

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 1 JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le mercredi premier juillet à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil municipal en séance publique. La séance a été intégralement retransmise en direct sur YouTube. Elle est disponible sur le site de la commune.

Date de
convocation :
24 juin 2026

Mis en ligne :

08 JUIL. 2026

Nombre de
Conseillers en
exercice : 29

Présents : 26
Votants : 29
Quorum : 15

Présents : Mesdames, Messieurs, AUBRY Céline, BONNAFOUS Catherine, BROSSAULT Pascal, CAÏTUCOLI Christiane, CLAUDON Benoît, COUDRAY Jean-Luc, COURTEILLE Marie-Estelle, DA CUNHA Manuel, EON-TCHAVTCHAVADZE Rozenn, FERCHAUD François, GAIO Sandrine, GAULTIER Anthony, GAUTHIER Rozenn, JACQUES Gaylord, LE GOC Yann, LE GUENNEC Jean-Michel, LE JOLIFF HOMO Marine, LEFEUVRE Gaël, MAHEO Aude, MAINGUET Etienne, PAISANT Anicette, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, TORTELLIER Laëtitia, VALLÉE Priscilla, VIGNAU-LAULHERE Hélène ;

Procurations de vote et mandataires : BLIN Stéphane ayant donné pouvoir à VALLÉE Priscilla, DEGUILLARD Julie ayant donné pouvoir à LEFEUVRE Gaël, SOUQUET Éric ayant donné pouvoir à POINTIER Vincent ;

Madame Catherine BONNAFOUS est nommée secrétaire de séance.

Mme Hélène RIGAL, Responsable du service Ressources Humaines, Co-Directrice Générale des Services par intérim assure la fonction de secrétaire auxiliaire.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 24 juin 2026) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies.

Point N°7

Délibération n°2026-079. URBANISME : Protocole transactionnel avec la société PARCELLE IMMO

Rapporteur : Yann LE GOC

Exposé :

Par une déclaration de cession de fonds de commerce n°23M0004 datée du 5 juin 2023, Me RUCAY, notaire à RENNES, a informé la commune de THORIGNE-FOUILLARD de l'intention de la SARL LE BISTRO'C de vendre au prix de 148 000 € le fonds de commerce de "BAR - DEBIT DE BOISSONS - RESTAURATION SUR PLACE OU A EMPORTER" exploité 4 rue Beaumanoir à THORIGNE-FOUILLARD sous le nom commercial LE BISTRO'C.

La promesse authentique de vente, signée le 2 juin 2023 en l'office de Me RUCAY, prévoit notamment que "les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par la SARL « PARCELLE IMMO », 3 rue Anatole Le Braz, 35700 RENNES" et que, "en conséquence, le bénéficiaire, qui en aura seul la charge, d'engage expressément à lui verser une rémunération de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS (15.984,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse".

Cette prévision a été reprise dans la déclaration de cession du fonds de commerce, laquelle fait état d'une commission d'agence à la charge de l'acquéreur pour un montant de 15 984 €.

Par arrêté n°135-2023 du 21 juillet 2023, le Maire de la commune de THORIGNE-FOUILLARD a décidé d'exercer le droit de préemption aux fins d'acquisition de ce fonds de commerce au prix de 86 000 €, en précisant que s'ajoutent à cette somme "*des frais de commission d'agence et d'acte*".

Par courrier en réponse daté du 4 août, Me RUCAY a indiqué que le vendeur ne souhaite pas vendre au prix proposé par la commune et l'a en conséquence invitée à saisir le juge de l'expropriation en vue d'obtenir une fixation judiciaire de la valeur du bien.

Par envoi postal daté du 29 août, la commune de THORIGNE-FOUILLARD a saisi le juge de l'expropriation pour le département d'Ille-et-Vilaine aux fins de fixation judiciaire de la valeur du fonds préempté, fixée à 86 000 €.

