Envoyé en préfecture le 01/03/2022
Reçu en préfecture le 01/03/2022
Affiché le 01 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220224-DL_2022_02_09-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMÉRATION

République Française

Département de la Vendée

Canton de SAINT HILAIRE DE RIEZ

"PAYS DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE AGGLOMERATION"

Siège :

4 rue du Soleil Levant
CS 63669
85 806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Effectif légal du Conseil : 47

Membres en exercice : 47

Membres présents : 35

DELIBERATION
n° 2022 - 02 - 09

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
du "Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération"
Séance du 24 février 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 24 février, le Conseil du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 17 février, s'est réuni au Golf du Pays de Saint Gilles à L'Aiguillon sur Vie, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Conseillers communautaires présents : Francine ZIMMERLIN, Séverine BESSONNET LE CLEC'H, Dominique BRET, Frédéric FOUQUET, Jean-Baptiste RABINIAUX, Thierry BIRON, Dominique MALARY, Jean CANTIN, Patricia ROUVREAU, Sonia CHARLOS, Isabelle TESSIER, Stéphane GUIBERT, Muriel HABERT, Laurent REIGNIEZ, Laurent DURANTEAU, Isabelle DURANTEAU, Hervé BESSONNET, François BLANCHET, Denise RENAUD, Thomas PERROCHEAU, Nicole BOULINEAU, Joël GIRAUDEAU, Béatrice JUSTIN, Jérôme MESNARD, Jean-Yves LEBOURDAIS, Jocelyne PICCIONI SERVADEI, Jean-Pierre STEPHANO, Chantal GREAU, Vincent PIPAUD, Christine CRESTOIS, Olivier ROBIC, Evelyne CHAUVEL, Laurent BOUDELIER, Jean SOYER, Maryse AUGUIN.

Conseillers communautaires absents et excusés : André COQUELIN, Yann THOMAS, Céline DELOMME, Thierry FAVREAU, Philippe MOREAU, Catherine GALAND, Christine BERNARD, Xavier BERNARD, Dominique SIONNEAU, Kathia VIEL, Valérie VECCHI, Lucien PRINCE.

Pouvoirs : André COQUELIN à Francine ZIMMERLIN / Yann THOMAS à Séverine BESSONNET LE CLEC'H / Céline DELOMME à Frédéric FOUQUET / Thierry FAVREAU à Patricia ROUVREAU / Philippe MOREAU à Jean SOYER / Catherine GALAND à Isabelle DURANTEAU / Christine BERNARD à Laurent DURANTEAU / Xavier BERNARD à Isabelle DURANTEAU / Dominique SIONNEAU à Hervé BESSONNET / Kathia VIEL à Jean-Yves LEBOURDAIS / Valérie VECCHI à Laurent BOUDELIER / Lucien PRINCE à Maryse AUGUIN.

Hervé BESSONNET est désigné secrétaire de séance.

Approbation d'un protocole transactionnel avec AUXIFIP relatif à la gendarmerie de Saint Gilles Croix de Vie

Envoyé en préfecture le 01/03/2022
Reçu en préfecture le 01/03/2022
Affiché le 01 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220224-DL_2022_02_09-DE

La Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et AUXIFIP ont conclu, le 13 décembre 2006, un contrat de bail emphytéotique administratif (BEA) pour la réalisation par AUXIFIP d'une caserne de gendarmerie ainsi qu'une convention non-détachable du BEA de mise à disposition de la caserne par AUXIFIP à la Communauté de Communes.

Suite à la réception des travaux de construction de la brigade de gendarmerie et de 32 logements le 13 décembre 2010, une convention de sous-location, conclue le 20 décembre 2010, organise la mise à disposition de la caserne par la Communauté de Communes auprès des services de l'État.

Cependant, les logements et la brigade édifiés ont connu dès 2011, de multiples infiltrations. Selon les expertises diligentées par AUFIXIP à la demande de la Communauté de Communes auprès de l'assureur dommages-ouvrage, ces infiltrations étaient le plus fréquemment dues à des défauts d'imperméabilisation des enduits, mais également à des défauts d'étanchéité au niveau des ouvertures, et au niveau des toits-terrasses, ou autres.

Après avoir engagé des démarches amiables auprès d'AUXIFIP, la Communauté de Communes a déposé le 1er septembre 2015, un référé expertise auprès du juge administratif de Nantes. Elle a obtenu la désignation d'un expert judiciaire chargé de se prononcer sur la réalité de désordres affectant la caserne de la gendarmerie et d'identifier leurs causes. Le rapport d'expertise a été rendu le 20 novembre 2018. Il constate l'existence de différents désordres, dont il impute la responsabilité à certains intervenants constructeurs. Il émet également une proposition et un chiffrage concernant les démarches réparatoires.

Un différend est alors apparu entre la Communauté de Communes et AUXIFIP, concernant la prise en charge des travaux de réparation des désordres. Selon AUXIFIP, la Communauté de Communes avait la charge d'assurer les réparations nécessaires, ce que la Communauté de Communes conteste en exposant qu'elles sont du ressort d'AUXIFIP.

La Communauté de Communes, au regard de la persistance des désordres lors d'épisodes de fortes pluies, a retenu en conséquence, le paiement de certaines échéances de loyer, et a saisi l'instance de conciliation prévue par le BEA, et la convention de mise à disposition avant un éventuel recours contentieux. La Communauté de Communes et AUXIFIP ont alors convenu de désigner comme conciliatrice, Madame Frédérique OLIVIER.

