



COMMUNE DE LE TEIL

EXTRAIT

SESSION
06/11/2023

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice :	29	L'An Deux Mille Vingt Trois, le six novembre dans la salle Caravane Monde,
Présents :	24	à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur
Absents :	5	convocation en date du 31 octobre 2023 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.
Pour :	26	<u>Présents</u> : MM. Bayle, Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Dersi, Diatta, Faure-Pinault,
Abstention :	1	Gaillard, Galiana, Garreaud, Gleyze, Griffé, Guillot, Laville, Lorenzo,
Contre :		Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Tolfo, Valla, Vallon.
		<u>Excusés</u> : Mme Heyndrickx (pouvoir à M. Michel), M. Jouve (pouvoir à M. Mazeyrat), Mme Segueni (pouvoir à M. Griffé).
		<u>Absents</u> : MM. Chezeau, Keskin.
		<u>Secrétaire</u> : Mme Valla

Objet : Protocole d'accord avec Monsieur et Madame Clapier pour la démolition/reconstruction d'une terrasse sur la parcelle cadastrée BD 597

Dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement, une convention opérationnelle est intervenue avec l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA), agissant pour le compte de la Commune de LE TEIL, pour la démolition du bâtiment « Garage PEUGEOT » lequel se trouve sur la parcelle cadastrée section BD n° 612.

Monsieur et Madame CLAPIER sont propriétaires du bâtiment jouxtant le « Garage PEUGEOT », situé sur la parcelle cadastrée section BD n° 597. Au sein de ce bâtiment se trouve un appartement que Monsieur et Madame CLAPIER donnent à bail d'habitation, ce dernier possédant une terrasse adossée au « Garage PEUGEOT ».

Dans un premier temps, il avait ainsi été envisagé par la Commune de LE TEIL de conserver ladite terrasse le temps des travaux de démolition du « Garage PEUGEOT » jusqu'au travaux de construction de la nouvelle Église. Mais il s'est avéré que cette solution nécessitait la réalisation de travaux de confortement de la terrasse durant la période de démolition du « Garage PEUGOT », lesquels sont estimés à 45 000 €.

Dès lors, la Commune de LE TEIL a recherché une seconde solution alternative qui sera la suivante :

- La démolition immédiate de la terrasse concomitamment à celle du « Garage PEUGEOT », moyennant le versement d'une indemnité au propriétaire en réparation de son préjudice locatif,
- Puis la reconstruction de ladite terrasse.

Cette seconde solution est moins onéreuse pour la Commune de LE TEIL car elle lui permet de s'exonérer de la réalisation de travaux de confortement, étant précisé que la durée estimative des travaux de démolition puis de reconstruction de ladite terrasse est de l'ordre de 12 à 18 mois.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de la conclusion d'un protocole d'accord annexé à la présente délibération.

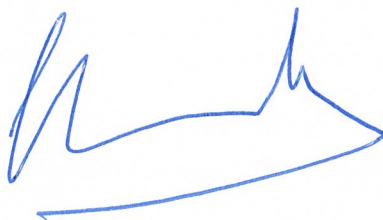
Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré,

APPROUVE le protocole d'accord, annexé à la présente délibération, à intervenir avec Monsieur et Madame Clapier pour la démolition/reconstruction d'une terrasse située sur la parcelle cadastrée BD 597 et adossée au bâtiment « Garage PEUGEOT » situé sur la parcelle BD 612,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ce protocole.

Pour extrait conforme

Le Maire,



Olivier PEVERELLI



Le Secrétaire de séance,



Fanny VALLA

PROCOLE D'ACCORD

LE TEIL - CLAPIER

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de LE TEIL, représentée par son Maire en exercice Monsieur Olivier PEVERELLI, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du 6 novembre 2023 et domicilié en cette qualité Hôtel de Ville - Rue de l'Hôtel de Ville 07400 LE TEIL

De première part,

ET

1/ Monsieur Christophe CLAPIER, né le 15 juillet 1967 à MONTELMAR (26200), demeurant 30 Avenue Olivier de Serres 07400 LE TEIL

