

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société Severini Habitat, société à responsabilité à associé unique, enregistré au RCS de Bordeaux sous le n°483 799 854, dont le siège social est sis 22 avenue de Saint-Médard.

Ci-après désignée « **la société Severini Habitat** »

Ayant pour conseil Me Olivier Bonneau, avocat au barreau de Paris,
Membre de l'AARPI Rivière | Avocats | Associés

D'UNE PART,
La commune de Mérignac, représentée par son maire en exercice, domiciliée en cette qualité en Mairie, 60 avenue du Marachal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac.

Ci-après désignée « **la commune** »

Ayant pour conseil Me Cyril Cazcarra, avocat au barreau de Bordeaux,

D'AUTRE PART.

EXPOSE PREALABLE

La société Severini Habitat projetait de réaliser une opération immobilière portant sur la réalisation de 14 logements dans deux bâtiments sur les parcelles cadastrées section AH n°45 et n°46, sises 153-155 avenue de la Somme à Mérignac.

En vue de réaliser ce projet, deux promesses de vente relatives aux parcelles AH n°45 et AH n°46 (terrain d'assiette du projet) ont été conclues les 19 et 28 novembre 2019 lesquelles ont été prolongées par avenants respectifs des 4 et 15 juin 2020 puis des 5 novembre et 28 janvier 2021, sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

Une telle demande de permis de construire n°PC 033 281 21 ZZ0067 a été déposée par la société le 23 mars 2021.

Par un arrêté en date du 9 juin 2021, le maire de la commune de Mérignac a opposé un refus au projet de la société Severini Habitat, au motif que le projet n'était pas de nature à s'inscrire harmonieusement dans le tissu périurbain de type pavillonnaire, composé principalement de maisons d'habitation de plain-pied.

Par une requête en date du 29 juillet 2021, la société Severini Habitat a contesté cette décision de refus devant le tribunal administratif de Bordeaux et a sollicité du juge administratif qu'il enjoigne au Maire de Mérignac de lui délivrer le permis de construire sollicité.

Par une décision du 21 juin 2023 (n°2103927), le tribunal administratif de Bordeaux a prononcé l'annulation de l'arrêté de refus de permis de construire et a enjoint au Maire de délivrer le permis de construire sollicité dans le délai d'un mois.

Par arrêté du 14 février 2024, le maire de la commune de Mérignac s'est conformé à la décision de justice susvisée et a autorisé le projet de la société Severini Habitat.

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme est intervenue postérieurement à l'expiration du délai de la promesse de vente du 28 novembre 2019, provoquant ainsi la perte de la maîtrise foncière de la parcelle AH n°46.

La société Severini Habitat, qui a déboursé d'importants frais pour réaliser l'opération immobilière susvisée, n'a finalement pu la mener à terme.

C'est dans ces circonstances que les parties au présent protocole se sont rapprochées, sous l'égide de leurs conseils respectifs, en vue de mettre un terme à leur différend et de le régler définitivement.

Le présent protocole fixe ainsi les engagements et concessions réciproques des parties.

EN CONSEQUENCE DE QUOI LES PARTIES SONT CONVENUES :

Article 1^{er} – OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de fixer le montant de l'indemnité versée par la commune de Mérignac en réparation des préjudices subis par la société Severini Habitat du fait de l'illégalité de l'arrêté de refus de permis de construire PC 033 281 21 Z0067 du 9 juin 2021 constatée par jugement du tribunal administratif n° 2103927 du 21 juin 2023.

Article 2 – CONCESSIONS RÉCIPROQUES

2.1. – Concessions de la commune

2.1.1. Par le présent protocole, la commune s'engage à verser à la société Severini Habitat une somme de 40 000 euros (quarante mille euros) à titre d'indemnité globale, forfaitaire et définitive en réparation des préjudices subis du fait de l'illégalité de l'arrêté de permis de construire PC 033 281 21 Z0067 en date du 9 juin 2021.

Cette somme a été fixée d'un commun accord entre les parties et couvre forfaitement l'intégralité du différend les opposant.

