

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

LA COMMUNE DE BRON,

Représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité à la place de Weingarten, à BRON CEDEX (69671)

Annexe n°1 : Délibération 16 juillet 2020 autorisant le Maire à défendre la commune

Ayant pour avocat

Maître Damien RICHARD, SELARL RACINE LYON, Avocat au Barreau de LYON, dont le siège est 37ter Rue Saint-Romain – 69008 Lyon, demeurant à cette dernière adresse, Tél. : 04.37.47.89.70 (Toque 366).

D'UNE PART

ET :

Monsieur Mehmet BEKTAS,

Né le 16 juillet 1967 à ORTA (099), demeurant 7 avenue de l'Aviation – 69500 BRON

Ayant pour avocat

Maître Laurent JACQUES, Avocat au barreau de Lyon, SELAS LEGA-CITE, dont le siège est 136, cours Lafayette – 69003 Lyon, demeurant à cette dernière adresse (Toque 502).

Annexe n°2 : Copie de la carte d'identité de M. BEKTAS

D'AUTRE PART

CI-APRES ENSEMBLE DENOMMÉS « LES PARTIES »

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

1. La SCI YAYLA, représentée par Monsieur Mehmet BEKTAS est propriétaire d'un immeuble situé 8 avenue Galliéni à BRON, parcelle cadastrée section B n°2973.
2. Elle a déposé un premier permis de construire le 7 avril 2021 (PC1) dans l'objectif de modifier la destination du bâtiment existant, d'aménager les combles et de modifier les façades ; puis par une lettre du 29 avril 2021, réceptionnée en Commune le 4 mai, a finalement :
 - décidé de retirer sa première demande d'urbanisme (PC1) ;
 - et de solliciter une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme (PC2) sollicitant un changement de destination d'un local commercial en logement et la modification des façades du bâtiment
3. Après instruction, le PC 2 déposé le 4 mai 2021 a fait l'objet d'une décision de refus de permis de construire de la part de la Commune de BRON au motif principal que le projet de la SCI YAYLA méconnaissait les règles relatives à la pleine terre.

Ce refus de permis n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux et/ou contentieux.

4. Une troisième demande de permis de construire a été déposée par Monsieur Mehmet BEKTAS le 23 novembre 2021 (PC3) déclarant toujours le changement de destination d'un local commercial, et la modification des façades du bâtiment.
Le dossier déclarait la création d'un logement individuel supplémentaire, en plus des 4 logements existants aux R+1 et R+2 (2 logements existants par niveau).
Cette demande apparaissant conforme au document d'urbanisme opposable à l'époque, la Commune de BRON a pris une décision favorable le 20 janvier 2022.
5. Monsieur BEKTAS a mis en œuvre son projet durant l'année 2022 et a déposé sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux le 26 octobre 2022.
6. Par un courrier du 3 novembre 2022, la ville de BRON informait la pétitionnaire de l'organisation d'une visite de conformité le 28 novembre 2022 à 11h.
Monsieur BEKTAS ne s'est jamais rendu sur place et n'a pas non plus informé les services municipaux de son indisponibilité, de sorte que la collectivité a organisé une nouvelle visite de conformité le 21 décembre 2022, à laquelle il ne s'est pas rendu.
7. Dans ces circonstances, la collectivité a pris une décision d'opposition le 10 janvier 2023, directement adressée à Monsieur BEKTAS.

8. Compte tenu de l'impossibilité de pénétrer sur le terrain du requérant, la Commune de BRON a finalement dressé un procès-verbal d'infraction le 17 mai 2023, depuis la propriété voisine à celle de Monsieur BEKTAS située 16 avenue de l'Aviation, parcelle cadastrée section B n°2974, appartenant à Madame Leyla DURAN.

