



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 MAI 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0154**

Objet : Approbation d'un protocole d'accord transactionnel dans le cadre d'un litige opposant la copropriété Immotel à la communauté de communes Le Grésivaudan

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 46
Pouvoirs : 15
Absents : 0
Excusés : 28
Pour : 61
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

31 MAI 2024

et publié le

31 MAI 2024

Secrétaire de séance :
François BERNIGAUD

Le vendredi 24 mai 2024 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 17 mai 2024.

Présents : Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Clément BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patricia BAGA à Clara MONTEIL, Philippe BAUDAIN à Olivier SALVETTI, Anne-Françoise BESSON à Jean-François CLAPPAZ, Dominique BONNET à Michèle FLAMAND, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Brigitte DESTANNE DE BERNIS à Régine MILLET, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Annick GUICHARD à Christophe SUSZYLO, Martine KOHLY à Françoise MIDALI, Marie-Béatrice MATHIEU à Patrick BEAU, Sidney REBBOAH à Christophe BORG, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Laurence THERY à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à François OLLEON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2122-21,
Vu les articles 2044 et suivants du Code civil,
Vu l'article L 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration,
Vu la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Depuis l'année 2020, un litige relatif à des pénalités d'assainissement oppose la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG) à la copropriété « Résidence Immotel Résidence Park & Suites » ci-après désignée « copropriété Immotel », située 75 rue Blaise Pascal – 38330 Montbonnot-Saint-Martin. Cette copropriété est représentée par son syndic, la société Nexity Grenoble.

A l'occasion d'un contrôle réalisé le 28 septembre 2012, le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte (SIZOV) avait informé la copropriété Immotel de la non-conformité de son raccordement au réseau d'assainissement. Il avait alors été indiqué à ladite copropriété qu'une demande d'autorisation de rejets non-domestiques était à compléter et à renvoyer au Syndicat intercommunal alors compétent.

En l'absence de régularisation dans un délai d'un an, des pénalités – consistant en un doublement de la redevance assainissement – ont été appliquées à l'égard de la copropriété Immotel à partir de l'année 2015.

Entre le 28 novembre 2016 et le 2 décembre 2020, les pénalités ont été appliquées sur neuf factures.

La communauté de communes le Grésivaudan a pris la compétence Eau et Assainissement le 1^{er} janvier 2018.

Au cours de l'année 2020, la société Nexity, syndic de la copropriété Immotel, a contesté l'application de ces pénalités auprès de la Direction de l'eau et de l'assainissement, en se réservant le droit d'agir en justice contre la communauté de communes. Après analyse, il a été constaté que certaines de ces pénalités étaient indues.

Plusieurs échanges ont eu lieu entre la CCLG et le syndic Nexity. A cette occasion, il a été rappelé que le remboursement du montant total des factures s'élevant à 65 566.02 € TTC (selon Nexity) ne pouvait être demandé (car il s'agit du doublement d'une redevance, cette dernière n'étant pas elle-même remise en cause et restant donc due).

La société Nexity, a par un courrier en date du 25 août 2023, demandé le remboursement des pénalités pour un montant de 32 783.01 €.

Par un courrier en date du 5 septembre 2023, la CCLG a formulé une proposition de règlement amiable du litige auprès du syndic de la copropriété Immotel. Il a ainsi été proposé le versement d'une somme de 22 186.60 € à la copropriété. En contrepartie, cette dernière renoncerait à toute démarche pré-contentieuse ou contentieuse ayant pour objet le remboursement des pénalités pour non-conformité appelées entre le 28 novembre 2016 et le 2 décembre 2020.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Cette proposition a été soumise à une assemblée générale des copropriétaires le 26 janvier 2024. Par deux résolutions, celle-ci a, d'une part, approuvé la proposition de règlement amiable de la CCLG sous condition qu'Appart'City et la SCI Lola donnent également leur accord définitif ; et d'autre part, autorisé le syndic à signer le protocole transactionnel rédigé par la CCLG et reprenant les termes de la proposition du 5 septembre 2023.

