

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE : **La Ville de METZ**, représentée par son maire, Monsieur Dominique GROS, Mairie de METZ, 1 Place d'Armes à 57000 METZ, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

D'une part,

ET : **La SCI LES HIRONDELLES**, dont le siège social est sis 136 Route de Thionville à 57000 METZ, pris en la personne de son gérant, Monsieur Mokrane BOUKEDIM,

D'autre part,



EXPOSE DES FAITS

Le 07 octobre 2009, la SCI LES HIRONDELLES a fait établir une déclaration d'intention d'aliéner un immeuble dont elle est propriétaire sis 7 Rue des Alliés à METZ.

Le 07 décembre 2009, le Maire de METZ a pris la décision d'exercer son droit de préemption urbain dans le cadre de cette vente afin de « constituer une réserve foncière en vue de préparer des opérations d'aménagement visant à permettre le renouvellement urbain sur ce secteur ».

Par lettre en date du 07 décembre 2009, la SCI LES HIRONDELLES a informé le Notaire en charge de la vente, Maître MOURER, de son refus de poursuivre la vente au profit de la Ville de METZ.

Par procès-verbal en date du 05 mars 2010, Maître MOURER a pris acte de la volonté de la Ville de METZ de réitérer la vente et a constaté l'absence de la SCI LES HIRONDELLES, celle-ci n'ayant pas pu être citée à comparaître.

Par acte d'huissier signifié le 24 juin 2010, la commune de METZ a fait assigner, devant le Tribunal de Grande Instance de METZ, la SCI LES HIRONDELLES aux fins, sur le fondement des articles 1583 du Code Civil et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, de :

- Constater que la vente objet de la déclaration d'intention d'aliéner de la SCI LES HIRONDELLES acceptée par la commune de METZ, portant sur un immeuble à usage professionnel sis 7 rue des Alliés à METZ, est parfaite,
- Constater, en conséquence, la réalisation de la vente de l'immeuble cadastré BAN DEVANT LES PONTS, section EZ n° 14, section EZ n° 53/12 et section EZ n° 70/15 pour une contenance de 6a 67 ca, au prix de vente de 90.000 €uros,
- Ordonner la transcription de cette vente au Livre Foncier,
- Ordonner l'exécution provisoire,
- Condamner la SCI LES HIRONDELLES à payer une somme de 3.000 €uros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par jugement en date du 08 octobre 2010, le Tribunal de Grande Instance a fait droit à l'intégralité de la demande de la Ville de METZ.

La décision était signifiée à la SCI LES HIRONDELLES par procès-verbal de recherches infructueuses.

La Ville de METZ saisissait le Juge du Livre Foncier aux fins de transcription du jugement du 08 octobre 2010.

Le certificat d'inscription était obtenu le 14 février 2011.

Par lettre en date du 13 juin 2011, Maître ROTH, Notaire, informait la Ville de METZ qu'en date du 29 janvier 2010, Monsieur BEROUDJ, propriétaire de la totalité des parts de la SCI LES HIRONDELLES, avait entièrement cédé celles-ci à la SCI MB IMMOBILIER, gérée par Monsieur BOUKEDIM.

Suite à cette cession de parts, la SCI LES HIRONDELLES a changé tant de gérant que de siège social, ce qui expliquait que ni l'assignation, ni le jugement n'aient pu être signifiés à l'ancien siège social.

Il apparaissait que le transfert du siège social ainsi que la modification de la gérance de la SCI LES HIRONDELLES étaient publiées au RCS de METZ depuis le 24 février 2010, éléments d'information que l'huissier de Justice en charge des significations du jugement et de l'assignation n'avait pas pris soin de vérifier.

C'est dans ce contexte que le nouveau gérant de la SCI LES HIRONDELLES, jusque là ignoré de la Ville de METZ, engageait deux actions en justice.

D'une part, il relevait appel du jugement du 08 octobre 2010.

