

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre les soussignés,

La Ville d'Epernay, sise 7 bis avenue de Champagne à Epernay (51 200-MARNE), représentée par son Maire, Monsieur Franck LEROY, dûment habilité à la signature des présentes, en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015,

Ci-après désignée « **la Ville d'Epernay** »,
D'une part,

Et

Monsieur Fayat OZASLAN, né le 3 février 1957 à Nizip (Turquie) et **Madame Sabiha OZASLAN**, née le 1^{er} novembre 1955 à Nizip (Turquie) résidant tous deux au 27 Avenue de Middelkerke à Epernay (51200),

Ci après désignés « **les époux OZASLAN** »
D'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Préambule

I **La Ville d'Epernay**, en collaboration avec l'Etat, a lancé une vaste opération de renouvellement urbain sur le quartier de Bernon visant à transformer profondément et durablement l'image de ce quartier pour offrir un meilleur cadre de vie à la population, en rendant le quartier plus aéré, plus cohérent et plus attractif.

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, la Ville s'est fixée l'objectif de dynamiser l'équipement commercial du quartier par la construction, en partenariat avec l'EPARECA, d'un nouveau centre commercial.

Afin de réaliser cette opération, la Ville a décidé de mettre en œuvre une procédure d'expropriation concernant le centre commercial actuel.

II **Les époux OZASLAN** résident actuellement au 27 avenue de Middelkerke dans un appartement voué à la destruction dans le cadre de la procédure d'expropriation.

III. Par délibération n° 13-4879 du Conseil municipal en date du 15 juillet 2013, **la Ville d'Epernay** a sollicité l'ouverture d'une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire sur le projet de démolition et de réhabilitation partielle du centre commercial de Bernon.

A la suite de l'enquête publique, ouverte par arrêté du 12 février 2014, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, le 24 mars 2014.

L'opération et les travaux de démolition et de réhabilitation du centre commercial de Bernon ont été déclarés d'utilité publique par arrêté en date du 27 juin 2014, le Maire d'Epernay étant autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération.

La Ville d'EPERNAY, bénéficiant des dispositions prévues à l'article L222-2 du Code de l'expropriation, a demandé au Juge de l'expropriation de lui donner acte des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

C'est ainsi que, par arrêté pris par le Préfet de la Marne le 27 février 2015, ont été déclarés cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la Ville d'Epernay les lots n°103, 108, 124, 135 et 136 de la parcelle cadastrée section AL n°383 situés sur le territoire de ladite commune, nécessaires au projet de démolition et de réhabilitation partielles du centre commercial de Bernon.

Par ordonnance en date du 15 juillet 2015, les immeubles désignés ci-dessus ont été déclarés expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de **la Ville d'Epernay**.

Cette ordonnance a eu pour effet d'éteindre, à la date de son prononcé, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Le lot 108 cadastré AL 383, constituant la résidence principale des **époux OZASLAN**, est référencé dans l'ordonnance d'expropriation susmentionnée et a eu pour effet de transférer la propriété dudit bien au profit de **la Ville d'Epernay**. **Les époux OZASLAN** ont alors droit à une juste indemnité préalable à leur éviction.

- IV. C'est dans ces circonstances que le Maire d'Epernay, après avoir recueilli l'avis obligatoire du Directeur départemental des finances publiques en application de l'article R.1211-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, a été amené à formuler **aux époux OZASLAN**, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 juillet 2015, une offre d'indemnisation en nature consistant en l'attribution d'un logement dans la partie réhabilitée du centre commercial de Bernon.

L'indemnisation se décomposait comme suit :

INDEMNITÉ PRINCIPALE :

Il s'agit d'une réparation en nature par l'attribution d'un logement dans la partie réhabilitée du centre commercial de Bernon, sis actuellement dans l'immeuble 10-29 de l'avenue de Middelkerke, à EPERNAY (51200), portant le numéro de lot 110, au premier étage, au sein d'un appartement d'une superficie de 147,09 m², comprenant une terrasse de 32,27 m². Cet appartement est parfaitement similaire à celui des **époux OZASLAN** concerné par la procédure d'expropriation, comportant trois chambres, une plus grande terrasse, une plus grande superficie, et ayant l'avantage d'être intégralement rénové (peintures, sols, création d'ouvertures) dans le cadre de l'opération. Il comporte notamment une salle de bain équipée avec deux vasques, une baignoire et une douche. La cuisine est équipée d'un évier et dispose des branchements pour appareils ménagers.

