

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre :

COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU

Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège social est situé : 2 place de Strasbourg 79500 MELLE

Représenté par :

Fabrice MICHELET son Président, agissant au nom et pour le compte de la COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU selon la délibération du bureau communautaire n°.....en date du..... dont une expédition a été déposée à la Préfecture des Deux-Sèvres.

D'une part,

Et :

3F IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Agence de Niort : 20 rue de Strasbourg CS68729 79027 NIORT CEDEX

Représentée par Laurent GILLIOT, directeur du développement et du patrimoine

D'autre part,

Préalablement aux dispositions faisant l'objet du présent accord, il est rappelé que :

La communauté de communes Mellois en Poitou exploite depuis 2007 le réseau de chaleur de Lezay « temple » qui dessert 18 logements rue de Barver et Vaugru propriétés de 3F Immobilière Atlantic Aménagement.

En effet, le règlement du lotissement imposait comme moyen de chauffage le réseau de chaleur communautaire.

Le réseau de chaleur présentant depuis son origine des ruptures d'approvisionnement en raison d'erreurs de conception et de nombreuses malfaçons. Ces ruptures ont dépassé 1 mois à partir de la saison de chauffe 2023/2024.

La collectivité a travaillé à un plan de restructuration ne permettant plus d'alimenter les logements individuels.

La communauté de communes a rencontré 3F Immobilière Atlantic Aménagement à plusieurs reprises pour lui expliquer le plan de restructuration. Cette dernière a été informée par courrier du 23 septembre 2024 d'une déconnection des 18 logements au 15 mai 2025.

3F Immobilière Atlantic Aménagement a interpellé la communauté de communes sur l'obligation qui leur a été imposée de se raccorder au réseau de chaleur en 2013.

En réponse la communauté de communes a rappelé qu'elle n'était liée contractuellement par aucune obligation dès lors qu'aucune convention en vigueur ne l'oblige à une fourniture de chaleur.

3F Immobilière Atlantique Aménagement a demandé à la collectivité une indemnité financière de 150 000€ (courrier recommandé du 19 décembre 2024) justifiée par la réalisation des travaux de substitution pour palier la déconnexion des logements au réseau.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du présent protocole

La présente transaction a pour objet de proposer une indemnisation à la société Immobilière Atlantic Aménagement, de mettre un terme amiable et définitif à la demande et permettre d'éviter tout contentieux entre les parties à la suite de la déconnection physique des 18 logements propriété de 3F Immobilière Atlantic Aménagement.

Article 2 : Engagements réciproques des parties

La communauté de communes Mellois en Poitou propose à 3F Immobilière Atlantic Aménagement une indemnisation financière pour compenser les préjudices subis par les nombreuses interruptions de chauffage justifiée par les éléments suivants :

- Achat de convecteurs électriques pour chaque logement : 4 461.88 €
- Démontage dans chaque logement des installations communautaires du réseau de chaleur (échangeur à plaque, compteur, tuyauterie) : 7 938 €
- Réfection des logements à la suite d'une absence prolongée de chauffage et de présence d'humidité : 14 000 €
- Remboursement des dédommagements accordés aux usagers suite à une surconsommation électrique : 1890.55 €

La compensation financière serait ainsi de 28 290.43 €.

La communauté de communes Mellois en Poitou accepte le paiement de 28 290.43 € afin de prendre en compte une indemnisation liée aux interruptions de chauffage et aux désordres induits.

3F Immobilière Atlantique Aménagement accepte le versement financier de 28 290.43 €.

L'exécution du présent protocole entraîne, entre les parties signataires, le désistement général réciproque et irrévocable de toutes instances ou actions nées ou à naître ayant pour origine les faits sus-rappelés en préambule.

Article 3 : Indemnité transactionnelle à verser

L'indemnité transactionnelle de 28 290.43€ sera versée dans un délai de 30 jours à compter de la date de validation du bureau communautaire.

Article 4 : Déclaration

Les parties reconnaissent que les règlements et concessions précités sont effectués à titre transactionnel, forfaitaire et définitif, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Les parties stipulent expressément que chacune des dispositions de la présente transaction revêt un caractère essentiel et que les inobservations de ses dispositions financières auraient pour effet de rendre caduc l'ensemble de la présente transaction de plein droit, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir aucune formalité après l'envoi d'une lettre de mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse pendant un délai de 60 jours.

Article 5 : Compétence d'attribution

Les parties conviennent que tout litige relatif à l'exécution du présent protocole relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Melle, le

Pour la communauté de communes
Mellois en Poitou
Le président,
Fabrice MICHELET.

3F Immobilière Atlantic Aménagement
Le directeur du développement,

Laurent GILLIOT.