Par courriel en date du 8 février 2024, doublé par un courrier en recommandé avec accusé de réception en date du 14 février 2024 (reçu le 19 février 2024), le syndic Nexity a indiqué que la copropriété Immotel avait décidé d'accepter la proposition lors de son assemblée générale du 26 janvier 2024. Par ailleurs, Appart'City et la SCI Lola ont également fait part de leur accord.

A la suite de cette acceptation, un protocole transactionnel reprenant les termes de la proposition en date du 5 septembre 2023 a été rédigé et soumis pour validation et signature à Nexity.

Par un courriel du 3 avril ainsi que par un courrier en recommandé avec accusé de réception du même jour, Nexity a transmis ce protocole signé à la CCLG.

L'approbation de ce protocole permettrait aussi bien à la société Nexity qu'à la CCLG de mettre définitivement un terme au litige qui nous oppose.

A cette fin, et à la suite de la concrétisation de l'accord de la part de Nexity, il convient pour la CCLG d'approuver ce protocole transactionnel et de le signer afin qu'il puisse produire ses effets.

Les crédits sont inscrits au budget primitif 2024 - Budget Assainissement – Article 6227-Analytique 08 (ASSDIV).

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'approuver le protocole d'accord transactionnel opposant la copropriété Immotel à la communauté de communes Le Grésivaudan, joint en annexe ;**
- **De l'autoriser à le signer ainsi que tous les documents afférents à cette affaire.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **24 MAI 2024**

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0154-DE
Date de télétransmission : 31/05/2024
Date de réception préfecture : 31/05/2024

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

La Copropriété RÉSIDENCE IMMOTEL RÉSIDENCE PARK & SUITES,

Représentée par son Syndic de copropriété, NEXITY Grenoble, régulièrement habilité à signer les présentes par délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 26 janvier 2024

Ayant son siège social Quartier Gabriel, 75 rue Blaise Pascal – 38 330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Désignée ci-après « *La copropriété Immotel* » ou « *la copropriété* »

D'une part,

ET :

La Communauté de communes LE GRÉSIVAUDAN,

Représentée Monsieur Henri BAILE, Président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL-2024-... du 24 mai 2024

Ayant son siège 390, rue Henri Fabre – 38 026 CROLLES Cedex

Désignée ci-après « *la Communauté de communes* »

D'autre part.

La copropriété Résidence Immotel Résidence Park & Suites et la Communauté de communes Le Grésivaudan seront ci-après dénommées « *les parties* » ou, individuellement, « *une partie* ».

*

Paraphes
FM

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. A l'occasion d'un contrôle réalisé le 18 septembre 2012, le Syndicat intercommunal de la zone verte (SIZOV) avait informé la copropriété Immotel de la non-conformité de son raccordement au réseau d'assainissement. Il avait alors été indiqué à ladite copropriété qu'une demande d'autorisation de rejets non-domestiques était à compléter et à renvoyer au Syndicat intercommunal alors compétent.

En l'absence de régularisation dans le délai d'un an, des pénalités – consistant en un doublement de la redevance assainissement – ont été appliquées à l'égard de la copropriété Immotel, à partir de l'année 2015.

2. La Communauté de communes Le Grésivaudan s'est vu transférer les compétences Eau et Assainissement au 1^{er} janvier 2018.

Au cours de l'année 2020, la société Nexity, syndic de la copropriété Immotel, a pris attache auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté de communes Le Grésivaudan pour s'étonner de l'application de pénalités pour « *non-conformité assainissement* ». Le syndic de la copropriété Immotel a alors indiqué se réserver la possibilité d'agir en justice contre la Communauté de communes.

Les pénalités ont été appliquées à la copropriété Immotel, *via* une notification au syndic de cette copropriété, par 9 factures s'étendant du 28 novembre 2016 au 2 décembre 2020 :

- Facture n°1 du 28 novembre 2016 ;
- Facture n°2 du 26 mai 2017 ;
- Facture n°3 du 23 novembre 2017 ;
- Facture n°4 du 30 mai 2018 ;
- Facture n°5 du 3 décembre 2018 ;
- Facture n°6 du 4 juin 2019 ;
- Facture n°7 du 4 décembre 2019 ;
- Facture n°8 du 17 juin 2020 ;
- Facture n°9 du 2 décembre 2020.

