N° 19780 DEPARTEMENT **DE LA LOZERE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE MENDE

OBJET:

Approbation du protocole transactionnel entre l'Association Locale pour le Culte des Témoins de Jéhovah de Mende et la Ville de Mende

Nombre de Conseillers Municipaux:

- en exercice : 33
- présents à la séance : 25
- représentés: 8
- absent:0

Date de l'envoi et de l'affichage de la convocation:

9 mars 2023

Date de l'affichage à la porte de la Mairie et publication sur le site internet : 10/04/2023

Indiquer si le Conseil a décidé de se former en comité secret : Non

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Publique du 16 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le seize du mois de mars, le Conseil Municipal de MENDE s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent SUAU, Maire, en session ordinaire suivant convocations faites régulièrement.

Etaient présents: Monsieur Laurent SUAU, Maire, Madame Régine BOURGADE, Madame Françoise AMARGER-BRAJON, Madame Elizabeth MINET-TRENEULE, Monsieur François ROBIN, Monsieur Alain COMBES, Madame Marie PAOLI, Adjoints, Monsieur Raoul DALLE, Madame Ghalia THAMI, Monsieur Francisco SILVANO, Madame Patricia ROUSSON, Monsieur Philippe TORRES, Monsieur Christophe LACAS, Madame Stéphanie MAURIN, Madame Sonia NUNEZ VAZ, Monsieur Nicolas ROUSSON, Madame Valérie TREMOLIERES, Madame Betty ZAMPIELLO, Monsieur Bruno PORTAL, Monsieur Karim ABED, Monsieur Philippe POUGET, Madame Emmanuelle SOULIER, Madame Fabienne HIERLE, Monsieur Jérémy BRINGER, Madame Michelle JACQUES, Conseillers Municipaux.

Par procuration: Monsieur Jean-François BERENGUEL (Madame Régine BOURGADE), Monsieur Vincent MARTIN (Madame Françoise AMARGER-BRAJON), Madame Aurélie MAILLOLS (Madame Marie PAOLI), Adjoint, Monsieur Nicolas TROTOUIN (Monsieur Alain COMBES), Madame Catherine THUIN (Madame Valérie TREMOLIERES), Monsieur Thierry JACQUES (Madame Patricia ROUSSON), Monsieur Aurélien VAN de VOORDE (Madame Sonia NUNEZ VAZ), Monsieur Francis DURSAPT (Monsieur Raoul DALLE), Conseillers Municipaux.

Il a été, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire, pris dans le sein du Conseil, Madame Régine BOURGADE, Adjointe, ayant été désignée pour remplir ces fonctions, les a acceptées. Monsieur le Maire a ouvert la séance.

Monsieur François ROBIN expose:

Par décisions n°132—du 16/12/2021 et n°191.75 du 12/01/2022, décisions prises en vertu des délégations de pouvoir de l'assemblée délibérante à l'exécutif, le Commune de Mende a fait valoir son droit de préemption urbain concernant l'ensemble immobilier cadastré BE 116 et 151 appartenant aux Consort MEJEAN.

Par requête déposée le 06/02/2022, l'Association Locale Pour le Culte des Témoins de Jéhovah de Mende (l'ALCTJ de Mende) acquéreur évincé, a saisi le juge des Référés du Tribunal de Nîmes afin de suspendre les effets des décisions de préemption prises par la ville de Mende.

Le Tribunal administratif de Nîmes a rendu une ordonnance de rejet de la sollicitation de l'ALCTJ de Mende. Cette dernière a inscrit un pouvoir en cassation contre la décision du TA de Nîmes.

Par ordonnance en date du 03/05/2022, le Conseil d'Etat n'a pas admis le pourvoi.

Par requête déposé le 06/02/2022, l'ALCTJ de Mende a demandé l'annulation des décisions prises par la Commune de Mende en date des 16/12/2021 et 12/01/2022.

Par courrier en date du 23/02/2022, le Président de la 1ere chambre du TA de Nîmes a proposé à la l'ALCTJ de Mende et la commune de Mende de recours à une médiation. Après accord des parties, une procédure de médiation a été ordonnée par ordonnance du 10/03/2022.

Au terme de cette médiation, les parties ont convenu :

L'ALCTJ de Mende s'engage:

- A acheter à la ville de Mende une emprise foncière de 2 076 m², partie de la parcelle BE151, moyennant la somme de 186 840 €, soit 90 € TTC/M²
- A déposer une demande de permis de construire auprès de la ville de Mende pour la réalisation de leur construction sur la nouvelle emprise,
- A se désister du contentieux en cours et de tous contentieux à venir dés obtention du permis de construire purgé de d tous recours,
- A libérer les locaux actuellement occupés dés réalisation de la nouvelle construction, et jusqu'au 30/09/2025,

La Ville de Mende s'engage :

- A vendre à l'ALCTJ de Mende une emprise foncière de 2 076 m², partie de la parcelle BE151, moyennant la somme de 186 840 €, soit 90 € TTC/M²,
- A délivrer un permis de construire relatif au projet de construction sur la nouvelle emprise, dans le respect de la règlementation en vigueur,
- A louer à l'ALCTJ de Mende les locaux actuellement occupés dés réalisation de la nouvelle construction, et jusqu'au 30/09/2025,

Le protocole d'accord transactionnel est joint en annexe de la présente note.

