



PROJET DE DELIBERATION

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 23 JUIN 2008

OBJET : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE CANNES ET LA S.N.C. CANNES
ESTEREL

COMMISSION : AFFAIRES JURIDIQUES, IMMOBILIÈRES, MARITIMES ET FAÇADE MARITIME

Du : 18 JUIN 2008

RAPPORTEUR : CHRISTOPHE SANTELLI-ESTRANY

Par arrêté en date du 13 juin 1989, la Ville a accordé à M. PICOLO, un permis de construire de trois immeubles à usage commercial, industriel, artisanal et de bureaux, sur un terrain sis 55, avenue Maurice Chevalier qui fut transféré, le 9 janvier 1991, à la S.N.C. CANNES ESTEREL, dont M. PICOLO est le gérant.

L'exécution des travaux de l'un des bâtiments ayant été réalisée en infraction au permis délivré, la S.N.C. CANNES ESTEREL a déposé un permis modificatif le 9 juin 1992.

Or, la Municipalité de l'époque a considéré que les modifications apportées changeaient substantiellement le projet initial et nécessitaient, par voie de conséquence, le dépôt d'un nouveau permis de construire et non d'un simple permis modificatif.

S'exécutant, la S.N.C. CANNES ESTEREL a alors déposé, le 15 décembre 1992, une nouvelle demande de permis de construire, en lieu et place de la demande de permis modificatif du 9 juin 1992, qui fut néanmoins refusée par la Ville, le 28 juillet 1994.

La S.N.C. CANNES ESTEREL a alors décidé de saisir le Tribunal Administratif de Nice en vue de l'annulation de l'arrêté de refus du 28 juillet 1994.

Après six ans de procédure, le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 28 juillet 2000, a considéré que les modifications du projet, déposées en 1992 par la S.N.C. CANNES ESTEREL, ne présentaient pas le caractère de modifications substantielles et que la Ville aurait dû instruire le projet sur la base de la demande de permis modificatif de juin 1992 et non sur celle de la demande de permis nouveau.

Le refus de permis de construire du 28 juillet 1994 a donc été annulé avec des conséquences financières non négligeables.

En effet, fort de cette décision, la S.N.C. CANNES ESTEREL a formulé une demande indemnitare, en date du 11 février 2003, pour un montant total de 98.179.000 € (87.577.000 € dû à la S.N.C. CANNES ESTEREL et 10.602.000 € dû aux associés de la S.N.C. CANNES ESTEREL, les époux PICOLO).

Néanmoins, la Commune a rejeté cette demande et la S.N.C. CANNES ESTEREL a saisi le Tribunal Administratif de Nice d'une requête indemnitaire diligentée le 20 mai 2003 en sollicitant la condamnation de la Ville de Cannes à lui verser cette somme.

Parallèlement, faisant suite à une procédure en référé-provision intentée par la S.N.C. CANNES ESTEREL, le Conseil d'Etat, par arrêt du 17 décembre 2003, a considéré que l'obligation de la Ville n'était pas sérieusement contestable et a accordé à l'intéressée une provision de 1,5 Millions d'euros.

Le 11 avril 2003, la S.N.C. CANNES ESTEREL a alors diligente deux nouveaux référés.

Premièrement, un nouveau référé provision qui a été rejeté par ordonnance du Tribunal Administratif de Nice en date du 13 octobre 2003.

Deuxièmement, un référé expertise ayant conduit à la nomination, par le Tribunal Administratif de Nice, d'un expert avec pour mission :

- de déterminer les préjudices subis par la S.N.C. CANNES ESTEREL résultant du retard à réaliser l'opération ;
- de fournir au Tribunal tous les éléments utiles permettant d'établir le montant du préjudice lié au retard dans la délivrance du permis modificatif et à l'immobilisation du terrain ;
- de fournir au Tribunal tous les éléments utiles permettant d'établir le montant des préjudices financiers subis par la S.N.C. CANNES ESTEREL résultant des frais financiers correspondant à l'emprunt hypothécaire contracté pour financer l'opération (ordonnance complémentaire du 17 juin 2004).

