



**EXTRAIT du  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 25 juin 2022**

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-deux et le vingt-cinq juin à 10 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

**N°21**

**Etaient présents :** M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, Mme Sandy LACROIX, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, Maires - Adjointes, M. Pascal CAVITTE, Mme Ana Maria FERREIRA, Mme Yvette FOURNIER, M. Michel BOUYOU, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAOUI, M. Serge HULPUSCH, M. Clément VERGNE, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 22 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient représentés :** Mme Stéphanie PERRIER par M. Clément VERGNE, M. Fabrice MARTHON par Mme Ana-Maria FERREIRA, M. Jérémy NOVAIS par M. Bernard COMBES, M. Stéphane BERTHOMIER par M. Pascal CAVITTE, Mme Christèle COURSAT à partir de 12h25 par Mme Yvette FOURNIER, M. Michel BREUILH à partir de 12h30 par Mme Yvette FOURNIER, M. Gérard FAUGERES par M. Jacques SPINDLER, Mme Christine DEFFONTAINE par à partir de Mme. Christiane MAGRY-JOSPIN, Mme Aïcha RAZOUKI par Mme Sandy LACROIX, Mme Anne BOUYER par M. Henry TURLIER

**Etait absent :** M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

---

**Approbation d'un protocole transactionnel liant la Ville de Tulle, la SARL ZIANI et la SCI GERAUDIE**

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget Communal,
- Considérant que la SARL ZIANI loue auprès de la SCI GERAUDIE un local commercial situé 1, place Carnot à Tulle (Bar le Globe),
- Considérant que la SARL ZIANI bénéficie également d'une convention d'occupation autorisée par la Ville de Tulle pour une terrasse dite « fermée » à l'arrière du bar,
- Considérant que ces locaux ont fait l'objet d'un dégât des eaux important en 2018 qui a nécessité l'intervention d'experts auprès des assurances pour en rechercher les causes,
- Considérant qu'il s'avère que le dégât des eaux est lié à des facteurs multiples qui relèvent à la fois de la responsabilité de la SCI GERAUDIE et de la Ville de Tulle,
- Considérant que la Ville de Tulle a fait procéder à la reprise complète de la terrasse trottoir afin de stopper les infiltrations à l'intérieur du bar,
- Considérant, afin d'éviter tout contentieux à venir, que les conseils des trois parties ont rédigé un protocole d'accord transactionnel qui vise à préciser les travaux effectués et à répartir le

coût des réparations occasionnées par les infiltrations et des frais d'expertise entre la Ville de Tulle et la SCI GERAUDIE,

- Vu le protocole transactionnel afférent

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**1-Approuve** le protocole transactionnel liant la Ville de Tulle, la SARL ZIANI et la SCI GERAUDIE visant à préciser les travaux effectués dans le local commercial sis 1, Place Carnot à Tulle et à répartir le coût des réparations occasionnées par les infiltrations et des frais d'expertise entre la Ville de Tulle et la SCI GERAUDIE.

**2- Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

**3-Les écritures comptables** en résultant seront inscrites au budget Ville.

**4-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



Le secrétaire de Séance

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Vergne Clément". Below the signature is a large, stylized flourish or scribble.

Transmis au Contrôle de Légalité le : 28 JUIN 2022

Date et ref de l'accusé de réception : 28 JUIN 2022

DL - 28062022

Publié le :

transmis au contrôle de Légalité le : 28 JUIN 2022

Date et Réf. de l'accusé de réception : 28 JUIN 2022

DU - 28062022

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

---

### ENTRE :

#### **La Commune de TULLE**

Prise en la personne de son maire en exercice, Monsieur Bernard COMBES, régulièrement habilité à transiger selon délibération du Conseil Municipal de TULLE en date du ..... demeurant Rue Félix Vidalin 19000 TULLE.

### ET :

#### **1) La SARL ZIANI**

Prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame Sandrine DE ALMEIDA, dont le siège social est 1 Place Carnot 19000 TULLE.