Il est proposé:

D'APPROUVER le protocole d'accord transactionnel tel qu'exposé ci-dessous, et joint en annexe, ➤ **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le dit projet de protocole, ainsi que l'ensemble des pièces inhérentes à la mise en œuvre de cette décision,

Après délibération, le Conseil Municipal, avec 29 voix pour et 4 absentions, **ADOPTE** les propositions du rapporteur.

#signature2#

Pour extrait conforme, Fait à Mende, Le Maire, Laurent SUAU

#signature1#

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux et/ou d'un recours contentieux formé par les personnes pour lesquelles l'acte fait grief, dans les deux mois à partir de la notification de cette décision. Le recours doit être introduit auprès du tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication, en vertu de l'article R 421-5 du Code de la justice Administrative.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr



Accusé de réception en préfecture 048-214800955-20230316-19780-DE Date de télétransmission : 18/04/2023 Date de réception préfecture : 18/04/2023

Affaire: MENDE / PREEMPTION (BE 116 / BE 151)

Dossier N°: 0042958 GBC

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

LA COMMUNE DE MENDE

Représentée par son Maire en exercice Domicilié es qualités en mairie Hôtel de Ville Place Charles de Gaulle 48000 Mende Régulièrement habilité à signer par DCM n° ... du ... (annexe 1)

Ci-après désignée "**COMMUNE DE MENDE** " D'une part

ET:

L'ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE MENDE

Siège social LE BRUEL 48230 ESCLANEDES

Prise en la personne de son Président en exercice régulièrement habilité à signer par ... n° ... du ... (annexe 2)

Ci-après désigné "**ALCTJ DE MENDE**" D'autre part

Il a préalablement été rappelé ce qui suit :

Monsieur Marc Louis Albert MEJEAN, Mademoiselle Marie-Christine Amélie MEJEAN et Madame Bernadette Marie Louise MEJEAN étaient propriétaires de deux parcelles, cadastrées section BE 116 d'une superficie de 29 542 m² et BE 151 d'une superficie de 4 028 m², situé 42 avenue du 11 novembre, sur la **COMMUNE DE MENDE** (48000).

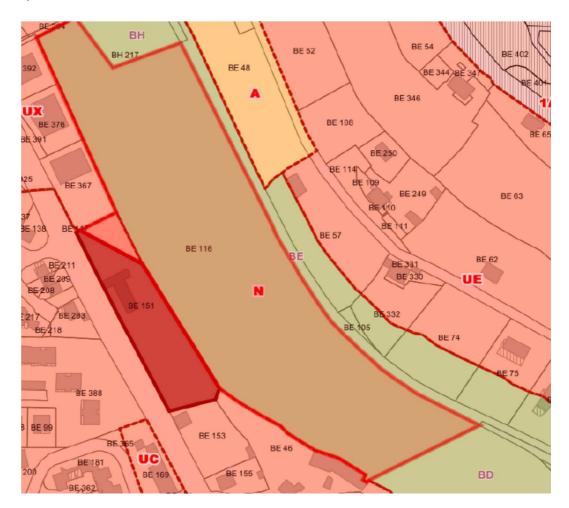


La parcelle BE 151 supporte un bâti à usage d'habitation, qui est partiellement occupé à usage cultuel, élevé sur 3 niveaux d'une surface utile de 353 m².

L'ALCTJ DE MENDE occupe une partie du bâti susvisé depuis plusieurs années en application du bail signé en 1977 ayant fait l'objet de plus renouvellements tacites puis, dernièrement, d'un avenant suite au changement de bailleur. (annexe 3).



Ces deux parcelles, qui forment une unité foncière, sont partiellement situées en zone de préemption urbaine classé UE au PLU et en zone N.



Par courrier RAR du 21.10.2021, reçu le 22 en Mairie, le mandataire des consorts MEJEAN, Maître Rodolphe MESTRE, notaire à NIMES, a adressé à la **COMMUNE DE MENDE** une déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes, enregistrée en mairie le 22.10.2021, l'informant de l'intention de ses mandants, de céder à l'**ALCTJ DE MENDE**, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 €), un bâti à usage d'habitation et partiellement occupé à usage cultuel, élevé sur 3 niveaux d'une surface utile de 353 m², compris en cela son terrain propre d'une contenance totale de 33 570 m², se composant des deux parcelles susvisées BE 116 et BE 151 .

Par courrier RAR du 08.11.2021, reçu le 09.11.2021 par M. Marc MEJEAN, la **COMMUNE DE MENDE** demandait à visiter les biens vendus.

Par courrier en réponse du 09.11.2021, reçu en Mairie le 12, les consorts MEJEAN ne s'y opposaient pas et conviaient la **COMMUNE DE MENDE** à y participer du fait qu'elle détenait les clefs permettant de visiter les locaux loués.

