

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal  
Séance du 21 décembre 2023

DÉLIBÉRATION N° 148/2023	PROTOCOLE D'ACCORD - ASSOCIATION LE BIEN COMMUN - 17 RUE DE LA COMMUNE
--------------------------	---

L'an deux mille vingt-trois,

Le vingt et un décembre à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Agnès Bourgeois, maire, suivant la convocation faite le 15 décembre 2023.

**Etaient présents :**

Mme Bourgeois, maire

M. Chusseau, Mme Guiu, M. Faës, Mme Coirier, M. Brianceau, Mme Daire-Chaboy, M. Quéraud, M. Gaglione, Mme Paquereau, M. Audubert, adjoints

Mme Métayer, M. Bouyer, M. Pineau, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Soccoja, M. Quénéa, M. Kabbaj, Mme Landier, Mme Deletang, M. Letrouvé, Mme Leray, M. Gellusseau, M. Mabon, M. Vendé, M. Louarn, Mme Lelion, M. Le Breton, Mme Douaisi, Mme Bihan, M. Simonet, Mme Uzunpinar, M. Jegouic, conseillers municipaux

**Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du Conseil Municipal pour voter en leur nom :**

Mme Fond (pouvoir à M. Pineau), Mme Burgaud (pouvoir à Mme Métayer), M. Jehan (pouvoir à M. Faës), Mme Gallais (pouvoir à Mme Deletang), Mme Desgranges (pouvoir à Mme Douaisi), M. Nicolas (pouvoir à M. Simonet), Mme Bennani (pouvoir à M. Louarn), M. Marion (pouvoir à M. Le Breton)

**Absents non excusés :**

M. Le Forestier, conseiller municipal

Jean-Louis Gaglione a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

## CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DÉCEMBRE 2023

### **OBJET : PROTOCOLE D'ACCORD - ASSOCIATION LE BIEN COMMUN - 17 RUE DE LA COMMUNE :**

**Mme Agnès Bourgeois** donne lecture de l'exposé suivant :

La Ville est propriétaire d'un immeuble sis 17, rue de la Commune de 1871, parcelle cadastrée AP 794.

Cet immeuble a été acquis par la Ville en novembre 2020, en application de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption urbain en vue de constituer une réserve foncière pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du secteur Lamour Les Forges à REZE, par la mise en œuvre d'une opération d'habitats diversifiés et de services.

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, des personnes se présentant comme « *un collectif d'habitants et d'habitantes du quartier Pont-Rousseau* » constituées ensuite sous la forme d'une association loi 1901 dénommée « *Le Bien Commun* » ont pénétré sans autorisation dans les lieux aux fins d'y installer, sans droit, ni titre, une « *maison de quartier autogérée* ».

La Ville a déposé une plainte pour ces faits auprès de la police nationale et a pris un arrêté interdisant l'accueil du public et l'organisation de manifestations publiques dans les locaux et jardins de l'immeuble sis 17 rue de la Commune de 1871.

Enfin, par une assignation délivrée à l'association le 17 novembre 2022, la Ville a saisi le Tribunal judiciaire de Nantes en référé pour qu'il soit mis fin à l'occupation sans droit ni titre de son bien.

Par une ordonnance du 26 janvier 2023, le Juge des référés a invité les parties à envisager une médiation dans le cadre des articles 131-1 et suivants du Code de procédure civile.

Les parties ont accepté cette médiation qui a pris fin au mois de juin 2023, sans pouvoir donner lieu à un accord entre les parties.

Des pourparlers ont néanmoins repris par l'intermédiaire des conseils respectifs des parties afin de parvenir à un accord transactionnel, sous la forme d'un protocole.

Par ce protocole, la Ville autorise à titre exceptionnel et temporaire l'association Le Bien Commun(e) à occuper l'immeuble sis 17 rue de la Commune, jusqu'à la mise en œuvre effective des travaux de réhabilitation de l'immeuble. Cette autorisation d'occupation est consentie à titre gratuit.

En contrepartie, l'association Le Bien Commun s'engage à occuper les lieux conformément aux modalités d'occupation définies dans le protocole et à occuper les lieux pour le strict besoin de ses activités associatives, sans pouvoir leur donner une quelconque autre destination (telle que notamment l'hébergement de personnes).

Elle s'engage à libérer temporairement les lieux sur une ou plusieurs demi-journée(s), pour permettre la ou les visite(s) du site par les entreprises en charge des travaux, notamment aux fins de réalisation de diagnostics et de repérages avant travaux.

Par ailleurs, elle s'engage à souscrire une assurance de nature à couvrir sa responsabilité civile au titre de l'occupation des lieux.

Enfin, l'association s'engage à occuper paisiblement les lieux et à ne générer aucun trouble pour le voisinage, que ce soit en journée ou en soirée, à s'assurer en risques locatifs, et à quitter les lieux définitivement et à les laisser libre de toute occupation à la date du démarrage effectif des travaux de réhabilitation de l'immeuble.

