

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1°) Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU,

Né le 26 décembre 1965 a MONTPON MENESTEROL

De nationalité française,

Domicilié 21 Chemin de Curat 33680 LACANAU (France)

Profession artisan PDG de la SAS MJR

Madame Ghislaine Béatrice CABANAT, épouse ROUSSEAU,

Née le 21 décembre 1968 a MONTPON MENESTEROL

De nationalité française,

Domicilié 21 Chemin de Curat 33680 LACANAU (France)

Profession secrétaire DG de la SAS MJR

DE PREMIERE PART,

2°) Monsieur Stéphane MANDOU

Né le 5 juillet 1972 à ANGOULEME (16000)

De nationalité française

Domicilié au 19 Chemin de Curat 33680 LACANAU (France)

Madame Pascale MANDOU née LOMBARDO

Née le 17 avril 1970 à ANGOULEME (16000),

De nationalité française

Domicilié au 19 Chemin de Curat 33680 LACANAU (France)

DE DEUXIEME PART,

3°) La **Commune de LACANAU** sise à l'Hôtel de ville - 31 avenue de Libération – 33680 LACANAU (France), représentée par son Maire en exercice,

DE TROISIEME PART,

Ci-après ensemble désignées « **LES PARTIES** ».

ÉTANT PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Monsieur et Madame ROUSSEAU sont les propriétaires des parcelles cadastrées DA 241 et DA 242 situées au 21 Chemin de Curat à LACANAU.

Monsieur et Madame MANDOU ont construit un mur de clôture et un garage sur la parcelle contigüe cadastrée DA 244.

Par un requête introductive d'instance enregistrée le 20 juin 2023, Monsieur et Madame ROUSSEAU ont saisi le Tribunal administratif de Bordeaux (Instance n°2303302) en lui demandant de :

- « -Juger que le maire de la commune de LACANAU a manqué à son obligation de motivation d'un acte administratif défavorable,*
- Juger que la construction du mur était illégale,*
- Juger que la construction du garage est contraire au permis de construire,*
- Juger que le permis de construire qui a été délivré à Monsieur MANDOU est illégal,*
- Annuler la décision implicite de rejet du maire faite à la demande de Monsieur et Madame ROUSSEAU*
- Enjoindre le maire de la commune de LACANAU à faire usage de son pouvoir de police relatif aux constructions illégales,*
- Condamner la mairie de LACANAU à la somme de 15.000 euros au titre du préjudice de jouissance de Monsieur et Madame ROUSSEAU*
- Condamner le maire de la commune de LACANAU à la somme de 3000 euros au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative »*

Monsieur et Madame MANDOU ont également assigné les époux MANDOU devant le Tribunal judiciaire de BORDEAUX le 19 juillet 2023, à fin de :

- « -Dire et juger que Monsieur et Madame MANDOU ont violé le cahier des charges des colotis*
- Constater que la construction du mur constitue un trouble anormal de voisinage*
- Ordonner la démolition du mur*
- Condamner Monsieur et Madame MANDOU à payer à Monsieur et Madame ROUSSEAU la somme de 15 000 € au titre de leur responsabilité contractuelle*
- Condamner Monsieur et Madame MANDOU à payer à Monsieur et Madame ROUSSEAU la somme de 10 000 € au titre du préjudice découlant du trouble anormal de voisinage*
- Condamner Monsieur et Madame MANDOU à la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile*
- Condamner Monsieur et Madame MANDOU aux entiers dépens ».*

Parmi les constructions en litige, figure donc un mur d'une hauteur de 2 mètres réalisé initialement sans autorisation d'urbanisme, mais régularisé dans le cadre d'une demande de permis de construire délivré le 18 décembre 2017.

La seconde construction contestée est un garage qui a été édifié à la suite du permis de construire délivré par la commune de LACANAU le 18 décembre 2017.

Monsieur et Madame ROUSSEAU considèrent que le garage ne respecte pas la hauteur indiquée sur le permis de construire, notamment au regard de la cote du terrain naturel.

Il ressort de la fiche de récolement établie le 27 octobre 2022 par la Commune de LACANAU, que la hauteur du garage à la gouttière est de 3,26 m et de 4,05 m, au lieu de 3,10 m.

Il apparaît également à la lecture de cette fiche que la porte de garage a été remplacée par un volet roulant PVC.

C'est dans ce contexte, sous l'égide de Monsieur Hervé DUPLAINE, Médiateur désigné par le Tribunal Administratif de BORDEAUX selon ordonnance du 11 juillet 2023, que les parties se sont rapprochés et ont convenues au bénéfice de concessions réciproques, des modalités d'un règlement amiable, global, et définitif du présent litige.

Le présent protocole a été établi conformément à l'article L.423-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration et à la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits (circulaire PRMX 1109903 C publiée au JORF n° 0083 du 8 avril 2011 – page 6242).

Les termes de ce protocole d'accord ont été soumis à l'autorisation préalable du Conseil Municipal, qui a autorisé le Maire à signer le présent document, selon délibération en date du 10 avril 2024 transmise au contrôle de légalité le xxxxxxxxxxxxxxxx

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Modification du garage et suppression des irrégularités

Afin de répondre aux irrégularités relevées dans le PV de récolement dressé par les services de la commune de LACANAU le 27 octobre 2022, Monsieur et Madame MANDOU acceptent de modifier leur garage afin de ramener la hauteur à la gouttière de la construction à 3,10 m.