La visite s'est déroulée le 17.11.2021 en présence des :

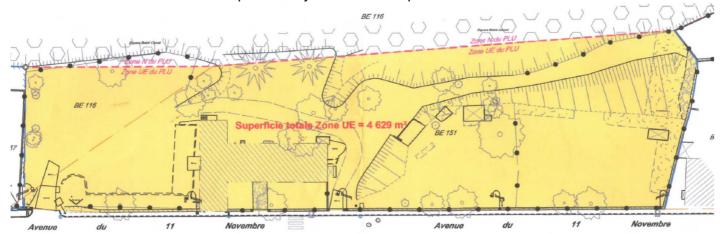
POUR LES TEMOINS DE JEHOVAH:

- M. Mario MARTIN, administrateur et M. Daniel PINATO secrétaire
- Me Philippe GONI et Me Pascale BACHER avocats à la cour

Un constat contradictoire de visite des parcelles BE 116 et BE 151 (compris en cela le bâti), était ainsi signé le 17.11.2021.



Un Plan état des lieux était produit le jour de la visite par les consorts MEJEAN.



Le 25.11.2021, en suivi de la demande d'évaluation des parcelles par la Direction Générale des Finances publiques du Gard déposée le 18.10.2021, le pôle d'évaluation domaniale rendait son avis sur le bien relatant une valeur vénale estimée à 309 000 € HT (dont terrains en zone naturelle) et de 303 000 € HT (hors terrains en zone naturelle), avec une marge d'appréciation de 10 %.

Par décision du 16.12.2021 n°132.21, le Maire de la **COMMUNE DE MENDE** décidait d'exercer le droit de préemption urbain sur les seules emprises des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner situées en zone de préemption, pour un montant de 333 300 euros :

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (réf. MEJEAN/ALCTJMENDE/1221/RMN/VCL) et ses annexes, enregistrée en mairie le 22 octobre 2021, par laquelle Maître Rodolphe MESTRE, notaire à NIMES, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Marc Louis Albert MEJEAN, Mademoiselle Marie-Christine Amélie MEJEAN et Madame Bernadette Marie Louise MEJEAN, a informé la Commune de Mende de l'intention de ses mandants, de céder à L'ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE MENDE, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 €), un bâti à usage d'habitation et partiellement occupé à usage cultuel, élevé sur 3 niveaux d'une surface utile de 353 m², compris en cela son terrain propre d'une contenance totale de 33 570 m², se composant de deux parcelles, cadastrées section BE 116 d'une superficie de 29 542 m² et BE 151 d'une superficie de 4 028 m², situé 42 avenue du 11 novembre, sur la Commune de Mende (48000),

(...)

Considérant que les parcelles BE 151 et BE 116 forment une unité foncière,

Considérant que le plan de zonage du PLU classe en zone UE la totalité de la parcelle bâtie BE 151 et une partie résiduelle de la parcelle BE 116 dont le surplus est classé en zone N,

Considérant que selon le Plan état des lieux produit le jour de la visite par les consorts MEJEAN la superficie de l'unité foncière en zone UE est de 4 629 m² (soit 4 028 m² s'agissant de la parcelle BE 151 et 601 m² s'agissant de la parcelle BE 116) et que le surplus de 28 941 m² de la parcelle BE 116 est en zone N,

(...)

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.213-2-1 du Code de l'urbanisme, seuls les vendeurs sont en droit d'exiger que la Commune de Mende se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière constituée par les parcelles BE 116 et BE 151 pour une contenance totale de 33 570 m².

Le Maire de la Commune de Mende décide :

Article 1:

De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption du bâti à usage d'habitation appartenant à Monsieur Marc Louis Albert MEJEAN, à Mademoiselle Marie-Christine Amélie MEJEAN et à Madame Bernadette Marie Louise MEJEAN, situé 42 avenue du 11 novembre sur la Commune de Mende (48000), en ce compris le terrain propre d'une contenance de 4 629 m², composé des deux parcelles cadastrées :

- > section BE 116 pour une emprise partielle de 601 m² en zone UE du PLU (le surplus de 28 941 m² de ladite parcelle étant en zone N),
- section BE 151 d'une superficie totale de 4 028 m² en zone UE du PLU.

Article 2:

D'exercer le droit de préemption urbain sur la fraction de l'unité foncière en zone UE du PLU couverte par le droit de préemption urbain, soit le bâti et le terrain propre d'une contenance de 4 629 m^2 et ce, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'un parking de 80 places environ.

(...)

La décision et ses annexes ont été régulièrement signifiées aux vendeurs, à la requérante évincée, au Notaire et transmises en Préfecture.

Par courrier RAR du 29.12.2021, reçu en Mairie le 31, les consorts MEJEAN exigeaient de la **COMMUNE DE MENDE** l'acquisition de la totalité des biens sous DIA, en ce que compris les emprises hors zone de préemption.

Par décision du 12.01.2022 n°19175, le Maire de la **COMMUNE DE MENDE** acceptait d'acquérir la totalité des biens sous DIA.

