

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- 1) **Madame Françoise MARAILHAC**, épouse POITREAU, née le 15 novembre 1957 à PESSAC, retraitée, demeurant 267 route du Houga à SAINT GERMÉ (32400),
- 2) **Madame Nathalie MARAILHAC**, née le 3 mars 1956 à PESSAC, retraitée, demeurant 16 Chemin du Petit Ludée à SAINTE HELENE (33480),
- 3) **Monsieur Patrice MARAILHAC**, née le 3 août 1950 à TALENCE, retraité, demeurant 21 allée de la forêt à CANEJAN (33610),
- 4) **Monsieur Laurent MARAILHAC**, né le 7 octobre 1954 à PESSAC, retraité, demeurant 935 chemin du Capite à AIRE SUR L'ADOUR (40800),

Ci-après désignés « **les conjoints MARAILHAC** »

ET :

- 5) **La Commune de LACANAU**, domiciliée Hôtel de Ville, 31 avenue de la Libération, 33680 LACANAU, représentée par son Maire, habilité aux fins des présentes par délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2023, domiciliée en cette qualité audit siège,

Ci-après désignée « **la Commune** »

ET :

- 6) **Madame Ulrike BÜRK**, née le 31 juillet 1971 à SCHWENNINGEN (ALLEMAGNE), de nationalité française, responsable d'administration, domiciliée 12 Boulevard des Roses 33680 LACANAU

Ci-après désignée « **Madame BURK** »

L'ensemble des précités étant dénommé par la suite « **les parties** ».

-:-:-

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIVIT :

Monsieur Henri MARAILHAC et Madame Gilberte MARAILHAC (ci-après dénommés « les époux MARAILHAC ») ont construit en 1976 un immeuble à usage d'habitation sur leur parcelle cadastrée AP n° 194 (actuellement cadastrée CR n° 15), sise 5 rue des Glycines, dans le hameau lacustre de « Longarisse », à LACANAU (33680).

Les époux MARAILHAC ont, selon les Consorts MARAILHAC, clôturé – pour l’annexer à leur propriété - la parcelle non construite voisine, appartenant à la Commune de LACANAU, située entre leur parcelle CR n° 15 et la parcelle CR n° 16.

Les époux MARAILHAC ont également réalisé une piscine, sans permis de construire, dont l’emprise est située sur la parcelle CR n°15 et sur la parcelle communale.

Cette parcelle communale (ci-après dénommée la « parcelle annexée » ou la « parcelle litigieuse ») – d’une surface d’environ 155 m² – était en effet un chemin communal.

Le 22 juillet 2013, Monsieur le Maire a proposé à Monsieur MARAILHAC la vente de cette dernière parcelle au prix de 21 700 euros après l’engagement d’une « *procédure de déclassement du domaine public de ce terrain après enquête publique* » et d’« *incorporation au domaine privé de la commune* ».

Par courrier du 6 décembre 2013, les consorts MARAILHAC (les requérants) ont répondu au Maire qu’ils souhaitaient que cette vente intervienne à l’occasion de la succession de leurs parents, compte tenu de leur âge et de leur situation financière.

Suite au décès de Monsieur Henri MARAILHAC, le 3 janvier 2017, puis de Madame Gilberte MARAILHAC, le 15 octobre 2020, leurs enfants, Madame Françoise MARAILHAC, Madame Nathalie MARAILHAC, Monsieur Patrice MARAILHAC et Monsieur Laurent MARAILHAC (ci-après dénommés « les consorts MARAILHAC ») sont devenus copropriétaires indivis de la parcelle CR n° 15.

En 2019, sur la période des congés de la toussaint, Madame Ulrike BURK, propriétaire de la parcelle voisine CR n°16, a procédé à l’arrachage des arbres situés au niveau de la clôture séparant sa propriété de la parcelle annexée par les consorts MARAILHAC.