#### **2) La SCI GERAUDIE**

Prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame LAVAUUR, dont le siège social est 2 Place Carnot 19000 TULLE.

ooOOoo

### Article 1 : Contexte

La SARL ZIANI loue à la SCI GERAUDIE un local commercial sis 1 Place Carnot à TULLE, apparaissant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les références AV n° 41, dans le cadre duquel elle exploite un fonds de commerce à usage de débits de boissons, café, snack-bar, crêperie, fabrication et vente de plats cuisinés à emporter, glacier, sous l'enseigne « *LE GLOBE* ».

Par ailleurs, ladite société bénéficie d'une convention d'occupation signée avec la Commune de TULLE le 13 novembre 2015 aux termes de laquelle celle-ci s'est vue mettre à disposition des parties de terrasses dites fermées d'une superficie de 12,80 m<sup>2</sup> situées à l'arrière du bar Le Globe.

Ces locaux sont contigus à la Rue Félix Vidalin.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2018, la SARL ZIANI a été amenée à faire une déclaration de sinistre dégât des eaux auprès de sa compagnie d'assurance, la compagnie AXA.

De manière subséquente, le cabinet POLYEXPERT a été désigné et a successivement appelé dans le cadre des opérations d'expertise par lui conduites Madame GERAUDIE-LAVAUUR, gérante de la SCI GERAUDIE, propriétaire des murs donnés à bail commercial, la Commune de TULLE, propriétaire d'une partie des trottoirs et d'un escalier mais aussi responsable du service des eaux de la Commune.

Sont également intervenus aux opérations d'expertise la SMACL, assureur de la Commune de TULLE, ainsi que son expert, le cabinet SARETEC.

Il a alors été constaté :

- que le local commercial exploité par la SARL ZIANI disposait à l'arrière d'une paroi directement édifiée contre le terrain naturel,
- qu'au niveau de ce terrain transitait une canalisation d'alimentation enterrée d'eau potable exploitée en régie par le service des eaux de la Ville de TULLE,
- qu'une fuite aurait affecté cette canalisation, laquelle aurait été réparée à la fin de l'année 2018.

L'expert a par ailleurs noté la configuration du local qui implique que d'autres migrations d'eau sont susceptibles de se produire soit par le sol du trottoir recouvrant l'établissement et dépendant du domaine public de la Ville de TULLE soit par des circulations d'eau telluriques.

La SARL ZIANI s'est également convaincue que la Rue Félix Vidalin, située en amont, drainerait des eaux de surface qui ne sont pas correctement canalisées et comporterait probablement à l'intérieur de la chaussée un ensemble de canalisations anciennes et fuyardes ce qui provoquerait des infiltrations à l'intérieur du local loué et compromettrait l'exploitation normale de celui-ci.

C'est dans ces conditions, et selon exploit introductif d'instance en date du 15 mai 2020, que ladite société prenait l'initiative d'attirer devant Madame le Juge des Référéés près le Tribunal Judiciaire de TULLE, et sur le fondement de l'article 145 du Code de Procédure Civile :

- la SCI GERAUDIE, propriétaire du local commercial,
- la Commune de TULLE, propriétaire de la Rue Félix Vidalin ainsi que des trottoirs et d'un escalier situé à proximité du local exploité mais également des terrasses fermées, louées à la SARL ZIANI,
- la SMACL, assureur de la Commune de TULLE,
- le Syndicat PUY DES FOURCHES-VEZERE en charge du réseau de distribution d'eau potable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020,
- la Communauté d'Agglomération de TULLE, responsable du réseau d'assainissement,

afin qu'un expert soit désigné avec mission d'investiguer sur les causes des difficultés rencontrées et les solutions de reprise envisageables tout en chiffrant les préjudices soufferts par la SARL ZIANI.

Devant le Juge des Référé, la Commune de TULLE et la Communauté d'Agglomération précisaient ne pas s'opposer à l'expertise mais demandaient que l'expert vérifie la qualité de l'immeuble loué par la SARL ZIANI et notamment sa conformité aux règles de l'art en ce qui concerne son étanchéité.

Le Syndicat PUY DES FOURCHES-VEZERE formait quant à lui protestations et réserves d'usage.

La SCI GERAUDIE et la Société SMACL ne comparaissaient pas.

