



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Au sens des articles 2044 à 2056 du Code Civil

le 13.06.15



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Saint-André, département de La Réunion, sise à Saint-André, Hôtel de Ville, Place du 2 décembre, identifiée au RCS SAINT-DENIS REUNION, sous le numéro SIREN 219 740 099,

Représentée par monsieur Joé Bédier, maire en exercice, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération n° 2020 – 0720/003 du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020, reçue en Préfecture le 27/07/2020 suivant,

Ci-après dénommée « **LA COMMUNE** »

Et la **société SNC IP1R**, identifiée au SIREN sous le numéro 844 198 960 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège est situé à PUTEAUX (92800) 1 Avenue du Général de Gaulle

Représentée par la société dénommée ICADE PROMOTION, Société par actions simplifiée (Associé unique) dont le siège est à PUTEAUX (92800), 1 Avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 784 606 576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Agissant en sa qualité de gérant associé nommée à cette fonction conformément à l'article 29 des statuts de la société dénommée SNC IP1R et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 13 des statuts.

Elle-même représentée par Monsieur Nicolas VERPEAUX, Directeur Régional La Réunion de la Société, domiciliée professionnellement à SAINT DENIS (Réunion), 15 rue Malartic, 97400 Saint-Denis.

Ci-après dénommée « **Le Promoteur** »

Et l'**Association de Petites et Moyennes Entreprises de Saint-André (APMESA)**, inscrite au RNA, sous numéro 490 362 829 00015, dont le siège est situé 97 Avenue de Bourbon, 97 440 Saint-André.



Représentée par Monsieur MOURAMAN Govinedarajen, Président de l'association, dûment habilité à signer les présentes

Ci-après dénommée «**Le bénéficiaire**»

Ci-après désignées ensemble ou séparément les « Parties » ou la « Partie »

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Le projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André prévoit la démolition des bâtiments A et C de la résidence Centre-commercial, en raison de leur état de délabrement, des nombreuses pathologies techniques, des problématiques de sécurité et de salubrité publique.

L'ensemble des lots qui composent ces bâtiments feront donc l'objet d'une acquisition par la Commune de Saint-André.

En parallèle, le promoteur ICADE PROMOTION représenté par la SNC IP1R développe l'opération « Ilot Grande Place », sur l'assiette foncière de l'ancien Leader Price et de l'ancienne Salle des Fêtes. Cette opération immobilière comporte un espace commercial en rez de chaussée.

Une délibération en date du 30 octobre 2024, a autorisé la commune à signer une promesse unilatérale de vente au profit du promoteur. Cette dernière a été signée le 23 décembre 2024.

Dans sa requête auprès du tribunal administratif en date du 6 janvier 2025, l'Association des Petites et Moyennes Entreprises de Saint-André (APMESA) a demandé que les termes de la vente de terrain à la société ICADE PROMOTION précisent des garanties de relocalisation des commerces situés dans les blocs A et C en référence à la convention de renouvellement urbain signée le 9 octobre 2019 et son avenant n°1 du 1 février 2023.

À la suite de la rencontre du 28 mars 2025 en présence de la Commune, de l'APMESA, de la CCIR et de la société ICADE PROMOTION, il a été convenu de mettre en place un Comité de suivi des commerces encore présents dans les blocs A et C, afin d'organiser les modalités d'accompagnement de ces derniers dans le cadre du projet d'aménagement global (création d'une place urbaine et opération du promoteur).

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

Le présent Protocole d'accord transactionnel a pour objet de formaliser juridiquement l'accord conclu entre la Commune de Saint-André, l'association l'APMESA et le promoteur ICADE PROMOTION, dans le cadre du projet « Ilôt Grande Place » prévu par l'ANRU, et de déterminer les conditions et modalités suivant lesquelles les Parties entendent prévenir toute procédure contentieuse les opposant et de régler ainsi les suites de leurs relations, en abandonnant toutes demandes et recours respectifs en cours et/ou à venir.

Article 2 – Condition de validité du présent Protocole d'Accord Transactionnel

Les Parties conviennent être informées que la validité du présent Protocole d'accord transactionnel est soumise aux conditions suivantes :

- les Parties doivent avoir la capacité de contracter au sens des articles 1145 et suivants du Code Civil (article 2045 du Code Civil) ;
- le Protocole d'Accord Transactionnel doit terminer une contestation née ou prévenir une contestation à naître (article 2044 du Code Civil) ;
- le Protocole d'Accord Transactionnel doit contenir des concessions réciproques entre les Parties (article 2044 du Code Civil) ;
- le Protocole d'Accord Transactionnel est pris dans le cadre de l'article L.2541-12 du code des collectivités territoriales.