Afin de permettre la location de leur maison, d’assurer sa sécurité et éviter les intrusions et les atteintes à leurs biens, ces derniers ont immédiatement posé - à leurs frais exclusifs -une nouvelle clôture.

Par une délibération du 2 juin 2020, le Conseil municipal de LACANAU a « *constaté la désaffectation* » de la parcelle située entre la parcelle CR n° 15 et la parcelle CR n° 16 et a « *prononcé son déclassement* » du domaine public communal « *et son intégration au domaine privé communal* » puis, par une délibération du 16 décembre suivant, il a autorisé la cession à Madame Ulrike BURK, propriétaire de la parcelle CR n°16, d’une partie de 95 m² de cette parcelle de 155 m².

Par une requête en date du 2 avril 2021 les consorts **MARAILHAC** ont sollicité auprès du Tribunal administratif de Bordeaux la suspension de la délibération du 16 décembre 2020 portant cession d’une partie de la parcelle située entre les parcelles CR n°15 et CR n°16 à Madame Ulrike BURK.

Leur requête a été rejetée par une ordonnance en date du 28 avril 2021.

Par une requête enregistrée le 2 avril 2021, les consorts MARAILHAC ont demandé au Tribunal administratif de Bordeaux de :

- Annuler ces deux délibérations ;
- Surseoir à statuer jusqu’à ce que le Tribunal judiciaire de Bordeaux se soit prononcé sur la question préjudicielle de la propriété de la parcelle litigieuse ;

- Condamner la Commune au versement d'une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Par un mémoire en défense enregistré le 11 janvier 2022, la Commune a conclu au rejet de la dite requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Cette requête, enregistrée sous le numéro 2101646-7, est en cours d'instruction.

Faisant valoir une possession trentenaire répondant aux critères exigés par l'article 2261 du code civil, les consorts MARAILHAC ont - par une assignation délivrée le 9 juin 2021 à la Commune et à Madame BURK - saisi le Tribunal judiciaire de Bordeaux, afin de constater que les conditions de la prescription acquisitive étaient réunies et juger qu'ils avaient acquis par prescription la parcelle litigieuse.

Dans leurs dernières conclusions, signifiées le 6 avril 2022, les consorts MARAILHAC demandent au dit Tribunal de :

- Constater que les conditions de la prescription acquisitive sont réunies ;
- Dire et juger que les consorts MARAILHAC ont acquis par prescription la parcelle litigieuse ;
- Très subsidiairement, saisir la juridiction administrative d'une question préjudicielle sur la nature du bien immobilier revendiqué et surseoir à statuer jusqu'à ce que la question ait été tranchée ;
- Désigner tel géomètre expert qu'il plaira au Tribunal de nommer pour établir une esquisse de la nouvelle parcelle ainsi constituée en lui constituant un numéro en vue de sa publication aux services du cadastre,
- Ordonner la publication de la décision à intervenir,
- Débouter les défenderesses de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, comme étant mal fondées,
- Condamner tout succombant aux entiers dépens et à payer à chacun des consorts MARAILHAC la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Dans ses conclusions notifiées le 12 janvier 2022, la Commune demande :

- A titre principal, de débouter les consorts MARAILHAC de leurs demandes et de les condamner à payer une somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.
- A titre subsidiaire, surseoir à statuer s'agissant de la domanialité du bien, dire et juger que la Commune est propriétaire de la parcelle litigieuse, débouter les consorts MARAILHAC de leurs demandes et les condamner à payer une somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Dans ses conclusions notifiées le 14 février 2022, Madame BURK demande au Tribunal de débouter les consorts MARAILHAC de leurs demandes et de les condamner à payer une somme de 1 500 euros au

titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Cette procédure, enregistrée sous le RG n° 21/04811, est en cours d'instruction.