Par la suite, la S.N.C. CANNES ESTEREL a lancé une nouvelle procédure en référé-provision, pour l'ensemble des préjudices subis, qui a abouti à un arrêt, en date du 20 décembre 2006, par lequel le Conseil d'Etat a condamné la Commune de Cannes à verser une provision complémentaire de 1,2 Millions d'euros.

Parallèlement, Mme POLI, expert désigné par le Tribunal, n'ayant pas réussi à accomplir sa mission, le Tribunal Administratif de Nice a désigné un nouvel expert et deux sapiteurs par ordonnance en date du 19 février 2007.

La Commune s'est alors attachée, durant six mois, à défendre ses intérêts avec pour résultat :

- l'abandon, dans le cadre de l'expertise, par la S.N.C. CANNES ESTEREL et M. PICOLO, des prétentions indemnitaires relatives au préjudice personnel des associés de la S.N.C. CANNES ESTEREL soit la part réclamée de 10.602.000 €,
- le dépôt, le 31 juillet 2007, d'un rapport par l'expert, M. DULAC, qui, après analyse des pièces et dires produits par les deux parties, a tiré diverses conclusions et hypothèses qui permettent d'estimer que le préjudice de la S.N.C. CANNES ESTEREL, dans le cadre de l'expertise qui lui a été confiée, peut être estimé à une somme s'élevant entre 14 et 18 M€ sans préjuger des éventuelles décisions à venir du juge administratif.

Sur la base de ce rapport, la S.N.C. CANNES ESTEREL a alors diligente une nouvelle requête en référé-provision par laquelle elle demande le versement d'une provision de 15.700.000 € à titre complémentaire au montant de 2,7 M€ déjà versé.

Or, le résultat obtenu au cours de l'expertise (réduction de l'encours contentieux de plus de 98 M€ à une somme comprise entre 14 et 18 M€ grâce aux efforts déployés par la Ville) a permis à la Commune de se mettre désormais en position de solliciter une procédure de conciliation auprès du Tribunal Administratif de Nice afin de trouver une solution transactionnelle à ce litige.

Des négociations ont alors été menées avec la S.N.C. CANNES ESTEREL et ont abouti, malgré les nombreux différents qui opposent les deux parties, au projet de protocole transactionnel annexé à la présente.

A ce titre, la Ville de Cannes s'engage à verser à la S.N.C. CANNES ESTEREL, sans aucune reconnaissance de responsabilité, la somme de 8 Millions d'euros qui sera, dans sa totalité, mobilisée par la S.N.C. CANNES ESTEREL pour réaliser l'opération sur le terrain concerné.

En contrepartie, la S.N.C. CANNES ESTEREL s'engage à se désister, d'instance et d'action, de sa requête en référé-provision de 15,7 M€ actuellement pendante devant le Tribunal administratif de Nice et enregistrée sous le n° 0704951-2 et s'interdit d'engager toute nouvelle requête en référé-provision dans le cadre de ce litige.

En outre, la S.N.C. CANNES ESTEREL, pour l'avenir, s'estime financièrement en mesure de reprendre son projet, sous réserve des négociations à venir avec l'établissement financier détenteur d'une créance bancaire sur la S.N.C. CANNES ESTEREL, liée à ce projet.

Ce protocole transactionnel n'a vocation qu'à régler partiellement le litige entre les deux parties qui s'engagent à poursuivre leurs discussions afin de rechercher ensemble, de bonne foi, les termes d'un accord amiable complémentaire afin de clore définitivement ce contentieux.

Pour assurer une sécurité juridique maximale et garantir sa parfaite légalité, ce protocole sera homologué par le Tribunal Administratif de Nice.

En tout état de cause, la signature de ce protocole va dans le sens des intérêts de la Ville de Cannes et permettra d'amorcer le processus de clôture du plus lourd contentieux indemnitaire que la Commune de Cannes ait eu à connaître à ce jour.