C'est ainsi que, selon ordonnance en date du 23 juin 2020, Madame le Juge des Référé près le Tribunal Judiciaire de TULLE :

- faisait droit à la demande d'expertise sollicitée par la SARL ZIANI,
- désignait pour ce faire Monsieur Michel BAFFET, demeurant 2 Rue du 29 septembre 1918 – 19100 BRIVE avec mission :
  - \* de se rendre sur les lieux 1 Place Carnot à TULLE,
  - \* de vérifier la présence des non conformités et désordres décrits dans l'assignation et dans les pièces visées au bordereau, les décrire,
  - \* de rechercher la ou les causes des désordres, dire s'ils sont imputables à des non conformités aux spécifications techniques contractuelles, à des défauts de conception, à des malfaçons ou inexécutions, à des défauts d'entretien ou s'ils sont stabilisés ou encore susceptibles d'évolution,
  - \* de dire si les malfaçons, non conformités et désordres constatés affectent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination,
  - \* de déterminer et chiffrer le coût des travaux de réparation, reprise, remise en état nécessaires,
  - \* de relever tous éléments techniques et de fait utiles à l'évaluation des préjudices subis autres que ceux découlant du coût des travaux de reprise des désordres,
  - \* de faire toutes observations techniques utiles à la recherche et à la détermination des responsabilités encourues,
  - \* de faire enfin les comptes entre les parties.

L'expert désigné, Monsieur Michel BAFRET, procédait alors à ses opérations d'expertise et déposait finalement son rapport le 23 juillet 2021.

Aux termes dudit rapport, l'expert judiciaire confirmait tout d'abord la réalité des infiltrations alléguées par la SARL ZIANI et indiquait, dans la recherche des causes desdites infiltrations, que celles-ci résulteraient de plusieurs défauts d'étanchéités non stabilisés s'exprimant dans trois secteurs différents de l'environnement du local commercial loué dont deux situés à l'arrière et un situé à l'avant.

A l'arrière du local commercial, l'expert judiciaire considérait que la première cause d'infiltration provenait de l'absence d'étanchéité de la terrasse-trottoir bituminée dépendant du domaine public de la Ville de TULLE et surplombant le local loué à la société ZIANI, laquelle présentait des fissures et des boursouffures dispersées sur toute sa surface. L'expert retenait également que des infiltrations pouvaient se produire à l'arrière du local loué par la SARL ZIANI au droit de la Rue Felix Vidalin.

Il imputait lesdites infiltrations à la Commune de TULLE.

A l'avant du local commercial, l'expert judiciaire mettait en cause la toiture de la véranda, expliquant que les parties plates couvertes avec un dispositif de type shingle présentaient des déformations de surface conduisant à des stagnations avec infiltrations d'eau le long de la façade contre laquelle était accolée la véranda.

Il imputait lesdites infiltrations à la SCI GERAUDIE.

L'expert considérait que, si les infiltrations litigieuses n'étaient pas de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage, celles-ci pouvaient en compromettre la destination.

Se prononçant par ailleurs sur la nature et le coût des travaux susceptibles de mettre un terme aux infiltrations sus-visées, l'expert judiciaire retenait qu'au niveau de la terrasse-trottoir bituminée appartenant à la Ville de TULLE, il y avait lieu de valider le devis de l'entreprise SMAC en date du 27 mars 2021 pour un montant de 30 597,06 € HT soit 36 716,47 € TTC.

S'agissant de l'eau susceptible de s'infiltrer directement au contact de la Rue Félix Vidalin, l'expert retenait que des travaux devaient être envisagés à hauteur de 5 000 à 6 000 € HT.

L'expert judiciaire évaluait les travaux de reprise de la couverture shingle, incombant à la SCI GERAUDIE, entre 2 500 et 3 000 € HT.

Enfin, l'expert judiciaire fixait le montant total des travaux de remise en état du local exploité par la SARL ZIANI, vétusté déduite, à 14 800 € HT.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées et ont décidé d'en terminer à l'amiable par le biais de concessions réciproques.

## Article 2 : Objet

### Article 2.1 : Principe

La présente transaction a pour objet de mettre fin définitivement au litige né entre la Commune de TULLE, la SARL ZIANI et la SCI GERAUDIE tel que défini à l'article « Contexte » précité à compter de l'entrée en vigueur de la présente transaction et ce sans réserve.