La Ville s'engage à se déplacer sur site à la signature du présent protocole pour procéder au recensement des personnes hébergées dans les lieux et à leur proposer un relogement.

## CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DÉCEMBRE 2023

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le protocole d'accord transactionnel et d'autoriser Mme la Maire à le signer.

### **Le conseil municipal,**

Vu les articles 2044 et suivants du Code Civil,

Vu l'avis de la commission finances et moyens généraux du 12 décembre 2023.

### **Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- Approuve le protocole d'accord transactionnel avec l'association Le Bien Commun
- Autorise Mme la Maire à le signer, ainsi que ses éventuels avenants

La maire,  
Agnès Bourgeois



# PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

## articles 2044 et suivants du Code Civil

### ENTRE :

▪ **La Ville de REZE**

Représentée par sa Maire en exercice, domiciliée en cette qualité en l'Hôtel de Ville, Place Daviais – BP 159 – 44403 REZE cedex

*D'une part*

### ET :

▪ **L'Association LE BIEN COMMUN(E)**

Association régie par la loi de 1901, prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité au siège sis 17, rue de la Commune de 1871 – 44400 REZE

*D'autre part*

Ci-après désignées ensemble **les Parties**

\*\*\*

### PREAMBULE

La Ville de REZE est propriétaire d'un immeuble sis 17, rue de la Commune de 1871 à REZE, parcelle cadastrée AP 794.

Cet immeuble a été acquis par la Ville, en application de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption urbain en vue de constituer une réserve foncière pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du secteur Lamour Les Forges à REZE, par la mise en œuvre d'une opération d'habitats diversifiés et de services.

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, des personnes se présentant comme « *un collectif d'habitants et d'habitantes du quartier Pont-Rousseau et des alentours, intéressé es par la vie du quartier* » constituées sous la forme d'une association loi 1901 dénommée « *Le Bien Commune(e)* » ont pénétré sans autorisation dans les lieux aux fins d'y installer, sans droit, ni titre, une « *maison de quartier autogérée* ».

La Ville de REZE a déposé une plainte pour ces faits auprès de la police nationale.

Par ailleurs, la Ville de REZE a pris un arrêté interdisant l'accueil du public et l'organisation de manifestations publiques dans les locaux et jardins de l'immeuble sis 17 rue de la Commune de 1871.

Enfin, par une assignation délivrée à l'association le 17 novembre 2022, la Ville de REZE a saisi le Tribunal judiciaire de NANTES en référé pour qu'il soit mis fin à l'occupation sans droit ni titre de son bien.

Par une ordonnance du 26 janvier 2023, le Juge des référés a invité les parties à envisager une médiation dans le cadre des articles 131-1 et suivants du Code de procédure civile.

Les parties ont accepté cette médiation qui s'est déroulée sous l'égide M GAILLARD et de Maître GOSSELIN. La médiation a pris fin au mois juin 2023, sans pouvoir donner lieu à un accord entre les parties.

Des pourparlers ont néanmoins repris par l'intermédiaire des conseils respectifs des parties.

**C'EST AINSI QU'APRES DISCUSSION ET CONCESSIONS RECIPROQUES ET EN VUE DE METTRE FIN, SANS RESERVES, AU LITIGE QUI LES OPPOSE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES, A TITRE TRANSACTIONNEL, IRREVOCABLE ET DEFINITIF CE QUI SUIT :**

***ARTICLE 1 - Objet :***

Le présent accord transactionnel a pour objet de mettre fin au litige qui oppose les parties au titre de l'occupation de l'immeuble sis 17 rue de la Commune à REZE.

***ARTICLE 2 – Engagements de la Ville de REZE :***

La Ville de REZE autorise à titre exceptionnel et temporaire l'association Le Bien Commun(e) à occuper l'immeuble sis 17 rue de la Commune à REZE.

Cette autorisation d'occupation est accordée à titre temporaire jusqu'à la mise en œuvre effective des travaux de réhabilitation de l'immeuble.

Cette autorisation d'occupation est consentie à titre gratuit.

Cette autorisation d'occupation n'est consentie qu'au profit de l'association Le Bien Commun(e) à l'exclusion de toute autre personne morale ou physique.

**ARTICLE 3 – Engagements de l'association LE BIEN COMMUN(E) :**

L'association Le Bien Commun(e) s'engage à occuper les lieux conformément aux modalités d'occupation définies aux termes de l'article 4 du présent protocole.

L'association Le Bien Commun(e) s'engage à occuper les lieux pour le strict besoin de ses activités associatives, sans pouvoir leur donner une quelconque autre destination, telle que notamment l'hébergement de personnes.

L'association le Bien Commun(e) s'engage à quitter les lieux définitivement et à les laisser libre de toute occupation à la date du démarrage effectif des travaux de réhabilitation de l'immeuble, telle que définie par le maître d'œuvre en charge des travaux.

