



SCP ACT AVOCATS
53 Avenue de Paris
79000 NIORT CEDEX
Téléphone : 05 49 05 62 99

TJ Niort de NIORT cedex

N° Rôle :

Chambre :

Dossier :

Pi / CAN - SERVICE ASSAINISSEMENT -

Affaire Pi / CAN

Nos réf. :

RG N°

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur P, né le à , de nationalité française, chef d'atelier, domicilié rue du Couhé – 79510 COULON,

Ayant pour avocat la **SCP ACT AVOCATS**, agissant par **Maître Guillaume TILLEAU**, avocat inscrit au Barreau des DEUX-SEVRES, demeurant 53, Avenue de Paris – 79000 NIORT,

D'UNE PART,

ET

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (CA DU NIORTAIS), NIORT AGGLO, Communauté d'Agglomération, ayant son siège social sis 140, rue des Equarts CS 28770 – 79027 NIORT CEDEX, immatriculée sous le numéro SIRET 200 041 317 00013, prise en la personne de son représentant légal et domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la **SELARL TEN FRANCE**, agissant par **Maître Jean-Philippe LACHAUME**, avocat inscrit au Barreau de POITIERS, demeurant 23, rue Victor Grignard – CS 61074 - 86061 POITIERS CEDEX 9,

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées ensemble ou individuellement « la ou les parties »,

PREAMBULE

RAPPEL DES FAITS :

Le 8 août 2018, Monsieur P a fait l'acquisition d'une maison à usage d'habitation dans la Commune de COULON, située rue du Couhé – 79510 COULON.

L'acte notarié relatif à l'acquisition du bien, précise, en page 11, que « *le bien objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.* ».

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par le service d'assainissement de NIORT (79), ainsi qu'il résulte d'un document administratif demeuré ci-annexé et duquel il résulte que l'installation d'assainissement est conforme ».

Ce contrôle a été réalisé par le service d'assainissement de la CAN le 27 juin 2018, peu de temps avant la vente auprès du requérant.

En septembre 2022, Monsieur P a rencontré de sérieuses difficultés d'évacuation au niveau des toilettes.

Le 13 octobre 2022, compte tenu des circonstances, Monsieur P a été contraint de faire intervenir, en urgence, la société GATINE DEBOUCHAGE exerçant sous l'enseigne LA COMPAGNIE DES DEBOUCHEURS.

La société GATINE DEBOUCHAGE exerçant sous l'enseigne LA COMPAGNIE DES DEBOUCHEURS a constaté une obstruction importante au niveau de la cuisine, tout en procédant au débouchage temporaire.

Le 11 février 2023, Monsieur P n'a pas eu d'autre choix que de faire, à nouveau, intervenir la société GATINE DEBOUCHAGE exerçant sous l'enseigne LA COMPAGNIE DES DEBOUCHEURS pour procéder au débouchage de son évacuation.

Le 6 juin 2023, compte tenu de la réelle difficulté affectant son système d'évacuation, Monsieur P a été contraint de casser le revêtement de sol et le carrelage ainsi que la chape de sa cuisine pour accéder à l'endroit obstrué.

Monsieur P a, alors, découvert l'existence d'une fosse septique reliée directement à la maison pour l'évacuation des eaux des toilettes !

Le 7 juin 2023, le requérant a mandaté la société ORTEC pour procéder à la vidange complète de la fosse.

Une fois vide, la société ORTEC a confirmé à Monsieur P que la fosse septique n'était absolument pas reliée au réseau d'assainissement collectif.

Le 8 juin 2023, Monsieur P a pris attache avec le service d'assainissement de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (CAN) pour les informer de la situation et solliciter une intervention, sans délai, pour procéder aux travaux de mise en conformité, compte tenu de la situation d'insalubrité et du danger exposé pour la santé du demandeur et ses proches.

Par lettre recommandée du 9 juin 2023, Monsieur P a demandé au Président de la CAN de bien vouloir intervenir pour remédier à l'urgence de la situation.

Or, la situation n'a pas évolué.

Monsieur P a, en outre, été contraint de trouver le moyen de colmater, à sa charge, le trou béant situé dans sa cuisine, lequel engendre un risque important ainsi qu'un préjudice de jouissance incontestable.

Par ailleurs, Monsieur P a mandaté l'office de Commissaires de Justice ATLANTHUIS aux fins de constat de la situation.

Par Procès-verbal de constat du 11 juillet 2023, Maître Karine LAFON a constaté « *qu'une partie du revêtement de sol de la cuisine et de la chape a été cassée* » et que « *sous la chape la présence d'une fosse septique* ».

Maître Karine LAFON a également constaté que « *le tuyau d'évacuation des toilettes est relié à ladite fosse septique* ».

Maître Karine LAFON a aussi indiqué que « *la fosse septique contient les eaux vannes, provenant des toilettes et qu'une forte odeur se dégage de ladite fosse* ».

