

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

Entre :

Madame A. D., 9 rue Rabelais à NIORT

D'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Niortais, ci-après dénommée la CAN, représentée par M. Jérôme BALOGE, agissant en qualité de Président, suivant la délibération du Conseil d'Agglomération du 24 juin 2024.

D'autre part,

Dénommés conjointement sous le vocable « les parties »

Vu les articles 2044 et suivants du Code civil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

**PREAMBULE**

Madame D. est propriétaire d'une maison d'habitation, sise 9 rue Rabelais à Niort (79000) a proximité immédiate du site NIORT TECH, actuellement en travaux. Trois chambres meublées sont habituellement louées à des étudiants en période scolaire et à des employés saisonniers en période estivale.

Depuis la fin mars 2024, la CAN a entrepris des travaux de démolition, terrassements, et reconstruction pour le projet NIORT TECH III, sur la parcelle voisine de celle occupée par la propriété Madame D. (Parcelle BS 97)

Préalablement aux travaux sus-énoncés, la CAN a engagé une procédure de référé préventif afin d'anticiper tout désordre lié à son opération. Le rapport rendu par l'expert désigné par le tribunal administratif de POITIERS mentionne, à propos de la propriété de Madame D. « **Corps sur rue et retour sur cour** : Etat général vétuste, Façade déstructurée suite à d'anciens travaux d'agrandissement des 3 baies avec encadrements béton : à étayer pendant les travaux »

Un bureau d'études a également réalisé un diagnostic structure complet de la maison de Madame D. et conclu également à « la mise en œuvre d'un étaielement et maintien provisoire sur toute la durée des travaux ».

Ces préconisations ont évidemment été suivies par la CAN et la façade a été étayée voir photo en annexe).

Selon Madame D., cela a entraîné le départ volontaire de deux locataires, un de ses biens n'était pas loué ; dans ce contexte, la propriétaire a sollicité une indemnisation pour préjudice

lié aux travaux de la CAN estimé à 750 euros par mois pour les trois biens se trouvant dans l'impossibilité d'être reloués ces biens avant la fin des travaux.

Considérant que dans ces conditions et soucieuses d'éviter les coûts et aléas induits par toute procédure judiciaire, les parties ont décidé de régler à l'amiable le litige les opposant en s'octroyant des concessions réciproques et de transiger sur la base des principes suivants.

#### IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES :

##### ARTICLE 1<sup>er</sup>

L'objet de la présente convention est de permettre d'éviter tout contentieux entre les parties et de déterminer les conditions dans lesquelles la CAN s'engage à indemniser Madame A. D.

##### ARTICLE 2

La CAN s'engage à indemniser Madame A. D. à hauteur de 12 750 € pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 août 2025 couvrant l'impossibilité de mettre ses trois biens en location durant 17 mois.

En contrepartie, Madame A. D. s'estiment intégralement remplie de l'ensemble de ses droits à indemnisation consécutive à l'opération menée par la CAN sur le site NIORT TECH.

##### ARTICLE 3

L'exécution de la présente transaction entraîne, entre les parties signataires aux présentes, désistement général, réciproque et irrévocable de toutes instances ou actions nées ou à naître ayant pour origine les faits sus-rappelés en préambule.

##### ARTICLE 4

Compte-tenu des concessions que les parties se sont réciproquement consenties au titre du présent protocole, les clauses de celui-ci présentent un caractère d'indivisibilité.

##### ARTICLE 5

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de sa notification.

##### ARTICLE 6

Les parties signataires au présent protocole conviennent que celui-ci ne vaut aucune reconnaissance de responsabilité de l'une des parties signataires.

Il est convenu entre les signataires que le présent accord transactionnel est conclu d'un commun accord entre les parties, par référence aux articles 2044 et suivants du Code civil, et que, dès lors, suivant l'article 2052 du même Code, ledit accord transactionnel devra être vu comme ayant entre les parties l'autorité de la chose jugée qui s'y trouve attachée, et ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Fait à Niort en 2 exemplaires originaux, dont un pour chaque partie, le

Pour la CAN

Gérard LEFEVRE

Vice-Président

Madame A. D.