

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE :

La Société Civile Immobilière ORANE

Société civile immobilière immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le n° Siret 37909207500017, dont le siège social est sis 695 Chemin Des Crottes 13270 FOS SUR MER
Représentée par sa gérante en exercice Mme Jeanine SCARPATI Epouse FILIPPUTTI née le 14 janvier 1949 à Port-de-Bouc et domiciliée Quartier des Crottes à 13270 Fos-sur-Mer ;

ET :

La Société par actions simplifiée HECTARE

Société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° Siren 351338660, dont le siège social est sis Rue du Romarin BP 18 Clos des Chanterelles 34830 CLAPIERS
Représentée par sa Directrice Développement, Madame Audrey CAMPAGNO, ayant pouvoir de représenter la société selon pouvoir en date à Vendargues du 22 décembre 2022 et pouvoir en date à Vendargues en date du 11 janvier 2023.

EN PRESENCE DES INTERVENANTS VOLONTAIRES :

Monsieur Reynald FILIPPUTTI

Né le 27 janvier 1949 à SAINT COLOMBE, de nationalité française, retraité
Demeurant 695 ROUTE DES CROTTES 13270 FOS SUR MER

Mme Jeanine SCARPATI Epouse FILIPPUTTI

Née le 14 janvier 1949 à Port-de-Bouc (13), de nationalité française, retraitée
Demeurant 695 ROUTE DES CROTTES 13270 FOS SUR MER

Madame Orane FILIPPUTTI

Née le 20 Mai 1970 à PORT DE BOUC (13), de nationalité française,
Demeurant 65 Chemin du Pavillon 13270 FOS SUR MER

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La SCI ORANE est propriétaire d'un immeuble bâti cadastré section AM n° 46 sis quartier des Crottes 13270 Fos-sur-Mer pour l'avoir édifié sur un terrain à bâtir.

M^{me} Jeanine SCARPATI gérante de la SCI ORANE, requérante, domiciliée Quartier des Crottes à 13270 Fos-sur-Mer a découvert le 19 août 2022 un panneau d'affichage faisant état d'un permis d'aménager délivré à la SAS HECTARE le 29 juin 2022 par le Maire de Fos-sur-Mer en vue de créer un lotissement de 56 lots sur un terrain immédiatement voisin de sa propriété.

La SCI ORANE s'est inquiétée des nombreuses nuisances à venir induites par la création de ce lotissement qui aura pour conséquence un accroissement très important de la densité de population à proximité immédiate de sa propriété ainsi qu'à la création de vis-à-vis et de vues

 AC OF M

directes qui bénéficiait jusqu'alors d'une grande quiétude compte tenu de sa situation isolée et privilégiée.

La SCI ORANE a ainsi pu relever que cette demande de permis d'aménager avait été enregistrée en Mairie le 30 novembre 2021, qu'elle avait fait l'objet d'une demande de pièces complémentaires satisfaite le 29 mars 2022, mais qu'aucune décision expresse n'était intervenue sur cette demande dans le délai réglementaire et que par suite, le Maire de Fos-sur-Mer avait procédé le 20 juillet 2022 sur le fondement de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un certificat attestant l'intervention d'un permis d'aménager tacite à la date du 29 juin 2022.

Les premiers éléments du projet de lotissement et des pièces d'instruction qu'elle a pu recueillir à cette occasion ont conduit la SCI ORANE à s'interroger sur la régularité de ce permis d'aménager tacite et à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 26 août 2022 au Maire de Fos-sur-Mer, un recours gracieux visant au retrait de l'acte litigieux.

Ce recours gracieux a été notifié à la SAS HECTARE, le recours gracieux ainsi formulé et lui communiquer copie du recours ;

La Commune de FOS-SUR-MER n'a pas donné suite à ce recours gracieux.

C'est dans ces conditions que la SCI ORANE a ensuite engagé un recours contentieux (enregistré sous le numéro de dossier N° 2210935-2) le 27 décembre 2022 devant le Tribunal administratif de MARSEILLE aux fins suivantes notamment :

«

- *Annuler la décision implicite du Maire de la commune de Fos-sur-Mer intervenue le 29 juin 2022 et accordant à la SAS HECTARE le Permis d'aménager PA 013 039 21 G0007 ayant pour objet la réalisation d'un lotissement de 56 lots ;*
- *Annuler le certificat délivré par le Maire de Fos-sur-Mer en date du 20 juillet 2022 sur le fondement de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme ;*
- *Annuler La décision implicite de rejet par le Maire de Fos-sur-Mer intervenue le 27 octobre 2022 sur le recours gracieux présenté par la requérante le 26 août 2022 aux fins de retrait dudit permis d'aménager*
- *Enjoindre au Maire de Fos-sur-Mer de statuer à nouveau par une décision de refus à l'encontre de la demande de permis d'aménager n° PA 013 039 21 G0007 présentée par la SAS HECTARE*
- *Condamner la commune de Fos-sur-Mer au paiement d'une somme de 2 000 € au titre des frais exposés non compris dans les dépens ; »*