Faisant suite à la demande de régularisation formulée par la Commune par courriers des 17 juin et 30 août 2021, les consorts MARAILHAC ont déposé un dossier de déclaration préalable ayant pour objet les travaux de pose d'une clôture entre leur propriété et la parcelle communale et celle de Madame BURK (sur la limite Est de la parcelle située entre la parcelle CR15 et la parcelle CR16).

Par une décision n° DP03321421S0267 du 25 novembre 2021, la Commune a fait opposition à cette déclaration au motif que le projet de clôture se situerait sur une « *dépendance du domaine public* » communal et ne serait dès lors pas conforme aux dispositions de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme.

Soutenant que le projet ne portait pas sur une dépendance du domaine public et que cette disposition réglementaire – qui concerne les seuls dossiers de permis de construire – était en l'espèce inapplicable, **les consorts MARAILHAC** ont saisi le Maire de la Commune par courrier du 20 décembre 2021 afin qu'il retire sa décision.

Par une requête enregistrée le 14 avril 2022, **les consorts MARAILHAC** ont demandé au Tribunal administratif de Bordeaux de :

- Annuler la décision d'opposition du Maire de la Commune de LACANAU en date du 25 novembre 2021,
- Annuler la décision par laquelle le Maire a implicitement rejeté leur demande de retrait de cette décision d'opposition,
- Condamner la Commune à leur verser la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Cette requête, enregistrée sous les numéros 2202141-2 et 2204078, est en cours d'instruction.

Le 15 avril 2022, le Président de la 2^{ème} chambre du Tribunal administratif a proposé la mise en place d'une procédure de médiation.

Par ordonnance du 8 juin 2022, Monsieur Vincent MARROCQ a été désigné en qualité de médiateur dans ce dernier litige.

Désireuses de trouver une solution amiable satisfaisante à ce litige, **les parties** se sont rapprochées et sont convenues de consentir à des concessions réciproques et d'aboutir au présent protocole d'accord transactionnel au sens de l'article 2044 du Code civil.

Chacune des PARTIES a été accompagnée de son conseil, Maître THOMÉ pour la Commune de LACANAU, Maître SEVENO pour les Consorts MARAILHAC et Maître MALO pour Madame BURK, dans le cadre de la rédaction et de la signature du présent protocole.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DU PROTOCOLE ET CONCESSIONS RECIPROQUES

Les **parties** sont convenues de définir, par le présent protocole d'accord transactionnel, le mode de règlement définitif des différends les opposant, et de ses conséquences nées ou à naître, tel qu'il est exposé au préambule du présent protocole d'accord transactionnel.

Les engagements souscrits par les **parties** tels que décrits ci-après sont regardés comme des concessions réciproques et forment un ensemble indivisible sans lequel les **parties** n'auraient pas contracté.

ARTICLE 2 : SUBSTITUTION

Il est convenu que l'exécution des présentes aura lieu de plein droit à l'égard des parties nommément désignées ou de toute(s) autre(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) qui se substituerai(en)t dans leurs droits, sans que celles-ci puissent y renoncer. Dans cette hypothèse, il appartiendra à la partie concernée d'en informer sans délai l'autre partie.

ARTICLE 3 : CONFIDENTIALITE DE LA CONVENTION

Les **parties** s'engagent à conserver la confidentialité des présentes et à ne pas les divulguer à des tiers au présent acte, sous réserve toutefois :

- des contraintes liées au fonctionnement interne des parties ;
- de l'accomplissement des formalités obligatoires de publication, des éventuelles demandes émanant de l'administration fiscale, ou d'administrés en vertu de leur droit à communication ;
- des divulgations nécessaires à l'accomplissement même de l'objet de la présente convention et notamment vis-à-vis des instances en cours.

ARTICLE 4 : CLAUSE DE NON DENIGREMENT

Les **parties** s'engagent à s'abstenir de formuler, directement ou par l'intermédiaire de toute personne intervenant pour leurs comptes respectifs à titre gratuit ou onéreux, par oral ou par écrit et quel qu'en soit le support de diffusion, des observations, avis et prises de position vis-à-vis des affaires décrites en préambule.