Article 3 – Capacité des Parties – information préalable – consentement éclairé

3.1 - Il est constaté que les Parties sont toutes capables et disposent de leur pleine capacité pour contracter.

3.2 - Les Parties reconnaissent avoir eu le temps et l'information nécessaires à la formation de leur consentement.

Article 4 – Existence d'une contestation

La délibération du 30 octobre 2024 a fait l'objet d'un recours par l'Association des Petites et Moyennes Entreprises de Saint-André (APMESA).

Dans sa requête auprès du tribunal administratif en date du 6 janvier 2025, l'APMESA a demandé que les termes de la vente de terrain à la société ICADE PROMOTION précisent des garanties de relocalisation des commerces situés dans les blocs A et C en référence à la



convention de renouvellement urbain signée le 9 octobre 2019 et son avenant n°1 du 1 février 2023.

Afin de répondre à cette requête, il a été convenu la mise en place d'un Comité de suivi des commerces impactés par le projet de démolition des blocs A et C.

Article 5 – Existence de concessions réciproques

5.1- La Commune de Saint-André s'engage à :

5.1.1 Mettre en place un Comité de suivi des commerces des blocs A et C du centre commercial, comme suit :

o **Composition du Comité de suivi**

Le Comité sera présidé par le Monsieur le Maire et se composera notamment d'un représentant :

- De l'APMESA
- Du promoteur immobilier ICADE
- De la Commune de Saint-André

En qualité de parties prenantes

- De la CCIR (Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion)

En qualité de partenaire associé

o **Missions du Comité de suivi**

Le Comité de suivi aura pour missions d'accompagner les commerçants des blocs A et C par :

- l'identification des besoins des commerçants encore présents à la date de signature du présent protocole et la recherche de solutions adaptées à chacune des situations (transferts, indemnisations,...)
- l'identification des locaux commerciaux vacants dans le parc privé ou dans le patrimoine bâti de la collectivité dans un périmètre de 300m autour de la résidence Centre commercial pouvant répondre à ces besoins,
- la prise de contact avec les propriétaires des locaux commerciaux vacants et le cas échéant avec le porteur de projet « Ilot Grande Place »



- la mise en relation des commerçants avec ces propriétaires et porteurs de projet

o Périmètre d'intervention du Comité de suivi

Le Comité de suivi interviendra auprès des commerces des blocs A et C, titulaires d'un bail régulier, de bonne foi et à jour du paiement de leurs loyers. Les critères d'éligibilité seront affinés au cas par cas avec chaque commerçant dans le cadre des travaux du Comité dans un esprit d'équité et de justice sociale.

o Calendrier prévisionnel des opérations d'aménagement

Les actions du comité de suivi visent à rechercher des solutions amiables avec les commerçants afin d'anticiper, d'organiser et de préparer le transfert ou la cessation de leur activité dans un délai compatible avec le calendrier prévisionnel ci-dessous :

- 1- Travaux de construction de l'opération « Ilot Grande Place » (ICADE) : 1^{er} Trimestre 2026 – 1^{er} Trimestre 2028
- 2- Travaux de démolition du bloc A centre commercial : 3^{ème} trimestre 2027 – 4^{ème} trimestre 2027
- 3- Travaux d'aménagement de l'esplanade : 4^{ème} trimestre 2027 – 1^{er} trimestre 2028
- 4- Travaux de démolition du bloc C centre commercial : 2^{ème} trimestre 2028 – 3^{ème} trimestre 2028
- 5- Travaux de reconstruction sur l'emprise du bloc C : 3^{ème} trimestre 2028 – 2^{ème} trimestre 2030

5.1.2. Proposer une solution de relogement dans le patrimoine bâti vacant de la collectivité dans un périmètre de 300m autour de la résidence Centre commercial pouvant répondre à leurs besoins.

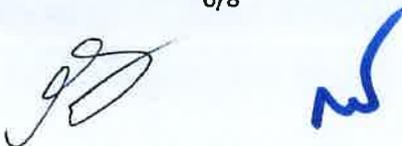
5.1.3 Proposer une indemnité couvrant les frais de déménagement et de réinstallation dans les nouveaux locaux à proportion du degré d'amortissement des investissements effectués dans le local qu'il quitte, dans le cas d'un transfert de l'activité commerciale et d'une résiliation du bail avec la Commune.

5.1.4 Proposer une indemnité qui sera négociée entre le propriétaire du fond et la collectivité, dans le cas d'une cessation de l'activité et d'une résiliation du bail avec la Commune.