Après discussion, le pétitionnaire (la Société SAS HECTARE) et la SCI ORANE se sont rapprochées et ont, après discussions et concessions réciproques, convenu de mettre un terme au litige par le présent protocole d'accord sans aucune reconnaissance de responsabilité de part et d'autre.

Il est ici précisé que le présent exposé fait corps avec le présent acte, lequel, par volonté commune des parties, est dénommé « le protocole ».

AC OK
PR

Article 1 – Engagements réciproques des parties

1. S'agissant de la Société SAS HECTARE

La Société HECTARE s'engage, sans reconnaissance de la recevabilité du recours, d'une quelconque irrégularité ou illégalité du permis d'aménager plus amplement désigné aux présentes, et sans admettre les préjudices et troubles invoqués par la SCI ORANE, et sous réserve de réaliser le projet d'aménagement objet du présent protocole envers la SCI ORANE :

- A réaliser, à ses frais, le raccordement au tout-à-l'égout de la propriété de la SCI ORANE, comme suit :
 - o Création d'une servitude eaux vannes/eaux usées sur le lot N° 32 du projet de lotissement tel qu'indiqué sur le plan ci-annexé et figuré en couleur orange sur ledit plan ;
 - o Raccordement eaux usées / eaux vannes de la maison existante sise sur la propriété de la SCI ORANE (Parcelle cadastrée Section AM n° 46 lieu-dit LES CROTTEES à FOS-SUR-MER)
 - o Neutralisation de la fosse septique existante par le remplissage de ladite fosse par du sable dans le respect des normes applicables en vigueur.
- A imposer et faire imposer aux acquéreurs des lots concernés et leurs ayants-droits que les constructions des lots jouxtant la parcelle cadastrée AM N° 46 sur son côté Ouest seront limitées à une hauteur sous égout de 3 mètres maximum. Cette condition sera reprise dans l'acte notarié d'achat du terrain par la SAS HECTARE. Ainsi, les lots 32, 33 et 39 seront édifiés en rez-de-chaussée de façon à ne pas créer de vis-à-vis et de vues directes vers la propriété de la SCI ORANE ; Concernant le lot 38, la SAS HECTARE s'engage à faire respecter une distance minimale de 6 mètres pour y construire un bâtiment d'un étage maximum
- A réaliser, à ses frais, des travaux de clôture en murs maçonnés décrits succinctement comme suit :
 - o Reconnaissance de l'existant et conditions climatiques (vent violent) dans le cahier des charges techniques de construction du mur
 - o Le mur privatif de clôture existant en limite de la partie ouest, d'une longueur de 100 mètres environ, de la propriété de la SCI ORANE sera détruit (débroussaillage, terrassement, nettoyage, enlèvement et mise en décharge à charge exclusive de la SAS HECTARE) ; En remplacement, il sera édifié un nouveau mur d'une hauteur de 2 mètres sur la limite de propriété qui sera considéré comme mitoyen, toujours à charge exclusive de la SAS HECTARE. Chacune des parties fera son affaire personnelle et prendra à sa charge de l'enduit de son côté de mur. L'arase du mur et l'enduit de la totalité de l'arase est à la charge exclusive de la SAS HECTARE. L'emplacement de ce mur à édifier est figuré en jaune sur le plan ci-annexé.
 - o Ces travaux devront être terminés avant tout autre début de travaux d'aménagement.
- A lui payer à titre d'indemnité à titre transactionnel et définitif, une indemnité globale et forfaitaire d'un montant de QUATRE VINGT MILLE EUROS net (80.000 Euros net) afin de compenser de façon définitive les préjudices et troubles allégués ou à venir ;

AC OF
pr

- A prendre en charge par moitié les frais de procédure et de rédaction d'actes (débours, honoraires) engagés par la SCI ORANE dans le cadre du présent différend à hauteur d'un montant de QUATRE MILLE EUROS TTC (4.000 Euros TTC) ;
- La Sté HECTARE s'engage en outre, définitivement et irrévocablement, à renoncer à toute action à l'encontre de la SCI ORANE au titre du différend ci-dessus exposé.
- La Société HECTARE s'engage à accepter le désistement d'instance et d'action du recours pour excès de pouvoir de la SCI ORANE, actuellement pendant devant Tribunal Administratif de MARSEILLE dans l'instance n°2210935-2 et renoncer à toutes ses demandes des frais de justice et dépens fondés sur les articles L.761-1 et R.761-1 et suivants du code de la justice administrative dans un délai de cinq jours à compter de la transmission du désistement par le greffe du Tribunal via l'application télérecours.