ARTICLE 5 : CONTENTIEUX

Tout manquement relatif aux éléments réglés dans la présente convention ou tout différend relatif aux éléments réglés dans la présente convention, à son application ou à son interprétation devra faire l'objet d'une recherche d'accord amiable entre les **parties** et, à défaut, sera soumis à la Juridiction compétente.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE LACANAU

Sous réserve du respect par les **consorts MARAILHAC** et **Madame BURK** des engagements mentionnés

aux articles 7, 8 et 9 du présent protocole d'accord transactionnel, la Commune de LACANAU s'engage à :

- Supporter l'ensemble des frais d'arpentage et de bornage nécessaires pour fixer les limites des deux fonds issus de cette division de la parcelle litigieuse permettant au Cabinet SANCHEZ & S CARRÉ, géomètre expert de dresser un projet de document modificatif du parcellaire cadastral qui sera définitif à la suite du bornage contradictoire réalisé avec les **consorts MARAILHAC et Madame BURK** ;
- Vendre **aux consorts MARAILHAC** au prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré la parcelle dénommée sur le projet de division « lot B », située rue des Glycines à LACANAU (33680), d'une superficie d'environ 104 mètres carrés, soit au prix total de 14 560 €, ledit lot étant issu de cette parcelle communale litigieuse. La superficie mentionnée pourra être modifiée au regard de l'établissement du bornage définitif et de la division parcellaire cadastral qui seront réalisés par le Cabinet SANCHEZ & S CARRÉ. Dans cette hypothèse le prix de vente sera ajusté selon la superficie effectivement vendue par application du prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré.

La vente sera réalisée sous réserves de la levée et/ou de la renonciation des conditions suspensives visées à l'article 10 des présentes. L'acte authentique de vente sera régularisé par Maître Florian NOTO, notaire à LACANAU dans un délai maximum d'un mois à compter du plus tardif des trois événements suivants : la délivrance du PC modificatif sollicité par Madame BURK et la décision de non-opposition à la déclaration préalable conjointe sollicitée par Madame BURK et les Consorts MARAILHAC et la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées ;

- Vendre à Madame BURK au prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré la parcelle dénommée sur le projet de division « lot A », située rue des Glycines à LACANAU (33680), d'une superficie d'environ 56 mètres carrés, soit un montant total de 7 840 € ledit lot étant issu de cette parcelle litigieuse. La superficie mentionnée pourra être modifiée au regard de l'établissement du bornage définitif et de la division du parcellaire cadastral qui seront réalisés par le Cabinet SANCHEZ & S CARRÉ. Dans cette hypothèse le prix de vente sera ajusté selon la superficie effectivement vendue par application du prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré.

La vente sera réalisée sous réserves de la levée et/ou de la renonciation des conditions suspensives visées à l'article 10 des présentes. L'acte authentique de vente sera régularisé par Maître Florian NOTO, notaire à LACANAU dans un délai maximum d'un mois à compter du plus tardif des trois événements suivants : la délivrance du PC modificatif sollicité par Madame BURK et la décision de non-opposition à la déclaration préalable conjointe sollicitée par Madame BURK et les Consorts MARAILHAC et la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées ;

Annexe n°1 : Projet de division dressé par le Géomètre

- Abroger la délibération du conseil municipal n° DL16122020-06 du 16 décembre 2020 portant « *cession d'une partie de l'impasse située entre les parcelles CR15 et CR16 à Madame Ulrike BURK* » sur demande transmise par Madame BURK en tant que bénéficiaire ;
- Instruire la demande de PC modificatif au PC n°03321420S0052 qui sera déposée par Madame BURK pour l'édification en limite de sa propriété et de celle des consorts MARAILHAC telle

qu'elle sera définie par le géomètre - expert dans le document de bornage définitif, d'un garage.