Lors de ce contrôle, effectué le 15 mars, Monsieur Benjamin GIRARD, agent chargé de la police de l'urbanisme, a constaté de nombreuses irrégularités au permis de construire :

- Non-conformité au permis de construire au niveau de la façade Nord-Ouest : au moins 4 fenêtres ont mal été positionnées ou représentées / une porte prévue n'a pas été réalisée ;
- Non-conformité au permis de construire au niveau de la façade Sud-Ouest : 6 ouvertures ont été réalisées alors que le permis n'en mentionnait que 2 ;
- Non-conformité au permis de construire au niveau de la façade Sud-Est : 1 fenêtre n'a pas été réalisée ;
- Absence totale de végétalisation : le permis de construire prévoyait 147 m² de surface de pleine terre ainsi que la plantation de 5 cyprès et aucun de ces éléments n'a été réalisé.

9. Par la suite, le Maire de BRON a mis en demeure Monsieur BEKTAS de régulariser la situation dans un délai d'un mois, en réalisant les démarches nécessaires pour mettre la construction en conformité avec le permis de construire n° PC 069 029 21 00054, ou de déposer un nouveau dossier en adéquation avec la réglementation du PLU-H.

Ce courrier était précédé d'une procédure contradictoire invitant le pétitionnaire à présenter des observations dans un délai de 15 jours (LRAR du 18 septembre 2023).

10. Sans aucune réaction de sa part dans le délai imparti, la Commune de BRON a prononcé une astreinte administrative à son encontre par un arrêté municipal du 20 novembre 2023.

Cet arrêté a fait l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon.

En outre, les différents titres de recettes pris en application de l'arrêté d'astreinte (titre n°00100-2023-3560 du 5 décembre 2023 ; n° 00100- 2024-2084 et n° 00100-2024-2085 du 6 juillet 2024 ; n° 00100- 2025-954 et n° 00100-2025-955 du 5 mars 2025) ont également fait l'objet d'une contestation devant le tribunal administratif de Lyon.

11. Monsieur BEKTAS a finalement donné son autorisation pour que les services municipaux puissent accéder à sa propriété et un procès-verbal complémentaire a été dressé le 21 décembre 2023, constatant notamment les faits suivants, venant s'ajouter au procès-verbal initial :

- Le nombre de logements créé est supérieur au nombre de logements déclarés : le permis déclarait 4 logements existants + 1 logement créé (5 au total après travaux), alors que le bâtiment accueille aujourd'hui 11 logements : 4 existants + 7 logements créés.
- Les combles existants ont été aménagés ;

- Le local vélo et les caves n'ont pas été aménagés comme initialement déclarés : les espaces destinés à être aménagés en local vélo et caves ont été aménagés sous la forme de 3 logements et aucun stationnement vélo n'est prévu dans le projet.

12. Dans l'objectif de régulariser sa situation, Monsieur BEKTAS a déposé un permis de construire modificatif n°1 le 23 janvier 2024, complété totalement le 14 mars 2023, portant sur :

- La régularisation des surfaces de plancher du permis initial, qui étaient erronées ;
- La modification des façades ;
- La transformation en habitation de l'annexe commerciale d'une surface de plancher de 23 m² ;
- La réalisation d'une extension de 22 m² (en longueur et en largeur) et d'une surélévation sur l'annexe afin d'aligner les façades Nord-Ouest, créant 35 m² de surface de plancher ;
- La fermeture partielle d'une loggia existante sur la façade Nord-Ouest du bâtiment à deux pans, permettant la création de 10 m² de surface de plancher, avec la création de 7 nouveaux logements.

13. Cette demande a été refusée par la commune de BRON le 3 juin 2024, et a fait l'objet d'un recours contentieux introduit par Monsieur BEKTAS devant le tribunal administratif de Lyon le 20 novembre 2024

14. Une nouvelle demande de permis de construire modificatif a été déposée par Monsieur BEKTAS le 12 aout 2024, complétée le 13 septembre 2024 (PCM n°2).

Son projet comprenant encore des illégalités, la Commune de BRON a adopté un arrêté de refus de permis de construire modificatif le 4 octobre 2024.

Cette décision de refus a également fait l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon.

