

## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE :

#### **LA COMMUNE DE VIAS (34450)**

Collectivité territoriale – commune

Hôtel de ville, 6 PLACE DES ARENES, 34450 VIAS

Prise en la personne de Monsieur le Maire, dûment habilité aux fins des présentes en particulier, par délibération du conseil municipal n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_. (ANNEXE 1)

### ET

#### **SAS IMMALDI ET COMPAGNIE**

BATIMENT EXELMANS, 33 RUE DES VANESSES, 93420 VILLEPINTE

Société par actions simplifiées

SIREN : 378568638

Représentée par Monsieur Julien DAUMAS, Responsable développement, dûment habilité aux présentes \_\_\_\_\_. (ANNEXE 2)

### ET

#### **PHILIPPE DALGUES**

Né le 11/06/1966 à Montpellier (34)

Domicilié 2 chemin des litanies 34450 VIAS

### ET

#### **GHISLAINE DALGUES**

Née le 15/07/1962 à la Tronche (38)

Domiciliée 2 chemin des litanies 34450 VIAS

*Ci-après dénommés conjointement : « CONSORTS DALGUES » ou « les requérants »*

La COMMUNE DE VIAS, la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE et LES CONSORTS DALGUES pourront être dénommés collectivement les « PARTIES », ou chacun pris individuellement, la « PARTIE ».

**Préalablement aux dispositions faisant l'objet du présent accord, il est rappelé ce qui suit :**

## EXPOSE DU LITIGE

LA SAS IMMALDI ET COMPAGNIE est propriétaire d'un magasin à l enseigne ALDI d'une surface de vente de 826 m<sup>2</sup>, sur un terrain situé 11, avenue de la Mer, sur le territoire de la commune de Vias, et situé en zone **UC** du plan local d'urbanisme :

Ce magasin étant devenu inadapté, tant au regard du concept commercial que des exigences environnementales que s'impose désormais le Groupe ALDI, il a conçu le projet de procéder à une restructuration profonde de cet équipement, par démolition-reconstruction et extension de ce magasin (Ci-après le « **Projet** »).

Pour la réalisation du Projet, la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE a déposé, le 19 avril 2024, une demande de permis de construire en vue d'être autorisée à construire, après démolition d'un bâtiment existant et d'une maison, un bâtiment à destination commerciale d'une surface de plancher de 1 422 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit également le transfert de propriété d'une partie du chemin des Litanies au profit de la société IMMALDI, ainsi que plusieurs rétrocessions subséquentes par IMMALDI à la commune pour la création d'une nouvelle voie au sud.

Le projet dans son ensemble a fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

Par un arrêté n°2025-003 concernant le PC34332 24 K0023 en date du 9 janvier 2025, le Maire de la commune de Vias a délivré à la société IMMALDI ET COMPAGNIE l'autorisation qu'elle sollicitait.

2- Par recours gracieux en date du 18 février 2025, reçu le 21 février 2025, Madame Ghislaine DALGUES et Monsieur Philippe DALGUES ont demandé au maire de la commune de Vias de retirer de l'arrêté 2025-003 portant permis de construire n°PC34332 24 K0023 du 9 janvier 2025 délivré au profit de la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE.

Ce recours a été tacitement rejeté le 21 avril 2025, par le silence gardé par cette autorité pendant deux mois.

Aussi, Madame Ghislaine DALGUES et Monsieur Philippe DALGUES ont, par une requête enregistrée au greffe le 23 juin 2025 sous le numéro 2504480, saisi le Tribunal administratif Montpellier d'une demande tendant à obtenir l'annulation de l'arrêté de permis de construire en date 9 janvier 2025 du Maire de la Commune de Vias ensemble la décision tacite de rejet du recours gracieux.

**3- Les Parties se dispensent de relater plus amplement les moyens soulevés à l'appui de leurs recours et devant le Tribunal administratif ou toute autre juridiction, les faits ainsi que le Projet de la société IMMALDI ET COMPAGNIE, qu'elles déclarent parfaitement connaître.**

**4- En cet état, après discussions, les Parties ont décidé, après avoir pris l'exacte mesure de leur désaccord, tant en ce qui concerne le fondement du litige les opposant, que l'ensemble de ses conséquences pécuniaires, dommageables et morales, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, afin de ne pas soumettre leur sort aux aléas et longueurs d'une**

**procédure contentieuse, de se faire des concessions réciproques et de mettre fin à leur différend sur la base de l'accord amiable, transactionnel et irrévocable dont la teneur suit.**

*Le présent préambule et les éléments auxquels il fait référence font partie intégrante du présent Protocole.*

**Ceci exposé, il est convenu et arrêté d'un commun accord les termes de l'accord transactionnel suivant :**

## **ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT PROTOCOLE**

Il est expressément convenu entre les Parties que le présent Protocole a pour objet exclusif de mettre un terme définitif aux litiges, tant actuels qu'à venir, qui les opposent ou pourraient les opposer relativement aux travaux qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société IMMALDI ET COMPAGNIE dans le cadre du Projet tel que décrit en préambule.