Par ailleurs, le versement de ce montant de 8 Millions d'euros permettra à la S.N.C. CANNES ESTEREL de faire repartir son projet immobilier et, dans un premier temps, d'achever la réalisation du bâtiment principal, d'une surface de plus de 8.000 m², dont la vocation est d'accueillir des enseignes commerciales dans une partie de la zone des Tourrades jusqu'à présent délaissée.

La signature de ce protocole va donc permettre d'engendrer une nouvelle dynamique sur ce terrain de 18.810 m² laissé à l'abandon depuis plus de 15 ans.

Qui plus est, de l'ouverture de nouvelles surfaces de vente va découler la création de nombreux emplois et une nouvelle manne financière importante pour la Commune avec les taxes professionnelles et foncières y afférentes.

La Commission des Affaires Juridiques, Immobilières, Maritimes et de la Façade Maritime ayant, dans sa séance du 18 juin 2008, été consultée ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

1°/- approuver le projet de protocole transactionnel entre la Ville de Cannes et la S.N.C. CANNES ESTEREL, annexé à la présente ;

27- autoriser Monsieur le Député-Maire, ou, à défaut, Monsieur l'Adjoint délégué aux Affaires Juridiques, Immobilières et Maritimes, à signer le protocole joint en annexe.

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

• **La Ville de Cannes**, demeurant à l'Hôtel de Ville, BP 140, 06406 Cannes Cedex, représentée par son Député-Maire, Chevalier de la Légion d'Honneur, dûment habilité à cet effet,

De première part,

- **La S.N.C. Cannes Estérel**, Société en Nom Collectif au capital de 1.524,89 €, enregistrée au R.C.S. Antibes sous le numéro B 350 973 590, demeurant 3, chemin des Sables, 06160 JUAN-LES-PINS, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Thierry Picolo,

De deuxième part,

- Monsieur **Thierry PICOLO**, dirigeant de Sociétés, né le 17 mars 1949 à Paris (XVIIème) demeurant 3, chemin des Sables - 06160 JUAN-LES-PINS,

De troisième part,

- Madame **Dominique Gérard épouse PICOLO**, sans emploi, née le 24 décembre 1949 à Besançon (Doubs), demeurant 3, chemin des Sables - 06160 JUAN-LES-PINS,

De quatrième part,

APRES AVOIR ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

I. Par un arrêté du 13 juin 1989, le maire de Cannes a accordé à Monsieur Picolo un permis de construire trois immeubles sur un terrain d'environ deux hectares. Le permis a été transféré à la S.N.C. Cannes Estérel, dont Monsieur Picolo est le gérant.

La S.N.C. Cannes Estérel a ensuite sollicité un permis de construire modificatif le 19 juin 1992. La Ville, estimant que les modifications étaient substantielles, a demandé à la S.N.C. Cannes Estérel de déposer une nouvelle demande de permis. Celle-ci a été déposée le 16 décembre 1992. Cette dernière demande a fait l'objet d'une décision de refus du 28 juillet 1994.

La S.N.C. Cannes Estérel a alors demandé l'annulation de ce refus au Tribunal administratif de Nice, qui a rejeté sa requête, par jugement du 13 juin 1996.

La Cour Administrative d'Appel de Lyon, par arrêt du 8 juillet 1997, après avoir annulé le jugement attaqué pour vice de procédure, a confirmé, au fond, le jugement du Tribunal Administratif de Nice.

La S.N.C. Cannes Estérel s'est alors pourvue en cassation.

Le Conseil d'Etat, après avoir annulé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon pour défaut de motivation, a infirmé la solution retenue tant par le Tribunal administratif de Nice que par la Cour Administrative d'Appel, par arrêt du 28 juillet 2000. Il a estimé que la demande n'affectait pas l'aspect général du projet et devait donc être regardée comme tendant seulement à l'octroi d'un permis modificatif.

La Ville a exécuté l'arrêt du Conseil d'Etat, et un permis de construire modificatif a été délivré le 9 septembre 2002.

