

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 mars 2023

Délibération n° 2023-1693

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Voirie - Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la vente d'une maison individuelle, située 71 rue Magenta - Protocole d'accord transactionnel sur la fixation du montant des honoraires de la société Muru Thiolière

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 mars 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihj, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Buffet (pouvoir à M. Cochet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Etienne (pouvoir à Mme Giromagny), M. Mône (pouvoir à Mme Fontanges), M. Smati (pouvoir à Mme Dupuy).

Conseil du 27 mars 2023**Délibération n° 2023-1693**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Voirie - Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la vente d'une maison individuelle, située 71 rue Magenta - Protocole d'accord transactionnel sur la fixation du montant des honoraires de la société Muru Thiolière

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 mars 2023, exposant ce qui suit :

I - Contexte

La Société civile immobilière (SCI) DH Services Entreprises a déposé, le 9 août 2021, en Mairie de Villeurbanne, une déclaration d'intention d'aliéner au profit de la Société en nom collectif (SNC) Dalach Massena portant sur le bien dont elle était propriétaire, situé 71 rue Magenta à Villeurbanne et constitué d'une maison individuelle R+2 élevée sur cave, sur un terrain propre cadastré BN 64 d'une superficie de 387 m².

La société Muru Thiolière était titulaire d'un contrat de mandat de recherche pour le compte de l'acquéreur la SNC Dalach Massena.

La vente était fixée au prix de 542 000 € dont une commission d'agence de 25 810 € à la charge du vendeur et d'une commission d'agence de 67 500 € à la charge de l'acquéreur, soit un montant total de commission d'intermédiaire de 93 310 €. Ce montant représente 17 % du prix total, ce qui est sensiblement supérieur aux commissions pratiquées sur le marché.

Par arrêté n° 2021-11-09-R-0807 du 9 novembre 2021, la Métropole de Lyon a fait usage de son droit de préemption au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, en préfinancement pour le compte de la Ville de Villeurbanne.

Par courrier en date du 30 septembre 2022, la société Muru Thiolière, par le biais de son avocat, a mis en demeure la Métropole de lui régler la somme de 67 500 € au titre du contrat de mandat de recherche dont elle était titulaire.

Par courrier en date du 25 octobre 2022, la Métropole, par le biais de son avocat, a confirmé qu'elle refusait de procéder au règlement de cette somme, au motif, notamment, de son caractère excessif au vu des pratiques de la profession.

En cours d'expertise, les parties ont décidé de se rapprocher pour mettre un terme à ce litige qui les oppose.

C'est dans ce contexte que la société Muru Thiolière et la Métropole sont parvenues à un accord sur le montant des honoraires à verser dans le cadre de cette acquisition par voie de préemption, étant entendu que les frais liés à ce protocole sont, *in fine*, pris en charge par la Ville de Villeurbanne.

II - Contenu du protocole d'accord transactionnel

Aux termes du protocole d'accord transactionnel ci-joint, la Métropole s'engage à verser à la société Muru Thiolière la somme de 27 100 € HT, soit 32 520 € TTC au titre du contrat de mandat dont elle était titulaire. Cette somme représente 5 % du prix d'acquisition.

Cette somme lui sera versée par virement bancaire. Il sera procédé au mandat de paiement dans les 30 jours suivant la dernière signature du présent protocole d'accord transactionnel.

La société Muru Thiolière s'engage à ne pas demander d'indemnités supplémentaires. Elle s'estime remplie de ses droits par le présent protocole d'accord transactionnel et renonce à percevoir toute autre rémunération complémentaire au titre des frais de négociation résultant du mandat dont elle était titulaire.

Elle s'engage en conséquence à ne former aucun recours devant quelque juridiction que ce soit, qui aurait pour objet de demander une rémunération supplémentaire auprès de la Métropole au titre de sa mission concernant la maison individuelle R+2 élevée sur cave, située 71 rue Magenta à Villeurbanne, le tout bâti sur un terrain propre cadastré BN 64 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve le protocole d'accord transactionnel à intervenir entre la Métropole et la société Muru Thiolière pour :

a) - fixer le montant définitif du contrat de mandat à 27 100 € HT, soit 32 520 € TTC au titre des frais de négociation dus, dans le cadre de l'acquisition par voie de préemption, d'une maison individuelle R+2 élevée sur cave, bien cédé loué en partie, sur terrain propre de 387 m², cadastré BN 64 et situé 71 rue Magenta à Villeurbanne,

b) - acter le fait que la société Muru Thiolière s'engage à :

- renoncer à percevoir toute autre rémunération complémentaire au titre des frais de négociation résultant des mandats dont elle était titulaire,
- ne former aucun recours devant quelque juridiction que ce soit, qui aurait pour objet de demander une rémunération supplémentaire auprès de la Métropole au titre de sa mission concernant ladite maison.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit protocole d'accord transactionnel et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation global P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée le 23 janvier 2023 pour un montant de 68 000 000 € en dépenses et 68 000 000 € en recettes sur l'opération n° 0P07O7862.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2023 - chapitre 458100 - opération n° 0P07O7862, pour un montant de 32 520 € au titre du versement des frais de négociation dus.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 29 mars 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230327-301492-DE-1-1 Date de télétransmission : 29 mars 2023 Date de réception préfecture : 29 mars 2023