Dès exécution de leurs engagements tels que stipulés aux articles 2, 3 et 4 ci-après, les Parties considèrent qu'elles ne seront plus redevables l'une envers l'autre d'aucune créance, dette ni d'aucune obligation quelle qu'elle soit, au titre du différend ci-avant exposé.

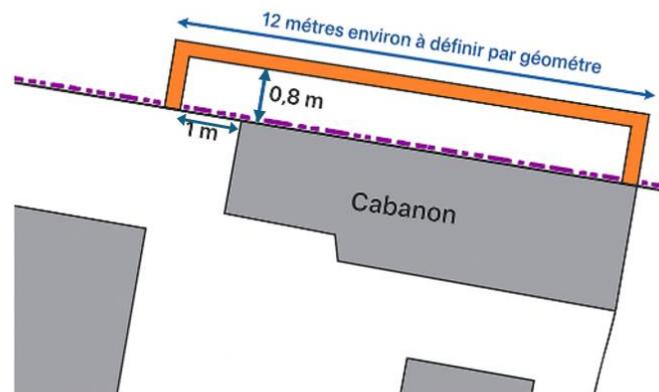
## **ARTICLE 2 : CONCESSIONS DE LA COMMUNE DE VIAS**

En contrepartie de la renonciation à toute action ultérieure, par les Consorts Dalgues, contre les projets d'aménagements actuellement portés sur le chemin des Litanies (requalification, dévoiement des réseaux, création d'une voie nouvelle, déclassement et désaffectation par anticipation de la voie) ainsi que dans le cadre du projet de démolition, reconstruction et extension du magasin ALDI, la commune de VIAS s'engage à :

1. Laisser un accès sécurisé à la parcelle des CONSORTS DALGUES pendant toute la durée des travaux.
2. Prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir un accès routier sécurisé à la parcelle, en apposant un panneau signalant un sens interdit dans la rue des litanies, afin de créer un sens unique dans ladite rue. La COMMUNE DE VIAS prendra toutes les mesures nécessaires pour que les services municipaux apposent un miroir dans la rue des litanies lequel aura été fourni par les consorts DALGUES.
3. Prendre toutes les mesures permettant un accès sécurisé de la parcelle des CONSORTS DALGUES. En particulier, la mairie s'engage à la création d'un aménagement paysager de type jardinière entre le mur de clôture DALGUES et la chaussée ayant pour effet d'éloigner ladite chaussée du portail d'entrée à la propriété. La mairie s'engage aussi à créer un bateau d'accès au droit du portail des consorts DALGUES pour permettre l'accès à leur parcelle. Enfin, la rue des litanies devra comprendre une zone limitée à 30km/h, ainsi que deux coussins berlinois, situés chacun de part et d'autre du virage.

4. Prendre toutes les mesures nécessaires afin de permettre aux CONSORTS DALGUES de jouir paisiblement de leur cabanon en raccordant ledit cabanon au réseau d'évacuation des eaux usées et en procédant au retrait du poteau EDF désaffecté et implanté sur le terrain des CONSORTS DALGUES.
5. Prendre toutes les mesures nécessaires afin de permettre à la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE de respecter ses propres engagements à l'égard des CONSORTS DALGUES.
6. La COMMUNE DE VIAS cédera une bande de 80 centimètres de terrain au nord de la parcelle des consorts DALGUES sur une longueur de 12 mètres environ, soit sur tout le pourtour du cabanon (longueur du cabanon augmentée de 100 cm à l' Ouest) afin de pouvoir assurer l'accès à l'arrière du bâtiment directement depuis la parcelle, le tout représentant une superficie approximative à céder aux consorts Dalgues de 10,5 m<sup>2</sup>. Le prix de la cession devra faire l'objet d'une évaluation ultérieure par France domaine.