(...)

Vu la décision n°132.21 du 16.12.2021 du Maire de Mende de préemption partielle valant notification d'offre d'acquisition au prix de 333 300 euros de la seule emprise en zone UE de 4 629 m²,

Vu les courriers du 16.12.2021 du Maire de Mende aux consorts MEJEAN, à leur notaire Maître Rodolphe MESTRE et à L'ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE MENDE, de notification par actes d'huissiers du 17.12.2021 de la décision n°132.21 du 16.12.2021 de préemption partielle,

Vu le courrier RAR n°1A 198 174 61911 du 29.12.2021 des consorts MEJEAN, reçu en Mairie de Mende le 31.12.2021, acceptant la préemption partielle de la seule emprise en zone UE de 4 629 m² au montant de 333 300 euros proposé par la Commune, mais exigeant en application des dispositions de l'article

L.213-2-1 al.2 du Code de l'urbanisme, que la Commune de Mende se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière de 33 570 m² au prix de 360 000 euros indiqué dans la DIA.

Considérant que, par actes d'huissiers du 17.12.2021, le Maire de Mende a régulièrement notifié par courriers du 16.12.2021 aux consorts MEJEAN, à leur notaire Maître Rodolphe MESTRE et à L'ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE MENDE, sa décision n°132.21 du 16.12.2021 de préemption valant notification d'offre d'acquisition au prix de 333 300 euros de la seule emprise en zone UE de 4 629 $\rm m^2$,

Considérant que, par courrier RAR n°1A 198 174 61911 du 29.12.2021, reçu en Mairie de Mende le 31.12.2021, les consorts MEJEAN ont accepté l'offre de préemption de la seule emprise en zone UE de 4 629 m² au montant de 333 300 proposé par la Commune, mais exigé, en application des dispositions de l'article L.213-2-1 al.2 du Code de l'urbanisme, que la Commune de Mende se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière de 33 570 m² au prix de 360 000 euros indiqué dans la DIA.

Le Maire de la Commune de Mende décide :

Article 1:

D'acquérir les deux parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie le 22 octobre 2021 (réf. MEJEAN/ALCTJMENDE/1221/RMN/VCL) situées 42 avenue du 11 novembre sur la Commune de Mende (48000) d'une contenance totale de 33 570 m², cadastrées section :

- BE 116 d'une superficie de 29 542 m²,
- BE 151 d'une superficie de 4 028 m² se composant d'un bâti à usage d'habitation partiellement occupé à usage cultuel, élevé sur 3 niveaux d'une surface utile de 353 m², compris en cela son terrain propre.

(...)

La décision et ses annexes a été régulièrement notifiée aux vendeurs, à la requérante évincée, au Notaire et transmise en Préfecture.

I. – Sur les procedures contentieuses

<u>A. – Par requête déposée le 06.02.2022 (RG 2200379-1), l'ALCTJ DE MENDE a demandé au</u> tribunal admiratif de Nîmes de :

- ANNULER la décision de préemption du maire de la commune de Mende en date du 16 décembre 2021, ainsi que la décision d'acquisition-préemption en date du 12 janvier 2022 et ce avec toutes conséquences de droit;
- Si la propriété du terrain a déjà été transférée à la commune de Mende, FAIRE INJONCTION à ladite commune de s'abstenir de revendre à un tiers le bien préempté;
- Si la propriété du terrain a déjà été transférée à la commune de Mende, FAIRE INJONCTION à ladite commune de proposer la cession dudit terrain à la requérante, à un prix visant à rétablir autant que possible et sans enrichissement sans cause les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle, et ce dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir sous astreinte du versement par la commune d'une somme de 500 euros par jour de retard;
- CONDAMNER la commune de Mende au paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative qui ne saurait être inférieure à 3000 euros;
- COMMUNIQUER à la requérante tout mémoire complémentaire à intervenir dans la procédure, quel qu'en soit le contenu.

Cette requête est en cours d'instruction.

B. – Par requête déposée le 06.02.2022 (RG 220030-0), l'ALCTJ DE MENDE a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Nîmes de :

- SUSPENDRE l'exécution et les effets la décision de préemption du maire de la commune de Mende en date du 16 décembre 2021, ainsi que la décision d'acquisition-préemption en date du 12 janvier 2022 en tant qu'elles font obstacle à la vente au bénéfice de la requérante;
- CONDAMNER la commune de La Mende au paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative qui ne saurait être inférieure à 2 000 euros.
- COMMUNIQUER à la requérante tout mémoire complémentaire à intervenir dans la procédure, quel qu'en soit le contenu.

Par mémoire en défense déposé le 23.02.2022, la **COMMUNE DE MENDE** demandait au juge des référés du tribunal administratif de Nîmes de :

- REJETER la demande de suspension,
- CONDAMNER L'ASSOCIATION LOCALE POUR LE CULTE DES TEMOINS DE JEHOVAH DE MENDE (ALCTJ DE MENDE) à verser à la COMMUNE DE MENDE une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Par ordonnance du 28.02.2022 (RG n°2200350), le juge des référés du tribunal administratif de Nîmes a ordonné :

<u>Article 1^{er}</u> : La requête de l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende est reietée.