Ceci rappelé, et après concertation, les Parties aux présentes ont pu aboutir à un accord transactionnel comportant des concessions réciproques.

Par suite, les Parties ont entendu concrétiser les principes de leur accord par voie de convention. Tel est l'objet des présentes.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : Engagements de Monsieur Mehmet BEKTAS

De convention expresse, en contrepartie des engagements pris par la Commune de BRON à l'article 2 du présent protocole, Monsieur BEKTAS s'engage à :

1. Dépôt d'un permis de construire modificatif conforme au PLUi

Monsieur BEKTAS devra déposer un dossier **complet** de demande permis de construire modificatif dans un délai de **10 (dix) jours** à compter de la signature du présent protocole.

Le conseil de Monsieur BEKTAS devra justifier du dépôt du permis de construire modificatif au plus tard dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter du dépôt, par courrier électronique adressé au conseil de la commune de BRON : Me Damien RICHARD drichard@racine.eu.

Compte tenu du non-respect par Monsieur BEKTAS du permis de construire délivré le 20 janvier 2022 du fait de :

- Du nombre de logements créés, supérieur de 6 (initialement 1 logement créé ; après travaux, création de 7 logements) ;
- De l'aménagement des combles ;
- De l'absence d'aménagement du local à vélo et des caves, ces espaces ayant finalement été aménagés en 3 logements ;
- De la création d'ouvertures supplémentaires ;
- De l'absence totale de végétalisation ;

Monsieur BEKTAS s'engage à déposer un permis de construire dont les modifications par rapport au permis initial concerneront uniquement le nombre de logements : le nombre total de logements sera porté à **9**.

Il appartient à Monsieur BEKTAS de déposer un permis conforme aux règles d'urbanisme en vigueur. À défaut, l'autorisation ne pourra qu'être refusée.

2. Exécution des travaux de mise en conformité de la construction avec le permis de construire modificatif délivré

Monsieur BEKTAS s'engage à mettre en œuvre ce seul permis de construire modificatif et exécuter les travaux de mise en conformité de la construction avec l'autorisation de construire obtenue, à savoir :

- Ramener le nombre de logements de 11 à 9 ;

- Planter 5 cyprès sur le terrain ;
- Réaliser un espace de pleine terre de 147m² ;
- Aménager un local à vélo.

Aucune autre modification non-prévue par le permis de construire modificatif, aussi minime soit-elle, ne pourra être effectuée.

À l'issue des travaux, Monsieur BEKTAS déposera une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Monsieur BEKTAS s'engage à ce que, entre le jour d'obtention du permis de construire modificatif purgé de tout recours, et le jour du dépôt de la DAACT, il ne se soit pas écoulé plus de **6 (six) mois**.

3. Le paiement de l'astreinte d'un montant de 25.000 €

Conformément aux différentes infractions relevées, à l'arrêté d'astreinte du 20 novembre 2023 et aux titres de recettes émis, Monsieur BEKTAS s'engage à payer le montant de l'astreinte fixé à 25.000 € selon les conditions décrites ci-après.

Préalablement à la signature du présent protocole, le conseil de la commune de BRON procédera à l'ouverture d'un compte CARPA dont les coordonnées sont annexées au présent protocole.

Annexe 4 : RIB CARPA BRON / BEKTAS

Monsieur BEKTAS s'engage à verser la somme de 25.000 € sur le compte CARPA en question, **au plus tard 24 (vingt-quatre) heures** après la signature du présent protocole.

Le conseil de Monsieur BEKTAS devra justifier du dépôt de ces sommes auprès du conseil de la commune de BRON, Me Damien RICHARD, drichard@racine.eu, **au plus tard 3 (trois) jours** après la signature du présent protocole.

La somme sera séquestrée sur le compte CARPA jusqu'à la délivrance du permis de construire modificatif par la commune de BRON, et pourra être décaissée à compter de cette date.

Dès la délivrance du permis modificatif, le conseil de la commune de BRON se chargera d'effectuer les formalités auprès de la CARPA pour transférer les sommes au profit de la commune.

