

ACTE SOUS SIGNATURE PRIVEE CONTRESIGNEE PAR AVOCAT VALANT PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Villeneuve La Garenne, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville – 28, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, représentée par son Maire en exercice, domicilié en cette qualité audit hôtel de ville et dûment habilité à cet effet par une délibération

La société d'économie mixte Quodam, dont le siège social est situé 26 Quai D'ASNIERES 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, représentée par son Directeur général en exercice et enregistrée sous le numéro siret 602 048 225 et dûment habilité à cet effet

Avant pour avocat :

SENSEI AVOCAT
**SCP LONQUEUE - SAGALOVITSCH - EGLIE-
RICHTERS & ASSOCIES**
Maître Jean-Christophe LUBAC
Avocat au Barreau de Paris
6, avenue de Villars - 75007 PARIS
Tél. 01.44.42.02.70 / Fax. 01.44.42.02.71
Palais : P482

D'une part,

ET :

Madame Mimouna BOUAZZAOUI veuve SADKI

Domiciliée au 30 allée des Platanes 93800 EPINAY-SUR-SEINE

Monsieur Abdelhafid SADKI

Domicilié au 5 rue Galliéni 95360 MONTMAGNY

Madame Samira SADKI divorcée BENOUDA

Domiciliée au 10 avenue du Professeur Henri Wallon 93150 LE BLANC-MESNIL

Madame Amalle SADKI épouse ZAKRAOUI

Domiciliée au 57 avenue du Maréchal Joffre 77230 DAMMARTIN-EN-GOËLE

Madame Dounia SADKI

Domiciliée au 4 rue Jules Vincent - Bâtiment H - 95410 GROSLAY

Monsieur Wassim SADKI

Domicilié au 30 allée des Platanes 93800 EPINAY-SUR-SEINE

Ci-après « L'indivision SADKI »

Ayant pour avocat :

Augustin de La Hosseraye

Avocat à la Cour

32-34 rue Galilée, 75116 PARIS

06 61 62 43 36

D'autre part,

LE CONTEXTE

1. Entre 2008 et 2021, la Commune de Villeneuve-la-Garenne s'est rendue propriétaire de la majorité des tantièmes d'un immeuble en copropriété situé 6, rue Henri Barbusse.

Par un courrier du 18 janvier 2011, la Commune - qui avait d'ores et déjà acquis différents lots de l'immeuble en copropriété en cause - avait proposé à l'indivision SADKI d'acquérir leurs lots en considération de l'état d'insalubrité de l'immeuble, et cela, dans la perspective de procéder à la démolition de l'immeuble.

Elle avait en outre informé l'indivision du fait qu'elle entendait lancer une procédure d'insalubrité.

1.1 Par un arrêté du 7 août 2014, le préfet des Hauts-de-Seine a déclaré insalubre de façon remédiable, jusqu'à la réalisation de travaux, les parties communes de l'immeuble.

Au titre de l'arrêté d'insalubrité a été prescrite l'obligation de réaliser divers travaux dans le délai de 6 mois.

En application des dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de s'acquitter des loyers pour les occupants a cessé.

1.2 Les consorts SADKI ont procédé à la réalisation des travaux prescrits dès 2014 et ont tenté à de nombreuses reprises d'obtenir la réalisation des travaux ordonnés par l'ARS, afin de pouvoir relouer leurs logements. Ils ont notamment demandé au syndic de copropriété de mettre à l'ordre du jour des assemblées générales la réalisation des travaux de réhabilitation des parties communes.

Lors de l'assemblée générale du 28 Janvier 2019 à laquelle n'ont pas été convoqués les héritiers de Monsieur Ahmed SADKI, il a été porté à l'ordre du jour en 16ème résolution l'engagement d'une mission de maîtrise d'œuvre et un appel d'offres « pour travaux de réhabilitation ».

La Commune s'est alors opposée à la réalisation des travaux en question.

Le 10 avril 2019, l'indivision Sadki, copropriétaire de l'immeuble du 6 rue Henri Barbusse, proposait à la Commune une offre de vente de leurs biens d'un montant de 440 000 euros correspondant, selon eux, à la valeur vénale des biens ainsi qu'à l'indemnisation de leur préjudice tenant à la perte locative rencontrée depuis la notification de l'arrêté d'insalubrité.

La Commune n'a pas donné suite à cette offre.

Par un second courrier du 17 juin 2020, l'indivision Sadki offrait à la Commune l'a possibilité d'acquérir ses lots composés de deux appartements T1 et T2 pour un prix total de 325 000 euros.

Par un troisième courrier du 15 décembre 2021, l'indivision Sadki demandait à la Commune de lui confirmer qu'elle ne s'opposerait pas à la réalisation des travaux de réhabilitation des parties communes permettant de lever l'arrêté d'insalubrité ou à tout le moins d'acquérir ses lots au prix de 325 000 euros.

1.3 L'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2022 s'est prononcée contre le fait de faire réaliser par le Cabinet ECBE l'étude de conception du projet de travaux de réhabilitation de la copropriété.

