

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 23 février 2017

DCM N° 17-02-23-19

Objet : Signature d'un protocole d'accord transactionnel et cession de la maison sise 44 rue du Fort des Bordes à Metz.

Rapporteur: M. KRAUSENER

La Ville de Metz s'est engagée dans une stratégie d'optimisation de son patrimoine qui consiste, dans un contexte budgétaire contraint, à une meilleure adéquation entre le patrimoine et les besoins de la commune.

Dans ce cadre, la Ville de Metz est propriétaire d'une maison sise 44 rue du Fort des Bordes, cadastrée sous :

BAN DE BORNY

Section BK parcelle 56 pour une contenance de 4a 83ca (sol et maison)
Et

Section BK parcelle 224 pour une contenance de 1a 09ca (sol et garage)
Soit une contenance totale de 5a 92ca.

Cette maison qui se compose de deux appartements (T4 et T5) était occupée par des locataires jusqu'en juillet 2011.

Depuis cette date le bien est inoccupé et s'est fortement dégradé du fait de vandalismes divers et d'occupations illicites régulières. Au regard de l'état du bien, une rénovation complète s'avère désormais nécessaire pour le rendre de nouveau habitable.

Au regard de l'état dégradé du bien, l'agence immobilière ORPI Accueil 57 Immobilier, à laquelle la Ville a confié un mandat de vente, a estimé le bien entre 60 000 euros et 74 000 euros.

Au regard de cette estimation et de l'évaluation émise par les services de France Domaine, comprise entre 65 000 euros et 100 000 euros pour l'immeuble inhabitable et vandalisé, le bien a été mis en vente au prix net vendeur de 74 074 euros.

A cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence immobilière d'un montant de 5 926 euros à la charge de l'acquéreur, soit un total de 80 000 € frais d'agence inclus.

A l'issue des visites, l'offre la plus élevée émane de M. Celal KARABAY et Mme Gülay KARABAY, née ALTUN, domiciliés 4 impasse Lech Walesa à HAGONDANGE, pour un montant de 80 000 euros frais d'agence inclus, soit 74 074 euros net vendeur.

L'offre d'achat de M. et Mme KARABAY est faite sans condition suspensive d'obtention de crédit.

Dans le même temps, un projet d'intérêt général a porté sur ce bien, consistant en un échange de cette maison au profit d'un local occupé par une association messine dont le local intéressait la collectivité pour un projet d'intérêt général.

La Ville a donc décidé de retirer ledit bien de la vente.

Les Epoux KARABAY ont en conséquence assigné la Ville le 1^{er} mars 2016 devant le Tribunal de Grande Instance de Metz afin que soit notamment ordonnée la régularisation de l'acte de vente de l'immeuble susvisé en la forme authentique pour le prix initialement prévu de 80 000 euros.

Le projet d'intérêt général n'ayant finalement pas abouti, les deux parties se sont rapprochées. Elles ont convenu de poursuivre la procédure de cession initialement engagée et de la conclusion d'un protocole transactionnel tel que joint à la présente.

Au terme dudit accord, et en contrepartie du renoncement des Epoux KARABAY à toute action contentieuse présente ou future et tout surplus de réclamation, la Ville de Metz accepte de finaliser la vente de l'immeuble susvisé à leur profit aux prix et conditions initialement convenus.

Ce dossier a été examiné par la Commission de cession du patrimoine en sa séance du 7 février 2017 qui a émis un avis favorable.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code civil pris notamment en ses articles 2044 et suivants,

VU l'évaluation de France Domaine,

VU la proposition d'achat faite par M. Celal KARABAY et Mme Gülay KARABAY, née ALTUN domiciliés 4 impasse Lech Walesa à HAGONDANGE,

VU l'assignation devant le Tribunal de Grande Instance de la Ville de METZ par les Epoux KARABAY,

VU le rapprochement intervenu entre les parties,

VU la proposition transactionnelle arrêtée depuis lors et d'un commun accord,

CONSIDERANT la stratégie de valorisation du patrimoine engagée par la Ville,

CONSIDERANT que la maison sise 44 rue du Fort des Bordes dont l'état est très dégradé, ne répond pas directement à un besoin d'intérêt général ou à un service public,

CONSIDERANT que cette transaction permet à la Ville de Metz et aux Epoux KARABAY de solder amiablement et définitivement cette affaire en évitant la voie contentieuse et d'inutiles frais de procédure,

CONSIDERANT l'accord-cadre relatif à la prestation de mandat de vente du patrimoine immobilier conclu avec l'agence ORPI Accueil 57 Immobilier,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ACCEPTER** le principe d'une transaction à intervenir entre la Ville de METZ et les Epoux KARABAY, en vue de mettre un terme définitif au différend qui les oppose,
- **D'ACCEPTER** en contrepartie du désistement et de la renonciation des Epoux KARABAY à toute action contentieuse présente ou à venir et à tout surplus de réclamation, de finaliser à leur profit la vente de l'immeuble sis 44 rue du Fort des Bordes à Metz, aux prix et conditions initialement convenus,
- **D'APPROUVER** les termes du protocole transactionnel joint à la présente,
- **DE CEDER**, en conséquence et en l'état, à Monsieur et Madame KARABAY, domiciliés 4 impasse Lech Walesa à HAGONDANGE (57300), la maison sise 44 rue du Fort des Bordes à METZ (avec garage et terrain attenant) et cadastrée sous :

BAN DE BORNY

Section BK parcelle 56 pour une contenance de 4a 83ca (sol et maison)

Et

Section BK parcelle 224 pour une contenance de 1a 09ca (sol et garage)