<u>Article 2</u>: Les conclusions de la commune de Mende présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende et à la commune de Mende.

Par recours en cassation du 14.03.2022, **l'ALCTJ DE MENDE a inscrit un pourvoi contre l'ordonnance** du 28.02.2022 (RG n°2200350) et demande au Conseil d'Etat de :

- CASSER et ANNULER l'ordonnance attaquée ;

Réglant l'affaire au fond,

- **SUSPENDRE** l'exécution des décisions des 16 décembre 2021 et 12 janvier 2022 par lesquelles le maire de Mende a décidé de préempter la propriété cadastrée section BN, parcelles nos 116 et 151;

En toute hypothèse,

- **CONDAMNER** la commune de Mende à payer une somme de 3 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- et ce avec toutes conséquences de droit ;

Par ordonnance du 03.05.2022 (RG n°462316), la présidente de la première chambre de la section du contentieux du Conseil d'Etat a ordonné :

<u>Article 1^{er}</u>: Le pourvoi de l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende n'est pas admis.

<u>Article 2</u>: La présente décision sera notifiée à l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende.

Copie en sera adressée à la commune de Mende.

II. — SUR LA PROCEDURE DE MEDIATION INITIEE SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE L.213-7 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE.

Aux termes de l'article L.213-7 du CJA:

Lorsqu'un tribunal administratif ou une cour administrative d'appel est saisi d'un litige, le président de la formation de jugement peut, après avoir obtenu l'accord des parties, ordonner une médiation pour tenter de parvenir à un accord entre celles-ci.

Par courriers du 23.02.2022, le président de la première chambre du tribunal administratif de Nîmes a invité **l'ALCTJ DE MENDE** et **la COMMUNE DE MENDE** à se prononcer sur l'opportunité de recourir à une médiation :

Après étude de ce dossier et compte tenu de la nature du contentieux et des débats intervenus lors de l'audience du 23 février 2022 du référé suspension n° 2200350, il apparaît opportun de tenter, sur la base des articles L. 213-7 et suivants du code de justice administrative, une médiation en vue de trouver une issue définitive à ce litige.

Par courrier enregistré le 03.03.2022 au greffe du tribunal administratif de Nîmes, la COMMUNE DE MENDE a déclaré accepter la mise en œuvre d'une médiation.

Par courrier enregistré le 08.03.2022 au greffe du tribunal administratif de Nîmes, **l'ALCTJ DE MENDE** a déclaré accepter la mise en œuvre d'une médiation.

Par ordonnance du 10.03.2022 (RGn°2200667-1), le président de la première chambre du tribunal administratif de Nîmes a ordonné :

<u>Article 1^{er}</u>: Madame Claire Bouteloup et Madame Sophie Giraud, sont désignées comme co-médiatrices pour conduire la médiation entre l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende et la commune de Mende.

<u>Article 2</u>: Cette désignation est faite pour une durée de 3 mois à compter de la première réunion de médiation, renouvelable une fois sur demande du médiateur.

<u>Article 3</u>: Les parties fixeront le montant de la rémunération des co-médiatrices, comprenant leurs honoraires et le remboursement de leurs débours, et la répartition des charges entre elles. Une ordonnance ultérieure du juge en prendra acte.

<u>Article 4</u>: La présente ordonnance sera notifiée l'association locale pour le culte des témoins de Jéhovah de Mende, à la commune de Mende à Madame Claire Bouteloup et à Madame Sophie Giraud, co-médiatrices.

Il est relaté dans le relevé de conclusions du 10.05.2022 suite à la rencontre de médiation du 25.04.2022 (annexe 4) :

A l'issue de la rencontre, les parties s'accordent sur les points suivants :

1 - Finaliser et concrétiser

La commune réalise la préemption et s'engage sur une rétrocession partielle à l'Association Locale pour le Culte des Témoins de Jehovah, correspondant à environ 2000m2 de terrain.

L'association s'engage à renoncer au recours auprès du Conseil d'Etat visant à annuler la préemption.

2 - Pour cela, affiner ensemble

Les parties s'engagent à travailler ensemble dans les 30 jours pour finaliser :

- la superficie à acquérir par l'Association, en réfléchissant à la meilleure utilisation possible des surfaces:
 permettre des stationnements suffisants au regard du respect des normes liées à un ERP, et des besoins concrets des parties, prendre en compte la configuration du terrain, etc.
 - Cette discussion pourra se baser sur une visite de terrain à réaliser ensemble.
 - Au-delà d'une répartition des surfaces qui seront propriété, d'un côté, de la Commune et, de l'autre, de l'Association, une réflexion pourrait être engagée sur les usages ?
- le prix de la rétrocession, à partir de références factuelles et partagées ensemble : estimation des Domaines et analyse des dernières ventes en prêtant attention à la viabilisation ou non de ces terrains (références les plus récentes : acquisitions liées à l'installation du fast-food et de la pharmacie).