3. Le syndic Nexity a sollicité que la totalité des pénalités que la copropriété Immotel a réglée lui soit remboursée soit, d'après elle, la somme totale de 65 566.02 € TTC.

D'après les calculs de la Communauté de communes Le Grésivaudan, il s'agissait plutôt de la somme de 65.556,37 euros.

Plusieurs courriers ont été échangés entre les parties. Des échanges téléphoniques ont également eu lieu entre le syndic Nexity et la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté de communes. Dans ce cadre, il a notamment été précisé à la copropriété

Immotel, *via* son syndic, que la pénalité consiste en un doublement de la redevance, de sorte que ladite copropriété ne peut réclamer le remboursement du montant total des factures dont elle fait état.

Par un courrier du 25 août 2023, la société Nexity, syndic de la copropriété Immotel, a finalement sollicité le remboursement des pénalités pour un montant de 32.783,01 euros.

4. C'est dans ce contexte que, par un courrier du 5 septembre 2023, le Président de la Communauté de communes Le Grésivaudan a formulé auprès du syndic de la copropriété Immotel une proposition de règlement amiable du litige.

Plusieurs des neuf factures objet de la demande de remboursement formulée par la copropriété Immotel n'étant pas dues (factures n°1 à 5, du 28 novembre 2016 au 3 décembre 2018), la Communauté de communes, avec la volonté de parvenir à un accord qui serait profitable aux deux parties, a néanmoins indiqué être disposée à rembourser les pénalités versées par la copropriété Immotel à partir de la facture n°4 du 30 mai 2018. Il était alors précisé que sur le montant total évoqué, seule la moitié constitue la pénalité, l'autre moitié constituant la redevance assainissement qui, elle, reste due par l'utilisateur. La pénalité consiste en effet en un « *doublement* » de la redevance.

A ce titre, par courrier du 5 septembre 2023 reçu par le syndic le 19 septembre 2023, le Président de la Communauté de communes a proposé, à titre de règlement amiable, de verser une somme de 22.186,60 euros à la copropriété Immotel, soit 50 % des factures n°4 à 9. En contrepartie, ladite copropriété renoncerait à toute démarche précontentieuse ou contentieuse ayant pour objet le remboursement des pénalités pour non-conformité appelées entre le 28 novembre 2016 et le 2 décembre 2020.

Cette proposition de règlement amiable a été soumise à l'assemblée générale des copropriétaires dans sa séance du 26 janvier 2024. A cette occasion, par des résolutions n°9 et 10, l'assemblée générale des copropriétaires a, d'une part, approuvé la proposition de règlement amiable de la Communauté de communes sous condition qu'Appart'City et SCI Lola donnent également leur accord définitif à la régularisation d'un tel accord. L'assemblée générale a, d'autre part, autorisé le syndic Nexity à signer le protocole transactionnel qui sera soumis par la Communauté de communes Le Grésivaudan, reprenant les termes de sa proposition du 5 septembre 2023.

Le 8 février 2024 par courriel, puis par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception en date du 14 février 2024, reçu au siège de la Communauté de communes le 19 février 2024, le syndic Nexity a indiqué que la copropriété Immotel avait décidé, lors de son assemblée générale du 26 janvier 2024, d'accepter la proposition de règlement amiable telle que mentionnée au courrier adressé par son Président daté du 5 septembre 2023.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour la rédaction du présent protocole transactionnel.

*

SUR CE, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Vu les dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil ;

Vu la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits (NOR : PRMX1109903C) ;

Vu le courrier valant proposition de règlement amiable adressé le 5 septembre 2023 par le Président de la Communauté de communes Le Grésivaudan au syndic de la copropriété Immotel ;

Vu l'envoi du syndic de la copropriété Immotel du 8 février 2024, auquel était joint le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété Immotel et les courriels des sociétés Apart'City et Lola ;

Article 1^{er} : Objet du présent protocole

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme au litige opposant la copropriété Immotel, d'une part, à la Communauté de communes Le Grésivaudan, d'autre part, lequel a trait au remboursement de pénalités pour non-conformité assainissement appliquées à ladite copropriété par des factures n°1 à 9 émises entre le 28 novembre 2016 et le 2 décembre 2020.

