

PROTOCOLE
DE REGLEMENT TRANSACTIONNEL
Articles 2044 et suivants du Code civil

ENTRE

La SARL dénommée « **RTT 45** », société à responsabilité limitée « SARL », au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à TAVACU (20167), lieu-dit Sinale, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIACCIU, sous le n° 505 292 128 ;

Représentée aux présentes par son gérant, M. Pierre-Louis DEMEDARDI, demeurant à TOLLA (20117), lieudit a Vadda, agissant en vertu des articles 2, 17 et 18 des statuts de ladite SARL ;

D'UNE PART

ET

LA COLLECTIVITE DE CORSE, Collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1 ;
Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée par le Président du Conseil Exécutif de Corse, M. Gilles SIMEONI, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération n° 19/ AC de l'Assemblée de Corse du et faisant élection de domicile au siège de l'Hôtel de la Collectivité, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1 ;

D'AUTRE PART

Préalablement à la transaction faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La Collectivité de Corse est venue aux droits du Département de Haute-Corse, du Département de la Corse-du-Sud, et de la Collectivité Territoriale de Corse, en application de l'article L. 4421.2 du CGCT qui dispose « *la Collectivité de Corse est substituée à la Collectivité Territoriale de Corse et aux départements de la Corse-du-*

Sud et de la Haute-Corse dans tous leurs biens, droits et obligations, ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris par ces derniers ».

Concernant les éléments de fait et de droit objets du présent contrat, il est indiqué que :

Par acte sous seing privé, en date du 12 mai 2016, le Département de la Corse-du-Sud a pris à bail auprès de la SARL « RTT 45 » (représentée par son gérant, M. Pierre-Louis DEMEDARDI), pour les besoins de la Direction Générale Adjointe Aménagement et Développement des Territoires, un hangar brut de tout équipement d'une superficie de 200 m² sis à TAVACU (20167), parc d'activités de la Gravona, sur la parcelle cadastrée Section A n° 878.

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 mois ayant commencé à courir le 1^{er} février 2016 pour se terminer le 31 octobre 2016, moyennant un loyer trimestriel d'un montant de 4 320,00 Euros TTC.

Or, à cette date, les opérations d'aménagement des sites et itinéraires de randonnées n'étant pas achevées, le besoin de stocker le mobilier de la signalétique patrimoniale et directionnelle de cette DGA était toujours d'actualité. De ce fait, ce hangar n'a pas été restitué au terme convenu, les services de ladite DGA ayant continué à occuper ledit local jusqu'au 31 janvier 2017.

Par suite d'un défaut de coordination entre les différents services concernés, le service de la gestion patrimoniale du Département de la Corse-du-Sud, ignorant cette situation, a cessé de procéder au paiement des loyers à compter du 31 octobre 2016, terme du bail fixé contractuellement.

A compter du 1^{er} février 2017, la DGA Aménagement et Développement des Territoires, en accord avec M. Pierre-Louis DEMEDARDI, gérant de la SARL « RTT45 », a commencé à occuper un autre hangar, édifié au sein du même parc d'activités, sur les parcelles cadastrées Section A n° 1204 et 1206. Ce hangar, d'une superficie d'environ 75 m² est équipé de deux linéaires de racks permettant le stockage des matériels sus-évoqués. Les conditions financières liées à l'occupation de ce nouvel hangar étaient identiques aux précédentes.

Informé de ces nouvelles modalités d'occupation, le service de la gestion patrimoniale du Département de la Corse-du-Sud a sollicité, le 1^{er} mars 2017, M. le Directeur Général des Services dudit Département aux fins d'autorisation à l'effet :

- de conclure un accord transactionnel avec la SARL « RTT45 », servant de support du paiement des loyers dus à raison de l'occupation du premier hangar, du 1^{er} novembre 2016 au 31 janvier 2017 ;

- et d'instruire la conclusion d'un nouveau bail à raison de l'occupation du second hangar à compter du 1^{er} février 2017.

Parallèlement, ont été sollicitées, le 1^{er} mars 2017, auprès du comptable de la SARL « RTT45 » les pièces et renseignements d'usage nécessaires à l'établissement en bonne et due forme du bail devant servir de support à l'occupation du second hangar.