2/ Madame Joséphina CLAPIER née RODRIGUEZ, née le 23 octobre 1973 à MONTELMAR (26200), demeurant 30 Avenue Olivier de Serres 07400 LE TEIL

Ci-après désignés ensemble les « Epoux CLAPIER »

De deuxième part,

Ci-après désignés ensemble les « Parties » ou individuellement, une « Partie »,

PREAMBULE

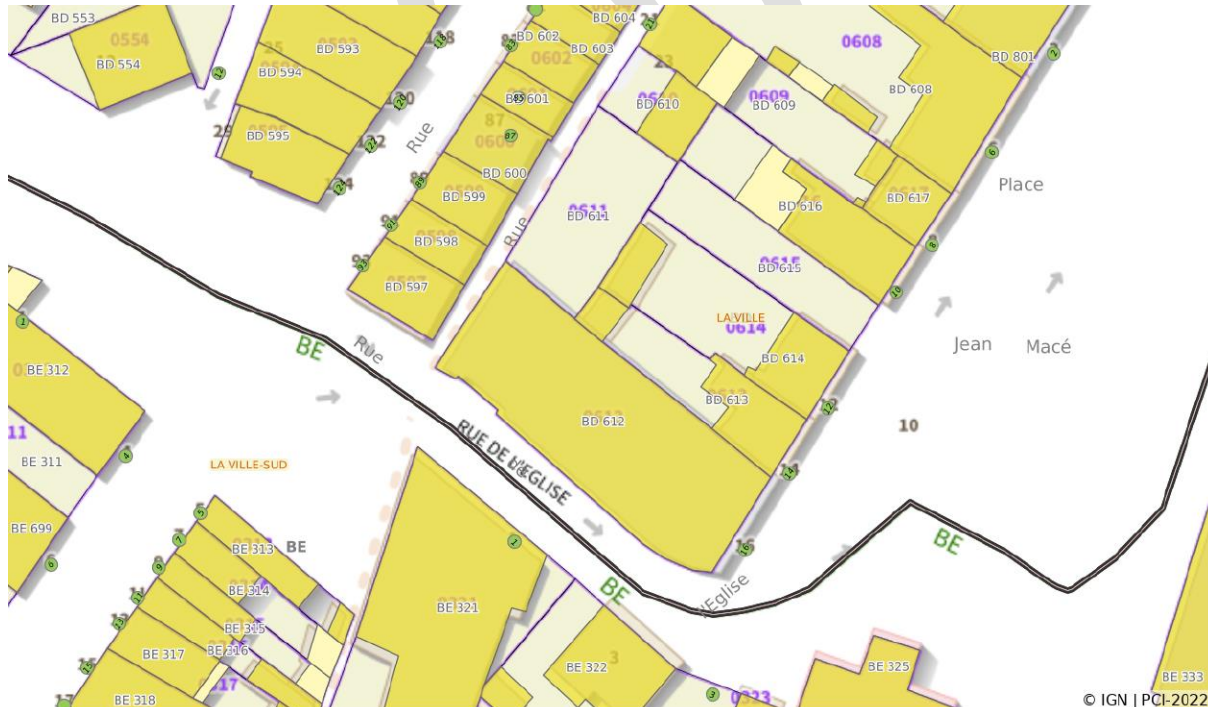
Suite au séisme du mois de novembre 2019 ayant considérablement endommagé l'Eglise Notre de l'Assomption, il a été décidé par la Commune de LE TEIL, suivant délibération du 19 octobre 2021 :

- De démolir l'Eglise Notre Dame de l'Assomption sinistrée ;
- Et de reconstruire un nouvel édifice sur la parcelle accueillant le « Garage PEUGEOT ».

C'est dans ces conditions que, par arrêté en date du 16 août 2023, l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA), agissant pour le compte de la Commune de LE TEIL, s'est vu délivrer un permis de démolir le bâtiment « Garage PEUGEOT » lequel se trouve sur la parcelle cadastrée section BD n° 612.

Les Epoux CLAPIER sont propriétaires du bâtiment jouxtant le « Garage PEUGEOT », situé sur la parcelle cadastrée section BD n° 597.