Si Monsieur P avait eu connaissance d'une telle non-conformité, il n'aurait jamais fait l'acquisition de ce bien !

Monsieur P ne peut que déplorer la situation dans laquelle il a régularisé une vente, par l'intermédiaire d'un acte notarié qui fait mention d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, étant précisé que le contrôle du 27 juin 2018, réalisé par le service d'assainissement de la CAN, est venue attester de la conformité de l'installation.

Monsieur P a subi d'importants préjudices annexes causés par cette situation, notamment les odeurs putrides qui se dégagent dans la cuisine et le préjudice de jouissance qui en découle.

La situation était alarmante.

Compte tenu de la gravité des désordres, Monsieur P a été contraint de saisir Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de NIORT afin qu'une mesure d'expertise judiciaire soit ordonnée.

Dans le cadre de la procédure en cours devant le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de NIORT, les parties se sont rapprochées en vue de trouver une issue amiable à ce litige.

Dans ce cadre, les parties ont pu trouver un accord relatif à l'indemnisation de Monsieur P .

En cet état de fait, après avoir pris l'exacte mesure de la situation et, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, les Parties ont estimé, qu'il était de leur intérêt

mutuel d'y mettre un terme par la conclusion et l'exécution du présent protocole transactionnel (ci-après le « Protocole »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le protocole a pour objet de définir les concessions réciproques que se consentent les Parties aux fins de permettre le règlement par voie transactionnelle du différend tel qu'exposé dans le préambule.

En conséquence, le présent protocole transactionnel met un terme définitif au différend apparu entre les parties concernant les conséquences directes ou indirectes, toutes natures confondues, consécutives à ce différend, et de prévenir tout litige actuel ou futur concernant les faits exposés dans le cadre des présentes.

Les parties déclarent expressément avoir été invitées à solliciter l'assistance de leurs Conseils respectifs, notamment pour les éclairer et les conseiller dans le cadre de la négociation et de la conclusion du présent protocole, et avoir disposé du temps nécessaire pour ce faire.

Elles reconnaissent avoir pris leur décision de souscrire les engagements qui y sont stipulés et accepté l'ensemble des termes de ce protocole en toute indépendance et en pleine connaissance des conséquences qui y sont attachées et des obligations qui en découlent.

En cas de contradiction entre le protocole, d'une part, et tout autre contrat ou accord conclu entre les parties, d'autre part, les stipulations du présent protocole prévaudront.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS

Par la présente transaction, les parties renoncent à tout recours l'une envers l'autre pour quelque raison que ce soit concernant le présent différend, et déclarent se désister en tant que besoin de toute action ou instance qu'elles auraient pu engager à l'encontre de l'autre partie devant toute juridiction.

1- ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

1.1 En contrepartie des concessions réciproques consenties entre les parties aux termes du présent protocole, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS s'engage à verser, en contrepartie de l'abandon de toute action en recouvrement à leur endroit, à Monsieur P , à titre transactionnel, global, forfaitaire et définitif les sommes suivantes :

- VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENTS QUATRE-VINGT QUATORZE EUROS ET NEUF CENTIMES (22 494,09 €) au titre des travaux de mise en conformité et des préjudices subis,

La somme totale de **22 494,09 €** sera versée sur le compte CARPA de Maître Guillaume TILLEAU, Conseil de Monsieur P , dans le délai de quinze (15) jours, à compter de la signature du présent protocole.

1.2 Monsieur P reconnaît qu'il ne pourra demander aucune somme au titre du différend décrit en préambule du présent protocole et renonce définitivement, irrévocablement et de plein droit à toute action, réclamation, prétention ou dénonciation, sous quelque forme que ce soit, devant une quelconque juridiction ou autorité arbitrale ou administrative, y compris communautaire, à quelque titre que ce soit et pour quelque motif que ce soit, à l'encontre de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS fondée ou trouvant son origine dans la présente affaire.

1.3 La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS s'engage également, à l'issue des travaux de remise en état et aux fins de finaliser la conformité du réseau d'assainissement du domicile de Monsieur P , à réaliser la pose d'un boîtier de raccordement des eaux usées, situé entre son domicile et le réseau collectif d'assainissement (raccordement qui sera réalisé dans la rue, et donc situé dans le domaine public), qui relève de l'entière responsabilité de la CAN et sera ainsi intégralement pris en charge par cette dernière.

2- ENGAGEMENT DE MONSIEUR P

En contrepartie des concessions réciproques consenties entre les parties aux termes du présent protocole, Monsieur P prend les engagements suivants :

2.1 En contrepartie du paiement de la somme de VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENTS QUATRE-VINGT QUATORZE EUROS ET NEUF CENTIMES (**22 494,09 €**), Monsieur P s'engage à se désister de son instance introduite devant le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de NIORT enrôlée sous le numéro RG 23/00228.

2.2 Monsieur P reconnaît que l'indemnité prévue à l'article 1.1 et 2.1 a pour objet de couvrir l'intégralité du préjudice subi au titre du différend décrit en préambule des présentes.