### Article 2.2 : Consentement

Comme suite au contexte rappelé dans l'article 1 ci-avant, les parties ont, à la suite du rapport d'expertise établi par l'expert judiciaire Monsieur Michel BAFFET, arrêté d'un commun accord les termes du présent protocole d'accord.

Elles déclarent à cette fin avoir disposé de tout le temps nécessaire et de l'ensemble des éléments pour l'étude, la compréhension et la négociation des termes de la présente transaction.

La présente transaction recueille l'accord des parties sans reconnaissance de la part de chacune d'elle de la validité des réclamations de l'autre et sans qu'aucune d'elle, implicitement ou explicitement, ne reconnaisse une quelconque responsabilité.

## Article 3 : Entrée en vigueur

La présente transaction entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties.

Dans le cas où la transaction serait signée à des dates différentes, celle-ci entrera en vigueur à compter de la date à laquelle la dernière signature s'y trouvera apposée.

## Article 4 : Concessions réciproques

Au titre des concessions réciproques, la Commune de TULLE a tout d'abord fait procéder aux travaux de reprise préconisés par l'expert judiciaire et destinés à mettre un terme aux infiltrations susceptibles de provenir de son domaine public, travaux jugés satisfaisants par la SARL ZIANI.

La SCI GERAUDIE a réalisé de son côté les travaux préconisés par l'expert judiciaire et concernant plus particulièrement l'étanchéité de la toiture en shingle surplombant la partie terrasse du local exploité par la SARL ZIANI.

Ces travaux sont également jugés satisfaisants par la SARL ZIANI.

Par ailleurs, il est convenu que les travaux de réparation des dégâts occasionnés par les infiltrations litigieuses, provenant d'une part du domaine public de la Ville de TULLE et d'autre part de la toiture de l'ouvrage appartenant à la SCI GERAUDIE, évalués à 14 800 € HT par l'expert, seront pris en charge à hauteur de 2/3 par la Commune de TULLE, soit 9 866,67 € HT, et de 1/3 pour la SCI GERAUDIE, soit 4 933.33 € HT.

Les frais d'expertise de l'expert judiciaire Monsieur Michel BAFFET, s'élevant à la somme de 3 640,08 € selon ordonnance de taxe de Madame le Président du Tribunal Judiciaire de TULLE en date du 26 juillet 2021, seront pris en charge par la Commune de TULLE et la SCI GERAUDIE selon la même répartition.

En contrepartie des engagements sus-visés de la Commune de TULLE et de la SCI GERAUDIE, la SARL ZIANI renonce à réclamer toute indemnisation autre ou plus ample et plus particulièrement au titre de son préjudice de jouissance et d'exploitation ainsi que des frais irrépétibles par elle exposés.

#### Article 5 : Paiement

Aux termes du présent protocole, en application des concessions réciproques sus-mentionnées, les parties s'estiment remplies de l'intégralité de leurs droits, aucune somme n'étant due par l'une à l'autre.

#### Article 6 : Renonciation

Sous réserve de l'exécution intégrale du présent protocole, les parties renoncent irrévocablement l'une envers l'autre à toute réclamation pour tout fait et concernant toute somme, de quelque nature que ce soit, relativement à l'objet du protocole défini en son article premier.

A défaut d'exécution par l'une des parties de tout ou partie de ses obligations, la partie qui s'estimerait le cas échéant lésée recouvrerait ses actions et pourrait solliciter judiciairement la caducité du protocole ainsi qu'exercer sa faculté de présenter toute demande d'indemnisation des dommages qu'elle subirait du fait des manquements dans l'exécution du protocole.

Les parties reconnaissent qu'aucune autre contestation en l'état ne les oppose et qu'elles ont ainsi mis fin à leur différend.

#### Article 7 : Confidentialité

Chacune des parties s'engage à respecter la plus stricte confidentialité sur la négociation, l'existence et le contenu de la présente transaction sauf à l'égard de toute personne à qui elle serait légalement tenue d'assurer cette communication en vertu d'une obligation légale ou réglementaire et/ou pour les besoins de son exécution.