5.2- Le bénéficiaire, l'APMESA, s'engage à :

5.2.1 Renoncer à toute procédure en réparation ou en condamnation à l'encontre de la Commune de Saint-André, quant aux projets futurs.

5.2.2 Renoncer au recours déposé devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, enregistré sous le n°2500024 par un acte de désistement d'instance et d'action devant le Tribunal



administratif, avant le 30 juin 2025.

5.2.3 Renoncer expressément et de manière irrévocable à toute prétention, réclamation, injonction, quelle qu'elle soit, connue ou inconnue ainsi qu'à toute action de quelque nature que ce soit, passée, présente ou future à l'encontre de la Commune au titre des projets futurs visés dans l'exposé préalable sauf en cas de violation des présentes.

5.2.4 Participer au comité de suivi

5.2.5 Relayer ce protocole et les engagements liés précisés aux points précédents à l'ensemble des adhérents de l'APMESA

5.3- La société ICADE PROMOTION s'engage à :

5.3.1 Participer au comité de suivi ;

5.3.2 Proposer une offre locative dans le cadre de son opération immobilière pour les commerces du bloc A et C dont l'activité aura préalablement été jugée compatible par le comité de suivi.

5.4- Concessions réciproques communes aux Parties :

Chacune des Parties conservera la charge de ses frais respectifs non visés au présent Protocole qu'elles ont ou seront amenées à engager dans le cadre des procédures et du Protocole objet des présentes.

Article 6 – Effets du présent Protocole d'Accord Transactionnel – Sanction

6.1. Effet du Protocole d'Accord Transactionnel

Les Parties confèrent au présent Protocole l'autorité de la chose jugée.

Elles reconnaissent que le présent accord est conforme aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, étant rappelé que :

« Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion » (article 2052 du Code Civil).

L'ensemble des clauses des présentes est indivisible.

6.2. Sanction en cas de violation

Les Parties conviennent que la violation d'une ou plusieurs des obligations du présent Protocole entraînera :

- la possibilité de résolution du Protocole par voie judiciaire à l'initiative de la Partie lésée

- ;
- la possibilité pour la Partie lésée de demander en justice l'allocation de dommages et intérêts à celle(s) qui n'a pas exécuté ou respecté tout ou partie du Protocole.

Article 7 – Litiges – Contestations

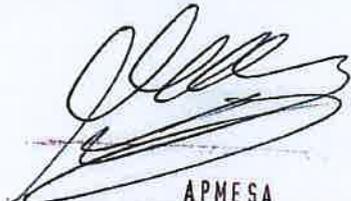
Les Parties conviennent qu'en cas de contestation sur le présent Protocole, son exécution, son interprétation, son application ou tout litige direct ou indirect pouvant découler de la violation d'une des obligations du présent Protocole, le Tribunal Administratif de SAINT-DENIS DE LA REUNION sera seule compétente.

Fait à Saint André, le 13.06.2025

En 3 exemplaires originaux

L'APMESA

« Le bénéficiaire »



APMESA
97 AVENUE DE BOURBON
97440 ST ANDRE
SIRET : 49036282900015
e-mail: APMESA97440@GMAIL.com

La Commune de Saint-André

« La Commune » Le Maire



Joé BEDIER

ICADE PROMOTION

« Le promoteur »

