

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- ❖ La commune de THORIGNE-FOUILLARD, représentée par Monsieur Benoît CLAUDON, son maire en exercice, hôtel de ville, esplanade des droits de l'Homme, 35235 THORIGNE-FOUILLARD,

Accompagnée par Me Jean FLEISCHL, cabinet MARTIN AVOCATS, avocat à RENNES

d'une première part

- ❖ La société PARCELLE IMMMO, représentée par son gérant Monsieur Albert LE PARC, SARL au capital de 10 000 €, ayant pour numéro SIRET 49078967400036 et dont le siège social est situé 3 rue Anatole Le Braz, 35700 RENNES

- ❖ Monsieur Albert LE PARC, né le XX, à XX, demeurant XX

Accompagnés par Me Myriam DAGORN, avocate à RENNES,

d'une seconde part

PREAMBULE

1. 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 €.

2. 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*".

3. 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 €.

4. 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 :
 - * verser à la SARL LE BISTRO'C une somme de 20 000 € au titre de la réparation de préjudices
 - * verser à la SARL LE BISTRO'C une somme de 2 500 € au titre des frais irrépétibles
 - * supporter les entiers dépens.

5. 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.

6. 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.
7. 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 :

Les parties déclarent et reconnaissant que bien que la commune de THORIGNE-FOUILLARD ait exercé son droit de préemption lors de la cession du fonds de commerce qu'envisageait initialement le **CEDANT** au profit d'un tiers, exercice du droit de préemption contesté par le **CEDANT**, le présent acte de cession a été négocié à l'amiable en dehors des règles relatives à l'exercice du droit de préemption dont est titulaire la commune de THORIGNE-FOUILLARD, le **CEDANT** déclarant par ailleurs n'avoir aucune entrave juridique pour négocier librement les modalités de cette cession de fonds de commerce à l'amiable avec la commune de THORIGNE-FOUILLARD.

En conséquence, compte tenu de cette cession amiable au prix souhaité par le **CEDANT**, ce dernier s'engage expressément, en contrepartie à l'acquisition, à :

. consentir à l'extinction définitive de tout contentieux, existant ou à naître, en lien avec la décision de préemption du fonds de commerce et la valorisation du fonds ;

. s'abstenir en conséquence, notamment, de toute action ayant pour objet ou pour effet de contester la décision de préemption ou de demander réparation des effets de son édicton ;

. en conséquence et consécutivement à la régularisation des écritures de la commune sollicitant du juge de l'expropriation qu'il soit décerné acte de l'accord intervenu (instance n°23/0030 pendante devant le juge de l'expropriation près le tribunal judiciaire de RENNES), adresser au juge, dans un délai de 15 jours suivant la réception des écritures de la commune sollicitant qu'il soit décerné acte de l'accord, un mémoire par lequel la SARL LE BISTRO'C confirmera solliciter du juge qu'il décerne acte de l'accord intervenu et renoncer en conséquence à l'intégralité des demandes qu'elle a présentées dans le cadre de cette instance.

Ces engagements ont une valeur transactionnelle au sens de l'article 2044 du code civil et sont régis par les dispositions du Titre XV du code civil relatif aux transactions, dont l'article 2052 qui dispose : « La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

8. 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.

9. 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 :
 - * n'est pas substituée dans les obligations de l'acquéreur évincé vis-à-vis du vendeur
 - * 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.

10. 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.

11. 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 1^{er} 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 :

- * qu'il soit jugé que la commune a engagé sa responsabilité vis-à-vis de la société PARCELLE IMMO
- * condamner en conséquence la commune à lui verser la somme de 15 984 € à titre de dommages et intérêts
- * 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
- * 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
- * que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

12. 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.

A 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.

A 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 présente convention, dont l'approbation doit être soumise au conseil municipal de THORIGNE-FOUILLARD, vise à formaliser cet accord.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er}

ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE THORIGNE-FOUILLARD

En contrepartie du respect par la société PARCELLE IMMO de ses engagements stipulés à l'article 2, la commune de THORIGNE-FOUILLARD s'engage à lui verser 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.