Par mémoire daté du 9 octobre 2023, la SARL LE BISTRO'C a, par l'intermédiaire de son conseil Me BARGAIN, notamment demandé au juge de l'expropriation :

- la fixation à au moins 150 000 € la valeur du fonds préempté,
- subsidiairement, de prescrire une mesure d'expertise pour que soit déterminée la valeur de ce fonds,
- de condamner la commune de THORIGNE-FOUILLARD à :
 - o verser à la SARL LE BISTRO'C une somme de 20 000 € au titre de la réparation de préjudices,
 - o verser à la SARL LE BISTRO'C une somme de 2 500 € au titre des frais irrépétibles,
 - o supporter les entiers dépens.

C'est dans ce contexte que les vendeurs et la commune de THORIGNE-FOUILLARD se sont rapprochés en vue de mettre un terme amiable et définitif au contentieux, relatif à la préemption du fonds de commerce, qui les opposait.

Informée des négociations en cours, la société PARCELLE IMMO a, par l'intermédiaire de son conseil Me DAGORN, par courriel du 3 août 2024 adressé au maire de la commune de THORIGNE-FOUILLARD, fait valoir que la commune est débitrice à son égard de la somme de 15 984 € TTC au titre de ses honoraires de négociation.

Par acte authentique signé le 6 septembre 2024, la commune de THORIGNE-FOUILLARD et la SARL LE BISTRO'C sont amiablement convenues :

- qu'elles s'entendent dans un cadre contractuel amiable en dehors du cadre de la procédure de préemption,
- de concessions réciproques, dont la cession du fonds de commerce à la commune de THORIGNE-FOUILLARD au prix de 120 000 €,
- de clore par transaction le contentieux né et les éventuels contentieux à naître relatifs à la préemption du fonds de commerce ; à cet égard, l'acte de vente stipule :

Par courriel officiel du 11 septembre 2024, la société PARCELLE IMMO a, par l'intermédiaire de son conseil Me DAGORN, écrit au conseil de la commune de THORIGNE-FOUILLARD, Me FLEISCHL, pour, en substance, restituer la teneur de son courrier du 23 août et poser la question de la prise en charge par la commune des honoraires de négociation de la société PARCELLE IMMO.

Par courriel officiel du 18 septembre 2024, la commune de THORIGNE-FOUILLARD a, par l'intermédiaire de son conseil, en substance répondu que :

- la cession est intervenue en dehors du cadre de la procédure de préemption, à laquelle il a d'ailleurs été mis un terme du fait du désistement devant le juge de l'expropriation
- de ce fait, la commune :
 - o n'est pas substituée dans les obligations de l'acquéreur évincé vis-à-vis du vendeur
 - o n'est pas redevable des honoraires de négociation réclamés.

Par courriel officiel en réplique du lendemain, la société PARCELLE IMMO a, par l'intermédiaire de son conseil, fait part de son désaccord, considérant que, du fait de la préemption, la commune demeure redevable des honoraires réclamés.

Par courriel officiel en duplique du 24 septembre, la commune de THORIGNE-FOUILLARD a, par l'intermédiaire de son conseil, également maintenu sa position.

Par jugement n°23/00030 rendu le 20 janvier 2025, le juge de l'expropriation pour le département d'Ille-et-Vilaine a :

- décerné acte de l'accord intervenu
- constaté le désistement tant de la commune de THORIGNE-FOUILLARD que des vendeurs
- constaté l'extinction de l'instance et son désistement.

C'est dans ces circonstances que, par acte d'huissier en date du 6 février, la société PARCELLE IMMO a fait délivrer assignation à la commune de THORIGNE-FOUILLARD d'avoir à comparaître à l'audience de la 1ère chambre civile du tribunal judiciaire de RENNES tenue le 5 juin 2025.