II. La S.N.C. Cannes Estérel a entre temps présenté plusieurs réclamations gracieuses en indemnité à la Ville et saisi, au fond, le Tribunal Administratif de Nice, par requête n° 0302663 enregistrée le 20 mai 2003.

Elle a, par ailleurs, saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de Nice d'une demande de provision. Cette demande a été rejetée par une ordonnance du 11 octobre 2001. Elle a alors interjeté appel de ce rejet. La Cour Administrative d'Appel de Marseille, par un arrêt du 19 décembre 2002, a partiellement infirmé la solution préconisée par le juge des référés du Tribunal Administratif de Nice, et condamné la Ville à verser à la S.N.C. Cannes Estérel la somme de 100.000 €.

La Ville s'est alors pourvue en cassation contre cet arrêt, et le Conseil d'Etat l'a condamnée à verser à la S.N.C. Cannes Estérel la somme de 1,5 millions d'euros, par arrêt du 17 décembre 2003.

Mais la S.N.C. Cannes Estérel et Monsieur et Madame Picolo avaient également, au cours de la procédure qui vient d'être évoquée, demandé une nouvelle provision, respectivement pour un montant de 17.200.000 € et 500.000 €. Le juge des référés du Tribunal Administratif de Nice a rejeté leur demande, par ordonnance du 9 janvier 2004. Par un arrêt du 2 juin 2005, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a également rejeté la demande de provision.

La S.N.C. Cannes Estérel s'est alors pourvue en cassation.

Par un arrêt en date du 28 décembre 2006, le Conseil d'Etat a octroyé une nouvelle provision de 1.200.000 € à la S.N.C. Cannes Estérel.

III. Parallèlement, une expertise judiciaire était menée sur la réalité et l'étendue des préjudices allégués par la S.N.C. Cannes Estérel du fait du refus de permis de construire, ainsi que sur les préjudices personnels allégués par les époux Pico. Outre la Ville, l'Etat, et les sociétés Generali et Groupama, assureurs de la Ville, y étaient représentées.

Un premier expert judiciaire a été nommé par ordonnance du 1^{er} octobre 2003, mais ses opérations n'ont donné aucun résultat. Un nouvel expert judiciaire a alors été désigné, par ordonnance en date du 27 février 2007.

L'expert judiciaire et ses sapiteurs ont rendu leur rapport le 31 juillet 2007.

C'est à la suite du dépôt de ce rapport que la S.N.C. Cannes Estérel a demandé au juge des référés du Tribunal Administratif de Nice de lui accorder une provision de 15.700.000 €, en sus des 2.700.000 € déjà versés.

La Ville a alors saisi le Président du Tribunal Administratif de Nice d'une demande de conciliation.

Après accord de la S.N.C. Cannes Estérel, Monsieur Jean-Pierre Brunei a été désigné en qualité de conciliateur.

Dans ce contexte, les parties se sont alors rapprochées et ont décidé, moyennant des concessions réciproques, de conclure le présent protocole dans les conditions ci-après décrites.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU PAR LES PARTIES CE QUI SUIT :

Article 1

La Ville de Cannes s'engage à verser à la S.N.C. Cannes Estérel qui l'accepte, et sans aucune reconnaissance de responsabilité, la somme de 8.000.000 (huit millions) €.

Cette somme de 8.000.000 (huit millions) d'euros sera dans sa totalité mobilisée par la S.N.C. Cannes Estérel pour reprendre l'opération sur le terrain concerné.

Cette somme s'ajoute aux 2.700.000 (deux millions sept cent mille) € déjà versée à titre de provision à la suite des arrêts du Conseil d'Etat du 17 décembre 2003 et du 20 décembre 2006.

Article 2

En contrepartie de l'allocation de cette somme, la S.N.C. Cannes Estérel s'engage à se désister, d'instance et d'action, de sa requête en référé-provision actuellement pendante devant le Tribunal Administratif de Nice et enregistrée sous le n° 0704951, dans les 15 (quinze) jours de la notification du jugement d'homologation du présent protocole.