2. S'agissant de la Société SCI ORANE

La SCI ORANE s'engage à renoncer au bénéfice de son action ci-avant décrite engagée devant le Tribunal administratif de MARSEILLE et déclare se satisfaire des prestations ci-avant décrites et du paiement de la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 Euros) au titre du règlement de l'intégralité des sommes dues par la SAS HECTARE à quelque titre que ce soit.

La SCI ORANE renonce à solliciter l'indemnisation de tout autre préjudice et frais exposés dans le cadre de la procédure ci-avant rappelée.

En outre la Société SCI ORANE s'engage à se désister de son instance et de son action engagée devant le tribunal administratif de Marseille, y compris en ce qui concerne les frais de justice demandés au titre de l'article L.761-1 du code de la justice administrative et les dépens au titre de l'article R.761-1 du code de la justice administrative.

Ce désistement devra intervenir dans un délai maximum de cinq jours suivant la signature des présentes par l'ensemble des parties.

La SCI ORANE renonce également :

- à exercer tout recours contre toutes les autorisations d'urbanisme ultérieures se rattachant au permis d'aménager du 29 juin 2022, qu'il s'agisse d'éventuels permis d'aménager modificatif(s) et/ou autorisation/décisions, notamment d'urbanisme (transfert, prorogation...) ou encore des permissions de voirie qui pourraient être délivrés à la Société HECTARE ou à toute personne physique ou morale, dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement, ou des futurs permis de construire dès lors que ces autorisations s'inscrivent dans le strict respect des concessions garanties à la SCI ORANE, et dès lors que ces autorisations n'auront pas pour objet ou pour effet de :
 - Modifier l'économie générale du projet de lotissement ;
 - Augmenter le nombre de logement ;
 - Modifier la hauteur des constructions à usage d'habitation futures des lots n°32, 33, 38 et 39, y compris pour le lot n°38 le prospect de six mètres par rapport à la limite séparative ;

 AC OF PR

La SCI ORANE est parfaitement informée que le lot 13 est destiné à recevoir des immeubles collectifs à usage d'habitation et que tous les autres lots sont destinés à recevoir une construction à usage d'habitation. La SCI ORANE a pris connaissance du règlement du lotissement et du projet d'aménagement dans son ensemble.

- À exercer tout recours, instance ou action ayant pour objet les troubles (bruits, poussières, odeurs, vibrations...) éventuellement générées par le chantier se rapportant à l'exécution du projet de lotissement sauf en cas d'éventuels désordres et/ou dommages sur les biens de la requérante liés à l'exécution des travaux,

Compte-tenu de ce qui précède, les parties déclarent réciproquement être remplies de leurs droits et obligations respectives.

Le présent accord règle définitivement le litige entre la SAS HECTARE d'une part, et la SCI ORANE d'autre part, né de la délivrance du permis d'aménager en date du 29 JUIN 2022 portant le n° PA 013 039 21 g 000 7 par M. le Maire de la commune de la commune de FOS-SUR-MER.

En conséquence, chacune des parties à la présente transaction renonce de manière définitive et irrévocable, tant en son nom propre qu'au nom de ses ayants droits actuels ou futurs, à introduire toute action en justice, de quelque nature qu'elle soit, qui aurait pour fondement ou pour objet le projet de la SAS HECTARE sur le terrain sis lieu-dit LES CROTTES à FOS-SUR-MER sur les parcelles cadastrées Section AM 20, 21, 22, 24, 36, 37, 57p, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70p, 73, 75 et 77.

Elles renoncent par conséquent à toute demande, prétention, instance, action de quelque nature que ce soit ayant pour objet d'obtenir leur condamnation eu paiement à quelque titre que ce soit, en ce compris le principal, les intérêts, frais, y compris les frais irrépétibles, accessoires.

