

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL**  
(Articles 2044 et suivants du Code civil)

Original :  
Copie :

MAIRIE DE VIAS  
Service Courrier  
Arrivée le  
10 NOV. 2022

**ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNÉES :**

**D'UNE PART :**

**Madame Marie-Louise BOUISSET et Monsieur Francis BOUISSET**, demeurant ensemble sis 6, rue du Clochet 81240 SAINT-AMANS-VALTORET (France).

Ayant pour avocat : Maître SORIANO Wendy, avocat inscrit au barreau des Pyrénées-Orientales, domiciliée 9 espace méditerranée 6000 PERPIGNAN

**ET :**

**D'AUTRE PART :**

Commune de VIAS, prise en la personne de son Maire en exercice sise 6, place des Arènes 34450 VIAS

**Ayant pour avocat :** Maître Chantal GIL-FOURRIER, avocat inscrit au barreau de Montpellier et associée au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée GIL-FOURRIER et CROS, avocats associés, y domicilié 50 boulevard des Arceaux, 34 000 MONTPELLIER.

Ci-après dénommés ensemble « les parties ».

FB

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Madame Marie-Louise et Monsieur Francis BOUISSET sont propriétaires d'une parcelle cadastrée section AX N° 69, sur le territoire de la Commune de VIAS.

La parcelle se présente comme un terrain nu, constructible, clôturé et arboré, d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, donnant directement sur l'avenue de la Plage.

Par délibération en date du 27 octobre 2016, le conseil municipal approuve le projet d'élargissement de l'avenue de la Plage.

Par courrier du 23 mars 2017, la Commune avise les époux BOUISSET de son intention de *procéder à la requalification de cette voie qui sera constituée de deux sens de circulation, avec une paysagère et voie douce.*

Les époux BOUISSET apprennent ainsi que la Commune entend acquérir *une partie de la parcelle AX N°69 soit 168 m<sup>2</sup> au prix de 4.368 €.*

En réponse datée du 11 avril 2017, les Consorts BOUISSET sollicitent diverses précisions sur les conditions de la mise en œuvre de cet alignement et ouvrent un débat sur les contreparties à l'amputation de leur terrain.

Par courrier du 11 mai 2017, la Commune apporte quelques précisions en rapport avec le Plan Local d'Urbanisme en voie d'approbation et propose, pour l'emprise d'alignement, la somme de 8.400 €, soit 50 €/ m<sup>2</sup>.

Fin mai / début juin 2017, une entreprise de travaux publics réalise des travaux d'enfouissement de réseaux, qui ont pour effet d'occasionner des dégâts importants sur la parcelle AX N° 69 : piliers et soutiens de bétons arrachés, piliers d'angle pliés, grillages et arrimages défoncés, portillon détérioré, portails et supports pliés rendant impossible la fermeture, etc.

Une correspondance relative à ces dégâts est adressée à la responsable des travaux de la Communauté d'Agglomération HERAULT - MEDITERRANEE, le 9 juin 2017.

Par ailleurs, le 9 juin 2017, les époux BOUISSET font savoir à la Mairie leur scepticisme sur la possibilité de se voir délivrer un permis de construire, une fois leur parcelle ramenée à 332 m<sup>2</sup>, tenant les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ; ils attendent des garanties sur les engagements de constructibilité que la Commune avance, pour les convaincre de se défaire à l'amiable d'une partie significative de leur parcelle.

Par ailleurs, l'évaluation du préjudice global de l'alignement les conduit à solliciter la somme de 120 €/ m<sup>2</sup>, compte tenu de tout.

Le 31 juillet 2017, la Commune maintient son intention de proposer 50 €/ m<sup>2</sup> pour 168 m<sup>2</sup> d'emprise, et fournit quelques éléments d'explication sur les droits à construire sur AX N° 69.

MB FB

Les époux BOUISSET nourrissent les plus grandes inquiétudes sur la préservation de leurs intérêts patrimoniaux dans les conditions évoquées.

Le 16 novembre 2017, un arrêté d'alignement frappe la parcelle AX N°69, précisant : *l'alignement à respecter se situe sur une ligne parallèle à la clôture opposée et située à 10,00m de cette clôture, conformément au plan ci-annexé.*

Le 5 décembre 2017, les époux BOUISSET apprennent par leur voisin que des engins de chantier ont rasé leur haie ainsi que plusieurs arbres, que leur portillon ainsi qu'une partie de leur terrain ont été saccagés.

Le 6 décembre 2017, les consorts BOUISSET déposent une plainte auprès de la Gendarmerie de SAINT AMANS SOULT, leur lieu de résidence habituelle et saisissent le tribunal administratif de Montpellier afin d'obtenir l'annulation de l'arrêté d'alignement 2017-519 précité.

Toutefois le 29 mai 2018, les époux BOUISSET se sont désistés auprès de la juridiction administrative afin de trouver une issue amiable à leur litige avec la Commune de Vias.

Les parties se sont rapprochées.