3 - Prochaines étapes

Sur la base des échanges précédents, les conseils travailleront à un protocole d'accord, qui précisera notamment les points suivants :

- la demande, ou non, d'homologation de l'accord auprès du tribunal.
- la prise en charge des différents frais par chacune des parties, notamment les frais de géomètre.
- les délais de réalisation des différentes étapes, notamment de la vente à l'association.

Ce protocole d'accord, une fois validé, permettra de clore la procédure en cours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes.

Par courrier du 20.06.2022 (annexe 5), le maire de la COMMUNE DE MENDE informait le Président de l'ALCTJ DE MENDE que :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de médiation concernant le contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes référencé 2200379-1, et suite à l'envoi par mail du 4 mai dernier de M. JOUSSET, vous avez établi une nouvelle proposition de découpage de l'emprise foncière à vous céder pour la mise en œuvre de votre projet; portant la surface à 2 076 m² contre 2 263 m² initialement prévus.

Après examen de votre proposition, j'ai le plaisir de vous informer que la collectivité consent la cession des $2\,076\,\mathrm{m}^2$. Il vous est proposé la cession moyennant la somme de $186\,840\,\mathrm{c}$, soit $90\,\mathrm{c}$ TTC le m^2 . Pour votre parfaite information, les derniers terrains vendus par la collectivité au-dessus du rond-point du Viaduc l'ont été à $102\,\mathrm{c}$ TTC le m^2 .

Concernant la possibilité de positionner en limite de propriété votre construction, les dispositions règlementaires en matière d'urbanisme prévoient la possibilité d'implanter une construction soit en limite de propriété, soit en retrait de 3 mètres. En l'espèce, la collectivité ne voit aucune objection à implanter votre construction en limite de propriété.

Je vous invite à me faire connaître votre avis sur la proposition financière faite.

Par courrier du 29.06.2022 (annexe 6), le Président de **l'ALCTJ DE MENDE** informait **le maire** de la COMMUNE DE MENDE que :

J'accuse réception de votre courrier du 20 juin dernier et vous en remercie.

Notre association vous confirme son acceptation de principe pour un accord sur les bases proposées.

Nous informons notre avocat afin qu'il puisse se rapprocher de l'avocat de la Commune en vue de formaliser le protocole d'accord définitif.

C'est dans ce contexte que les parties à la présente se sont rapprochées et, au terme de concessions réciproques, transigent dans le cadre du présent protocole.

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent accord a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles les parties conviennent de mettre fin au litige qui les oppose concernant les faits décrits en préambule, ceci afin d'éviter les aléas d'une procédure juridictionnelle.

Il a pour objet de clore amiablement et irrévocablement le litige survenu entre la **COMMUNE DE MENDE** et **l'ALCTJ DE MENDE** concernant les deux décisions de préemption du Maire de la **COMMUNE DE MENDE** du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175.

Il organise les engagements réciproques des deux parties, les modalités d'application et la prise en charge des frais y afférents.

L'expression « lieux et locaux occupés actuellement » qui est utilisée dans le présent protocole signifie : biens occupés par **l'ALCTJ DE MENDE** en application du bail avec les consorts MEJEAN et ayant fait l'objet d'un avenant du 23.08.2022 avec la Commune de Mende.

<u>ARTICLE 2 – CONCESSIONS DE LA COMMUNE DE MENDE</u>

2.a. La COMMUNE DE MENDE s'engage à vendre à l'ALCTJ DE MENDE une emprise de 2076 m², parcelle nouvellement et provisoirement cadastrée section BE 151p au prix de 186 840 €uros, soit 90 €uros TTC/m².

Un plan de localisation de l'emprise foncière de 2 076 m² est annexé au présent protocole, ainsi que le procès-verbal de bornage et de découpage parcellaire (annexes 7 et 8).

2.b. A la demande de l'ALCTJ DE MENDE (cf. art. 3.b du présent protocole), la **COMMUNE DE MENDE** lui délivrera un permis modificatif ou un nouveau permis si nécessaire afin de lui permettre de réaliser sur l'emprise vendue (cf. art. 2.a du présent protocole) son projet de construction autorisé dans le permis de construire n°048 095 21 M0014 et ce, dans le respect

des règles d'urbanisme en vigueur (compte tenu du changement de l'emprise foncière et du fait que le premier permis de construire est un permis tacite).

- **2.c.** Sur demande de l'ALCTJ DE MENDE, la COMMUNE DE MENDE s'engage à autoriser l'ALCTJ DE MENDE à continuer d'occuper les *lieux et locaux actuellement occupés* et ce, jusqu'à ce que la nouvelle construction soit terminée ou au plus tard le **30.09.2025** inclus, sans pouvoir dépasser cette date à laquelle il ne pourra être dérogée que sur accord des parties.
- **2.d.** L'ALCTJ DE MENDE déclare ne pas avoir de biens à récupérer.