L'octroi de ce PC modificatif est une condition essentielle du consentement de Mme BURK au présent protocole. À défaut de délivrance de ce permis modificatif, les engagements souscrits aux termes du présent protocole par Madame BURK deviendront caducs, sous réserve des mentions prévues à l'article 10 du présent protocole.

- Instruire la déclaration préalable conjointe qui sera déposée par les conjoints MARAILHAC et Madame BURK pour l'installation d'une clôture sur la nouvelle limite de propriété entre les lots « A » et « B » telle qu'elle sera définie par le géomètre - expert dans le document de bornage définitif

L'octroi par la Commune de LACANAU d'une décision de non opposition à cette déclaration préalable est une condition essentielle du consentement des conjoints MARAILHAC et de Madame BURK au présent protocole. A défaut de délivrance de cette décision, les engagements souscrits aux termes du présent protocole par ces derniers deviendront caducs, sous réserve des mentions prévues à l'article 10.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE MADAME Ulrike BURK

Sous réserve du respect par la **Commune de LACANAU** et les conjoints **MARAILHAC** des engagements mentionnés aux articles 6, 8 et 9 du présent protocole d'accord transactionnel, **Madame BURK** s'engage à :

- Déposer une demande de PC modificatif complète auprès de la mairie de LACANAU, après délimitation par bornage contradictoire par le géomètre-expert des parcelles MARAILHAC (lot B) et BURK (lot A), pour l'édification sur sa future parcelle d'un garage. Ce dépôt devra intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter du plus tardif des deux événements suivants : la signature du présent protocole d'accord et la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées;
- Informer immédiatement et par écrit les conjoints MARAILHAC de la délivrance par le Maire de LACANAU de ce PC modificatif au PC n° 03321420S0052 ;
- Déposer – conjointement avec les conjoints MARAILHAC – une déclaration préalable complète auprès de la mairie de LACANAU, après délimitation par bornage contradictoire du lot « A » et « B », ayant pour objet les travaux d'installation d'une clôture séparative sur la nouvelle limite de propriété entre ces lots. Ce dépôt devra intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter du plus tardif des deux événements suivants : la signature du présent protocole et la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées.
- Prendre à sa charge 50% des honoraires et frais de la SARL PARALLELE 45, géomètres-experts, relatifs à l'établissement de cette déclaration préalable conjointe ;
- Acquérir, dans les délais mentionnés à l'article 6 des présentes, auprès de la commune la parcelle dénommée sur le projet de division « lot A », située rue des Glycines à LACANAU (33680) pour un montant de 140 (cent quarante) euros du mètre carré pour une superficie d'environ 56 mètres carrés soit un montant total de 7 840 € ledit lot étant issu de cette parcelle litigieuse, et en conséquence à signer l'acte authentique de vente. La superficie mentionnée

pourra être modifiée au regard de l'établissement du bornage définitif et de la division du parcellaire cadastral qui seront réalisés par le Cabinet SANCHEZ & S CARRÉ. Dans cette hypothèse le prix de vente sera ajusté selon la superficie effectivement vendue par application du prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré.

- Solliciter auprès de la commune dans un délai de 7 jours à compter de l'obtention du PC modificatif l'abrogation de la délibération du conseil municipal n° DL16122020-06 du 16 décembre 2020 portant « *cession d'une partie de l'impasse située entre les parcelles CR15 et CR16 à Madame Ulrike BURK* » dès lors qu'elle considère que les termes du présent protocole lui sont plus favorables ;
- Renoncer à contester l'abrogation de la délibération du conseil municipal de LACANAU n° DL16122020-06 du 16 décembre 2020 portant « *cession d'une partie de l'impasse située entre les parcelles CR15 et CR16 à Madame Ulrike BURK* » ;
- Prendre à sa charge 50% de l'ensemble des travaux listés dans le tableau ci-après. Le règlement ou le remboursement de ces travaux s'effectuera ainsi :