2.1.2. Cette somme sera versée en une seule échéance par la commune de Mérignac sur le sous-compte CARPA de l'avocat de la société Severini Habitat, dans un délai de 8 jours à compter de la signature du présent protocole.

2.1.3. La commune de Mérignac, ou le conseil de cette dernière informera la société Severini Habitat ou son conseil du versement de cette somme sur le sous-compte CARPA ouvert à cet effet, le jour du versement de cette somme.

2.2. – Concessions de la société Severini Habitat

2.2.1. Au regard des concessions consenties par la commune de Mérignac et sous la réserve expresse de leur pleine exécution telle que décrite à l'article 2.1 ci-avant, la société Severini Habitat s'engage à se désister d'instance et d'action du recours introduit, le 15 janvier 2025, devant le tribunal administratif de Bordeaux, enregistré sous le numéro 2500224, tendant à la condamnation de la commune de Mérignac à verser à la société Severini Habitat la somme de 82.072,79 euros (quatre-vingt-deux mille soixante douze euros et soixante dix-neuf centimes), assortie des intérêts au taux légal et capitalisation des intérêts échus en réparation des préjudices subis du fait de l'illégalité de l'arrêté de

refus de permis de construire du 9 juin 2021 ainsi qu'à verser à ladite société la somme de 3 500 euros (trois mille cinq-cent euros) sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative .

2.2.2. Le désistement visé à l'article 2.2.1 interviendra dans un délai de 2 jours à compter de la constatation de la réception de la somme de 40 000 euros (quarante mille euros) sur le sous-compte CARPA ouvert à cet effet, par le dépôt d'un mémoire en désistement d'instance et d'action auprès du greffe de la juridiction, via l'application Télérecours.

2.2.3. La société Severini Habitat justifiera de ce désistement auprès de la commune, le jour de ce désistement, par la communication par courrier électronique au conseil de la commune de Mérignac, de l'intégralité du mémoire en désistement d'instance et d'action ainsi que de l'accusé de dépôt numérique de ce mémoire par le greffe du tribunal administratif de Bordeaux.

2.2.4. La société Severini Habitat s'engage à ne pas se rétracter de cette demande de désistement jusqu'à ce qu'il en soit donné acte par ordonnance ou par jugement du tribunal administratif de Bordeaux.

Article 3 – CONFIDENTIALITE

Les parties conviennent de considérer comme strictement confidentielles aussi bien la teneur que l'existence du présent accord et de ne pas le divulguer ni en faire état à aucune autre fin que pour l'exécution du présent protocole ou la mise en œuvre de ses dispositions. Cette clause vaut à l'exception de l'administration fiscale, des commissaires aux comptes, des banques et de la CARPA, des parties, ou en cas d'obligation impérative, dûment établie, résultant d'une autorité judiciaire ou dans le cadre de la procédure de communication des documents administratifs.

À l'exception des cas mentionnés au premier alinéa, chacune des parties s'interdit de diffuser les informations et/ou de divulguer la teneur des négociations ainsi que le contenu de l'accord sans l'accord préalable écrit exprès de l'autre partie.

Article 4 – STIPULATIONS CONCLUSIVES

Sous réserve du respect par chacune des parties des engagements souscrits aux articles 1^{er} et 2^e du présent protocole, 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. Dès sa signature, le présent accord sera exécutoire de plein droit.



Le présent protocole aura en conséquence entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, conformément aux dispositions de l'article 2052 du code civil, ce dont les parties reconnaissent également avoir été parfaitement informées par leurs conseils. La présente transaction ne peut être attaquée pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion.

Annexes :

1. Arrêté de refus de permis de construire en date du 9 juin 2021
2. Jugement du tribunal administratif du 21 juin 2023 (n°2103927)

Exemplaire unique que les parties consentent à signer électroniquement.

A *Bordeaux*

Le *12/02/25*

Pour la commune de Mérignac	Pour la société Severini Habitat
A	A <i>Bordeaux</i>
Le	Le <i>12/02/25</i>
Signature	Signature 