Pour se bien identifier la cession attendue, celle-ci a fait l'objet d'un schéma de principe :



7. Elle réalisera un mur de clôture au nord du terrain et à ses frais. Ledit mur de clôture donnant au Nord sur la nouvelle voie à créer devra respecter une hauteur de 2 mètres à partir du terrain naturel, être posé sur fondations, être réalisé en agglomérés au mortier avec poteaux en bétons armés avec une finition par une arase et un dessus de mur 30\*50, un enduit toute face (interne et externe) en finition talochée. L'ensemble sera réalisé conformément à l'avis des consorts DALGUES qui sera recueilli pour validation préalable – le tout afin de préserver la parcelle des CONSORTS DALGUES des nuisances visuelles et sonores.

## ARTICLE 3 : CONCESSIONS DE LA SOCIETE IMMALDI ET COMPAGNIE

En contrepartie des engagements des autres PARTIES portés aux présentes, la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE souscrit aux engagements suivants :

3.1. La société IMMALDI ET COMPAGNIE s'engage à participer financièrement à la réalisation de travaux d'aménagements sur la propriété des CONSORTS DALGUES, et à leur profit, afin de renforcer la sécurité des entrées carrossable et piétonne de l'habitation des CONSORTS DALGUES dans les conditions définies ci-après :

### *3.1.1 Nature des aménagements et entreprises en charge de leur réalisation*

Les aménagements à réaliser sur la propriété des CONSORTS DALGUES sont les suivants :

- Démolition partielle et reconstruction partielle, pour une longueur d'environ 13,24 mètres, de la partie nord du mur de clôture situé sur la face ouest de la parcelle donnant sur la voie publique (chemin des Litanies).

Ces travaux seront réalisés par la société LARGO suivant le devis estimatif d'un montant de 10 677 € TTC (**dix mille six cent soixante-dix-sept euros**) joint au présent protocole en **ANNEXE 3**

- Installation d'un portail électrique et d'un portillon d'accès.

La fourniture et la pose du portail et de la porte seront confiées à la société ART & FENETRES, tandis que le raccordement électrique de ces installations sera pris en charge par la société JULELEC selon les devis estimatifs d'un montant total de 13 793€ TTC (**treize mille sept cent quatre-vingt-treize euros**) joints au présent protocole en **ANNEXE 3**

- Extraction et replantation des végétaux qui seraient arrachés dans le cadre de la réalisation des travaux, dans la limite de 2000 euros TTC (**deux mille euros**).

### *3.1.2 Modalités de participation financière*

La société IMMALDI ET COMPAGNIE s'engage à financer la réalisation des travaux dans la limite d'une somme globale et forfaitaire de de **26 000 euros TTC** (vingt-six mille euros), pour l'ensemble des travaux.

Cette participation sera versée sur simple présentation des factures correspondantes, préalablement signées par les CONSORTS DALGUES, qui lui seront directement adressées par les entreprises visées au point 3.1.1-1

Dans cette perspective, tous les devis correspondants aux travaux ci-dessus devront être libellés à l'attention de :

SAS IMMALDI ET COMPAGNIE – Bâtiment Exelmans – 33 rue des Vanesses – 93420 Villepinte – SIRET : 378 568 638 00084 – TVA : FR50378568638, devront être transmis dans les meilleurs délais et cosignés par la société IMMALDI.

Dans l'hypothèse où l'une des sociétés expressément désignées ci-dessus ne serait plus en mesure d'exécuter les travaux, les CONSORTS DALGUES seront autorisés à désigner une nouvelle entreprise, sans que cela ne puisse entraîner une révision à la hausse de l'engagement financier maximal d'IMMALDI ET COMPAGNIE.

### **3.1.3 Maîtrise d'ouvrage et modalités de réalisation**

Les CONSORTS DALGUES seront maître d'ouvrage des travaux définis à l'article 3.1.1 des présentes.

A ce titre, ils feront leur affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives qui seraient le cas échéant requises.

Les CONSORTS DALGUES, en tant que maître d'ouvrage, sont ~~seuls~~ responsables vis-à-vis des tiers des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielle résultant directement ou indirectement d'accidents susceptibles de survenir du fait des travaux.

Il est expressément précisé que la responsabilité de la société IMMALDI ET COMPAGNIE ne pourra en aucun cas être engagée au titre de la réalisation des travaux, ou de l'usage des aménagements, visés au point 3.1.1 dont elle assure seulement la prise en charge financière dans les limites fixées au 3.1.2

Seule la responsabilité des prestataires, au travers des leurs assurance décennale, garantie contractuelle ou autre pourra être appelée par les CONSORTS DALGUES, en cas de litige, malfaçon, vice caché ou tout autre problème ou difficultés rencontrées à l'exécution des aménagements ou par la suite à l'usage.