Chaque Partie a pu dans ce cadre, exprimer sa position et faire part de ses demandes. La conciliation s'est achevée par un avis de la conciliatrice rendu le 22 mars 2021, comprenant une proposition d'accord, dont certains aspects restaient toutefois à discuter entre les Parties.

Les Parties ont alors poursuivi leurs échanges par l'intermédiaire de leurs avocats respectifs, et sont finalement parvenues à un accord sur les termes du protocole transactionnel présenté en annexe.
Le litige réglé par le Protocole transactionnel recouvre les points suivants :

- La résolution des retards précédemment enregistrés dans le paiement de loyers : le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération s'engage à régler les échéances échues et à s'acquitter du règlement des échéances dues dans les délais attendus ; en contrepartie, AUXIFIP renonce à toute demande d'intérêts moratoires, au titre des retards de paiement précédemment enregistrés.

- Le traitement des désordres actifs à la date du Protocole transactionnel : AUXIFIP verse au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération le montant des indemnités reçues par AUXIFIP de l'assureur dommages-ouvrage, au titre des sinistres n° 17 à 21, et 23, soit la somme totale de vingt-deux mille huit cent soixante-quatorze euros et quatre-vingt-six centimes TTC (22 874,86 € TTC) ;

AUXIFIP verse également une somme complémentaire de vingt-six mille quatre cent vingt-et-un euros et quarante-quatre centimes TTC (26.421,44 €TTC) au titre des autres désordres, identifiés dans le rapport d'expertise judiciaire, mais n'ayant pas donné lieu à prise en charge par l'assureur dommages-ouvrage.

Envoyé en préfecture le 01/03/2022
Reçu en préfecture le 01/03/2022
Affiché le 01 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220224-DL_2022_02_09-DE

Le traitement à l'avenir des éventuels autres désordres : le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération se chargera de procéder ou de faire procéder, à toutes les réparations nécessaires sur les éventuels autres désordres, susceptibles d'affecter à l'avenir les ouvrages, en contrepartie de quoi AUXIFIP s'engage à déclarer dans les délais requis à l'assureur dommages-ouvrage tout éventuel sinistre postérieur à la période de garantie décennale que le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération considèrerait comme étant la suite d'un sinistre antérieur déclaré pendant ladite période de garantie, sur la base des éléments nécessaires que le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération devra lui communiquer. AUXIFIP reversera au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, sur présentation des factures acquittées pour les travaux correspondants, les sommes qu'elle aura perçues de l'assureur dommages-ouvrage au titre de ces déclarations.

La prise en charge par AUXIFIP des frais d'expertise judiciaire réglés par la Communauté de Communes d'un montant de dix-sept mille six cent trente-deux euros et soixante-treize centimes (17.632,73 €).

La prise en charge des conséquences financières du déclassement pour insalubrité de logements : le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération supporte les frais de relogement induits par le déclassement temporaire de tout logement de la gendarmerie. Elle renonce à toute demande d'indemnisation à l'égard d'AUXIFIP concernant ces frais, et plus généralement, toutes les conséquences, financières ou autres, de ces déclassements. Cette renonciation a concerné le relogement temporaire des occupants du logement n°2, pour des frais estimés à six mille trois cent soixante-huit euros (6.368 €).

Le Conseil Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5216-1 et suivants,
Vu le Code Civil et notamment ses articles 2044 et suivants et 2052,
Vu l'ordonnance rendue par la Cour d'Appel de Nantes,
Vu le Bail emphytéotique administratif conclu avec AUXIFIP le 13 Décembre 2006 pour la réalisation d'une gendarmerie sur le territoire de la Communauté de Communes Côte de Lumière
Vu la convention de mise à disposition de la caserne non-détachable du BEA conclue avec AUXIFIP le 13 décembre 2006,
Vu le rapport d'expertise judiciaire rendu par M. Jérôme PIERRES du 20 novembre 2018,
Vu le projet de protocole transactionnel soumis,
Vu l'exposé,
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 10 février 2022,
Considérant que la caserne de gendarmerie est affectée de nombreux désordres depuis 2011,
Considérant que l'assurance dommages-ouvrage d'une durée de 10 ans est échue depuis le 13 décembre 2020,
Considérant l'intérêt de transiger avec AUXIFIP afin de clore le litige relatif au règlement des échéances du BEA, à la prise en charge des désordres et à la prise en charge des frais d'expertise judiciaire,
Considérant qu'aux termes de l'article 2052 du Code Civil, la transaction emporte renonciation à recours ultérieur,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

<u>Article 1</u> : d'approuver le principe de conclure un protocole transactionnel avec AUXIFIP en vue de la résolution définitive du litige qui oppose le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération à AUXIFIP dans le cadre du bail emphytéotique et de la convention de mise à disposition conclus et des désordres récurrents qui affectent la caserne de gendarmerie édifiée ;

<u>Article 2</u> : d'approuver les termes du protocole transactionnel soumis ;

Envoyé en préfecture le 01/03/2022
Reçu en préfecture le 01/03/2022
Affiché le 01 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220224-DL_2022_02_09-DE

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit protocole transactionnel avec AUXIFIP, et à signer tout acte en exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Givrand, le 28 février 2022

Le Président,

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 01 MARS 2022
- de l'affichage le : 01 MARS 2022
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 01 MARS 2022

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.