**ARTICLE 4 – Modalités d'occupation :**

L'autorisation d'occupation est subordonnée à la stricte condition du respect par l'association Le Bien Commun(e) des modalités d'occupation stipulées au présent article.

**4.1 : Terminologie**

L'association Le Bien Commun(e) est désignée ci-après sous le terme « l'occupante ». La Ville de REZE est désignée ci-après sous le terme « la propriétaire ».

**4.1 : Accès à l'immeuble**

L'occupante devra laisser à la propriétaire libre accès au bien.

**4.2 : Libération temporaire des lieux pour visites**

L'occupante s'engage à libérer temporairement les lieux sur une ou plusieurs demi-journée(s), pour permettre la ou les visite(s) du site par les entreprises en charge des travaux, notamment aux fins de réalisation de diagnostics et de repérages avant travaux.

La propriétaire s'engage à respecter à l'égard de l'occupante un délai de prévenance de cinq jours au moins avant la réalisation de ces visites.

#### 4.3 : Occupation paisible des lieux

L'occupante s'engage à occuper paisiblement les lieux et à ne générer aucun trouble pour le voisinage, que ce soit en journée ou en soirée.

L'occupante s'engage à cesser le bruit du dimanche soir au vendredi soir inclus à 22h00 et le samedi soir à minuit.

L'occupante s'engage à réaliser auprès de la Mairie les déclarations inhérentes à certaines activités (débit de boissons, concert, manifestation sur la voie publique, etc.).

#### 4.4 : Sécurité et restriction à l'occupation des lieux

L'occupante s'engage à respecter les restrictions qui seront susceptibles d'être apportées à l'occupation des lieux pour des raisons de sécurité, si un diagnostic sécurité délimite des espaces non accessibles pour la sécurité des occupants.

#### 4.5 : Assurance

L'occupante s'engage à souscrire une assurance de nature à couvrir sa responsabilité civile au titre de l'occupation des lieux.

L'occupante devra justifier d'une telle assurance par la remise d'une attestation à la propriétaire dans le délai de vingt jours suivants la signature du présent protocole. L'occupante devra par ailleurs être en mesure de justifier de son assurance à tout moment, à la demande de la propriétaire.

#### 4.6 : Libération des lieux

L'occupante s'engage à libérer les lieux conformément aux stipulations de l'article 3 du présent protocole.

La libération des lieux devra être complète et effective. Elle s'appliquera à toute personne et à tout meuble.

La libération des lieux s'entend de l'ensemble de l'immeuble dans ses parties bâties et dans ses parties non bâties, espaces verts, cours etc.

A la signature du présent protocole, l'occupante s'engage à libérer le site de « la butte aux orties ».

**ARTICLE 5 – Recensement des occupants hébergés du fait de l'association :**

Lors de la médiation, l'association Le Bien Commun(e) a informé la Ville de REZE que des personnes en situation précaire étaient hébergées dans l'immeuble.

Les parties conviennent que l'immeuble occupé ne peut recevoir une destination d'hébergement ou d'habitation.

L'association le Bien Commun(e) s'engage à collaborer avec les services de la Ville de REZE pour que soit procédé au recensement des personnes en situation précaire effectivement hébergées sur le site en vue de leur relogement.

La Ville de REZE s'engage à se déplacer sur site à la signature du présent protocole pour procéder au recensement des personnes hébergées dans les lieux et à leur proposer un relogement.

L'association le Bien Commun(e) s'engage à ne plus accueillir les personnes recensées et à ne pas accueillir d'autres personnes à des fins d'hébergement une fois que les personnes recensées se seront vues proposer un relogement.

**ARTICLE 6 – Retrait du rôle :**

En contrepartie de ce qui précède, et moyennant la bonne et entière exécution des présentes, les parties conviennent du retrait du rôle de l'affaire enregistrée devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de NANTES sous le N°RG : 22/01129, visant à obtenir l'expulsion de l'association Le Bien Commun(e) de l'immeuble de la Ville de REZE.

En cas de non-respect par l'association Le Bien Commun(e) des engagements pris par elle aux termes du présent protocole, l'affaire sera rétablie par simple demande de la Ville de REZE conformément aux dispositions de l'article 383 du Code de procédure civile.

**ARTICLE 7 – Transaction :**

De convention expresse entre les parties, le présent protocole vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et est soumis aux dispositions contenues dans le titre 15 du Code Civil.

**ARTICLE 8– Signature :**

Le présent protocole est établi en DEUX exemplaires dont un reviendra à chacune des parties après avoir été signé et paraphé par chacune d'elles.



Les signataires justifieront de leur habilitation à signer le présent protocole.

Fait à NANTES, le

**La signature devra être précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé – bon pour transaction »**

**Pour la Ville de REZE**

M .....

Agissant en qualité de représentant de la ville

**Pour L'association Le Bien Commun(e)**

M .....

Agissant en qualité de représentant de l'association