**3.2.-** La société IMMALDI ET COMPAGNIE s'engage à n'exercer aucune action ou recours – gracieux ou contentieux – contre les CONSORTS DALGUES fondée sur une éventuelle responsabilité liée au recours qu'ils ont engagé contre le Projet.

**3.3-** Il est expressément précisé que les engagements visés aux articles 3.1.à 3.2 ne valent que pour autant que le Projet est réalisé, puisqu'à défaut ces engagements seraient sans cause.

En conséquence, les Parties conviennent que la réalisation du Projet sera considérée comme satisfaite lorsque les conditions cumulatives suivantes seront réalisées :

Le caractère définitif est matérialisé par la réception, par la société IMMALDI ET COMPAGNIE, d'un certificat de non-appel établi par la Cour administrative d'appel de Toulouse ; pour ce faire, les CONSORTS DALGUES solliciteront ce certificat dans un délai maximal de 21 jours à compter de l'expiration du délai d'appel de 2 mois ouvert à l'encontre de la décision du Tribunal administratif de Montpellier qui donnera acte de leur désistement comme prévu à l'article 4, et remettra ledit certificat à la société IMMALDI ET COMPAGNIE à compter de sa réception.

## ARTICLE 4 : CONCESSIONS DES CONSORTS DALGUES

En contrepartie des engagements des autres PARTIES portés aux présentes et sans que cela emporte renonciation par les Parties à ce qu'elles estiment être le bien-fondé de leurs argumentations respectives à tous égards, les CONSORTS DALGUES s'engage :

1. Se désister de l'instance et de l'action qu'ils ont introduite à l'encontre du Permis de construire devant le Tribunal administratif de Montpellier, enregistrée sous le numéro 2504480, par le dépôt d'un mémoire en désistement d'instance et d'action dans un délai maximal de 5 jours ouvrés à compter de la signature du présent Protocole.
2. Ne pas revenir sur ce désistement ni s'en rétracter avant qu'il ne leur en soit donné acte par le Tribunal administratif et n'exercer aucun recours ou action à l'encontre de la décision du Tribunal qui donnera acte de ce désistement
3. N'exercer aucune action ou recours – gracieux ou contentieux – contre les éventuels permis de construire modificatifs, ou nouveau(x) permis de construire et/ou décisions de non-opposition à déclaration préalable qui pourraient être délivrés en vue de la réalisation du Projet, dès lors que ces autorisations n'auront pas pour objet ou pour effet d'augmenter la volumétrie du projet (quelle que soit cette augmentation à savoir notamment hauteur, largeur, densité) ou l'économie générale du projet.
4. LES CONSORTS DALGUES déclarent expressément et sans réserve renoncer définitivement et irrévocablement à réclamer à LA COMMUNE DE VIAS ou à la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE une quelconque indemnisation en raison de la mise en œuvre du permis de construire n° PC34332 24 K0023 en date du 9 janvier 2025.

Ils déclarent enfin expressément et sans réserve renoncer à initier toute instance ou action à l'encontre de la COMMUNE DE VIAS ou de la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE, devant quelque juridiction que ce soit, toutes les contestations entre les Parties demeurant irrévocablement éteintes à la signature de la présente transaction. A cet égard, ils s'engagent notamment :

- À n'exercer aucun recours, instance ou action ayant pour objet les troubles mineurs et usuels (bruit, poussières, odeurs, ...) éventuellement générés par le chantier se rapportant à l'exécution du projet ;
- n'exercer aucun recours, instance ou action de quelque nature que ce soit (art. L.480-13 du Code de l'urbanisme, art. 1240 du Code civil, troubles anormaux de voisinage ou de vue, art. 544, 678 et 679 du Code civil...) à l'encontre de la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE, et/ou de toute personne qui se substituerait à elle pour la réalisation du projet immobilier objet des

présentes, et/ou des propriétaires successifs des constructions du fait de la réalisation du projet et/ou de l'existence des constructions en résultant, à l'exception des désordres matériels liés à l'exécution des travaux objet du permis de construire.

## **ARTICLE 5 : OBLIGATION RECIPROQUE DE BONS RENSEIGNEMENTS ETE DE NON-DENIGREMENT**

Les Parties conviennent expressément et réciproquement de donner de bons renseignements et de ne pas se dénigrer les unes les autres. Elles s'engagent à ne pas donner aux tiers aux présentes de renseignements susceptibles de porter préjudice aux intérêts respectifs de chaque partie.