Article 2 : Engagements et concessions de la Communauté de communes Le Grésivaudan

2.1 La Communauté de communes Le Grésivaudan s'engage, sans reconnaissance de responsabilité, à verser à la copropriété Immotel la somme de **22.186,60 euros**, correspondant à 50 % des factures n°4 à 9, respectivement émises les 30 mai 2018 (facture n°4), 3 décembre 2018 (facture n°5), 4 juin 2019 (facture n°6), 4 décembre 2019 (facture n°7), 17 juin 2020 (facture n°8) et 2 décembre 2020 (facture n°9).

Cette indemnité forfaitaire transactionnelle devra faire l'objet d'un virement sur le compte bancaire de la copropriété Immotel, selon le RIB joint au présent protocole, et ce dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole **[Annexe]**.

2.2 La Communauté de communes Le Grésivaudan conservera à sa charge tous frais et honoraires qu'elle aurait pu exposer pour le règlement du litige objet du présent protocole transactionnel.

Article 3 : Engagements et concessions de la copropriété Immotel

3.1 En contrepartie du versement de l'indemnité transactionnelle visée à l'article 2, la copropriété Immotel s'engage à renoncer à toute action, précontentieuse ou contentieuse, devant quelle que juridiction que ce soit, qui aurait pour objet le remboursement de tout ou partie des pénalités pour non-conformité assainissement appliquées par la Communauté de

communes Le Grésivaudan au titre des factures n°1 et 9 respectivement émises entre le 28 novembre 2016 et le 2 décembre 2020.

3.2 La copropriété Immotel conservera à sa charge les frais et honoraires éventuellement exposés, notamment ceux de son syndic ou de tout autre prestataire, aux fins de règlement du litige objet du présent protocole transactionnel.

Article 4 : Confidentialité

Les comparants s'obligent à une stricte confidentialité au regard des stipulations contenues dans le présent accord. Elles s'interdisent d'en divulguer l'existence et le contenu, sauf pour en obtenir l'exécution en cas de méconnaissance par une des parties ou à l'égard de l'administration fiscale.

En outre, les parties s'engagent à ne pas discréditer publiquement l'une des parties.

A défaut, la partie qui aurait failli au respect de ces dispositions de confidentialité supporterait toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour les autres parties.

Il y a cependant lieu de préciser que la Communauté de communes Le Grésivaudan est contrainte, par la Loi, d'assurer plusieurs communications et informations :

- D'une part, la Communauté de communes devra soumettre le projet de protocole aux conseillers communautaires pour que ceux-ci puissent utilement, par délibération du Conseil communautaire, autoriser le Président à régulariser le présent accord.

A cette occasion, conformément aux dispositions de l'article L. 5211-40-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'ensemble des conseillers municipaux des communes membres devront préalablement être destinataires de la convocation du Conseil communautaire et de la note explicative de synthèse de la délibération, voire de la délibération elle-même, ayant pour objet l'approbation du présent accord ainsi que, *a posteriori*, du compte rendu de la séance de l'organe délibérant. La publication de la délibération susmentionnée, à laquelle pourra être jointe la transaction adoptée le cas échéant, devra également intervenir conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (articles L. 2131-1 et R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales) ;

- D'autre part, en application des articles L. 300-1 à L. 311-2 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) éclairés par la jurisprudence (V. en ce sens : CE, 18 mars 2019 : n°403465), la Communauté de communes pourrait être tenue à la communication de la présente transaction, laquelle constitue un document administratif communicable une fois que l'instance à laquelle elle met un terme aura pris fin.