<u>ARTICLE 3 – CONCESSIONS DE L'ALCTJ DE MENDE</u>

- **3.a.** L'ALCTJ DE MENDE s'engage à acheter à la COMMUNE DE MENDE une emprise de 2076 m² parcelle nouvellement et provisoirement cadastrée section BE 151p au prix de 186 840 €uros, soit 90 €uros TTC/m².
- **3.b.** L'**ALCTJ DE MENDE** s'engage à déposer auprès de la **COMMUNE DE MENDE** une demande de permis modificatif ou si nécessaire un nouveau permis afin de pouvoir réaliser sur l'emprise acquise (*cf.* articles 2.a et 3.a. du présent protocole) son projet autorisé dans le permis de construire n°048 095 21 M0014.

L'obtention de ce permis modificatif ou le cas échéant du nouveau permis dans les conditions stipulées à l'article 4.b. du présent protocole sera l'une des conditions suspensives à la réitération de la vente convenue dans la promesse synallagmatique de vente visée à l'article 4.a du présent protocole.

- 3.c. En ce qui concerne l'instance RG 2200379-1 suite à la requête déposée le 06.02.2022 par l'ALCTJDE MENDE devant le tribunal administratif de Nîmes contre les deux décisions de préemption du Maire de la COMMUNE DE MENDE du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175.
- 3.c.1. L'ALCTJ DE MENDE s'engage, à peine de caducité du présent protocole à :
- à compter de l'obtention d'un permis définitif purgé de tout recours, se désister d'instance et d'action, sans condition ni réserve, et à renoncer à toute demande au visa de l'article L.761-1 du Code de justice administrative,
- transmettre son *mémoire en désistement via* le réseau Extranet télérecours, dont l'accusé réception justifiera de l'accomplissement de cette diligence,
- informer immédiatement la **COMMUNE DE MENDE du** dépôt de son *mémoire en désistement*,
- communiquer immédiatement à la COMMUNE DE MENDE :
 - o copie du courrier de notification du jugement donnant acte de son désistement,
 - un acte d'acquiescement sans condition ni réserve audit jugement, sous huitaine à compter de sa notification à l'ALCTJ DE MENDE.
- **3.c.2.**La **COMMUNE de MENDE** s'engage, à peine de caducité du présent protocole à communiquer immédiatement à **l'ALCTJ DE MENDE** un acte d'acquiescement sans condition ni réserve au jugement constatant le désistement, sous huitaine à compter de la notification de la décision.

- **3.c.3.** Sous huitaine à compter de l'expiration du délai de recours contre le jugement de désistement visé à l'article 3.c.1 du présent protocole, la partie la plus diligente demandera une *attestation de non-appel* auprès du greffe de la Cour administrative d'appel de Toulouse et, à réception dudit document, en informera immédiatement l'autre partie.
- **3.d.** L'ALCTJ DE MENDE s'engage à libérer spontanément et définitivement les *lieux et locaux occupés actuellement* et ce, dès que la nouvelle construction sera terminée ou au plus tard le **30.09.2025** (*cf.* article 4.d.), date à laquelle elle remettra spontanément à la **COMMUNE DE MENDE** les clefs des *locaux actuellement occupés*.

Si **l'ALCTJ DE MENDE** retrouve l'état des lieux d'entrée, un état des lieux de sortie sera établi, qu'elle devra communiquer à la collectivité,

3.e.1. L'ALCTJ DE MENDE renonce :

- à toute contestation du prix de vente stipulé dans le présent protocole,
- ➢ à toute demande indemnitaire auprès de la COMMUNE DE MENDE, ainsi qu'à tout recours juridictionnel indemnitaire contre la COMMUNE DE MENDE, sur quelque fondement juridique que ce soit, en relation avec :
 - la prise de possession par la COMMUNE DE MENDE des parcelles qu'elle a acquises sur le fondement des deux décisions de préemption du Maire de la COMMUNE DE MENDE du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175,
 - o le projet d'aménagement de la **COMMUNE DE MENDE des parcelles qu'elle a acquises** sur le fondement des deux décisions de préemption du Maire de la COMMUNE DE MENDE du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175.
- → à tout recours contre les actes pris (<u>ou à prendre</u>) dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de la **COMMUNE DE MENDE** des parcelles qu'elle a acquises sur le fondement des deux décisions de préemption du Maire de la **COMMUNE DE MENDE** du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175,
- > à toute action juridictionnelle, devant quelque juridiction que ce soit, relative à :
 - l'acquisition et la prise de possession par la COMMUNE DE MENDE des parcelles acquises sur le fondement des deux décisions de préemption du Maire de la COMMUNE DE MENDE du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175,
 - le projet d'aménagement de la COMMUNE DE MENDE des parcelles acquises sur le fondement des deux décisions de préemption du Maire de la COMMUNE DE MENDE du 16.12.2021 n°132.21 et du 12.01.2022 n°19175.
- **3.f.** L'ALCTJ DE MENDE s'acquittera de la taxe d'habitation, si elle en est redevable, des frais d'abonnement divers (électricité, eau potable, gaz, téléphonie, *internet*...), ainsi que des frais d'assurance habitation, des *lieux et locaux occupés actuellement* et ce, jusqu'à leur complète libération qui sera effective à compter de la remise des clefs à la **COMMUNE DE MENDE**, étant précisé qu'actuellement, le lieu de culte est exonéré de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

ARTICLE 4 – Modalités d'application du présent protocole.