INDEMNITES ACCESSOIRES :

Les frais de déménagement sont pris en charge par **la Ville d'Epernay** pour une somme de 4 000 €.

- V. Néanmoins, par courriers en date des 30 septembre et 13 décembre 2015, **les époux OZASLAN** ont expressément refusé l'appartement que **la Ville d'Epernay** leur avait proposé et ont manifesté leur intérêt pour l'acquisition d'une maison.
- VI. Les nombreuses recherches effectuées par **les époux OZASLAN** quant aux maisons à vendre dans leur secteur de prédilection étant restées infructueuses, ces derniers souhaitent que **la Ville d'Epernay** leur propose de nouveau l'appartement susvisé situé dans partie réhabilitée du centre commercial Bernon
- VII. C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées afin de permettre la fixation de l'indemnité due **aux époux OZASLAN** du fait de l'expropriation. Les parties ont ainsi, en application des articles 2044 à 2058 du code civil, entendu mettre un terme au litige né entre elles du fait de l'expropriation.

EN CONSEQUENCE, LES PARTIES ONT DECIDE DU PRESENT ENGAGEMENT RECIPROQUE :

Article 1 - Transaction :

Le présent protocole a pour objet de mettre fin de manière définitive et irrévocable au litige visé au préambule des présentes et ce, sans réserve.

Les parties reconnaissent que la présente transaction comporte des concessions réciproques équivalentes et renoncent par avance à la remettre en cause.

D'un commun accord, les parties décident par les présentes de mettre un terme aux contestations nées ou de prévenir toutes contestations à naître, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

La volonté transactionnelle qui les anime fait qu'elles sont fermement décidées, de bonne foi, à ne jamais revenir sur le présent accord, et à faire en sorte que ne soient pas rouverts de leur fait, les débats, conflits, contestations, revendications et actions décrits ou évoqués dans le présent protocole.

Conformément aux dispositions de l'article 1134 du Code Civil, les parties déclarent que la présente convention tient lieu de loi à elles-mêmes et s'engagent à l'exécuter de bonne foi.

L'ensemble des obligations auxquelles s'engagent les parties aux termes du présent accord dont il s'agit forme un tout indivisible.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le caractère définitif et irrévocable du présent accord.

Elles déclarent que le présent accord transactionnel est librement conclu, chacune étant consciente de ses droits et devoirs réciproques étant rappelé qu'aux termes de l'article 2052 du Code civil :

« Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. »

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance desdites dispositions et y consentir sans réserve.

Article 2 – Objet du protocole

Ce protocole a pour objet de fixer définitivement, le montant des indemnités d'éviction et de dépossession dues par « **la Ville d'Epernay** » aux **époux OZASLAN** du lot 108 sis 27 Avenue de Middelkerke dont ils sont propriétaires, ensuite de l'ordonnance d'expropriation en date le 15 juillet 2015.

Article 3 – Indemnisation des époux OZASLAN

Les indemnités dues aux **époux OZASLAN** se décomposent comme suit :

INDEMNITE PRINCIPALE :

La Ville d'Epernay offre aux **époux OZASLAN** une indemnisation en nature consistant en l'attribution d'un logement dans la partie réhabilitée du centre commercial de Bernon, sis actuellement dans l'immeuble 10-29 de l'avenue de Middelkerke à Epernay (51200), au sein de la partie conservée de la copropriété dans laquelle ils résident actuellement, au même étage, portant le lot de numéro 110. Il s'agit d'un appartement de 147,09 m², comprenant une terrasse de 32 m². Ce logement est parfaitement similaire à celui des **époux OZALAN** concerné par la procédure d'expropriation, comportant trois chambres, une plus grande terrasse, une plus grande superficie, et ayant l'avantage d'être intégralement rénové (peintures, sols, création d'ouvertures) dans le cadre de l'opération. Il comporte notamment une salle de bain équipée avec deux vasques, une baignoire et une douche. La cuisine est équipée d'un évier et dispose des branchements pour appareils ménagers.