Elles ont pris note du fait que le non respect de ces dispositions engagerait leur responsabilité personnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas et ne font pas obstacle à des échanges de documents non confidentiels entre les parties.

Aucune pièce ne pourra être considérée comme confidentielle si elle a déjà fait l'objet d'une communication antérieure ou bien si le destinataire de la communication confidentielle peut rapporter la preuve que cette pièce était auparavant en sa possession.

#### Article 8 : Intégralité

La présente transaction exprime l'intégralité des obligations des parties à la date de sa signature.

Les parties renoncent mutuellement en conséquence à toutes autre prétention.

Les parties déclarent, et de manière la plus générale, au titre de leurs relations antérieures à la présente transaction, n'avoir plus aucune réclamation de quelque nature que ce soit les unes envers les autres et reconnaissent se trouver ainsi remplies de leurs droits pour l'ensemble des relations visées à l'article «Contexte ».

#### Article 9 : Autorité de la transaction

Le présent protocole, qui résulte de concessions réciproques, vaut transaction définitive et sans réserve au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et plus particulièrement de l'article 2052 du Code Civil aux termes duquel la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Article 2044 du Civil : « *La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître.*

*Ce contrat doit être rédigé par écrit ».*

Article 2052 du Code Civil : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet ».*

#### Article 10 : Obligation de loyauté et de bonne foi

Le protocole est soumis au droit des obligations français, en application notamment des dispositions du Code Civil en son « *Titre III : Des sources d'obligations* » dans leur version en vigueur au jour de la signature de la convention.

Les parties s'engagent respectivement à respecter une obligation générale de bonne foi et de loyauté tant pendant la phase précontractuelle que celle de la formation de la convention que de son exécution et ce en toutes ses modalités.

Les parties s'engagent encore à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des parties loyales et de bonne foi et notamment à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de l'exécution du présent protocole.

De même, en cas de difficulté entre les parties, celles-ci s'engagent à conserver strictement confidentiels leurs échanges à ce titre.

#### Article 11 : Frais

Chaque partie conserve à sa charge les frais, dépens et honoraires de toutes nature qu'elle a pu assumer pour la défense de ses intérêts en ce compris ceux liés à la négociation et à l'établissement du présent protocole.

#### Article 12 : Election de domicile

Chaque partie fait élection de domicile tel qu'indiqué en tête du protocole. Tout changement de coordonnées d'une partie doit être signalé sans délai à l'autre et devra être constaté et formalisé dans un avenant au protocole pour les besoins de son exécution.

#### Article 13 : Droit applicable et juridiction compétente

Le présent protocole transactionnel est soumis au droit français et tout litige résultant de l'exécution du présent protocole devra être porté devant le tribunal compétent.

Chacune des parties conservera à sa charge les frais et honoraires dans le cadre d'un éventuel différend.

#### Article 14 : Garantie et pouvoirs

Les parties garantissent :

- qu'elles disposent de tous les pouvoirs nécessaires pour signer la présente transaction, Monsieur le Maire ayant notamment été régulièrement habilité à transiger selon délibération du conseil municipal de la Commune de TULLE en date du.....

- qu'elles sont seules titulaires des droits objet de la présente transaction,
- qu'elles n'ont transféré aucun droit à agir concernant les droits visés dans la présente transaction,
- la jouissance paisible des droits consentis.

Article 15 : Annexes

- Annexe 1 : Ordonnance du 23 juin 2020
- Annexe 2 : Rapport d'expertise Monsieur BAFFET
- Annexe 3 : Délibération du conseil municipal de la Commune de TULLE habilitant le maire à transiger.

Fait à TULLE,  
Le  
(En autant d'exemplaires que de parties)

Commune de TULLE  
Prise en la personne de son maire  
en exercice  
Monsieur Bernard COMBES

SARL ZIANI  
Prise en la personne de sa gérante en  
exercice, Madame Sandrine DE ALMEIDA

SCI GERAUDIE  
Prise en la personne de sa gérante en  
exercice, Madame LAVAUUR

*\* Faire précéder la signature de la mention « Lu et Approuvé – Bon pour transaction et renonciation à tout recours ».*