Monsieur Reynald FILIPPUTTI, Mme Jeanine SCARPATI Epouse FILIPPUTTI, Madame Orane FILIPPUTTI interviennent aux présentes, en qualité d'occupant de l'immeuble détenu par la SCI ORANE, et/ou d'associée de la SCI ORANE, et voisin du projet de lotissement, afin de confirmer en leur nom propre, qu'ils renoncent de manière définitive et irrévocable, tant en leur nom propre qu'au nom de leurs ayants droits actuels ou futurs, à introduire toute action en justice, de quelque nature qu'elle soit, qui aurait pour fondement ou pour objet le projet de la SAS HECTARE sur le terrain sis lieu-dit LES CROTTES à FOS-SUR-MER sur les parcelles cadastrées Section AM 20, 21, 22, 24, 36, 37, 57p, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70p, 73, 75 et 77.

Article 2 – Modalités de paiement

Le règlement de la somme précitée sera effectué par virement bancaire sur le compte CARPA du Conseil de la SCI ORANE à titre d'indemnité transactionnelle, toute causes de préjudices confondues, et sans aucune reconnaissance de responsabilité, dans un délai de dix jours après l'acquisition du terrain d'assiette du projet composé des parcelles cadastrées Section AM 20,

Handwritten signature and initials:
 AC OF
 [Signature]

21, 22, 24, 36, 37, 57p, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70p, 73, 75 et 77 au lieu-dit LES CROTTEES à FOS-SUR-MER par la SAS HECTARE.

Est annexé au présent protocole le RIB de ce compte client CARPA.

Sous condition de fourniture par ce dernier du RIB nécessaire à l'opération, le virement sera réalisé dans un délai de 10 (dix) jours suivant l'acquisition des parcelles objet du projet d'aménagement de la société HECTARE.

Article 3 - Confidentialité

Les parties s'engagent à conserver aux présentes et aux procédures qui en sont à l'origine un caractère strictement confidentiel et à ne pas en faire état sauf à les produire, en cas de nécessité, devant le représentant de l'administration fiscale, les services de l'enregistrement, les compagnies d'assurance, les services de la préfecture, les services des collectivités territoriales ou devant les tribunaux.

Par ailleurs, chacune des parties s'engage à ne transmettre à des tiers aucune indication, information, document, attestation et plus généralement tout élément sur l'existence des procédures de première instance et d'appel, et d'une manière générale de nature à nuire à l'une ou l'autre des parties de quelque manière que ce soit ou susceptible d'altérer son image de marque.

Les parties s'interdisent notamment toute communication négative à l'encontre de l'une ou l'autre et ce, quel que soit le support de communication utilisé.

Article 4 - Consentement

Les parties déclarent chacune pour ce qui la concerne que leur consentement à la présente convention est libre et traduit une volonté éclairée. Elles reconnaissent qu'elles ont disposées d'un délai de réflexion suffisant pour apprécier l'étendue et les conséquences de la présente convention, y compris pour échanger avec leur Conseil.

Article 5 - Transaction - Autorité de chose jugée

D'un commun accord entre les parties, la présente transaction est expressément soumise aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Le protocole exprime les concessions réciproques des Parties et constitue une transaction définitive consentie et acceptée conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et, plus particulièrement, de l'article 2052 de ce Code, avec toutes les conséquences juridiques que cela entraîne.

Le protocole produit dès lors entre les Parties l'ensemble des effets attachés aux transactions et, notamment, revêt l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être attaqué ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion, de violence économique ou encore d'abus de dépendance, les Parties reconnaissant avoir été mises en mesure de comprendre toutes les conséquences et dispositions du protocole et de négocier l'ensemble de ces dernières.

AC OF MR


Les Parties reconnaissent avoir pleine conscience de la nature juridique et des effets attachés au présent Protocole.

Le protocole forme un tout indivisible et toutes ses clauses sont considérées comme essentielles et déterminantes du consentement des Parties.

Les Parties conviennent que la nullité de l'une des dispositions du présent protocole n'entraînera pas la nullité de l'intégralité du protocole. Les Parties s'engagent, si une disposition devait être annulée ou réputée non écrite, à négocier de bonne foi pour remplacer la disposition concernée par une disposition ayant un effet équivalent.

Les Parties conviennent également d'assumer les conséquences de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat, au sens de l'article 1195 du Code civil, et, de façon irrévocable, de renoncer à solliciter une renégociation du présent protocole à ce titre.

Chacune des Parties reconnaît que le respect de ses obligations est directement conditionné par le respect par l'autre Partie des siennes propres. Les Parties s'engagent donc, chacune en ce qui la concerne, à respecter et faire respecter cet engagement de bonne foi.

Article 6 – Transmission des droits et obligations

Tout droit ou toute obligation de l'une des Parties à la présente transaction bénéficiera à, ou obligera, selon le cas, ses successeurs, ses ayants droits, solidairement et indivisiblement avec celle-ci et entre eux.