TRAVAUX	MONTANT DES TRAVAUX A REGLER OU REMBOURSER PAR MME BURK	MONTANT DES TRAVAUX A REGLER PAR LES CONSORTS MARAILHAC
Travaux de démontage du local technique piscine et de déplacement des réseaux (mentionnés dans devis D-202211-1795 du 10-11-2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES - à réaliser)	Solde de 50% à régler à l'entreprise à l'issue des travaux	Acompte de 50% avant travaux à régler à l'entreprise
Travaux de déplacement et d'installation de la clôture séparative (mentionnés dans le devis D- 202211-1802 du 15 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES - à réaliser)	Solde de 50% à régler à l'issue des travaux à l'entreprise	Acompte de 50% avant travaux à régler à l'entreprise
Fourniture de la clôture séparative (facture LANDAIS SERVICES 062020-1 du 20 juin 2020 – réalisés – montant : 652,61 €)	50% à rembourser aux Consorts Marailhac à la date de la levée des conditions suspensives visées dans le présent protocole	Déjà réglé à l'entreprise à 100%

Total des travaux	50%	50%
-------------------	-----	-----

Soit :

- 50% de la facture n° 062020-1 du 20 juin 2020 de l'entreprise LANDAIS SERVICES correspondant à la fourniture de ladite clôture séparative, soit la somme de 326,30 euros.

Cette facture ayant déjà été réglée par les Consorts MARAILHAC à l'entreprise (annexe n° 4), cette somme de 326,30 euros sera remboursée par Mme BURK aux Consorts MARAILHAC à la date de la levée des conditions suspensives visées dans le présent protocole.

- 50% de la somme éventuellement réactualisée mentionnée sur le devis n° D- 202211-1795 du 10 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES, d'un montant de 2 520 euros TTC au jour des présentes, ayant pour objet le démontage du local technique de la piscine des consorts MARAILHAC et le déplacement des réseaux eau et électricité sur la parcelle dénommée « lot B », d'une superficie de 104 m², issue de la division de la parcelle litigieuse (annexe n° 2).

Ce devis (annexe n° 2) étant libellé à l'adresse des consorts MARAILHAC et de Madame BURK, Madame BURK règlera à ce titre directement à la SASU LACANAU PAYSAGES - immédiatement après la réalisation des travaux concernés - le solde du, soit 50% à l'issue des travaux.

- 50% de la somme éventuellement réactualisée du devis n° D- 202211-1802 du 15 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES, d'un montant de 1 291,90 euros TTC au jour des présentes, ayant pour objet le déplacement de la clôture séparative (annexe n° 3).

Ce second devis de la SASU LACANAU PAYSAGES (annexe n° 3) étant libellé à l'adresse des consorts MARAILHAC et de Madame BURK, cette dernière règlera à ce titre directement à la SASU LACANAU PAYSAGES - immédiatement après la réalisation des travaux concernés - le solde du, soit 50% à l'issue des travaux.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DES CONSORTS MARAILHAC

Sous réserve du respect par **Madame BURK** et la **Commune de LACANAU** des engagements mentionnés aux articles 6, 7 et 9 du présent protocole d'accord transactionnel, **les consorts MARAILHAC** s'engagent à :

- Déposer – conjointement avec Madame BURK – une déclaration préalable complète auprès de la mairie de LACANAU, après délimitation par bornage contradictoire du lot « A » et « B », ayant pour objet les travaux d'installation d'une clôture séparative sur la nouvelle limite de propriété de ces lots. Ce dépôt devra intervenir dans un délai maximum d'un mois à compter du plus tardif des deux évènements : la signature du présent protocole et la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées.

- Prendre à leur charge 50% des honoraires et frais de la SARL PARALLELE 45, géomètres-experts, relatifs à l'établissement de cette déclaration préalable conjointe
- Prendre à leur charge 50% de l'ensemble des travaux prévus dans le tableau ci-dessus (article 7).