ARTICLE 2 : Engagements de la commune de BRON

En contrepartie des engagements souscrits par Monsieur BEKTAS à l'article 1 des présentes, et sous réserve de leur strict respect, la commune de BRON s'engage à :

1. Délivrance du permis de construire modificatif

La commune de BRON s'engage à délivrer un arrêté de permis de construire modificatif dans le délai légal, à condition que :

- Il porte exclusivement sur les modifications décrites à l'article 1^{er} du présent protocole ;
- qu'il soit conforme aux règles d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt du dossier de demande de permis de construire modificatif ;
- que M. BEKTAS ait satisfait à son obligation visée à l'article 1.3. du présent protocole concernant la consignation de la somme de 25.000 €.

Aucune faute ne pourra être imputée à la commune de BRON en cas d'annulation de l'arrêté de permis de construire modificatif résultant d'un recours contentieux devant le juge administratif par toute personne disposant d'un intérêt à agir.

2. Délivrance d'une attestation de non-contestation

Après dépôt de la DAACT et après visite de contrôle, la commune délivrera à M. BEKTAS, une attestation expresse de non-contestation dans le délai légal de trois mois à compter du dépôt de la DAACT, à la condition que les travaux correspondent à ce qui a été convenu entre les parties dans le présent protocole et qu'ils soient conformément aux règles d'urbanismes en vigueur sur la commune et au Code de la Construction et de l'habitation.

3. Absence de poursuites des infractions constatées

La commune renonce à poursuivre toute demande civile concernant les infractions d'urbanisme commises par M. BEKTAS depuis la délivrance de son permis de construire le 20 janvier 2022, notamment :

- la réalisation de travaux en méconnaissance du permis de construire délivré ;
- les deux oppositions au droit de visite de conformité du service urbanisme de la commune de BRON en date du 28 novembre et du 21 décembre 2022.

Aucun nouveau titre de recettes ne pourra être émis et aucune nouvelle astreinte administrative ne pourra être adoptée par la commune concernant les irrégularités devant être régularisées par l'effet du permis de construire modificatif.

En outre, s'agissant des contentieux en cours d'instruction devant le tribunal administratif de Lyon contre les différents titres de recette et astreintes administratives, la commune s'engage à faire droit aux désistements d'instance qui auront été formulés par M. BEKTAS et à renoncer à ses propres demandes au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

ARTICLE 3 : Clause Pénale

A titre de clause pénale, les Parties conviennent que la non-réalisation par Monsieur BEKTAS de l'une des obligations mentionnées à l'article 1^{er} du présent protocole entraînera le paiement, au bénéfice de la commune de BRON, d'une somme globale et forfaitaire de **50 000 € (cinquante mille euros)**.

La présente clause prendra effet, notamment, en cas :

- de dépôt de la demande de PCM au-delà du délai fixé,
- de dépôt d'une demande de PCM non-conforme aux engagements pris par Monsieur BEKTAS,
- d'exécution non-conforme du PCM délivré,
- de méconnaissance du délai de 6 mois fixé à l'article 1.2. du présent protocole,
- d'absence de consignation de la somme de 25 000 € (vingt-cinq mille euros),

Cette somme sera acquise par la commune de BRON :

- Après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) de la partie considérée comme défaillante ;
- Et à la condition que cette mise en demeure soit restée infructueuse dans un délai de **20 (vingt) jours calendaires** à compter de la première présentation de la lettre recommandée.

Étant précisé que la présente clause pénale et son application éventuelle ne prive pas la commune de BRON de requérir l'exécution forcée des engagements souscrits par Monsieur BEKTAS et qui ne seraient pas honorés.

ARTICLE 4 : Frais

Chaque partie supportera entièrement les dépens, frais, débours et honoraires de conseil qu'elle aura exposés dans le cadre de la présente affaire.