Pour se faire, les époux MANDOU s'engagent à déposer une demande de permis modificatif dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent protocole par toutes les parties.

Cette demande de permis modificatif a été élaborée en concertation avec le CAUE et la ville de Lacanau.

ARTICLE 2 : Délai de réalisation :

Monsieur et Madame MANDOU s'engagent à effectuer les travaux autorisés par la commune, dans un délai de 14 mois à compter de l'obtention du permis modificatif sollicité.

ARTICLE 3 : Compensation des préjudices liés aux constructions réalisés :

Monsieur et Madame MANDOU s'engagent à verser à titre forfaitaire et définitif, en principal, frais et accessoires, une somme de 2 000 euros à Monsieur et Madame ROUSSEAU, en réparation des préjudices liés aux constructions réalisées.

Cette somme pourra, uniquement si les époux ROUSSEAU le souhaitent, servir à financer un mur miroir au mur du garage construit par les époux MANDOU.

ARTICLE 4 : Acceptation de la goutte d'eau et de la construction après exécution du permis modificatif :

Monsieur et Madame ROUSSEAU acceptent que la goutte d'eau en sommité de mur de Monsieur et Madame MANDOU, dépassant sur leur propriété, soit maintenue.

Les époux ROUSSEAU se déclarent remplis de l'intégralité de leurs droits par la réalisation des travaux propres à remédier aux irrégularités relevées dans la fiche de récolement établie le 27 octobre 2022 et renoncent à réclamer tous autres travaux ou indemnités au titre des constructions réalisées, notamment en raison de leur hauteur, leur gabarit, leur enveloppe et leur emplacement.

ARTICLE 5 : Déclaration d'achèvement des travaux et récolement par la commune :

Les époux MANDOU s'engagent à déposer une déclaration attestant de l'achèvement des travaux (DAACT) à l'issue de la réalisation des constructions qui seront autorisées selon le permis modificatif prévu à l'article 1 du présent protocole.

La Commune de LACANAU s'engage pour sa part à procéder à une visite de récolement sur site, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la DAACT déposée par les époux MANDOU.

La Commune de LACANAU s'engage également à communiquer aux époux MANDOU et aux époux ROUSSEAU, par lettre recommandée avec accusé de réception, la fiche de récolement qu'elle établira, dans les 15 jours de sa visite de récolement sur site.

ARTICLE 6 : Désistement d'instance et d'action :

Les époux ROUSSEAU s'engagent à se désister des deux instances qu'ils ont engagées, en déposant, dans un délai de 10 jours à compter de la signature du présent protocole par l'ensemble des parties :

- Un mémoire en désistement d'instance et d'action devant le Tribunal Administratif de BORDEAUX (Instance n°2303302)
- Des conclusions de désistement d'instance et d'action devant le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX (RG 23/06123)

Les époux MANDOU et la commune de LACANAU s'engagent à accepter ce désistement sans condition.

ARTICLE 7 : Renonciation à toutes réclamations et actions

Sous réserve de l'exécution des engagements respectifs tels que stipulés aux articles 1 à 6 du présent protocole, les parties déclarent renoncer définitivement à toute réclamation, instance et action fondées sur les faits mentionnés au préambule.

Chacune des parties se considère entièrement remplie de ses droits au titre du litige survenu entre elles et exposé au préambule.

ARTICLE 8 : Frais de procédure et de médiation

Chaque partie conserve ses frais d'avocat et les frais de médiation seront supportés à parts égales (1/3 chacun).

ARTICLE 9 : Sanction des délais et des engagements pris par les époux MANDOU :

Les parties s'accordent sur le fait que le présent protocole n'est opposable qu'à compter de sa signature par toutes les parties.

Les délais d'exécution prévus par le présent protocole sont impératifs.

En cas de non-respect de ces délais et/ou des engagements qui leur incombent, les époux MANDOU s'engagent à indemniser les époux ROUSSEAU en leur versant une somme globale et forfaitaire de 5 000 euros en complément de la somme de 2 000 euros prévue à l'article 3 du protocole.

ARTICLE 9 : Consentement des parties :

Les parties déclarent avoir négocié et rédigé le présent protocole de bonne foi et dans le souci sincère de mettre un terme définitif à leur litige.

Chaque partie déclare notamment avoir porté à la connaissance de l'autre partie l'intégralité des faits dont elle avait connaissance à la date des présentes, et n'avoir omis, dissimulé ou modifié aucun fait qui, s'il avait été connu de l'autre partie, aurait conduit cette dernière à refuser de transiger ou de signer en l'état le présent protocole.

ARTICLE 10 : Caractère transactionnel du protocole

Il est expressément convenu entre les parties que le présent protocole constitue entre elles une transaction et emportera dès lors toutes les conséquences prévues par les articles 2044 et suivants du Code civil.

Les parties reconnaissent ainsi que la présente transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil, chaque partie se déclarant intégralement remplie de ses droits et renonçant à toute instance ou action née ou à naître de ce chef.

Fait à le

En 3 exemplaires originaux, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire)

Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU et Madame Ghislaine ROUSSEAU *

Monsieur Stéphane MANDOU et Madame Pascale MANDOU *

**La COMMUNE DE LACANAU
Représentée par son Maire en exercice ***

- *Les parties doivent parapher chaque page, en bas de page, et signer la dernière. Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite "Lu et Approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable et renonciation à toute action et instance."*