D'autre part, il saisissait le Tribunal Administratif de STRASBOURG aux fins suivantes :

« Annuler la décision de préemption du 07 décembre 2009 par laquelle le Maire de METZ a décidé d'exercer le droit de préemption dont la ville de METZ est titulaire et d'acquérir l'ensemble immobilier à usage co 14 Contenance 01a 30ca, EZ 53 Contenance 03a 35 ca, EZ 70 Contenance 02a 02ca, aux prix de vente déclaré de 90.000 €uros ;

En conséquence,

Enjoindre à la ville de METZ de s'abstenir de revendre les biens illégalement préemptés à un tiers et, de manière générale, de s'abstenir de réaliser tout acte qui relèverait de la compétence du propriétaire de ces biens ;

Enjoindre à la ville de METZ de rétrocéder l'immeuble à la SCI LES HIRONDELLES au frais de la ville de METZ, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;

Condamner la ville de METZ à payer à la SCI LES HIRONDELLES une somme de 2.000 €uros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du C.J.A. ;

Condamner la ville de METZ aux entiers frais et dépens. »

Les deux contentieux sont pendents devant la Cour d'Appel de METZ et le Tribunal administratif de STRASBOURG.

Monsieur BOUKEDIM, par la voie de son conseil, a fait connaître à la Ville de METZ son souhait de voir l'immeuble du 7 rue es Alliés demeurer dans le patrimoine de la SCI LES HIRONDELLES.

Monsieur BOUKEDIM a également fait valoir que, depuis son acquisition du capital social de la SCI LES HIRONDELLES, il avait totalement réhabilité le bien immobilier, objet de la décision de préemption du 07 décembre 2009 et accueillait déjà en ces lieux deux entreprises.

La Ville a pris en considération cette réalité, ce d'autant que la décision du 07 décembre 2009 avait été prise en considération de l'état du bien à cette date.

C'est dans ce contexte que la ville de METZ et la SCI LES HIRONDELLES ont entamé des pourparlers et – à mesure de concessions réciproques – sont parvenues à l'accord suivant :

CONTENU DE L'ACCORD :

Article 1 :

La ville de METZ renonce à l'exercice de son droit de préemption et au bénéfice du jugement du 08 octobre 2010 et en conséquence, annule le titre de recettes n° 3443 en date du 11 janvier 2011 précédemment émis correspondant aux 3.000 €uros de frais de procédure et rétrocède la propriété du bien ci-après désigné à la SCI LES HIRONDELLES :

L'immeuble sis 7 rue des Alliés à METZ
Cadastré BAN DEVANT LES PONTS
Section EZ n° 14, EZ n° 53/12 et EZ n° 70/15
Pour une contenance totale de 6a 67 ca.

Article 2 :

Le prix de vente du bien, soit 90.000 €uros, consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations, sera déconsigné au profit de la Ville de METZ.

Article 3 :

La SCI LES HIRONDELLES se désiste de son appel à l'encontre du jugement du 08 octobre 2010.

La SCI LES HIRONDELLES se désiste de son recours en annulation de la décision du 07 décembre 2009.

Chaque partie garde à sa charge les rais engagés à l'occasion des différentes actions en justice auxquelles le présent accord met fin.

Article 4 :

Les parties déclarent que, par le présent protocole, il est mis un terme définitif au litige les opposant, tel que relaté ci-dessus et renoncent à toute prétention complémentaire de quelque nature qu'elle soit.

Cet accord vaut transaction au sens de l'article 2044 du Code Civil.

Conformément à l'article 2052 du Code Civil, l'accord entre les parties a autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Article 5 :

Conformément aux dispositions de l'article 1441-4 du Code de procédure civile, le présent protocole sera soumis à l'homologation de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de METZ afin qu'il lui confère force exécutoire et en ordonne la transcription au Livre foncier.

Fait en 4 exemplaires,

A

Le

La Ville de METZ
Monsieur Dominique GROS

La SCI LES HIRONDELLES
Monsieur Mokrane BOUKEDIM