La satisfaction à ces obligations légales pesant sur la Communauté de communes Le Grésivaudan en matière d'information et de communication de documents aux élus (communautaires et municipaux) et administrés, ainsi que de publication des actes

administratifs, ne constituent en aucune façon une violation de l'obligation de confidentialité portée au présent article.

Article 5 : Indivisibilité des engagements et modification de la transaction

L'ensemble des concessions exprimées par la présente transaction constitue un tout indivisible.

Nul ne pourra se prévaloir de stipulations isolées et l'opposer à l'autre indépendamment du tout.

Les dispositions du présent protocole ne pourront être modifiées que d'un commun accord par voie d'avenant conclu selon le principe du parallélisme des formes et signé par les deux parties.

Article 6 : Effets des présentes

Au regard des prétentions initiales et des concessions réciproques convenues, le présent protocole a valeur transactionnelle entre les parties, au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

En conséquence, le présent accord règle entre les parties tout litige né ou à naître, relatif à tout fait, objet de la présente transaction, et emporte renonciation à tous droits, actions, prétentions, et réclamations de ce chef, pour autant que les droits et obligations des parties tels que fixés par le présent protocole sont respectés.

En outre, le présent protocole n'est susceptible ni de dénonciation, ni d'aucun recours, ayant entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Les parties conviennent qu'elles conserveront à leurs charges respectives les éventuels frais de conseil et/ou d'assistance quelconque qu'elles ont exposés dans le cadre du litige auquel le présent protocole met un terme, conformément aux articles 2.2 et 3.2.

Article 7 : Entrée en vigueur et exécution

7.1 Le présent protocole d'accord transactionnel entrera en vigueur à compter de sa notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le Président de la Communauté de communes Le Grésivaudan au syndic de la copropriété Immotel, Nexity Grenoble (21 avenue Félix Viallet – 38 000 GRENOBLE).

Cette notification ne pourra intervenir qu'après réalisation de l'ensemble des formalités suivantes :

- Transmission au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité, du protocole d'accord transactionnel annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant ledit protocole et autorisant le Président à le signer ;

- Signature du protocole d'accord transactionnel par chacune des parties.

7.2 Une fois le protocole d'accord notifié, la Communauté de communes procédera au versement de l'indemnité transactionnelle dont elle est débitrice en application et selon les modalités exposées à l'article 2.1.

Article 8 : Litige - domiciliation :

En cas de contestation née de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution des présentes, les parties s'efforceront de régler à l'amiable leur différend.

La méconnaissance par l'une ou l'autre des parties de l'une de ses obligations entraînera de plein droit et sans intervention du juge la résolution de la transaction.

La résolution sera acquise un mois après mise en demeure de la Partie défaillante d'avoir à s'exécuter.

Cette mise en demeure s'opère par lettre recommandée avec accusé de réception et rappelle la résolution attachée au défaut d'exécution dans le délai d'un mois suivant sa date d'envoi.

Néanmoins, la Partie victime du manquement aux obligations contractuelles pourra toujours renoncer à cette résolution de plein droit pour poursuivre l'exécution forcée du présent accord.

Pour tout ce qui concerne la présente, les parties font élection de domicile, pour ce qui concerne la Communauté de communes Le Grésivaudan, en son siège, d'une part, et pour ce qui concerne la copropriété Immotel, au siège de son syndic, Nexity Grenoble, 21 avenue Félix Viallet à Grenoble (38 000), d'autre part.

*

Fait en deux exemplaires originaux (un pour chacune des parties)

**Pour la copropriété Résidence Immotel
Résidence Park & Suites, son syndic, Nexity**
(1)

**Pour la Communauté de communes
Le Grésivaudan** (1)

Monsieur François MIELET
Gestionnaire de copropriété

Monsieur Henri BAILE,
Président

Bon pour transaction, bon pour
renonciation à toutes instances et actions



Fait à _____

Fait à Grenoble
Le 03 avril 2024

Le _____

(1) *Faire précéder la signature de la mention « bon pour transaction, bon pour renonciation à toutes instances et actions »*

Pièce annexée au présent protocole :

- **Annexe 1 : RIB de la copropriété Immotel**