ARTICLE 5 : Portée du présent protocole et subrogation

Chacune des Parties confirme qu'elle a disposé de la connaissance de l'étendue de ses droits et du temps nécessaire à la réflexion. Chacune des Parties reconnaît aussi avoir été

pleinement informée, par son Conseil, de la nature attachée à la transaction et y donner son consentement en toute connaissance de cause.

En conséquence, les Parties conviennent et décident de donner au présent accord, en l'état des renonciations réciproques à leurs prétentions initiales qu'il comporte, le caractère de transaction irrévocable au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

La présente transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet, conformément à l'article 2052 dudit code.

Il est rappelé en conséquence, qu'à défaut d'exécution des engagements portés audit accord, la partie qui y aura intérêt pourra lui voir conférer force exécutoire par simple ordonnance présidentielle, délivrée au visa des articles 1565 à 1567 du Code de procédure civile.

Le présent protocole forme un tout indivisible. L'inexécution par l'une des Parties de l'une de ses obligations entraînera la caducité dudit protocole si bon semble à l'autre Partie.

Au cas où une des Parties au présent protocole viendrait à céder leurs droits ou transférer ceux-ci à une tierce entité, à des héritiers ou ayants droits, les Parties s'engagent à céder les obligations nées des présentes à leur cessionnaire ou ayants droit ou héritiers.

Ce dernier sera alors tenu de toutes les obligations souscrites aux termes des présentes comme si ledit cessionnaire ou ayants droit ou héritiers avait souscrit ces obligations en personne.

Article 6 : Domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites éventuelles, les Parties élisent domicile en leur demeure respective telle qu'indiquée en tête des présentes.

En cas de changement de domicile, chaque Partie s'engage à en informer l'autre, sous huit (8) jours par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

Article 7 : Clause de sincérité

Les Parties confirment l'exactitude des informations les concernant respectivement telles qu'elles figurent en tête des présentes. Elles déclarent en outre ne pas se trouver dans une situation de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs à signer le Protocole.

Article 8 : Clause de médiation et d'attribution de compétence

Tout différend qui naîtrait de l'interprétation, de l'exécution, de l'inexécution, ou des suites, ou conséquences du présent Protocole sera soumis à obligatoirement à médiation, préalablement à toute action judiciaire ou arbitrale.

Les Parties désignent d'ores et déjà, le Centre Interprofessionnel de Médiation et d'Arbitrage (CIMA) sis 176 rue de Créqui – 69003 LYON (www.cima-mediation.com) en tant qu'instance de médiation qui, selon son règlement, procèdera à la désignation d'un médiateur ou d'un collège de médiateurs.

Le CIMA sera saisi, sur simple demande, par la Partie la plus diligente.

En cas d'échec de la médiation dans les trois mois de l'acceptation de ses fonctions par le médiateur ou le collège de médiateurs, le litige sera porté devant le Tribunal judiciaire de Lyon.

Article 9 : Signature électronique

Les Parties reconnaissent que :

- le présent Protocole est conclu sous le format d'un écrit électronique, conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1366 et suivants du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification (système certifié par l'Autorité de Certification « Docusign ») garantissant le lien entre chaque signature avec le Protocole auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- le présent Protocole a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque la convention signée électroniquement est établie et conservée conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil ;
- la signature électronique vaut reconnaissance du caractère et irrévocable de la transaction dans les termes ci-dessus.

De convention expresse, les parties s'entendent pour désigner Bron comme lieu de signature du présent protocole, et la date de signature des présentes sera réputée être la date la plus tardive de signature, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Article 10 : Obligation d'enregistrement

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L600-8 du Code de l'urbanisme :

« Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé ou ayant l'intention de demander au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours ou à ne pas introduire de recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts.

La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée dans le délai d'un mois prévu au même article 635, est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi. »

La formalité d'enregistrement précitée sera effectuée par Monsieur BEKTAS, à ses frais exclusifs.

Fait à XX Le XX

En 2 exemplaires originaux dont l'un est remis à chacune des Parties.

Sur onze (11) pages