En dépit de multiples relances du service de la gestion patrimoniale au cours de l'année 2017, puis au début de l'année 2018, la totalité des documents nécessaires à cet effet n'a été communiquée par le comptable de la SARL « RTT45 » qu'à la fin du

mois de juillet 2018, suite à un courrier de relance circonstancié de la Collectivité adressé le 12 juillet 2018.

A défaut de support juridique viable, le service de la gestion patrimoniale, devenu le « Service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse », n'a pu effectuer à compter du 1^{er} janvier 2018 aucune proposition de mandatement relative au paiement du loyer induit par l'occupation de ce nouvel hangar.

Suite aux échanges transversaux entre la DGA Patrimoine et Moyens et la DGA Aménagement et Développement des Territoires de la Collectivité de Corse, le projet de bail afférent audit hangar entre la SARL « RTT 45 » et la Collectivité de Corse a pu être établi début novembre 2018.

Afin de se conformer au calendrier budgétaire auquel est soumise la Collectivité, il a été décidé que le bail afférent audit hangar prendrait effet à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, à ce stade, la SARL « RTT 45 » serait donc recevable à s'adresser à la justice pour rechercher la responsabilité de la Collectivité de Corse (laquelle étant substituée dans tous les droits et obligations du Département de la Corse du Sud en vertu des dispositions de l'article L. 4421-2 précité) et solliciter l'indemnisation du préjudice subi pour un montant total qu'elle estime à la somme de trente-sept mille quatre cent quarante Euros (37.440,00 Euros).

Ces sommes se décomposent de la façon suivante pour les deux périodes où la Collectivité de Corse a occupé ces locaux, avec l'accord du propriétaire concerné, sans être, pour autant, titulaire d'un bail :

1°) A concurrence de la somme de quatre mille trois cent vingt Euros (4 320,00 Euros), elle correspond à l'indemnité due à la société dénommée « RTT 45 » au titre de l'occupation de fait par les services du Département de la Corse-du-Sud pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2016 et le 31 janvier 2017 du premier hangar dont le bail avait expiré le 31 octobre 2016 (soit une indemnité équivalente au loyer trimestriel d'un montant de 4 320,00 Euros TTC) ;

2°) A concurrence de la somme de trente-trois mille cent vingt Euros (33 120,00 Euros), elle correspond à l'indemnité due à la société dénommée « RTT 45 » au titre de l'occupation de fait par les services du Département de la Corse-du-Sud, puis de la Collectivité de Corse, pour la période comprise entre le 1^{er} février 2017 et le 31 décembre 2018 du second hangar faisant l'objet du bail sus-évoqué devant prendre effet à compter du 1^{er} janvier 2019.

C'est sur la base de ces données que les parties aux présentes ont décidé de prévenir et de régler amiablement la contestation à naître au sens des dispositions de l'article 2044 du Code civil, en négociant les termes du présent protocole de règlement transactionnel, compte tenu des précisions qui suivent.

Il est préalablement rappelé à ce stade que :

D'une part, une transaction ne peut intervenir que pour régler un différend né ou à naître. Elle n'a pas pour objet de résoudre des questions hypothétiques ou de réduire des incertitudes.

D'autre part, la transaction est exécutoire de plein droit « sans qui fassent obstacle, notamment, les règles de la comptabilité publique » (avis d'assemblée du Conseil d'Etat du 6 décembre 2002, Syndicat intercommunal des établissements du second degré de l'Hay-les-Roses, Rec CE p.433 ; Conseil d'Etat, Ass. 11 juillet 2008, SARL Krupp Hazemag, Rec CE p.273).

En outre, et en dehors de l'obligation d'exécution incombant aux parties, la transaction a principalement :

- Un effet immédiat :

Elle n'a pas à être nécessairement homologuée pour constituer un titre exécutoire (avis d'assemblée du Conseil d'Etat du 6 décembre 2002, Syndicat intercommunal des établissements du second degré de l'Hay-les-Roses). La transaction constituant, en elle-même, un titre exécutoire, le recours à l'homologation par le juge administratif demeure exceptionnel.

- Un effet extinctif :

Lorsqu'une transaction a été régulièrement conclue et que les parties ont exécuté les obligations qu'elle comporte, elle fait obstacle à tout recours juridictionnel ultérieur concernant le même litige.