La mission était supposée comprendre :

- La réalisation d'un diagnostic de l'existant,
- L'établissement du CCTP ;
- La gestion de la procédure d'appel d'offres des entreprises de travaux.

L'indivision Sadki a contesté la résolution de l'assemblée générale correspondante devant le tribunal judiciaire de Nanterre notamment sur le fondement d'un abus de majorité de la Commune copropriétaire majoritaire dans une instance enregistrée sous le numéro 22/05527.

Elle demande à ce titre que le syndicat des copropriétaires soit condamné à lui verser la somme de 57 113, 40 euros au titre de la perte des loyers ainsi que la somme de 325 868 euros en réparation du préjudice lié à l'impossibilité de vendre les lots de copropriété.

L'affaire est toujours pendante devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

1.4 Par un courrier du 18 juin 2024, reçu le 27 juin 2024, l'indivision SADKI a adressé à la Commune une demande indemnitaire d'un montant de 128 545, 44 euros invoquant notamment un préjudice lié à la perte de loyer ainsi qu'au paiement de leurs charges de copropriété ne pouvant être amorties et de surcoûts liés à l'inertie de la Commune (travaux anti-squat par exemple).

Il attribue ce préjudice à la faute de la Commune qui s'est abstenue de remédier à l'état de délabrement de l'immeuble depuis l'année 2011 et de s'être opposée à la réalisation des travaux.

1.5 Par contrat d'apport en date du 30 mai 2024, la Commune a fait apport au capital à la SEM QUODAM de la totalité des lots de copropriété qu'elle détient dans l'ensemble immobilier. La SEM QUODAM, qui s'est par ailleurs rendue directement propriétaire d'autres lots à l'intérieur de cette copropriété, a pour projet d'édifier un nouvel immeuble d'habitation à usage locatif en lieu et place des bâtiments existants. La SEM a proposé à l'indivision SADKI de procéder à l'acquisition de leurs lots de copropriété à la condition expresse que l'indivision renonce à son action devant le TJ de Nanterre à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

LE PROTOCOLE

Article 1 - Objet du Protocole

Le présent protocole vise à mettre un terme définitif en totalité aux faits ci-dessus exposés, aux litiges en cours relatif au recours indemnitaire et à l'instance pendant devant le Tribunal judiciaire de Nanterre.

Article 2 - Engagements et concessions réciproques des parties

2.1 Engagements et concessions de la Ville de Villeneuve La Garenne

La Ville de Villeneuve la Garenne accepte de verser la somme de 60 000 € (Soixante mille euros) à l'indivision Sadki sur le compte CARPA de Maître Augustin de La Hosseraye ci-annexé (Annexe 1) dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent protocole en réparation du préjudice invoqué au sein du recours indemnitaire sollicitant la somme de 128 545,44 €.

2.2 Engagements et concessions de la SEM Quodam.

La SEM Quodam accepte d'acquérir les lots n°3, 15, 17, 19 et 38 appartenant à l'indivision SADKI situé au sein du syndicat de copropriété de l'immeuble 6, rue Henri Barbusse à Villeneuve La Garenne au prix de 240 000 € (Deux cent quarante mille euros) et renonce par avance à toute sollicitation de réduction de prix.

Dès la signature du présent protocole, la société Quodam mandate Maître Laurent BOUILLOT, Etude du 25, afin qu'il régularise l'acte authentique de vente dans un délai de 4 mois à compter de la signature du présent protocole transactionnel, et en tout état de cause avant le 31 décembre 2025.

La société Quodam s'engage à ce que soit indiqués dans l'acte authentique d'acquisition les mentions et engagements prévus au 7° de l'article 150 U du Code général des impôts permettant de bénéficier de l'exonération prévue au II de cet article.

Si le bénéfice de cette exonération devait être écarté en raison de manquements aux présents engagements imputables à la société Quodam ou à la Ville de Villeneuve la Garenne, ces dernières compenseront l'indivision Sadki de la perte subie en raison de la non-application de ladite exonération.

2.3 Engagements et concessions des Consorts Sadki

L'Indivision Sadki accepte le montant de 60 000 € (soixante mille euros) au titre la réparation du préjudice invoqué dans le recours indemnitaire en date du 18 juin 2024.

L'Indivision Sadki accepte de céder la totalité des lots de copropriété lui appartenant situés au sein du syndicat de copropriété de l'immeuble 6, rue Henri Barbusse à Villeneuve La Garenne (lots n°3, 15, 17, 19 et 38) au prix de 240 000 € (deux cent quarante mille euros) à la SEM Quodam.

A compter du versement prévu au 2.1 ci-dessus, l'Indivision Sadki accepte de déposer des conclusions de désistement d'instance et d'action dans une instance enregistrée sous le numéro 22.05527 auprès du Tribunal Judiciaire de Nanterre. Chaque partie conserve à sa charges ses frais d'avocat.