Le règlement de ces travaux s'effectuera ainsi :

- 50% de la somme éventuellement réactualisée mentionnée dans le devis n° D- 202211-1795 du 10 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES, d'un montant de 2 520 euros TTC au jour des présentes, ayant pour objet le démontage du local technique de la piscine des conjoints MARAILHAC et le déplacement des réseaux eau et électricité sur la parcelle dénommée « lot B », d'une superficie de 104 m2, issue de la division de la parcelle litigieuse (annexe n° 2) ;

Les conjoints MARAILHAC régleront à ce titre l'acompte de 50% à la commande à la SASU LACANAU PAYSAGES immédiatement après la délivrance par le Maire de LACANAU à Mme BURK du PC modificatif au PC n° 03321420S0052

- 50% de la somme éventuellement réactualisée mentionnée dans le devis n° D- 202211-1802 du 15 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES, d'un montant de 1 291,90 euros TTC, ayant pour objet le déplacement de la clôture séparative (annexe n° 3).

Les conjoints MARAILHAC régleront à ce titre l'acompte de 50% à la commande à la SASU LACANAU PAYSAGES immédiatement après la délivrance par le Maire de LACANAU à Mme BURK du PC modificatif au PC n° 03321420S0052 et de la décision de non-opposition à la déclaration préalable mentionnée au sein des présentes.

- La facture n° 062020-1 du 20 juin 2020 de l'entreprise LANDAIS SERVICES correspondant à la fourniture de ladite clôture séparative, soit la somme de 652,61 euros qui a déjà été réglée par les Conjointes MARAILHAC en intégralité à cette entreprise en 2020 (annexe n° 4) et dont la moitié leur sera remboursée par Mme BURK à la date de de la levée des conditions suspensives visées dans le présent protocole.

- Acquérir, dans les délais mentionnés à l'article 6 des présentes, auprès de la commune la parcelle dénommée « lot B », située rue des Glycines à LACANAU (33680) pour un montant de 140 (cent quarante) euros du mètre carré pour une superficie d'environ 104 mètres carré, soit au prix total de 14 560 €, ledit lot étant issu de cette parcelle communale litigieuse, et en conséquence à signer l'acte authentique de vente. La superficie mentionnée pourra être modifiée au regard de de l'établissement du bornage définitif et de la division du parcellaire cadastral qui seront réalisés par le Cabinet SANCHEZ & S CARRÉ. Dans cette hypothèse le prix de vente sera ajusté selon la superficie effectivement vendue par application du prix de 140 (cent quarante) euros le mètre carré ;
- A se désister des trois instances et actions mentionnées au préambule des présentes engagées devant le Tribunal administratif et le Tribunal judiciaire de Bordeaux à l'encontre de la

Commune de LACANAU et de Madame BURK, renoncer aux frais irrépétibles.

Ce désistement interviendra dans un délai de quinze jours suivant la signature de l'acte authentique de vente entre la Commune et les consorts MARAILHAC.

La signature de cet acte de vente est une condition essentielle du désistement des consorts MARAILHAC.

Le désistement des consorts MARAILHAC est une condition essentielle de l'engagement de la Commune et de Madame BURK. En cas de non-respect de cet engagement le présent protocole sera résolu.

Le désistement des consorts MARAILHAC des procédures engagées par eux et en cours devant le tribunal Judiciaire et le Tribunal administratif de Bordeaux, sera accepté par l'ensemble des parties au présent protocole, chaque partie conservant à sa charge les frais et dépens exposés dans le cadre de ces procédures.