La propriété de cet appartement serait ainsi attribuée aux **époux OZASLAN**.

INDEMNITES ACCESSOIRES :

Les frais de déménagement sont pris en charge par **la Ville d'Epernay** pour une somme de 4 000 €.

Les époux OZASLAN déclarent expressément qu'en acceptant l'indemnisation qui leur est proposée, celle-ci couvre l'intégralité du préjudice qu'ils étaient en droit de réclamer à la commune du fait de l'expropriation de leur bien correspondant au lot 108 du 27 Avenue de Middelkerke.

Les époux OZASLAN conviennent également qu'en acceptant cette offre, ils s'engagent à céder leur appartement moyennant l'indemnisation principale en nature et les indemnités accessoires susmentionnées dans le présent acte et renoncent, par la même occasion, à ce que **la Ville d'Epernay** leur fasse toute autre offre de relogement et se considèrent couverts de l'ensemble de leurs droits.

La signature de l'acte de cession s'effectuera devant notaire dont les frais seront pris en charge par la Ville d'Epernay.

A compter de l'achèvement des travaux dans l'appartement correspondant à l'indemnisation en nature proposée aux **époux OZASLAN** et du versement de l'indemnité accessoire de 4 000 €, ces derniers s'engagent à restituer les lieux et les clés des locaux actuels dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai maximum de deux mois, par application de l'article L231-1 du code de l'expropriation, sous peine d'expulsion et d'une pénalité contractuelle de 300 € par jour de retard.

Le versement de l'indemnité accessoire ne sera dû qu'à la signature de l'acte notarié. Ainsi, un mandat de paiement d'un montant de 4 000 euros sera émis par « **la Ville d'Epernay** » au plus tard dans les 15 jours suivants la connaissance de la signature de l'acte notarié.

Afin de faciliter l'organisation de ces deux cessions et d'instaurer une concordance procédurale entre elles, il conviendra de procéder à la signature de l'acte par lequel **les époux OZASLAN** vendent leur bien à **la Ville d'Epernay** et de l'acte relatif à l'acquisition de leur futur bien, simultanément auprès du même notaire.

Article 4 – Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, « **la Ville d'Epernay** » fait élection de domicile à l'adresse susmentionnée, en tête des présentes et **les époux OZASLAN** au 27 avenue de Middelkerke à Epernay.

Article 5 – Frais

Les parties conservent à leur charge les frais et honoraires des présentes.

Article 6 – Enregistrement

La présente transaction n'est pas destinée à être enregistrée, sauf si l'une des parties le souhaite, auquel cas elle en exposera les frais.

Article 7 - Attribution de compétence

Pour l'exécution ou l'interprétation du présent protocole, les tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Reims seront seuls compétents.

Article 8 : Confidentialité

Les parties s'engagent à compter de la signature des présentes, à ne pas révéler ou communiquer directement ou indirectement à toute personne, toute information relative au litige ayant pu exister entre elles et aux modalités du présent protocole transactionnel.

Chacune des parties s'engage à conserver au présent protocole d'accord un caractère de totale confidentialité portant sur son existence, son contenu et sur ses modalités financières et d'interdire d'en faire état auprès de tout tiers, sauf en cas de défaillance de l'autre partie dans l'exécution des engagements souscrits au terme du présent protocole.

A ce titre, les parties s'engagent à ne pas faire état du présent protocole et à le maintenir confidentiel.

Fait à Epernay, le
En deux exemplaires de 6 pages

Pour « **la Ville d'Epernay** »
Le Maire,
Franck LEROY

Monsieur Fayat OZASLAN

Madame Sabiha OZASLAN

NB : Chaque page du protocole doit être paraphée par les parties et la signature de la dernière page doit être précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour transaction irrévocable et désistement de toutes actions, pour renonciation à tout recours ».