

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1/ **Madame Bernadette COUPET** – née le 3 Juin 1960 à ESTAIRES – Agricultrice – Demeurant 153 Chemin Vert 59173 SERCUS

2/ **Madame Marie Aimée COUPET** – née le 13 Janvier 1953 à ESTAIRES – Retraitée – Demeurant 959 rue de la Maurianne 59940 ESTAIRES

3/ **Madame Marie-Cécile COUPET** – née le 2 Novembre 1955 à ESTAIRES – Agricultrice – Demeurant 214 rue du Vert Bocage à STAPLES

De première part,

ET

4/ **La Mairie d'ESTAIRES** – située Place de l'Hôtel de ville 59940 Estaires – prise en la personne de son Maire, Monsieur Bruno FICHEUX, domicilié en cette qualité à l'adresse susmentionnée

De seconde part,

Un pour être annexé
à la délibération du
15/07/2022.
de faire, Bruno FICHEUX



Au préalable, les parties entendent exposer ce qui suit :

Les Consorts COUPET sont propriétaires en indivision d'un corps de ferme, de dépendances, ainsi que d'un ensemble de garages et un terrain, dont ils avaient confié mandat de recherche d'acquéreur sans exclusivité à la SCP BONNIERE ET BONNINGUES, Notaire à RENESCURE, pour l'ensemble bâti et non bâti, au prix de 580.000 euros.

Au regard des contraintes pesant sur les biens en cause et de leur état, Mesdames COUPET avaient reçu une offre de la société MERCHANT'S CAPITAL au prix de 430.000 (quatre cent trente mille euros) qu'elles avaient acceptée.

La société MERCHANT'S CAPITAL, renonçait cependant à l'acquisition du tout, compte tenu de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) existant sur la partie garage ; mais son dirigeant Monsieur SCHWARZ indiquait avoir trouvé un promoteur pour l'acquisition des garages au prix de 350.000 euros ; en sorte qu'il proposait de racheter le corps de ferme et terrain attenant au prix de 80.000 euros, pour correspondre à l'offre initialement faite.

C'est dans ces conditions qu'un compromis de vente a été établi par l'agence IMMOUEST, prévoyant la vente de la maison à usage d'habitation et de la grange/étable, parcelles C3357 et C 3362, au prix de 80 000 €, le 10.01.2022 au profit de Monsieur SCHWARZ ou toute personne substituée.

Le lendemain, le compromis pour les garages devait être régularisé au prix de 350.000 euros.

Il n'interviendra jamais.

Les ventes auraient en réalité dû être conditionnées l'une à l'autre.

Les consorts COUPET estiment avoir été trompés et leur consentement vicié.

L'indivision COUPET envisageait donc de faire annuler la vente pour Dol et à tout le moins pour lésion de plus des 7/12e.

L'agence IMMOUEST reconnaissait quant à elle qu'elle n'avait pas reçu mandat de vente et que la vente n'était en réalité pas parfaite, et serait même nulle.

C'est sur la base de ce compromis, que Me BONNINGUES, Notaire, a notifié au Maire de la commune d'ESTAIRES, une déclaration d'intention d'aliéner au nom de Madame Marie-Aimée COUPET pour les immeubles cadastrés C 3357 rue Philippe de Stravele et C 3362 situé 9 rue de Merville à ESTAIRES au prix de 80.000 (quatre-vingt mille euros), outre les frais et droits de vente pour 7.500 euros et 7.000 euros de commission.

Par « *DECISION DU MAIRE PORTANT DECIDANT L'ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION* » du 28 mars 2022, le Maire de la commune de ESTAIRES a « *décidé d'acquérir par voie de préemption les biens situés rue Philippe de Stravele, Cadastré section C 3357 et le bien situé 9 rue de Merville, cadastré section C 3362 d'une superficie totale de 1663m2, appartenant à Madame Marie-Aimée COUPET, 959 rue de la Maurianne 59940 ESTAIRES* » ; au prix fixé par la déclaration d'intention d'aliéner de 80 000 euros, outre les frais de commission de 7 500 euros et les frais d'acte notarié à la charge de la commune (annexe 1).