Au sein de ce bâtiment se trouve au premier étage, un appartement que les Epoux CLAPIER donnent à bail d'habitation.



Extrait de plan cadastral

La terrasse de l'immeuble des Epoux CLAPIER est adossée au « Garage PEUGEOT » et surplombe la Rue des Girondins par l'intermédiaire d'une voûte.

Bâtiment CLAPIER

Terrasse CLAPIER

Garage PEUGEOT



La démolition du « Garage PEUGEOT » a vocation à entraîner nécessairement celle de la terrasse.

Dans un premier temps, il avait ainsi été envisagé par la Commune de LE TEIL de conserver ladite terrasse le temps des travaux de démolition du « Garage PEUGEOT » pour qu'elle soit reconstruite en même temps que la nouvelle Eglise.

Mais il s'est avéré que cette solution nécessitait la réalisation de travaux de confortement de la terrasse durant la période de démolition du « Garage PEUGOT », lesquels sont estimés à 45.000 €.

Dès lors, dans un second temps, la Commune de LE TEIL a recherché une seconde solution alternative qui sera la suivante :

- La démolition immédiate de la terrasse et de la voûte concomitamment à celle du « Garage PEUGEOT », moyennant le versement d'une indemnité aux Epoux CLAPIER en réparation de leur préjudice locatif, permettant la reconstruction de l'église Notre Dame de l'Assomption ;
- Puis la reconstruction de ladite terrasse.

Cette seconde solution est moins onéreuse pour la Commune de LE TEIL car elle lui permet de s'exonérer de la réalisation de travaux de confortement, étant précisé que la durée estimative des travaux de démolition puis de reconstruction de ladite terrasse est de l'ordre de 12 à 18 mois.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de l'accord suivant.

CONVENTIONS :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent Protocole a pour objet de convenir d'engagements réciproques entre les Parties afin de :

- Permettre la démolition et la reconstruction de la terrasse des Epoux CLAPIER concomitamment à la démolition du « Garage PEUGEOT », et par voie de conséquence, permettre à la Commune de LE TEIL de réaliser une économie financière substantielle sur l'opération ;
- Indemniser les Epoux CLAPIER du préjudice locatif qu'ils subiront en raison des travaux de démolition de la terrasse.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole entrera en vigueur au jour de sa signature par la dernière des Parties.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES

3.1 Engagements des Epoux CLAPIER

Les Epoux CLAPIER s'engagent à :

1. Autoriser la Commune, l'EPORA et tous prestataires mandatés par eux pendant toute la durée des travaux à :
 - Réaliser toutes visites, photographies, mesures, prélèvements et sondages nécessaires à la réalisation des diagnostics amiante et plomb au sein de leur immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BD n° 597, étant précisé que certains des prélèvements peuvent nécessiter la réalisation de petits percements ou arrachages de matériaux ;
 - Réaliser les travaux de démolition de la terrasse de leur immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BD n° 597 ;

- Reconstruire ladite terrasse et ce réemployant les matériaux issus de sa démolition (dalles et tuiles) ;
 - Réaliser, en le cas où cela serait nécessaire, la reprise du crépi de la façade donnant sur ladite terrasse.
2. Renoncer à tous recours fondés sur les nuisances causées par l'exécution des travaux ainsi qu'à toute indemnité supplémentaire au titre de leur préjudice locatif et de jouissance.
 3. Accepter la réalisation d'un procès-verbal de constat d'huissier avant le début des travaux de démolition et après l'achèvement des travaux de reconstruction, lequel aura notamment pour objectif de constater :
 - L'état de la terrasse ;
 - L'état intérieur de leur immeuble ;
 - L'état extérieur de leur immeuble.

3.2. Engagements de la Commune de LE TEIL

La Commune de LE TEIL s'engage à :

1. Indemniser les Epoux CLAPIER du préjudice locatif qu'ils subissent à hauteur de 500 € (CINQ CENT EUROS) par mois pendant toute la durée des travaux mentionnés en préambule ;

Cette somme sera versée mensuellement selon les modalités applicables aux règles de la comptabilité publique.