- **4.a.** La **COMMUNE DE MENDE** et **l'ALCTJ DE MENDE** signeront une promesse synallagmatique de vente de l'emprise de 2076 m² parcelle nouvellement et provisoirement cadastrée section BE 151p au prix de **186 840 €uros**.
- **4.b.** La signature de **l'acte de vente** de l'emprise de 2076 m² de la parcelle cadastrée section BE 151p interviendra dans le mois après que l'**ALCTJ DE MENDE** se sera définitivement et irrévocablement désistée de sa requête déposée le 06.02.2022 devant le tribunal administratif de Nîmes dans l'instance référencée RG 2200379-1 et ce, dans les conditions stipulées aux articles 3.c, 3.c.1 à 3.c.3. du présent protocole, étant rappelé que le désistement susvisé interviendra postérieurement à l'obtention du permis de construire définitif purgé de tout recours (*cf.* article 3.c.1).
- **4.c.** Le paiement du prix de **186 840 €uros** en application des articles 2.a., 3.a. et 4.a. du présent protocole interviendra à la date de la signature de la vente dans les conditions stipulées à l'article 4.b. du présent protocole.
- 4.d. Il sera stipulé dans chacun des actes subséquents prévus aux articles 4.a. et 4.b.:
- que l'ALCTJ DE MENDE s'engage à libérer définitivement les lieux et locaux actuellement occupés dans les conditions stipulées aux articles 2.c. et 3.d. du présent protocole,
- que l'ALCTJ DE MENDE déclare n'avoir aucun bien à récupérer, étant précisé que si l'ALCTJ DE MENDE retrouve l'état des lieux d'entrée, un état des lieux de sortie sera établi, qu'elle devra communiquer à la collectivité,
- les conditions d'occupation temporaire par **l'ALCTJ DE MENDE** des *lieux et locaux* actuellement occupés,
- les conditions du paiement de la taxe d'habitation si l'ALCTJ en est redevable et de l'assurance des lieux actuellement occupés étant précisé qu'actuellement, le lieu de culte est exonéré de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

5.e. Les honoraires dus au géomètre-expert et au notaire seront également partagés entre la **COMMUNE DE MENDE** et l'**ALCTJ DE MENDE**.

<u>ARTICLE 5 – Précisions finales.</u>

Les parties conviennent expressément que chacune des dispositions du présent protocole constitue une condition déterminante de leur consentement, le respect par chacune des parties de ses engagements étant la condition exclusive de l'accord donné par l'autre partie sur les dispositions du présent accord.

Le présent protocole est régi par les dispositions des articles 2044 et suivants du *Code civil* et vaut transaction entre les parties sous réserve de la parfaite exécution des engagements y figurant, ceux-ci étant indissociables.

Aux termes de l'article 2052 du Code civil : La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Le présent protocole est confidentiel et ne pourra être divulgué à des tiers sans l'accord préalable et écrit de chaque partie, sauf pour sa parfaite exécution et sauf non-respect par l'une des parties de ses propres obligations découlant du présent du présent protocole. À

défaut, la partie qui aurait failli à cette obligation de confidentialité supporterait toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour l'autre partie.

Etant précisé que le projet de protocole sera obligatoirement transmis aux membres du conseil municipal préalablement à la séance qui aura pour objet sa validation, et l'autorisation donnée à M. le Maire de le signer (il est rappelé que les séances sont publiques avec présence de la presse et diffusion en directe sur réseaux).

Le présent protocole comporte 8 annexes, dont la liste est détaillée sous les signatures des présentes.

Fait sur 14 pages, en **TROIS** exemplaires originaux, le ... mars 2023.

Parapher chacune des pages et faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure ».

- Pour la COMMUNE DE MENDE, son Maire en exercice M. Laurent SUAU
- Pour l'ALCTJ DE MENDE, son président en exercice M. ...

ANNEXES:

- **1.** DCM n° ... du ...
- **2.** ... n° ... du ...
- 3. Baux de 1977 et 1994 entre les consorts MEJEAN et l'ALCTJ DE MENDE et avenant avec la Commune de Mende le 23.08.2022
- **4.** Relevé de conclusions suite à la rencontre de médiation du 25.04.2022
- 5. Courrier du 20.06.2022 du maire de la COMMUNE DE MENDE au président de l'ALCTJ DE MENDE
- 6. Courrier du 29.06.2022 du président de l'ALCTJ DE MENDE au maire de la COMMUNE DE MENDE
- 7. Plan de localisation de l'emprise foncière rétrocédée par la COMMUNE DE MENDE à l'ALCTJ DE MENDE
- 8. Plan du cabinet FAGGE ET ASSOCIES de projet de division parcellaire n°19-134 du 18.01.2023 (parcelles SE BE 116 et 151)