Les parties s'accordent sur le fait que cet engagement ne vaut en rien reconnaissance d'une substitution dans les obligations de l'acquéreur évincé, ni reconnaissance d'un quelconque engagement de sa responsabilité vis-à-vis de la société PARCELLE IMMO.

Le maire confirme avoir été habilité à signer le présent contrat par délibération n°XX du conseil municipal du XX.

ARTICLE 2

ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE PARCELLE IMMO ET DE MONSIEUR LE PARC

En contrepartie des engagements stipulés à l'article 1^{er}, la société PARCELLE IMMO ainsi que Monsieur Albert LE PARC s'engagent à :

- 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
- 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
- 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.

ARTICLE 3 EXECUTION

Le présent protocole d'accord transactionnel ne pourra être exécuté que si la délibération du conseil municipal l'approuvant devient définitive.

C'est pourquoi :

- cette délibération sera affichée, mise en ligne sur le site internet de la commune et transmise au service préfectoral de contrôle de la légalité aussi rapidement que possible après le vote
- le conseil de la commune de THORIGNE-FOUILLARD écrira par mail avec accusé de remise au conseil de la société PARCELLE IMMO pour l'informer, à l'issue d'un délai de cinq mois à compter de la plus tardive de ces mesures de publicité, sur le point de savoir si la commune a été informée de l'existence d'une éventuelle contestation dirigée contre la délibération (recours administratif, recours contentieux, recours du préfet)
- en cas de contestation dans ce délai, les parties ne seront plus liées par le présent protocole ; elles seront alors libres, notamment, de reprendre la discussion contentieuse actuellement pendante devant le tribunal judiciaire de RENNES et/ou de renouer la discussion.

En cas de confirmation par la commune de l'absence de contestation connue à l'issue de ce délai de cinq mois, l'exécution de l'accord impliquera :

- dans un premier temps, que la commune de THORIGNE-FOUILLARD verse la somme convenue de 7 500 € sur un compte séquestre de l'ordre des avocats du barreau de RENNES et en informe, par courrier officiel envoyé par courriel avec accusé de remise, le conseil de la société PARCELLE IMMO
- dans un second temps, que la société PARCELLE IMMO régularise, dans un délai maximal de 7 jours courant à compter de la réception du courrier du conseil de la commune de THORIGNE-FOUILLARD, ses conclusions aux fins de désistement d'instance et d'action dont copie en **annexe 1**
- dans un troisième temps, la libération de la somme au bénéfice de la société PARCELLE IMMO, à la condition que la décision juridictionnelle décernant acte de son désistement d'action soit intervenu et que la société PARCELLE IMMO ait adressé au conseil de la commune de THORIGNE FOUILLARD un acte confirmant son acquiescement à cette décision ; la demande de libération de la somme sera formulée par la commune de THORIGNE-FOUILLARD dans le délai maximal d'une semaine suivant la réception de l'acte d'acquiescement.

ARTICLE 5

NATURE CONTRACTUELLE ET TRANSACTIONNELLE DES ENGAGEMENTS

Le présent protocole engage les parties au titre de l'article 1103 du code civil, lequel dispose :

" Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits "

et obéit aux règles énoncées par l'article 1104 du même code, lequel dispose :

*" Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.
Cette disposition est d'ordre public ".*

De convention expresse entre les parties, le protocole vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 du code civil :

*" La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.
Ce contrat doit être rédigé par écrit ".*

et est soumis aux dispositions du Titre XV du Code civil, dont l'article 2052, lequel dispose :

" La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet ".

ANNEXES

1. Mémoire en désistement d'instance et d'action de la société PARCELLE IMMO
2. courrier officiel de Me DAGORN du 21 mai 2026

Le présent protocole est établi et régularisé en trois exemplaires originaux de 9 pages

Pour la société PARCELLE IMMO Mention " <i>lu et approuvé, bon pour transaction</i> " Fait à.....le Signature	Pour la commune de THORIGNE-FOUILLARD Mention " <i>lu et approuvé, bon pour transaction</i> " Fait à.....le Signature
Monsieur Albert LE PARC Mention " <i>lu et approuvé, bon pour transaction</i> " Fait à.....le Signature	