2.3 En conséquence : Monsieur P reconnaît qu'il ne pourra demander aucune autre somme au titre du différends décrit en préambule du présent protocole et renonce définitivement, irrévocablement et de plein droit à toute action, réclamation, prétention ou dénonciation, sous quelque forme que ce soit, devant une quelconque juridiction ou autorité arbitrale ou administrative, y compris communautaire, à quelque titre que ce soit et pour quelque motif que ce soit à l'encontre de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, fondée ou trouvant son origine dans le différend exposé en préambule du protocole.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 3 – SUR LA PORTEE DU PRESENT ENGAGEMENT</p>

D'une façon plus générale, par la conclusion du présent protocole, les parties renoncent définitivement, expressément et irrévocablement à toute action judiciaire en cours ou à

venir de l'une à l'encontre de l'autre et, plus généralement, à toute réclamation devant quelque juridiction que ce soit, à raison des faits et du différend décrit au préambule des présentes.

A contrario, les parties pourront former de nouvelles demandes si ultérieurement un sinistre devait être constaté.

ARTICLE 4 – CONSENTEMENT

Les parties reconnaissent que les dispositions fixées ci-dessus l'ont été à la suite de discussions amiables et qu'elles traduisent parfaitement leur consentement libre et éclairé.

Les parties reconnaissent spécialement qu'elles ont bénéficié, au moment de la signature du présent protocole transactionnel, de tous conseils utiles leur permettant d'apprécier la portée de leur acte.

Elles renoncent par voie de conséquence à contester, à quelque titre que ce soit, la validité du présent protocole.

ARTICLE 5 – SUR LA VALEUR JURIDIQUE DU PROTOCOLE

Les parties déclarent que le présent protocole transactionnel met fin au litige qui les oppose et que le présent acte vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil sur les transactions et tout particulièrement, de l'article 2052 du même Code, lequel dispose : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Aussi, le présent protocole, qui constate des concessions réciproques vaut transaction et contrat judiciaire ayant l'autorité de la chose jugée, est conclu dans les formes et conditions des articles 2044 et suivants du Code Civil mettant fin à tout litige né ou à naître entre les parties.

Par conséquent, par les dispositions précisées ci-dessus, chaque partie s'estime intégralement remplie de sous ses droits, nés ou à naître, résultant directement ou indirectement de la présente transaction.

En conséquence, et moyennant la parfaite exécution du présent accord, intervenu librement après négociation entre les parties, ces dernières renoncent à tous les droits et actions passés, présents ou à venir, qu'elles pourraient tenir l'une et l'autre, dans le cadre du litige décrit ci-dessus.

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole et reconnaissent, par sa signature, avoir apprécié la nature et la portée de la présente transaction.

Enfin, en raison du caractère absolument définitif de la présente transaction, celle-ci ne pourra être mise en cause par l'une ou l'autre des parties pour quelque motif que ce soit, et notamment, pour erreur de fait ou de droit.

ARTICLE 6 – BONNE FOI ET LOYAUTE

Chaque partie s'engage à exécuter de bonne foi, avec loyauté et sans réserve le présent protocole.

Les parties déclarent que le protocole est l'expression de leur volonté et qu'il sera appliqué loyalement.

Elles certifient l'exactitude des déclarations contenues dans le protocole et déchargent le rédacteur de toute responsabilité si lesdites déclarations n'étaient pas sincères et véritables.

ARTICLE 7 – CONFIDENTIALITE

Le présent protocole transactionnel revêt un caractère strictement confidentiel.

Aucune des parties ne peut donc en divulguer le contenu à des tiers pour quelque raison que ce soit, à l'exception des transmissions obligatoires au contrôle de légalité et au payeur public ainsi que les mises à disposition auxquelles sont soumises les personnes morales de droit public, sauf à s'exposer à une action en dommages et intérêts qui pourrait être engagée par la partie lésée.

ARTICLE 8 – INDIVISIBILITE

Le présent protocole forme un ensemble indivisible en ce compris le préambule.

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole entrera en vigueur en toutes ses dispositions à la date de signature, sans réserve, par toutes les parties.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile à l'adresse de leur domicile.

ARTICLE 11 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Les parties déclarent que le présent protocole transactionnel est exclusivement soumis à la loi française.

D'un commun accord entre les parties, tout différend relatif au présent protocole et notamment concernant son existence, sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation sera de la compétence du Tribunal Judiciaire de NIORT, auquel elles attribuent compétence expresse pour toute instance ou action au titre de la présente transaction.

Fait en deux exemplaires, dont un pour chaque partie, le.....

Parapher toutes les pages de vos initiales,

	Signatures
<p>Pour la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS</p> <p>Précéder la signature de la mention : « <i>Lu et approuvé, bon pour accord</i> »</p>	
<p>Pour Monsieur P.</p> <p>Précéder la signature de la mention : « <i>Lu et approuvé, bon pour accord</i> »</p>	