Article 7 - Droit applicable

La présente transaction vaut pour le monde entier et est exclusivement régie par le droit français.

Article 8 : Élection de domicile

Pour l'exécution du Présent Protocole, les signataires font élection de domicile en leur adresse respective indiquée en tête des présentes.

Article 9 : Publicité et enregistrement du protocole

En application de l'article L.600-8 du code de l'urbanisme, les présentes sont enregistrées conformément à l'article 635 du code général des impôts, la SAS HECTARE conservant la charge de cette formalité accomplie dans son intérêt, dans un délai maximum de trente jours à compter de la signature des présentes par l'ensemble des parties.

Pour l'accomplissement de cette formalité d'enregistrement le bénéfice des dispositions contenues à l'article 680 du code général des impôts est sollicité.

Article 10 : Responsabilité

La violation par l'une des parties de ses obligations contractuelles stipulées au titre du présent PROTOCOLE ouvre pour les autres, outre l'exception d'inexécution, une action en responsabilité contractuelle.

OF MH
AC

Article 11 : Modification du protocole

Le présent protocole pourra être modifié à tout moment par avenant signé de l'ensemble des parties.

Article 12 : Annexes

Le présent protocole pourra être modifié à tout moment par avenant signé de l'ensemble des parties.

- Plan annoté du projet de lotissement
- RIB CARPA

Fait à FOS SUR MER

En 7 exemplaires originaux (autant que de parties + deux destinés à l'enregistrement) sur huit pages, comportant douze articles et avec deux annexes.

Le 23 Janvier 2023

Pour la Sté SAS HECTARE

Mme Audrey CAMPAGNO, Directrice Développement



HECTARE SAS

Expobat Village

Plan de Campagne

13480 CABRIES

Tél : 04 42 02 00 92 Fax : 04 42 31 47 78

WWW.HECTARE.FR

Pour la Sté SCI ORANE

Mme Jeanine SCARPATI Epouse FILIPPUTTI

Monsieur Reynald FILIPPUTTI

Mme Jeanine SCARPATI Epouse FILIPPUTTI

Mme Orane FILIPPUTTI

Devise : EUR

Cabinet : 01229 - LAMBALLAIS & ASSOCIES

Avocat :

N° palais : 189

Référence affaire : 230894142/522747

Affaire : SCI ORANE/SAS HECTARE

Objet : Relevé d'identité bancaire



AIX -EN- PROVENCE, le 19/01/2023

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous communiquer le relevé d'identité bancaire du compte Carpa spécifique pour l'affaire visée en objet.

Nous attirons votre attention pour que soient parfaitement identifiées par votre banque les coordonnées reprises ci-dessous, pour que votre virement puisse être porté dès réception au crédit de ce dossier.

Votre avocat reste à votre disposition pour tout élément d'information complémentaire.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président de la Carpa

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE POUR LE DOSSIER RÉFÉRENCÉ CI-DESSOUS

Cadre réservé à l'émetteur du virement sur le compte Carpa

Identification unique à rappeler obligatoirement pour tout virement de fonds dans ce dossier

0003/01229/230894142/522747 SCI ORANE/SAS HECTARE

Cabinet : 01229 - LAMBALLAIS & ASSOCIES

Titulaire du compte

CARPA DU BARREAU : AIX-EN-PROVENCE

Numéro SIRET : 305915878 - 00048

Identification nationale (RIB)

SOCIÉTÉ MARSEILLAISE DE CRÉDIT

Code banque
30077

Code guichet
04448

N° de compte
00011274522

Clé RIB
18

Identification internationale

IBAN : FR76 3007 7044 4800 0112 7452 218

BJC : SMCTFR2A

HISTORIQUE DE VIREMENTS

Type de Remise :	Virement SEPA	Nb d'Opérations :	1
Société :	SAS HECTARE	Montant Total :	84 000,00 €
Compte :	H BECM FOS CYPRIANE 2 205 FR76 1189 9002 4700 0201 0630 178	Comptabilisation:	Unitaire
Référence Remise :	CARPA DU BARREAU AIX EN PROVENCE -		
Date d'exécution :	27/06/2025		

Nom du bénéficiaire	Compte du bénéficiaire	BIC	Référence - Libellé	Montant
CARPA DU BARREAU AIX EN PROVENCE	FR76 3000 3071 5700 0004 4582 725	SOGEFRPP	SCI ORANE/SAS HECTARE- 0003/01229/230894142/522747 CABINET 01229 LAMBALLAIS ET ASSOCIES	84 000,00 €