2. Prendre à sa charge la reconstruction de la terrasse, dont les plans seront soumis à l'approbation préalable des Epoux CLAPIER, laquelle sera réalisée à l'occasion de la construction de la nouvelle Eglise autorisée par permis de construire ultérieur ;
3. Prendre à sa charge l'éventuelle reprise du crépi de la façade sur laquelle se trouve la terrasse, celle-ci étant estimée à 3.000 € (TROIS MILLE EUROS).

ARTICLE 4 – DUREE DES TRAVAUX AU SENS DU PRESENT PROTOCOLE

Au sens du présent protocole, la durée d'exécution travaux mentionnée à l'article 3 s'entend de la période allant du dépôt en Mairie par l'EPORA de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DROC) relative au permis de démolir jusqu'à la réception de la terrasse, laquelle interviendra après l'avis favorable du bureau de contrôle mandaté par la Commune de LE TEIL dans le cadre de la reconstruction de l'Eglise.

En cas de début ou d'achèvement des travaux en cours de mois, l'indemnisation mensuelle visée à l'article 3 sera calculée au prorata du nombre de jours pendant lesquels les travaux seront exécutés.

Par exemple :

- Dépôt de la DROC du permis de démolir le 20 novembre : l'indemnisation sera de $(500/30) \times 10$ (nombre de jours d'exécution des travaux dans le mois) = 166,67 € ;
- Réception de la terrasse le 21 décembre : l'indemnisation sera de $(500/31) \times 21$ (nombre de jours d'exécution des travaux dans le mois) = 338,71 €.

ARTICLE 5 – CONSTAT D'ETAT DES LIEUX AVANT TRAVAUX – APRES TRAVAUX

La restitution de la terrasse se fera au terme de la durée d'exécution des travaux prévue à l'article 4.

La reconstruction et donc la restitution de la terrasse au sens du présent protocole s'entend comme une remise en état conforme à son utilisation initiale telle qu'elle l'était avant travaux.

Un constat d'état des lieux contradictoire sera effectué par voie d'huissier avant réalisation des travaux et après réalisation des travaux de la terrasse et aura notamment pour objectif de constater :

- L'état de la terrasse ;
- L'état intérieur de leur immeuble ;
- L'état extérieur de leur immeuble.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Chacune des Parties se reconnaît, aux termes du présent Protocole, intégralement remplie de ses droits, sous réserve toutefois de la parfaite exécution des termes et conditions du présent Protocole.

ARTICLE 7 – RESOLUTION

Chacune des Parties reconnaît que le respect de ses obligations est directement conditionné par le respect par l'autre Partie de ses propres obligations.

Le non-respect par l'une des Parties de ses obligations au titre du présent Protocole, entraînera la résolution de plein droit de ce dernier.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE LOYAUTE

Les Parties s'engagent mutuellement à une obligation particulière de bonne foi et de loyauté dans l'interprétation et l'exécution du présent Protocole, ainsi que dans le cadre de leurs éventuelles relations contractuelles futures.

Elles s'engagent à l'exécuter de bonne foi et reconnaissent, par la signature des présentes, avoir apprécié la nature et la portée de celui-ci.

ARTICLE 9 – LOI APPLICABLE

Le présent Protocole est exclusivement régi par la loi française. Il en est ainsi pour les règles de fond comme pour les règles de forme.

ARTICLE 10 – LITIGES - RECOURS

En cas de litige né de l'exécution du présent Protocole, les Parties s'engagent à résoudre ledit litige de manière amiable avant toute saisine de la juridiction compétente.

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège et domicile respectif tel qu'indiqué en première page des présentes.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un conservé par chacune des parties.

Sur huit (8) pages

A LE TEIL,

Le

La Commune de LE TEIL

Monsieur Olivier PEVERELLI

Les Epoux CLAPIER

Monsieur Christophe CLAPIER

Madame Joséphina CLAPIER née
RODRIGUEZ

Cachet, signature et mention manuscrite
« *Lu et approuvé* »

Signatures et mentions manuscrites
« *Lu et approuvé* »