### IL A ALORS ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

#### ARTICLE 1- CONSTATATION DE L'ACCORD DES PARTIES SUR LA FIN DU LITIGE

Par le présent protocole, et hors toute appréciation de l'ensemble des arguments soulevés dans le cadre du précontentieux les opposant, les parties entendent mettre fin au litige les opposant sans reconnaître pour autant le bien-fondé de la position adverse.

#### ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES PARTIES - RECIPROCITE

Les époux BOUISSET s'engagent à :

- Céder à la Commune de Vias 168 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle AX 69 pour un montant de 16 830 €

En contrepartie, la Commune de Vias, s'engage à payer aux époux BOUISSET la somme de :

- 16 830 € au titre de la cession de 168 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle AX 69,

Les frais d'établissement du document d'arpentage, de bornage, de la modification cadastrale et de l'acte notarié seront pris en charge par la Commune de Vias.

La commune de VIAS s'engage également à verser une somme de :

- 3300 € au titre de l'indemnité d'occupation aux consorts BOUISSET,

YB FB

Concernant la remise en état de la parcelle AX 69, la Commune de Vias s'engage également à l'encontre des époux BOUISSET à :

- Remplacer le portail, la porte d'accès et la clôture grillagée type grille de 1,80 m de haut (équivalents aux installations existantes), étant précisé que Monsieur et Madame BOUISSET souhaitent être consultés avant la pose sur les caractéristiques de ces éléments.
- Aménager une entrée de type "bateau" à sa charge pour accéder à la parcelle des époux BOUISSET, Monsieur et Madame BOUISSET souhaitent être consultés avant la pose de l'aménagement.
- Prendre en charge l'ensemble des frais d'établissement du document d'arpentage établi par un géomètre-expert, de bornage, de la modification cadastrale et de l'acte notarié.
- Verser la somme de 6 445 € au titre des plantations
- Verser la somme de 2 000 € au titre de la Main d'œuvre des plantations

Le montant total des sommes dues par la Commune de Vias au bénéfice des époux BOUISSET s'élève à la somme de 28 575 €.

En contrepartie, Madame Marie-Louise et Monsieur Francis BOUISSET renoncent également à toute action en justice à l'encontre de la Commune de Vias, en lien avec le présent litige.

Les parties se déclarent dûment satisfaites par les termes du protocole qui a exigé des concessions réciproques telles que ci-dessus visées.

### **ARTICLE 3 - SANCTIONS EN CAS D'INEXECUTION**

A défaut d'exécution de la présente transaction, tant par la Commune de Vias que par Madame Marie-Louise BOUISSET et Monsieur Francis BOUISSET, celui qui viendrait à manquer à l'exécution de cette convention sera redevable d'une indemnité à titre de clause pénale équivalente à la somme de **TROIS MILLE EUROS (3000 €)** à la partie qui subit cette mauvaise exécution.

Cette indemnité sera due si la partie fautive ne s'exécute pas, passé un délai d'un mois après la date de réception d'une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec avis de réception, resté infructueux d'avoir à s'exécuter.

### **ARTICLE 4 - CARACTERE TRANSACTIONNEL DE L'ACCORD**

Le présent protocole vaut transaction entre les parties au sens des articles 2044' et suivants du Code civil et fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice se rapportant aux faits exposés ci-avant ou d'une manière générale s'agissant de la clôture de séparation des fonds, et l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux termes de l'article 2052 du même code.

cyB FB



#### **ARTICLE 5 - INTEGRALITE DE L'ACCORD**

Le protocole, en ce compris l'exposé, exprime l'intégralité de l'accord des parties et annule et remplace de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification du protocole ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

L'éventuelle nullité ou inopposabilité de l'une quelconque des stipulations du présent protocole n'affectera pas la validité ou l'opposabilité des autres stipulations du protocole.

#### **ARTICLE 6 - MODALITES DE NEGOCIATION ET REDACTION**

Les parties reconnaissent qu'elles ont librement débattu de la présente convention et que leur consentement est donné après réflexion, sans contrainte d'aucune sorte, et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue des droits qu'elles ont réciproquement renoncé à invoquer.

Elles reconnaissent avoir donné leur consentement librement, de façon parfaitement éclairée et avoir disposé du temps nécessaire pour prendre conseil, négocier et arrêter les termes du présent accord transactionnel.

En conséquence, et sous réserve de l'exécution des présentes, les parties se reconnaissent mutuellement remplies de leurs droits.

#### **ARTICLE 7 – FRAIS**

Chacune des parties gardera à sa charge les frais notamment de conseil qu'elle a exposés jusqu'à l'accomplissement de la transaction.

#### **ARTICLE 8 - LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Le présent protocole est régi par la loi française.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable et dans l'esprit du présent protocole toutes les difficultés qui pourraient survenir à propos de la validité, l'interprétation et l'exécution des présentes.

En cas de litige né du présent protocole qui ne pourront être résolus à l'amiable, les tribunaux de Montpellier seront compétents.

