

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

Séance du 28 septembre 2023

DCM N° 23-09-28-43

**Objet : Protocole d'accord transactionnel - M. AVELLAN.**

Dans le cadre d'un bail en date du 11 janvier 2006, la Ville de Metz a mis à disposition de Monsieur AVELLAN Jean François, un local type habitation, sis 9 rue Christian Pfister à Metz.

Le bail est consenti et accepté contre un loyer mensuel de 267,35 euros hors charges, révisé chaque année à la date anniversaire du bail. Le loyer mensuel s'élève désormais en 2023, à 354,04 euros charges comprises.

Par commandement de payer du 30 juin 2022, la Ville de Metz a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire pour la somme de 15 248,83 euros.

Par ordonnance de référé en date du 30 mars 2023, le tribunal judiciaire de Metz a constaté les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail et a condamné les époux AVELLAN à payer à la Ville de Metz la somme de 14 949,97 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation. Il a en outre ordonné l'expulsion des époux AVELLAN du logement sis 9 rue Christian Pfister à Metz.

Cependant, une demande de délai a été transmise au Tribunal par Monsieur AVELLAN en date du 4 juillet 2023.

En parallèle, Monsieur Avellan a également pris contact avec la collectivité afin de trouver une solution amiable à ce conflit pour régler sa dette et pouvoir demeurer dans l'appartement qu'ils occupent.

C'est dans ce contexte que les parties ont décidé de se rapprocher, considérant qu'il était de leur intérêt commun, sans aucune reconnaissance de responsabilité, de faire des concessions mutuelles et réciproques, afin de parvenir à une solution transactionnelle.

Au terme de ce dernier, et en contrepartie de la reprise du paiement des loyers mensuels, et du règlement de la dette globale selon un calendrier précis, la Ville de Metz accepte de suspendre les effets de la clause résolutoire du bail précité ainsi que l'ordonnance d'expulsion précitée.

Cependant, il est convenu entre les parties, qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité ou

du loyer à son terme exact : la clause résolutoire retrouvera ses entiers effets et le solde de la dette deviendra immédiatement exigible.

Les termes du protocole seront en outre régularisés par le Juge de l'exécution lors de l'audience du 12 octobre 2023.

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

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

La Commission des Finances et des Ressources entendue,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en son article L2541-12 14° applicable en Alsace-Moselle,

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

**VU** le bail d'habitation entre la Ville de Metz et Monsieur Jean François AVELLAN,

**VU** le commandement de payer en date du 30 juin 2022,

**VU** l'acte d'huissier en date du 28 novembre 2022,

**VU** le projet de protocole d'accord transactionnel joint en annexe,

**CONSIDERANT** l'intérêt de ne pas engager la voie judiciaire dans ce dossier afin de préserver les conditions de vie de Monsieur AVELLAN,

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de négociations, les parties ont accepté de régler la fin de ce dossier par la voie amiable, et ledit protocole sera présenté devant le Juge lors de l'audience du 12 octobre 2023,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE :**

- **D'ACCEPTER** le principe d'un protocole d'accord transactionnel à conclure entre la Ville et Monsieur Jean François AVELLAN et plus particulièrement la mise en place d'un calendrier de paiement pour le remboursement de la dette globale égale à 14 964,61 euros en 48 mensualités.
- **D'APPROUVER** les termes du protocole d'accord transactionnel joint à la présente délibération.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole d'accord transactionnel ainsi que tout acte ou document se rapportant à la présente affaire.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

## **PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL**

Entre :

La Ville de Metz, ayant son siège 1 place d'Armes à Metz, représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Julien HUSSON, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2023 et par son arrêté de délégation de fonctions et de signature n° 2022-SJ-295 du 20 juin 2022

Et

Monsieur Jean François AVELLAN et son épouse, Madame Berthe AVELLAN née WERNER domiciliés 9 rue Christian Pfister à Metz,

### **PREAMBULE**

Dans le cadre d'un bail en date du 11 janvier 2006, la Ville de Metz a mis à disposition de Monsieur AVELLAN Jean François, un local type habitation sis 9 rue Christian Pfister à Metz.

Le bail est consenti et accepté contre un loyer mensuel de 267,35 euros hors charges, révisé chaque année à la date anniversaire du bail.

Le loyer mensuel s'élève désormais en 2023, à 354,04 euros charges comprises.

Le 30 juin 2022, la Ville de Metz a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire pour la somme de 15 248,83 euros.

Par acte d'huissier de justice du 28 novembre 2022, la collectivité a fait assigner les époux Avellan en référé devant le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de Metz, afin d'obtenir la résiliation du bail, l'expulsion des locataires, leur condamnation au paiement des arriérés de loyers et la fixation d'une indemnité d'occupation.

L'audience a eu lieu le 16 février 2023.

