

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 29 janvier 2026DCM N° 26-01-29-23**Objet : Protocole d'accord transactionnel - résidence Les Roches en Saulcy.**

Le passage public piéton situé sous le porche de la Résidence « Les Roches en Saulcy », reliant la passerelle des Roches et la rue des Roches à Metz, a fait l'objet, en 1983, d'une servitude conventionnelle de passage public au bénéfice de la Ville de Metz. Aux termes de cette dernière, la Ville de Metz doit prendre en charge, s'agissant du cheminement piétonnier, son entretien et la maintenance des sols.

Or, l'état général de ce passage s'étant fortement dégradé ces dernières années, ladite copropriété a engagé des travaux de rénovation du parvis de la résidence, sise 1-3-5 et 7 rue des Roches à Metz, cadastrée section 39 n°240 incluant une réfection dudit passage. Ces travaux ont débuté en juin 2025 et seront finalisés en mars 2026. Le montant total des travaux engagé par la copropriété est estimé à 733.646,00 euros. Celui impactant le passage des Roches est quant à lui estimé à 332.216,34 €.

Dans ce cadre, la Copropriété s'est donc rapprochée de la Ville de Metz, à l'appui de la servitude susmentionnée de 1983, afin d'obtenir sa participation aux dépenses exposées pour la réalisation desdits travaux de réfection, indispensables à la sécurité de la circulation publique piétonne sur cet espace.

Aussi, et afin de respecter les termes de la servitude précitée sur laquelle s'est engagée la Ville de Metz, il est proposé d'encadrer cette participation à travers un protocole d'accord transactionnel. Ce dernier prévoit une participation forfaitaire d'un montant de 200 000 € versée par la Ville de Metz. Ce montant est calculé suivant la nature des travaux et au prorata de la surface concernée par la servitude de passage.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

La commission compétente entendue,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la propriété des personnes publiques,
VU le Code des Relations entre le Public et l'Administration et notamment l'article L. 423-1
VU le Code Civil et notamment les articles 1103, 1104, 1193, 2044 et suivants,
VU l'acte notarié en date du 28 juin 1983 instituant la servitude conventionnelle de passage public sur des parties communes particulières de l'immeuble cadastré section 39 n°240 et n°244, fonds servant, au profit de la Ville de Metz, parcelle cadastrée section 39 n°244, fonds dominant,
VU le projet de protocole d'accord transactionnel joint aux présentes,

CONSIDERANT que la servitude conventionnelle précitée prévoit que la Ville de Metz assure notamment l'entretien et la maintenance des sols du passage des Roches,
CONSIDERANT que le passage dit « des Roches », reliant la passerelle des Roches à la rue des Roches à Metz, s'est fortement dégradée,
CONSIDERANT que les travaux de rénovation du parvis de l'immeuble des Roches engagés par la copropriété Résidence Les Roches en Saulcy sont indispensables pour garantir la sécurité de la circulation publique piétonne,
CONSIDERANT la demande de la Copropriété auprès de la Ville de Metz relative au versement d'une participation pour les dépenses exposées au bénéfice de cette dernière dans le cadre de la réalisation des travaux précités,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ACCEPTER** le principe d'un protocole d'accord transactionnel à conclure entre la Ville de Metz et la copropriété « Résidence Les Roches en Saulcy », et plus particulièrement, le versement à ladite copropriété d'une somme globale, forfaitaire et définitive de 200 000 € en exécution de ses obligations d'entretien et de maintenance des sols liées à la servitude conventionnelle de passage public constituée par acte notarié du 28 juin 1983, afin de participer au financement des travaux de rénovation du parvis de l'immeuble des Roches engagés par ladite copropriété. En contrepartie, la copropriété s'engage à transmettre l'ensemble des factures acquittées relatives à cette opération de rénovation à la Ville de Metz et à renoncer à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours contentieux lié au versement de la participation susmentionnée et ce sur quelque fondement que ce soit. Elle renonce également à solliciter tout autre forme d'indemnité.
- **D'APPROUVER** les termes du protocole transactionnel joint à la présente délibération.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et à signer ledit protocole d'accord transactionnel ainsi que tout acte ou document se rapportant à la présente affaire.