Dans l'attente des désistements d'instance, les parties s'engagent à solliciter le renvoi des audiences mentionnées au sein du préambule sous réserve du respect des présentes par ces dernières.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties, sans que le présent protocole emporte de part et d'autre une quelconque reconnaissance de responsabilité et sous réserve des dispositions précédentes formulées aux articles 1 à 4 des présentes, admettent expressément, par les concessions réciproques qu'elles consentent, que les dispositions du présent protocole d'accord transactionnel seront exécutées à titre global, forfaitaire, définitif, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et qu'elles auront pour effet de mettre fin à tous différends nés des rapports de droit ou de fait existant entre elles et liés au différend tel que rappelé au préambule du présent protocole d'accord transactionnel.

En conséquence, à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole d'accord transactionnel, et sous réserve du respect des engagements stipulés aux présentes, **la commune de LACANAU, Madame BURK et les consorts MARAILHAC** renoncent mutuellement à toute réclamation, instance et/ou actions dont la cause, l'objet et l'origine se rapporteraient aux litiges mentionnés au préambule du présent protocole et ses conséquences nées ou à naître.

Les parties conviennent d'un commun accord de soumettre le présent protocole aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil relatives aux transactions.

En conséquence, elles reconnaissent que – conformément à l'article 2052 du code civil – plus aucune contestation ne les oppose et qu'elles ont mis fin à leur différend.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil

Les parties soumettent leurs engagements dans les conditions définies au sein du protocole aux conditions suspensives suivantes :

1. L'obtention du permis modificatif par Madame BURK dans un délai maximum de trois mois à compter du plus tardif des deux évènements suivants : la signature du présent protocole et de la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées;

Il est précisé que Madame BURK devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire modificatif correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai d'un mois à compter du plus tardif des deux évènements suivants : la signature du présent protocole et de la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées;

Au cas où Madame BURK ne respecterait pas son engagement, elle sera réputée avoir renoncé à cette condition.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement, les obligations contractées produisent leurs effets.

Les honoraires et frais d'établissement de ce dossier de permis de construire modificatif seront pris en charge en intégralité par Madame BURK.

2. L'obtention par les consorts MARAILHAC et Madame BURK d'une décision de non-opposition à la déclaration préalable conjointe dans un délai maximum de trois mois à compter du plus tardif des deux évènements suivants : la signature du présent protocole et de la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées ;

Il est précisé que les consorts MARAILHAC et Madame BURK devront, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, du dépôt d'un dossier complet de déclaration préalable correspondant exactement à l'opération envisagée correspondant à la réalisation d'une clôture entre la limite défini entre les lots « A » et « B » et ce dans le délai d'un mois à compter du plus tardif des deux évènements suivants : de la signature du présent protocole et de la transmission du bornage définitif ratifié par l'ensemble des parties concernées.

Au cas où ces derniers ne respecteraient pas leur engagement, ils seront réputés avoir renoncé à cette condition.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement, les obligations contractées produisent leurs effets.

ARTICLE 11 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole d'accord transactionnel entrera en vigueur à compter du jour de sa signature par **les parties**.

ARTICLE 12 : INDIVISIBILITE DU PROTOCOLE

Le présent protocole d'accord transactionnel exprime la totalité des accords existants à ce jour entre **la commune de LACANAU, Madame BURK et les consorts MARAILHAC**.

Il forme un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une disposition isolée et l'opposer à d'autres, indépendamment du tout

ARTICLE 13 : ANNEXES AU PROTOCOLE

1. Projet de division dressé par le géomètre
2. Devis n° D-202211-1795 du 10 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES
3. Devis n° D-202211-1802 du 15 novembre 2022 de la SASU LACANAU PAYSAGES
4. Facture n° 062020-1 du 20 juin 2020 de l'entreprise LANDAIS SERVICES

Fait à Bordeaux, le (...) mai 2023

**Pour la Commune de LACANAU,
Monsieur le Maire**

Madame Ulrike BURK

Madame Françoise MARAILHAC

Madame Nathalie MARAILHAC

Monsieur Patrice MARAILHAC

Monsieur Laurent MARAILHAC