Soit une contenance totale de 5a 92ca

- **DE REALISER** cette opération moyennant le prix de 74 074 euros net vendeur payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique,
- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'agence immobilière d'un montant de 5 926 euros payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique et qui seront perçus par la Ville de Metz et reversés à l'agence ORPI Accueil 57 Immobilier dans le cadre des dispositions prévues à l'accord cadre relatif à la prestation de mandat de vente du patrimoine immobilier,
- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire,
- **D'ENCAISSEZ** la recette sur le budget de l'exercice concerné,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer tous actes ou documents y afférents notamment le protocole d'accord transactionnel et l'acte de vente.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Conseiller Délégué,

Gilbert KRAUSENER

Service à l'origine de la DCM : Gestion Domaniale
Commissions : Commission de Cession du Patrimoine
Référence nomenclature «ACTES» : 3.2 Alienations

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 36 Absents : 19 Dont excusés : 11

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Entre les soussignés :

La Ville de Metz, domiciliée place d'Armes, à METZ (57 000), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Dominique GROS, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Celal KARABAY et son épouse Madame Gülay KARABAY, née ALTUN, domiciliés 4 Impasse Lech Walesa à HAGONDANGE (57 300),

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

En août 2015, par l'intermédiaire de l'agence ORPI Accueil 57 Immobilier, la Ville de Metz a mis en vente une maison située 44 rue du Fort des Bordes à Metz, au prix de 80 000 Euros frais d'agence inclus, soit 74 074 Euros "net vendeur".

Par e-mail du 3 septembre 2015, l'agence ORPI informait la Ville de Metz avoir reçu une offre écrite des Epoux KARABAY, au prix initialement fixé, sans condition suspensive de financement.

L'offre de Monsieur et Madame KARABAY devait être étudiée par la Commission de Cession du Patrimoine de la ville. En cas d'avis favorable de cette dernière, cette offre d'acquisition devait encore être soumise à l'approbation du Conseil Municipal pour que la vente puisse être finalisée.

Dans le même temps, est apparu un projet d'intérêt général consistant en un échange de ladite maison avec un bien, propriété d'une association messine, ce local intéressant la ville pour un projet d'intérêt général.

La Ville de Metz a en conséquence de quoi décidé de retirer ledit immeuble de la vente et de suspendre l'opération susvisée.

La cession de l'immeuble situé 44 rue du Fort des Bordes au profit des Epoux KARABAY n'a ainsi pas été finalisée, la vente n'a pas eu lieu.

Pour autant, Monsieur et Madame KARABAY ont manifesté leur attachement à l'aboutissement de cette opération immobilière. Ils ont dans un premier temps mis en demeure la Ville de Metz de régulariser la vente à leur profit, puis ont assigné le 1^{er} mars 2016 la Ville devant le Tribunal de Grande Instance de Metz afin notamment que ce dernier condamne la Ville de Metz à régulariser l'acte de vente en la forme authentique pour le prix de 80 000 euros, initialement prévu.

.../...

 

Le projet d'intérêt général précité n'ayant finalement pas abouti, la Ville de Metz et les Epoux KARABAY ont souhaité privilégier la voie d'un règlement amiable de la présente affaire.

Les deux parties se sont donc rapprochées et ont fait des concessions réciproques en vue d'aboutir au présent accord.

Ceci rappelé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1^{er} :

Au terme du présent protocole, la Ville de Metz accepte de finaliser la vente d'une maison située 44 rue du Fort des Bordes à Metz au profit des Epoux KARABAY, aux prix et conditions initialement convenus et tels que figurant dans l'offre présentée par Monsieur et Madame KARABAY, communiquée à la Ville de Metz le 3 septembre 2015, à savoir au prix de 80 000 euros frais d'agence inclus, soit 74 074 euros "net vendeur" et sans condition suspensive d'obtention de crédit.

Article 2 :

En contrepartie, les Epoux KARABAY s'engagent à acquérir le bien immobilier susvisé, en l'état, aux conditions précitées et s'estiment ainsi intégralement remplis de leurs droits.

Article 3 :

Le présent accord constitue l'expression de la volonté respective des 2 parties qui s'engagent à l'exécuter de bonne foi et renoncent réciproquement à toute réclamation l'une envers l'autre.

Chaque partie conserve l'intégralité de ses frais et honoraires d'avocat à sa charge.

Par ailleurs, chaque partie renonce définitivement et irrévocablement à toute demande, réclamation, instance et action de quelque nature que ce soit, présente ou à venir, à l'encontre de l'autre, découlant de la présente affaire, correspondante à la vente de l'immeuble susvisé sis 44 rue du Fort des Bordes, à Metz.

Dans les 8 jours de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, les Epoux KARABAY déposeront devant le Tribunal de Grande Instance de Metz un acte formalisant leur désistement d'instance et d'action, pur et simple, de l'affaire RG 16/01151, dont une copie sera transmise sans délai à la Ville de Metz.

Article 4 :

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil, et plus particulièrement de l'article 2052 aux termes duquel la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

En conséquence, il règle définitivement entre les parties, et sous réserve de l'exécution du présent protocole, tout litige, né ou à naître, relatif à la vente de l'immeuble susvisé sis 44 rue du Fort des Bordes, à Metz.

Chaque partie s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve la présente transaction qui ne pourra en aucun cas, conformément aux dispositions susvisées du Code Civil, être dénoncée.

6K

Gu

Fait à Metz,
le.....

(Chaque partie doit, après avoir paraphé chaque page, faire précéder sa signature de la mention manuscrite "*Lu et approuvé - Bon pour accord transactionnel sans réserve*")

Pour la Ville de Metz :

Monsieur Celal KARABAY :



Monsieur Dominique GROS
Maire de Metz

Madame Gülay KARABAY, née ALTUN :