ICADE PROMOTION
Agence Ile de la Réunion
VILLA SAINT-JOSEPH

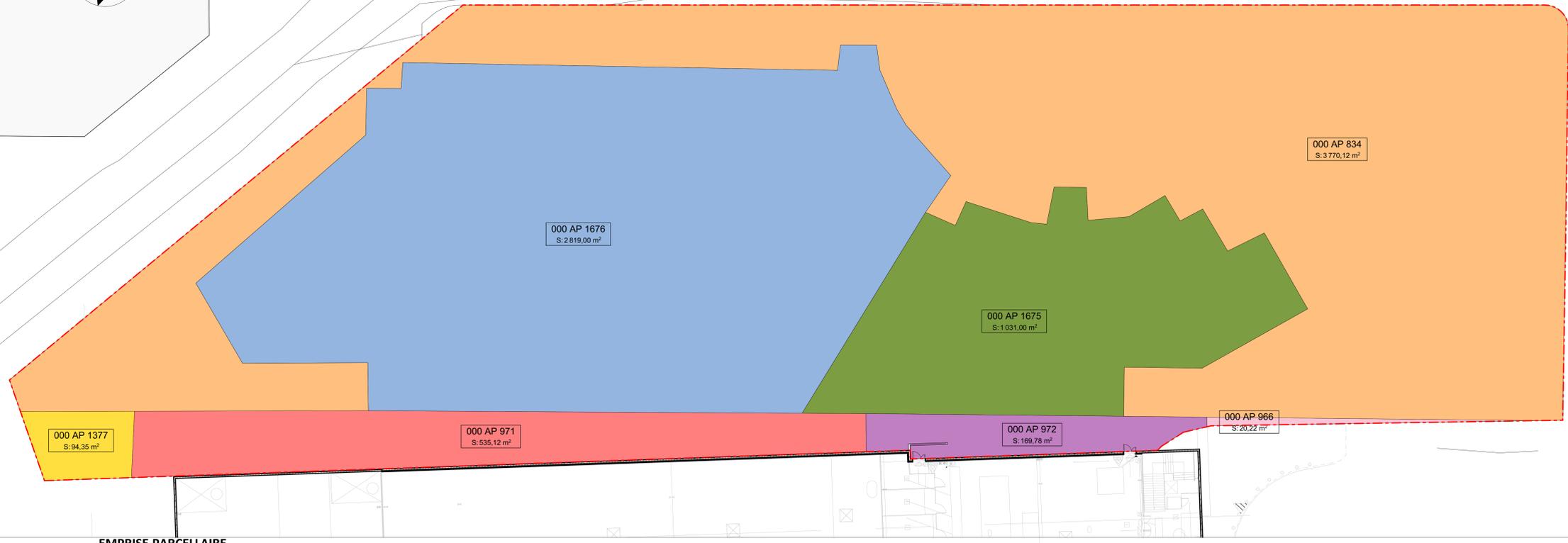
15 Rue Malartic - 97400 SAINT-DENIS
Siret : 784 606 576 00758 - APE : 4110A
Tél. 0262 94 46 80

S.N.C IP1R

1Av. du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX
SIRET : 844 198 960 00016 - APE : 4110A
Tel : 0262 94 46 80



EMPRISE PARCELLAIRE	PARCELLES	SURFACES
	000 AP 834	3 770,12 m ²
	000 AP 1675	1 031,00 m ²
	000 AP 1676	2 819,00 m ²
	000 AP 1377	94,35 m ²
	000 AP 971	535,12 m ²
	000 AP 972	169,78 m ²
	000 AP 966	20,22 m ²
	TOTAL:	8 439,59 m²



EMPRISE PARCELLAIRE



<p>MAITRISE D'OUVRAGE</p> <p>ICADE SNC IP1R 1 Avenue du Général de Gaulle 92800 Puteaux e-mail: ludivine.combaz@icade.fr</p>	<p>ILOT GRANDE PLACE Projet D'aménagement de Commerces & Logements SAINT-ANDRE 262 Avenue de la République - 97440</p>
---	--



APS

AUTRE

PC 04-25

<p>MAITRISE D'OUVRAGE</p> <p>URBAN ARCHITECTES 23 rue de la plage 97434 SAINT-GILLES-BAINS e-mail: agence@urbanarchitectes.fr tél: +262 (0)262 42 79 00</p>	<p>ARCHITECTES</p> <p>URBAN ARCHITECTES 23 rue de la plage 97434 SAINT-GILLES-BAINS e-mail: agence@urbanarchitectes.fr tél: +262 (0)262 42 79 00</p>
<p>INTEGRALE 4 rue Jean-Baptiste - Immeuble Le Carat - L'Éperon 97435 SAINT-GILLES-LES-HAUTS e-mail: direction@integrate.re tél: +262 (0)262 24 59 63</p>	<p>PROFANEUR</p> <p>LD AUSTRAL / UNIVERT DURABLE 5 rue André Larue 97435 SAINT-MARIE tél: +262 (0)262 55 04 91</p>
<p>LD australe</p> <p>ALPHA ENERGIE 37 rue de l'Aéropostale - ZAC Mon repos - Bois de Nefles 97411 SAINT-PAUL tél: +262 (0)692 72 91 87</p>	<p>BASEE ENERGIE</p> <p>ALPHA ENERGIE 37 rue de l'Aéropostale - ZAC Mon repos - Bois de Nefles 97411 SAINT-PAUL tél: +262 (0)692 72 91 87</p>

PLAN EMPRISE PARCELLAIRE
Date : 29/04/2025
Ech : 1:200,
1:0,59^{ème}

2501	ARCHI	APS	AUTRE	<input type="checkbox"/>
<small>CODE ATARE</small>	<small>EMETTEUR</small>	<small>PHASE</small>	<small>NOM PLAN</small>	<small>INDICE</small>