## **ARTICLE 6 : FRAIS**

En dehors des aspects précédemment traités, chacune des parties supportera seule l'ensemble des frais qu'elle a personnellement et respectivement exposés dans le cadre des litiges objets des présentes.

## **ARTICLE 7 : ENREGISTREMENT**

Conformément à l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme, le présent protocole est soumis à la formalité de l'enregistrement dans les conditions de l'article 635 du code général des impôts.

Les CONSORTS DALGUES assureront à leurs frais l'accomplissement de cette formalité dans un délai d'un mois suivant la date de la dernière signature.

## **ARTICLE 8 : SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Le présent acte est signé par voie électronique. Les PARTIES reconnaissent que les documents signés par voie électronique seront admis comme originaux devant les Tribunaux et feront la preuve des contenus qu'ils contiennent, preuve recevable, valable et opposable entre les PARTIES, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément à l'article 1366 du Code civil.

L'article 1367 dispose que lorsque la signature d'un acte est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

De convention expresse valant convention sur la preuve, les signataires acceptent de signer électroniquement le présent acte.

Il est encore rappelé que l'exigence d'une pluralité d'originaux posée par l'article 1375 du code civil est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Pour la signature électronique,

La COMMUNE DE VIAS recevra son accès au site de signature Yousign à l'adresse électronique suivante : [maire@ville-vias.fr](mailto:maire@ville-vias.fr)

La SAS IMMALDI ET COMPAGNIE recevra son accès au site de signature Yousign à l'adresse électronique suivante : [julien.daumas@aldi.fr](mailto:julien.daumas@aldi.fr)

Les CONSORTS DALGUES recevront leur accès au site de signature Yousign à l'adresse électronique suivante : [dalguesph@gmail.com](mailto:dalguesph@gmail.com) et [ghalonso@aol.com](mailto:ghalonso@aol.com)

Le document sera transmis en copie pour approbation afin d'en garantir l'intégrité à :

Maître Sébastien AVALLONE, intervenant en qualité d'avocat des CONSORTS DALGUES, rédacteur du protocole transactionnel à l'adresse électronique suivante : [s.avallone@avocat-avallone.fr](mailto:s.avallone@avocat-avallone.fr)

## ARTICLE 9 : ANNEXES

ANNEXE 1 : Délibération du conseil municipal n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

ANNEXE 2 : Délégation de pouvoir au directeur de la société IMMALDI ET COMPAGNIE en date du \_\_\_\_\_

ANNEXE 3 : Devis des entreprises consultées par les consorts DALGUES

ANNEXE 4 : Proposition d'aménagement paysager de principe par la société APIS FLORAE

## ARTICLE 10 : TRANSACTION

Les PARTIES, d'une commune intention, confèrent aux présentes une valeur de transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, et les soumettent expressément aux dispositions de l'article 2052 du même code, qui stipulent que le présent accord a, entre les PARTIES, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être attaqué ni pour cause d'erreur, ni pour cause de lésion. Comme conséquence de tout ce qui précède sur 10 pages (hors annexes), les PARTIES se donnent réciproquement quitus définitif et sans réserve dans la mesure où tous les engagements pris et acceptés seront respectés.

Fait à Montpellier le \_\_\_\_\_ par signature électronique.

**Les PARTIES feront précéder leur signature des mentions suivantes : « Bon pour transaction définitive et irrévocable, bon pour renonciation définitive et irrévocable à toute instance et/ou d'action »**

<b>POUR LA COMMUNE DE VIAS</b>	<b>POUR LA SAS IMMALDI ET COMPAGNIE</b>	<b>POUR LES CONSORTS DALGUES</b>
M. Le Maire	M. Julien DAUMAS	Monsieur et Madame
Mention obligatoire :	Mention obligatoire :	Mention obligatoire :
Signature électronique :	Signature électronique :	Signature électronique :

ANNEXE 1 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

## ANNEXE 2 – HABILITATION SOCIETE IMMALDI

ANNEXE 3 – DEVIS DES TRAVAUX AU PROFIT DES DALGUES (POUR  
INFORMATION)

ANNEXE 4 – PROPOSITION D'AMENAGEMENT PAYSAGER DE PRINCIPE PAR LA  
SOCIETE APIS FLORAE (CONSULTEE PAR ALDI)