Le dispositif de cette assignation comporte :

- à titre principal, la demande de condamnation de la commune de THORIGNE-FOUILLARD à verser à la société PARCELLE IMMO *"la somme de 15 984 € correspondant à ses honoraires de négociation afférents à la vente du fonds de commerce de la SARL LE BISTRO'C situé 4 rue Beaumanoir 35235-THORIGNE-FOUILLARD, et ce avec intérêts de droit à compter de l'assignation valant mise en demeure"*
- à titre subsidiaire :
 - o qu'il soit jugé que la commune a engagé sa responsabilité vis-à-vis de la société PARCELLE IMMO
 - o condamner en conséquence la commune à lui verser la somme de 15 984 € à titre de dommages et intérêts
 - o dire que les intérêts seront capitalisés par application des dispositions de l'article 1343-2 du code civil dès lors qu'il s'agira d'intérêts dus pour au moins une année entière
 - o que la commune soit condamnée à lui verser la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et qu'elle soit condamnée aux entiers dépens
 - o que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

Par ordonnance du 5 juin 2025, le tribunal judiciaire de RENNES a prescrit l'organisation d'une médiation judiciaire et a désigné à cette fin le cabinet de médiation AMYABLE.

Suite aux rencontres individuelles avec le médiateur, la réunion de médiation commune a eu lieu le 15 septembre 2025.

Un accord n'ayant pu être trouvé à cette occasion, la médiation judiciaire a été prolongée par une médiation conventionnelle, laquelle a donné lieu à une nouvelle rencontre le 7 avril 2026.

À l'occasion des rencontres et de leurs suites, Monsieur LE PARC a notamment exposé avoir :

- participé à au moins trois rencontres avec les propriétaires vendeurs, chez eux, afin de s'accorder notamment sur les conditions de mise en vente
- ensuite servi d'intermédiaire pour la négociation du prix consenti à l'acquéreur évincé
- assumé, aux côtés de Me RUCAY, le travail de compilation des pièces administratives, juridiques et comptables nécessaires pour la régularisation de la promesse de vente
- participé à plusieurs rencontres en mairie suite à la décision de préemption.

À l'occasion de la réunion du 7 avril 2026, les parties sont parvenues à identifier des concessions réciproques qui, sous réserve de leur confirmation par le conseil municipal, permettent de dégager un accord et de résoudre amiablement et définitivement le litige qui les oppose.

La convention, dont l'approbation doit être soumise au conseil municipal de THORIGNE-FOUILLARD, vise à formaliser cet accord dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- versement par la COMMUNE DE THORIGNÉ-FOUILLARD d'une indemnité transactionnelle globale et définitive de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500 €), couvrant tout poste de préjudice réclamé ou susceptible d'être réclamé par la société PARCELLE IMMO dans le cadre du présent litige.
- engagement de la société PARCELLE IMMO ainsi que Monsieur Albert LE PARC à :
 - o se désister, purement et simplement, de l'instance et de l'action portée devant le tribunal judiciaire de RENNES et renoncer à l'intégralité de leurs demandes ;
 - o s'abstenir de réclamer à la commune de THORIGNE-FOUILLARD le paiement d'une quelconque créance, autre que les 7 500 € convenus amiablement, qu'ils estimeraient détenir à l'encontre de la commune de THORIGNE-FOUILLARD consécutivement à la préemption et/ou à l'acquisition amiable par la commune de THORIGNE-FOUILLARD du fonds de commerce LE BISTRO'C ;
 - o ne prendre aucune initiative visant à remettre en cause la décision par laquelle le tribunal judiciaire de RENNES décernera acte de son désistement d'instance et d'action.

VU le Code Générale des Collectivités Territoriales,

VU le Code civil et en particulier les articles 1103, 1104, 2044 et 2052,

VU l'avis favorable de la Commission Ressources en date du 24 juin 2026,

CONSIDERANT l'accord intervenu entre les parties après médiation pour résoudre amiablement et définitivement le litige,

CONSIDERANT la convention à être approuvée par le Conseil Municipal formalisant cet accord,

Après en avoir délibéré par 22 voix POUR et 7 ABSTENTIONS (DEGUILLARD Julie, LEFEUVRE Gaël, MAHEO Aude, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, SOUQUET Éric, TORTELLIER Laëtitia), **le Conseil municipal décide**

D'APPROUVER le projet de protocole transactionnel ci-annexé ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à le signer ainsi que tout document relatif à son exécution ;

DE DIRE que la dépense est inscrite au Budget Principal de la commune.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Benoît CLAUDON