Par ordonnance de référé en date du 30 mars 2023, le tribunal judiciaire de Metz a constaté les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail, a condamné les époux Avellan à payer à la Ville de Metz la somme de 14 949,97 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation, a ordonné l'expulsion des époux Avellan du logement sis 9 rue Christian Pfister à Metz, a condamné les époux Avellan aux dépens de la procédure, et à payer la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Un commandement de quitter les lieux a ensuite été signifié en date du 23 mai 2023 pour une libération des locaux en date du 23 juillet 2023.

.../...

Par une requête du 4 juillet 2023, les Epoux Avellan ont sollicité auprès du Juge de l'Exécution un report du délai d'expulsion. L'affaire est pendante devant le Tribunal Judiciaire de Metz.

En parallèle, Monsieur Avellan a également pris contact avec la collectivité afin de trouver une solution amiable à ce conflit pour régler sa dette et pouvoir demeurer dans l'appartement qu'ils occupent.

C'est dans ce contexte que les parties ont décidé de se rapprocher, considérant qu'il était de leur intérêt commun, sans aucune reconnaissance de responsabilité, de faire des concessions mutuelles et réciproques, afin de parvenir à une solution transactionnelle.

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

### **Article 1**

Au sens du présent protocole, Monsieur Avellan et Madame Avellan s'engagent à reprendre le paiement de leurs loyers mensuels soit la somme de 354.04 euros, charges comprises, par prélèvement automatique à la Ville de Metz, conformément à son bail d'habitation et notamment son article II relatif au loyer et IV relatif aux charges.

### **Article 2**

En outre, Monsieur Avellan et Madame Avellan s'engagent à payer à la Ville de Metz la somme de 14 964,61 euros augmentée des intérêts. Monsieur Avellan et Madame Avellan devront se libérer de leur dette en 48 mensualités de 311,76 euros la dernière étant majorée du solde de la dette, principal intérêts dépens et frais y compris le commandement de payer en date du 30 juin 2022, l'assignation en référé en date du 28 novembre 2022 soit la somme de 389,14 euros et la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

### **Article 3**

La première mensualité interviendra à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Les mensualités devront être payées en sus du loyer courant et en même temps que lui.

Le versement des loyers, charges et mensualités pour arriéré locatif interviendra, sans avertissement préalable, au plus tard le 8 de chaque mois. Aucun retard ou report ne sera toléré, sauf accord express de la Ville de Metz.

### **Article 4**

Les Epoux Avellan s'engagent à se désister dans l'instance qu'ils ont engagée devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Metz. L'acte de désistement devra préciser expressément que chaque partie conserve la charge de ses frais irrépétibles.

### **Article 5**

En contrepartie la Ville de Metz la Ville de Metz accepte de suspendre les effets de la clause résolutoire du bail précité en date du 11 janvier 2006 ainsi que de l'ordonnance susvisée rendue le 30 mars 2023 à l'encontre des Epoux Avellan. En aucun cas, la présente clause vaut renonciation auxdits effets.

### **Article 6**

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.

Les parties reconnaissent avoir eu le temps nécessaire à l'appréciation du présent protocole et déclarent son acceptation totale. Elles affirment que leur consentement n'a pas été vicié.

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.

## Article 7

Compte tenu des concessions réciproques que les parties se sont consenties au titre de la présente transaction, les clauses de celle-ci présentent un caractère indivisible.

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 présente affaire.

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.

## Article 8

Sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicités et d'entrée en vigueur des actes administratifs et du droit d'information des élus s'imposant à la Ville de Metz, chacune des parties s'oblige à garder strictement confidentielles les dispositions de la présente transaction, portant aussi bien sur son existence même que sur ses modalités et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf en cas de défaillance de l'autre partie dans l'exécution des engagements souscrits dans le présent protocole et à l'exception de toute réquisition des autorités fiscales, sociales et judiciaires.

## Article 9

En cas d'inexécution, ne serait-ce que partielle, après une mise en demeure restée infructueuse 15 jours au moins, par l'une des parties de ses obligations contenues dans le présent protocole, ce dernier sera immédiatement et de plein droit considéré comme nul et non avenu, sans besoin d'une quelconque action en justice.

Chaque partie en tirera les conséquences de droit qui s'imposent et se réserve la possibilité d'engager à l'encontre de la partie défaillante une action en responsabilité sur le fondement du présent protocole.

En cas de non-respect par les Epoux Avellan du présent protocole ou de l'une de ses clauses, et tout particulièrement à défaut de paiement d'une seule mensualité pour remboursement de l'arriéré locatif ou du loyer à son terme exact, la Ville de Metz pourra après mise en demeure restée infructueuse, poursuivre la procédure en expulsion d'ores et déjà engagée à leur encontre notamment sur la base de l'Ordonnance de référé rendue le 30 mars 2023.

## Article 10

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature.

## Article 11

Les parties élisent domicile à leur domicile et sièges respectifs pour l'exécution du présent protocole.

(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")

En trois exemplaires.

Fait à Metz le :

11 septembre 2023

Pour la Ville de Metz :  
L'Adjoint au Maire :

**M. Julien HUSSON.**

**WERNER**

Pour Monsieur Avellan

**M. Jean François AVELLAN**



**Pour Madame Avellan**

**Madame Berthe AVELLAN née**