Fait en 4 exemplaires originaux, un pour chaque partie,  
Sur 6 pages

*Parapher toutes les pages du protocole et apposer la mention manuscrite ci-dessous requise*

A Béziers, le 7 novembre... 2022

MB FB

Pour la Commune de Vias

Pour Madame Marie-Louise BOUISSET

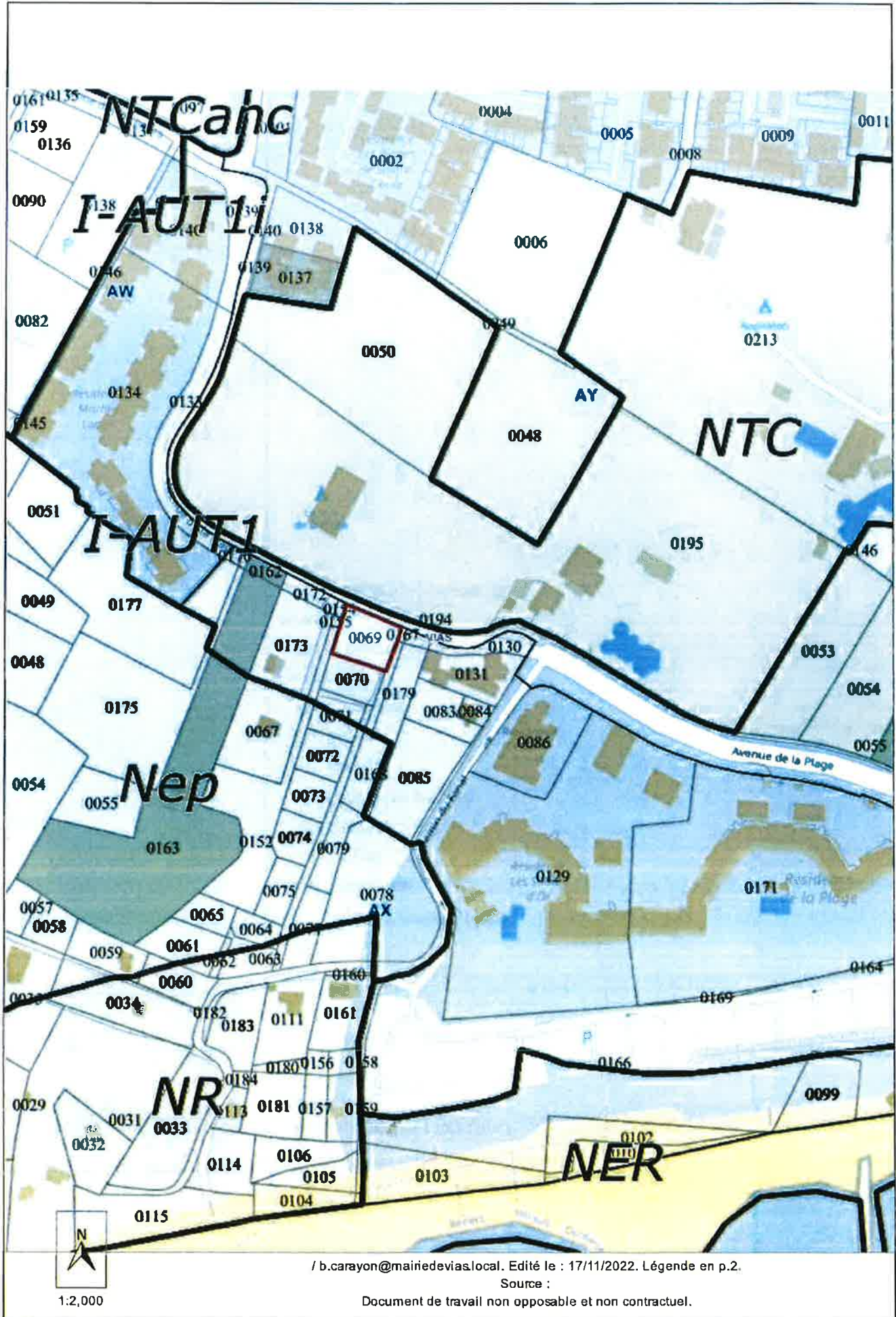
Monsieur Francis BOUISSET

**IMPORTANT :**

Parapher chacune des pages et apposer sur la dernière page votre signature précédée des mentions « lu et approuvé, bon pour accord transactionnel et renonciation à toute instance ou action se rapportant aux faits exposés ci-avant ».

ANNEXES « Lu et approuvé, bon pour accord transactionnel et renonciation à toute instance ou action se rapportant aux faits exposés ci-avant. »







Commune : 034332

Vias

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A Par

Section : AX

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 23/03/2005

# MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

## CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le 02/11/2020 par M. Cabinet BBASS géomètre à AGDE

Les propriétaires déclarent avoir pris

au dos de la chemise 6463.

A , le M. Bernard SAUCEROTTE

1<sup>er</sup> Adjoint au Maire

Délégué à l'Urbanisme

et à l'Environnement

Document dressé par

BOITRAUD.F. (BBASS)

à Agde

Date 02/11/2020

(1) Réviser les mentions initiales. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par acte de vente à jour), dans la formule B les propriétaires  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, ingénieur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualités des signataires s'il est différent des propriétaires (mandataires, mandat représentant qualité de l'assemblée syndicale)