L'Indivision Sadki renonce à tous recours de plein contentieux à l'encontre de la Ville de Villeneuve la Garenne à la suite du recours gracieux portant sur une demande indemnitaire d'un montant de 128 545,44 € fondée sur le préjudice invoqué au titre notamment de la perte de loyer ainsi du paiement de leurs charges de copropriété.

L'indivision Sadki renonce à tous recours pour l'indemnisation du préjudice susmentionné.

Article 3 – Inexécution de la Transaction

Le présent protocole transactionnel est expressément soumis aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

Les Parties reconnaissent, en particulier, 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* ».

La transaction conclue dans le cadre d'une médiation judiciaire ou la transaction conclue sans qu'il ait été recouru à une médiation, une conciliation ou une procédure participative comme le prévoit pour ce cas les articles 1567 ou 1571 du code de procédure civile, est soumise, pour obtenir autorité de la chose jugée ou force exécutoire, soit à l'homologation judiciaire prévue aux articles 1565 et suivants du code précité soit à l'apposition de la formule exécutoire prévue aux articles 1568 et suivants du même code, qui imposent dans ce dernier cas la contre-signature des avocats pour authentifier l'identité des signataires.

Les parties peuvent solliciter soit l'homologation, soit l'apposition de la formule exécutoire apposée par le greffe du tribunal judiciaire compétent afin de conférer si nécessaire force exécutoire à la présente transaction.

Les Parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions alternatives des articles 1557 et 1565 du code de procédure civile portant sur l'homologation de la transaction et des articles 1568 et 1569 du même code portant sur l'apposition d'une formule exécutoire, applicables en matière de transaction conclue avec ou sans le recours d'une médiation permettant son exécution forcée.

Les Parties reconnaissent que la partie la plus diligente pourra déposer soit une requête afin d'obtenir l'homologation de la transaction, soit solliciter l'apposition de la formule exécutoire

Chacune des Parties reconnaît et accepte expressément qu'après homologation du présent protocole ou simple apposition de la formule exécutoire, elle pourra recourir à toutes mesures d'injonction, d'astreinte pécuniaire ou d'exécution forcée en cas de manquement, par une Partie à l'une quelconque des obligations décrites ci-dessus.

Dans le cas où le recours à une mesure d'injonction, d'astreinte ou d'exécution forcée

ne serait plus ouvert, ou utile à la Partie non-défaillante, cette Partie peut demander des dommages et intérêts sur le fondement des articles 1231 et suivants du Code Civil.

Article 4 - Confidentialité

Les négociations menant à sa conclusion et les documents et informations échangés entre les Parties dans ce cadre sont strictement confidentiels, dans toute la mesure permise par les lois et règlements, et ne peuvent par conséquent pas être communiqués à aucun tiers.

Ce principe de confidentialité ne s'applique pas au protocole transactionnel lui-même et à ses dispositions, le protocole pouvant être divulgué et remis à tous tiers et toutes autorités judiciaires et administratives notamment pour les besoins de son exécution, et ce plus particulièrement en cas de non-respect des engagements pris par l'une des parties.

Article 5 – Déclaration des Parties

Les Parties déclarent et reconnaissent que leur consentement à la présente transaction est libre et éclairé, qu'elles ont disposé des informations et du temps nécessaires pour apprécier l'étendue de leurs engagements et les concessions réciproques qu'elles se sont consenties.

Chacune des Parties déclare en ce qui la concerne qu'elle a la pleine capacité pour conclure le présent protocole, exécuter les obligations qui sont les siennes aux termes de l'accord transactionnel et bénéficier des droits qui y sont stipulés.

Sous réserve de la parfaite exécution des dispositions qui précèdent et comme conséquence du présent protocole, les Parties se reconnaissent libérées l'une envers l'autre, de tous comptes se trouvant définitivement réglés et apurés entre elles pour toute cause que ce soit ayant trait aux faits exposés aux termes du présent protocole.

Chacune des Parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole établi conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Article 6 – Indivisibilité

Le présent protocole constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties ne respecterait pas ses engagements au titre du présent protocole, elle s'expose au paiement de dommages et intérêts en compensation du préjudice subi. L'autre Partie reprendra en outre son entière liberté.

Article 7 – Frais

Sur présentation d'une facture acquittée, la Commune remboursera les frais et honoraires exposés à l'occasion de la négociation des conditions du présent accord et de la rédaction dans la limite de 2000 euros TTC. du présent protocole.

Le présent protocole est régi par le droit français.

ANNEXE :

Annexe 1 - RIB CARPA

Commune de Villeneuve La Garenne Le 03/04/25  	Société d'économie mixte Guodam Le 03/04/25 	Madame Mimouna BOUZZAOUI Le 03/04/25 	Monsieur Abdelhafid SADKI Le 03/04/25 
Madame Samira SADKI Le 03/04/25 	Madame Amelle SADKI Le 03/04/25 	Madame Dounia SADKI Le 03/04/25 	Monsieur Wassim SADKI Le 03/04/25 