- Un effet relatif :

Comme tout contrat, la transaction n'a d'effet qu'entre les parties.

- Un effet reconnaîtif :

La transaction a pour objet, non de faire naître de nouveaux droits pour les cocontractants, mais de constater ceux dont ils étaient déjà détenteurs avant la rédaction du contrat.

Il résulte des dispositions qui précèdent que lorsqu'elle entend autoriser le Président à conclure une transaction, l'Assemblée de Corse doit, sauf à méconnaître l'étendue de sa compétence, se prononcer sur tous les éléments essentiels du contrat à intervenir, au nombre desquels figurent la contestation précise que la transaction a pour objet de prévenir ou de terminer et les concessions réciproques que les parties se consentent à cette fin.

En l'espèce, l'Assemblée de Corse, préalablement à la signature des présentes, s'est favorablement prononcée tant sur le principe même de la conclusion d'une transaction ayant pour objet de prévenir le différend opposant les parties aux présentes, que sur l'ensemble des concessions réciproques que les parties ont entendu se consentir à cet effet et, notamment, la renonciation irrévocable de la SARL « RTT 45 » d'engager quelque procédure que ce soit à l'encontre de la Collectivité de Corse et abandonner toute prétention indemnitaire accessoire ultérieure.

Ceci précisé,

**AU VU DE CE QUI PRECEDE, IL EST AINSI CONVENU ENTRE
LES PARTIES AU PRESENT PROTOCOLE TRANSACTIONNEL
D'ARRETER CE QUI SUIT :**

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat de transaction a pour objet de clôturer définitivement les litiges survenus entre les parties et de prévenir tout litige à naître.

ARTICLE 2 - CONCESSIONS RECIPROQUES

Compte tenu de l'accord définitif des parties aux présentes, la Collectivité de Corse s'engage à verser à la SARL « RTT 45 », le montant du protocole de transaction tel que fixé à l'article 3 du présent règlement.

Parallèlement, la Collectivité renonce à demander une évaluation de la valeur locative du second hangar dont l'occupation a débuté le 1^{er} février 2017.

En effet, si en vertu de la Charte de l'évaluation du Domaine, la présente prise à bail n'entre pas dans le cadre des cas de saisine obligatoire du Service local du Domaine, le montant du loyer annuel concerné (17 280,00 Euros) étant inférieur au seuil de saisine défini par ladite charte (soit 24 000,00 Euros par an charges comprises), la Collectivité de Corse aurait pu diligenter une demande d'évaluation en vue de négocier éventuellement le montant du loyer qui lui était proposé.

Toutefois, compte-tenu :

- d'une part, du fait que ce second hangar, s'il dispose d'une surface inférieure (environ 75 m²) à celui précédemment occupé (d'une surface de 200 m²), il bénéficie néanmoins de deux linéaires de racks permettant le stockage d'un volume de matériels équivalent à celui stocké dans le hangar occupé jusqu'au 31 janvier 2017, lequel était vide de tout équipement ;

- et d'autre part, qu'elle n'a pas été en mesure de procéder au paiement d'un quelconque loyer au titre de l'occupation des biens appartenant à la SARL « RTT 45 », pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2016 et le 31 décembre 2018 ; la Collectivité de Corse renonce donc à entreprendre toute éventuelle négociation à la baisse du loyer qui lui a été proposé par la SARL « RTT 45 » considérant que celui-ci correspond à la valeur du marché locatif comme étant comparable à l'avis de valeur délivré par le Service local du Domaine le 24 mars 2016 lors de la prise en location du premier hangar dont le bail a pris fin le 31 octobre 2016 (soit un loyer trimestriel d'un montant de 4 250,00 Euros TTC).

La SARL « RTT 45 », s'estimant définitivement et intégralement remplie dans ses droits, s'engage réciproquement, en contrepartie, et sous réserve de parfaite exécution de la Collectivité de Corse, à abandonner toute prétention contentieuse indemnitaire de manière définitive et irrévocable induite par cette occupation sans paiement de ces deux hangars par le Département de la Corse-du-Sud pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2016 et le 31 décembre 2017, puis par la Collectivité de Corse pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018.

La SARL « RTT 45 », accepte ce règlement et se déclare intégralement libérée de ses droits indemnitaires à l'égard de la Collectivité de Corse pour ce qui concerne l'objet de ce contrat.