Dès lors que la somme susvisée de 8.000.000 d'euros aura été versée entre ses mains, la S.N.C. Cannes Estérel s'interdit d'engager toute nouvelle requête en référé-provision, dans le cadre du litige en objet.

En outre, la S.N.C. Cannes Estérel, pour l'avenir, s'estime financièrement en mesure de reprendre son projet sur le terrain concerné, sous réserve des négociations à venir avec l'établissement financier à qui la créance bancaire détenue sur la S.N.C. Cannes Estérel a été cédée.

La S.N.C. Cannes Estérel s'engage, à ce titre, à mener ces négociations de bonne foi. Elle s'engage, en outre, à informer précisément et régulièrement le Maire de la Ville du déroulement, des conditions, des termes et des résultats des négociations avec l'établissement financier ou tout organisme qui se verrait céder la créance bancaire, ainsi que du déroulement de la procédure de saisie.

Article 3

La Ville, dans le cadre de sa politique de développement économique et la S.N.C. Cannes Estérel, pour la sauvegarde de ses intérêts patrimoniaux, conviennent de leur intérêt commun de voir se réaliser rapidement le projet de la S.N.C. Cannes Estérel.

Dans ce cadre, la Ville mettra tout en œuvre pour la réalisation de ce projet, dans le plus strict respect de l'intérêt général et de la légalité.

Pour sa part, la S.N.C. Cannes Estérel s'engage à réaliser les travaux d'achèvement et de remise en état du bâtiment B dans l'année qui suivra la notification du présent protocole.

Article 4

Les parties s'engagent à renoncer entre eux à toute prétention, dans l'instance évoquée en référé provision, au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative, ainsi qu'aux frais **irrépetibles** et aux dépens.

Article 5

Les parties conviennent de poursuivre leurs discussions sous l'égide du conciliateur et à rechercher ensemble de bonne foi les termes d'un accord amiable définitif.

A défaut d'accord au 31 décembre 2008, la S.N.C. Cannes Estérel poursuivra son action devant le juge du fond.

Cette action au fond prendra nécessairement en compte les sommes déjà versées par la Ville à la S.N.C. Cannes Estérel.

Article 6

Le présent protocole a, entre les parties et au sens de l'article 2052 du Code Civil, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être révoqué pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause d'erreur de droit ou de lésion.

Article 7

Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

En cas d'inexécution du présent Protocole ou de difficultés d'interprétation, le Tribunal Administratif de Nice est compétent.

Article 8

Le présent protocole, dûment signé et paraphé par l'ensemble des parties, sera transmis au contrôle de légalité au plus tard dans les huit jours après le Conseil Municipal ayant habilité Monsieur le Député-Maire à signer le présent protocole.

Dûment signé et paraphé par l'ensemble des parties, et après transmission au contrôle de légalité, le présent protocole fera l'objet, par la Ville, d'une demande d'homologation auprès du Tribunal Administratif de Nice, dans les quarante-huit heures de ladite transmission.

Comme indiqué à l'article 2, la S.N.C. Cannes Estérel s'engage à se désister du recours en référé provision (instance n° 0704951) actuellement pendant devant le Tribunal Administratif de Nice, et ce dans les 15 (quinze) jours de la notification du jugement d'homologation du présent protocole.

La Ville de Cannes procédera au mandatement de la somme de 8.000.000 € (huit millions) dans les 7 (sept) jours de la réception, après envoi par le tribunal, du mémoire en désistement d'instance et d'action de la S.N.C. Cannes Estérel de sa requête en référé-provision actuellement pendante devant le Tribunal administratif de Nice et enregistrée sous le n° 0704951.

Fait à _____ le _____
en quatre exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

Pour la S.N.C. Cannes Estérel,
Le gérant,

Pour la Ville de Cannes
Le Député-Maire,

Bernard BROCHAND

Thierry PICOLO

Monsieur Thierry PICOLO

Madame Dominique PICOLO