou ses services n'étant pas parties au BEA, et SNI n'étant pas partie au bail de location, SNI et l'Etat (Gendarmerie) n'étaient donc liés par aucun lien contractuel.

Parallèlement, par courrier du 15 juillet 2013, la Commune a été informée par SNI que l'Etat (Gendarmerie) a résilié le bail de location.

Par conséquent, du 8 décembre 2009 date de prise d'effet du BEA jusqu'au 31 août 2013 date de prise d'effet de la résiliation effective du bail de location, les loyers dus au titre de l'occupation des locaux par le Peloton de Gendarmerie s'élèvent à 357 208,35 euros.

Par courrier du 23 octobre 2015, l'Etat (Gendarmerie) a fait savoir qu'il était favorable à une procédure de déconsignation.

Par courrier du 14 décembre 2015, la Commune de Riom a fait connaître son accord de principe en proposant un protocole transactionnel tripartite afin de pouvoir reverser les sommes déconsignées à SNI.

L'Etat (Gendarmerie) ayant fait part de son refus implicite de reconnaître SNI comme partie, la Commune a, par courrier du 11 avril 2016 accepté de participer à la procédure de déconsignation et de prendre à sa charge d'assurer le reversement à SNI moyennant un protocole bi-partite.

Par courrier du 4 mai 2016, l'Etat (Gendarmerie) a confirmé le montant des sommes totales en cours de déconsignation pour la résolution définitive de ce litige.

Afin de permettre la déconsignation des loyers dus par la Gendarmerie et leur reversement à SNI, et clôturer ce dossier définitivement, il convient de procéder par protocole transactionnel, seul acte permettant de mettre fin à toute querelle entre la Commune et SNI quant bail de location de 2006.

**Dans ces conditions, au regard des circonstances de l'espèce, les parties se sont donc rapprochées et ont convenu ce qui suit.**

**Vu** les articles 2044 et suivants du Code civil,

**Vu** l'article L 2122-22, 16° du Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la circulaire NOR PRMX1109903C du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

**Vu** le bail de location de la caserne logement des gendarmes du Peloton d'autoroute de Riom entre l'Etat et la Commune de Riom en date du 11 mai 2006 modifié par avenant du 21 décembre 2009,

**Vu** le bail emphytéotique entre la société nationale immobilière et la Commune de Riom en date du 8 décembre 2009 portant substitution de SNI à la Commune en tant que bailleur du Peloton de gendarmerie autoroutier,

**Vus** les courriers de la Commune du 5 juin 2009 et du 14 décembre 2009 informant l'Etat (Gendarmerie) de la préparation puis de la conclusion du bail emphytéotique avec la société nationale immobilière,

**Vu** le jugement du tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 18 avril 2013, n°1100679, rejetant la requête de SNI en versement des loyers dûs au titre de la convention de location de 2006,

**Vu** l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon en date du 30 octobre 2014 n°13LY1592, confirmant le jugement de 1<sup>ère</sup> instance, et devenu définitif,

**Vu** le courrier du 19 avril 2013 de l'Etat (Gendarmerie) portant résiliation du bail de location,

**Vu** le courrier de SNI du 15 juillet 2013, informant la Commune de la résiliation du bail de location par l'Etat (Gendarmerie),

**Vu** les courriers de l'Etat (Gendarmerie) en date 23 octobre 2015 proposant la déconsignation des loyers et l'accord de la Commune de Riom en date du 14 décembre 2015 et du 11 avril 2006 sous condition d'un protocole,

**Vu** le courrier du 4 mai 2016 de l'Etat (Gendarmerie) approuvant le montant des sommes en cours de déconsignation au profit de la Commune de Riom,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la Commune de Riom en date du 19 mai 2016 approuvant les termes du présent protocole et autorisant le Maire à le signer,

**Considérant** que les deux parties ont accepté de faire des concessions réciproques afin de mettre un terme au présent conflit et de prévenir tout litige à venir,

## **IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES**

### **Article 1 : Objet du présent protocole**

Les parties acceptent l'exposé des faits qui précède comme la description du litige qui les oppose et entendent régler de façon définitive ce litige par les modalités suivantes.

## **Article 2 : Capacité à transiger**

Les parties garantissent qu'elles ont le pouvoir de signer le présent protocole et qu'elles détiennent, chacune en ce qui la concerne, la capacité à mettre en œuvre ses dispositions.

## **Article 3 : Responsabilité**

Le présent accord n'emporte aucune reconnaissance de responsabilité de l'une ou l'autre partie dans la survenance du litige exposé en préambule.

Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi et sans réserve la présente transaction.

## **Article 4 : Engagements de la Commune**

Après déconsignation par l'Etat (Gendarmerie), la Commune de Riom s'engage à reverser à la SNI, le montant de l'ensemble des loyers dus au titre du bail de location du 11 mai 2006 et son avenant du 21 décembre 2009, soit **357 208,35 euros**.

Cette somme est considérée comme le montant intégral, toutes taxes comprises, dû en application du bail de location du 11 mai 2006 et son avenant du 21 décembre 2009, sur la période courant du 8 décembre 2009, date de prise d'effet du BEA jusqu'au 31 août 2013 date de prise d'effet de la résiliation effective du bail de location.

SNI fait son affaire de tous les droits ou taxes susceptibles d'affecter cette somme en application de la législation en vigueur.

## **Article 5 : Engagements de SNI**

Réciproquement, et sous peine d'une procédure en répétition de l'indu, SNI s'engage à se désister dans toute instance et action en cours.

Elle renonce par avance à tout recours, droits, actions et prétentions en matière civile, administrative ou pénale, devant toute juridiction ou devant toute autorité quant au litige objet du présent protocole.

## **Article 6 : Mise en œuvre du protocole**

Pour la parfaite exécution du présent protocole, et après signature par les deux parties, le Maire de Riom certifie le caractère exécutoire de la décision, procède à sa transmission au contrôle de légalité puis en assure la notification à SNI par courrier recommandé avec accusé réception.

Après accomplissement de ces formalités, le montant fixé à l'article 4 du présent protocole sera mandaté, en une fois.

Le versement sera effectué par le Trésor public sur le compte et selon les coordonnées bancaires suivantes, selon les délais qui lui sont propres :

Compte au nom de :

Etablissement bancaire :

Sous le numéro :

### **Article 7 : Autorité de la chose jugée**

Il est convenu entre les parties que le présent protocole est conclu conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

En conséquence, sont définitivement réglés les différents sans exception ni réserve, pouvant exister entre les parties, au titre du litige objet de ce protocole.

Cet accord a, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort, ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de fait, de droit ou de lésion, et vaut extinction irrévocable de toutes les contestations nées ou à naître entre les parties relatives aux relations contractuelles ou extracontractuelles ayant existé entre elles.

### **Article 8 : Confidentialité et communication des documents**

Les parties conviennent expressément de conserver au présent protocole un caractère strictement confidentiel, chacune s'engageant à ne le divulguer en aucune façon, si ce n'est à la requête expresse des organismes sociaux ou fiscaux, ou pour le respect des règles légales en matière de communication des documents administratifs et/ou pour les besoins de son exécution.

### **Article 9 : Indivisibilité des clauses**

Compte tenu des concessions réciproques consenties par les parties, les clauses du présent protocole ont un caractère indivisible.

### **Article 10 : Pièces annexes**

Les annexes sont :

- Annexe 1 le bail de location de la caserne logement des gendarmes du Peloton d'autoroute de Riom entre l'Etat et la Commune de Riom en date du 11 mai 2006 et son avenant du 21 décembre 2009
- Annexe 2 le bail emphytéotique entre la société nationale immobilière et la Commune de Riom en date du 8 décembre 2009
- Annexe 3 le courrier de la Commune du 5 juin 2009
- Annexe 4 le courrier de la Commune du 14 décembre 2009
- Annexe 5 le jugement du tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 18 avril 2013, n°1100679
- Annexe 6 l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon en date du 30 octobre 2014 n°13LY1592
- Annexe 7 le courrier du 19 avril 2013 de l'Etat (Gendarmerie)
- Annexe 8 le courrier de SNI du 15 juillet 2013

- Annexe 9 le courrier de la gendarmerie en date 23 octobre 2015
- Annexe 10 les courriers de la Commune de Riom du 14 décembre 2015
- Annexe 11 les courriers de la Commune de Riom du 11 avril 2006
- Annexe 12 le courrier de l'Etat (Gendarmerie) en date du 4 mai 2016

### **Article 11 : Compétence d'attribution**

Les parties conviennent, conformément aux dispositions légales, que tout litige relatif à l'exécution du présent protocole relèvera de la compétence du tribunal administratif de Clermont-Ferrand, 6 cours sablon.

Fait à Riom, le

en 5 exemplaires

*(Faire précéder la signature de la mention « bon pour renonciation à tout recours ». Parapher le bas de chaque page)*

Pour la Commune

Pour la société nationale immobilière

Le Maire,

Président de Riom Communauté

**Pierre PECOUL**

??????????