ARTICLE 3 - MONTANT DU PROTOCOLE DE TRANSACTION

Après examen et rapprochement des parties concernées par cette transaction, la Collectivité de Corse s'engage à verser à la SARL « RTT 45 », la somme de TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE Euros (37 440,00 €), au titre du préjudice qui lui est dû à raison :

- d'une part, pour un montant de quatre mille trois cent vingt Euros (4 320,00 €), de l'occupation de fait par les services du Département de la Corse-du-Sud pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2016 et le 31 janvier 2017 du premier hangar dont le bail avait expiré le 31 octobre 2016 (soit une indemnité équivalente au loyer trimestriel d'un montant de 4 320,00 Euros TTC) ;

- et d'autre part, pour un montant de trente-trois mille cent vingt Euros (33 120,00 €), de l'occupation de fait par les services du Département de la Corse-du-Sud, puis de la Collectivité de Corse, pour la période comprise entre le 1^{er} février 2017 et le 31 décembre 2018 du second hangar faisant l'objet du bail sus-évoqué devant prendre effet à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le mandatement sera effectué dans un délai d'un mois, à compter de la notification du présent protocole.

Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au programme N6151A, chapitre 930, fonction 020, compte 65888 du budget pour 2019 de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 - DOCUMENTS ANNEXES

La Collectivité de Corse annexe au présent contrat l'acte sous seing privé, du 12 mai 2016, mais aussi les éléments financiers qui lui ont été fournis par la SARL « RTT 45 », avec l'ensemble des pièces justificatives sur lesquelles ils reposent, et le relevé de factures impayées émis par ladite société le 18 avril 2019, correspondant au montant des loyers dus au titre de l'occupation successive des deux hangars susvisés dont elle est propriétaire.

ARTICLE 5 - ATTESTATION

La Collectivité de Corse atteste que le montant fixé par les parties aux présentes à l'article 3 résulte de l'occupation sans paiement de deux hangars appartenant à la SARL « RTT 45 », par le Département de la Corse-du-Sud, pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2016 et le 31 décembre 2017, puis par la Collectivité de Corse, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018.

ARTICLE 6 - RENONCIATION A RECOURS

En contrepartie de l'exécution des présentes, les parties se déclarent intégralement satisfaites et acquittées de tous leurs droits, objets de cette transaction et renoncent en conséquence expressément à toute action notamment indemnitaire ou recours portant sur l'objet de la transaction.

La présente transaction met définitivement fin au différend entre les deux parties en présence et l'indemnité est acquittée par la Collectivité de Corse pour solde de tout compte.

La transaction se renferme dans son objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions, et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu.

ARTICLE 7 - EFFET DU PRESENT PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Chaque partie se déclare pleinement informée de ses droits. Le présent protocole d'accord constitue entre les parties une transaction au sens et en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Conformément aux dispositions de de l'article 2052 du code précité, cette transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Elle ne pourra être attaqué ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Néanmoins, une transaction pourra être rescindée, lorsqu'il y a erreur sur la personne ou sur l'objet de la contestation née ou à naître, et peut l'être dans les cas où il y a dol ou violence.

ARTICLE 8 - EXECUTION

Le présent acte établi en quatre exemplaires originaux, qui est exécutoire de plein droit, prendra effet dès sa signature par les deux parties, sans qui fassent obstacle, notamment, les règles de la comptabilité publique, sera transmis au service du contrôle de légalité ainsi qu'à la Paierie régionale pour exécution.

Les sommes visées à l'article 3 seront réglées dans un délai d'un mois, à compter de la signature des présentes.

Annexe : relevé de factures émis par la SARL « RTT 45 » le 18 avril 2019.

Fait à AIACCIU sur 7 pages, en 4 exemplaires originaux

Le

Pour la Collectivité de Corse

Le Président du Conseil Exécutif de Corse

Pour la SARL « RTT45 »

Le gérant

Gilles SIMEONI

Précédée de la mention manuscrite :

*« Bon pour accord -
Bon pour protocole irrévocable et définitif
sans réserve ni contrainte »*

Pierre Louis DEMEDARDI

Précédée de la mention manuscrite :

*« Bon pour accord -
Bon pour protocole irrévocable
et définitif sans réserve ni contrainte »*