- **DE DIRE** que ladite transaction vaut règlement définitif du différend opposant les parties en présence,
- **D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires correspondantes.

Service à l'origine de la DCM : Affaires Foncières et Immobilières
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme 2
Référence nomenclature «ACTES» : 3.1 Acquisitions

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

RELATIF A UNE PARTICIPATION FINANCIERE AUX TRAVAUX REALISES SUR LE PASSAGE DES ROCHES AU TITRE D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU BENEFICE DE LA VILLE DE METZ

Entre,

D'une part

La Ville de Metz, domiciliée 1 Place d'Armes à Metz (57000), représentée par son Maire en exercice, dûment habilité aux présentes par délibération en date du 29 janvier 2026,

ci-après dénommée « La Ville de Metz »

Et d'autre part

La copropriété Résidence Les Roches en Saulcy, située au 1-3-5-7 rue des Roches à Metz (57000)

Représentée par SOREC Immobilier, en sa qualité de Syndic de ladite copropriété

ci-après dénommée « la copropriété »

Ci-après désigné ensemble « Les Parties »

II EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Les dispositions faisant l'objet du présent accord ont été établies conformément à l'article L. 423-1 du code des relations entre le public et l'administration et aux articles 1103, 1104, 1193, 2044 et suivant du code civil.

SUR LES FAITS :

Le passage public piétonnier situé sous le porche de la Résidence « Les Roches en Saulcy », reliant la passerelle des Roches et la rue des Roches à Metz, a fait l'objet, en 1983, d'une servitude conventionnelle de passage public au bénéfice de la Ville de Metz. Aux termes de cette dernière, la Ville de Metz doit prendre en charge, s'agissant du cheminement piéton, son entretien et la maintenance des sols.

Or, l'état général de ce passage s'étant fortement dégradé ces dernières années, ladite copropriété a engagé des travaux de rénovation du parvis de la résidence, sise 1-3-5 et 7 rue des Roches à Metz, cadastrée section 39 n°240 incluant une réfection dudit passage. Ces travaux ont débuté en juin 2025 et seront finalisés en mars 2026. Le montant total des travaux engagés par la copropriété est estimé à 733.646,00 €, celui impactant le Passage des Roches est estimé quant à lui à 332.216,34 €.

Dans ce cadre, la Copropriété s'est donc rapprochée de la Ville de Metz, à l'appui de la servitude susmentionnée de 1983, afin d'obtenir sa participation aux dépenses exposées pour la réalisation desdits travaux de réfection, indispensables à la sécurité de la circulation publique piétonne sur cet espace.

Aussi, et afin de respecter les termes de la servitude précitée sur laquelle s'est engagée la Ville de Metz, il est proposé d'encadrer cette participation à travers un protocole d'accord transactionnel. Ce dernier

prévoit une participation forfaitaire d'un montant de 200 000 € versée par la Ville de Metz. Ce montant est calculé suivant la nature des travaux et au prorata de la surface concernée par la servitude de passage.

La surface totale de la servitude au bénéfice de la Ville de Metz est d'environ 443 m² (soit un ratio de 71 % à appliquer sur le montant total des travaux et prestations intellectuelles impactant le Passage des Roches qui s'élève à 332 216,34 €)

La Ville de Metz propose donc d'arrondir cette somme et de verser ainsi une indemnité à la copropriété d'un montant global et forfaitaire de 200.000 €

Article 1 – Objet du protocole transactionnel

Le présent protocole a pour objet de prendre en charge la part des travaux indispensables pour un usage, le plus sécurisé possible, de l'exercice de la servitude de passage conventionnelle instituée par acte notarié en date du 23 juin 1983 qui précise que :

« En ce qui concerne les portions d'immeubles sur lesquelles et constituées la servitude de passage public, la Ville de Metz prendra à sa charge l'entretien et la maintenance :

- *Du revêtement de sol*
- *Des installations d'éclairage public y compris la consommation d'énergie électrique,*
- *Des bacs à fleurs et plantations. ».*

Article 2 – Concessions réciproques des parties

Article 2.1 : Concession de la Copropriété

La Copropriété s'engage à transmettre l'ensemble des factures acquittées relatives à cette opération de rénovation à la Ville de Metz et à renoncer à tout surplus de réclamation ainsi qu'à tout recours contentieux lié au versement de l'indemnité visée ci-après et ce sur quelque fondement que ce soit. Elle renonce à solliciter tout autre forme d'indemnité.

Article 2.2 : Concession de la Ville de Metz

Sous réserve de la transmission par la Copropriété, à l'issue des travaux, de l'ensemble des factures relatives à cette opération de rénovation et, sous réserve que le montant des travaux et prestations intellectuelles y relatives bénéficiant à la Ville de Metz s'élève, suivant le ratio de 71 % précité, à minimum 200 000 €, la Ville de Metz consent à octroyer à la Copropriété la somme globale et forfaitaire de 200 000 € visant à participer à la réalisation des travaux détaillés ci-après, ces travaux s'avérant indispensables et nécessaires pour la circulation publique.

Cette contribution est versée en exécution des obligations de la Ville de Metz d'entretien et de maintenance des sols du passage des Roches liées à la servitude conventionnelle de passage public constituée par acte notarié en date du 28 juin 1983.

Article 2.3 : Exécution des concessions à caractère pécuniaire

La Ville de Metz procèdera au versement de la somme susmentionnée, soit deux-cent mille euros (200 000 €) une fois les travaux exécutés et sous réserve que la copropriété lui transmette les factures correspondantes. Le versement interviendra dans un délai de trente (30) jours suivant la transmission de ces justificatifs, entendu comme le délai maximal de paiement imparti au Service de Gestion Comptable de la Ville de Metz.

La somme sera versée sur le compte dont les coordonnées figurent en annexe.

Pour rappel, la participation forfaitaire d'un montant de 200 000 € versée par la Ville de Metz à la copropriété est calculée suivant la nature des travaux impactant la servitude de passage et au prorata de la surface de ladite servitude par rapport à la surface du Passage des Roches (ratio d'environ 71 % à appliquer).

Dénomination du lot ou mission	Montant total TTC des travaux et prestations intellectuelles portés par la copropriété et impactant le Passage des Roches
Lot démolition	57 200,00 €
Lot étanchéité	58 282,80 €
Lot isolation	0 €

Lot carrelages	118 650 €
Lot métallerie	43 148,40 €
Lot électricité	3 927,60 €
Lot peinture	0 €
Mission coordination SPS	2 313,44 €
Mission Contrôle Technique	2 556,00 €
Maîtrise d’Oeuvre	44 004,10 €
Mission suivi architectural	2 130,00 €
TOTAL	332 216,34 €

Le montant total des travaux et prestations intellectuelles impactant la servitude de passage s’élève donc, au prorata de la surface de la dite servitude par rapport au Passage des Roches, et suivant le ratio précité, à : 235 873,60 €.

La Ville de Metz consent à octroyer à la copropriété la somme globale et forfaitaire de 200 000 € visant à participer à la réalisation des travaux susmentionnés.

Dans l’hypothèse où le montant total desdits travaux et prestations intellectuelles y relatives serait finalement inférieur à 200 000 €, la Ville de Metz consent à prendre en charge la totalité du montant financé versé par la copropriété.

Article 3 : Entrée en vigueur

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de la signature des Parties et de l’accomplissement des formalités de transmission au contrôle de légalité par la Ville de Metz.

La Ville de Metz s’engage à procéder auxdites formalités de transmission et de notification sans délai.

Article 4 : Stipulations générales

Le présent accord vaut transaction définitive et sans réserve, au sens des articles 2044 et suivant du code civil et, plus particulièrement, de l’article 2052 du même code, aux termes desquels la transaction fait obstacle à l’introduction ou à la poursuite entre Les Parties d’une action en justice ayant le même objet.

Article 5 : Annexe

- Coordonnées bancaires de la Copropriété

Fait en 2 exemplaires originaux,
METZ, le

Le Maire,	Le représentant légal de la Copropriété,
-----------	--