Un recours gracieux a été formé auprès du Maire de la commune d'ESTAIRES, le 19 mai 2022, en application des dispositions des articles L410-1 à L412-8 du code des relations entre le public et l'administration, pour obtenir l'annulation de la décision d'acquérir par voie de préemption, au regard des conditions anormales qui ont entouré la signature du compromis et la fixation du prix ; mais également d'irrégularités affectant la déclaration d'intention d'aliéner et la décision de préemption prise par Monsieur le Maire. (Annexe 2)

Sans reconnaissance quelconque de responsabilités, mais au regard de l'incertitude quant à l'issue des procédures administratives et judiciaires envisagées et de leur longueur (risquant de bloquer les projets respectifs des parties) ; les parties ont alors décidé de se rapprocher, afin de trouver un accord global quant à la vente amiable des immeubles appartenant à l'indivision COUPET, portant non seulement sur les biens immobiliers qui avaient fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner ; mais également et notamment les garages situés du 11 au 13 bis rue de Merville à ESTAIRES.

Les parties ont alors entamé des discussions pour vendre/acheter amiablement et globalement les immeubles appartenant à l'indivision COUPET sis à ESTAIRES ci-dessous référencés :

Section	N°	Lieu dit	Surface
C	1220	13 rue de merville	00 ha 00 a 18 ca
C	1221	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	1222	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	1223	13 rue de merville	00 ha 00 a 18 ca
C	1224	13 rue de merville	00 ha 00 a 20 ca
C	2663	la ville	00 ha 00 a 05 ca
C	2664	13 rue de merville	00 ha 00 a 21 ca
C	2665	13 rue de merville	00 ha 00 a 15 ca
C	2667	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2668	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2669	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2670	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2671	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2673	13 rue de merville	00 ha 00 a 16 ca
C	2674	13 rue de merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2675	13 rue de merville	00 ha 00 a 15 ca
C	2676	13 rue de merville	00 ha 00 a 20 ca
C	3357	rue philippe de stavelo	00 ha 00 a 35 ca
C	3362	9 rue de merville	00 ha 16 a 28 ca
C	3360	la ville	00 ha 06 a 83 ca
C	2652	13b rue de Merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2653	13b rue de Merville	00 ha 00 a 16 ca
C	2654	13b rue de Merville	00 ha 00 a 17 ca
C	2655	13b rue de Merville	00 ha 00 a 18 ca
C	2656	La ville	00 ha 00 a 74 ca
C	2657	13 rue de Merville	00 ha 00 a 12 ca
C	2658	La ville	00 ha 00 a 06 ca
C	2860	La ville	00 ha 00 a 03 ca
C	2978	La ville	00 ha 00 a 17 ca
C	3368	rue Aimé Coupet	00 ha 05 a 53 ca

Total surface : 00 ha 37 a 05 ca

Article 1^{er} – Objet

La présente convention a pour objet de mettre un terme au litige né ou à naître concernant l'exercice du droit de préemption par la commune d'ESTAIRES sur les biens appartenant en indivision aux conjoints COUPET sis 9 rue de Merville et rue Philippe de Stravel à ESTAIRES, cadastrée C3357 et C 3362, au prix de 80.000 euros (quatre-vingt mille euros).

La présente convention a également pour objet de formaliser l'accord des parties pour procéder amiablement entre elles, à l'acquisition/la vente globale des immeubles appartenant au conjoints COUPET et précisément repris au tableau ci-dessus, au prix de 370.000 euros (trois cent soixante-dix mille euros) net vendeur ; les frais d'actes et de publication demeurant à charge de l'acquéreur.

Article 2 – Conditions de réalisation et formalités

La vente amiable de l'ensemble immobilier suppose que préalablement ou concomitamment, soit prise une décision d'annulation de la décision portant acquisition des biens sis 9 rue de Merville et rue Philippe de Stravel à ESTAIRES, cadastrée C3357 et C 3362 par voie de préemption au prix de 80 000 € (quatre-vingt mille euros) ; décision prise par le Monsieur le Maire de la commune d'ESTAIRES en date du 28 mars 2022.

Ainsi et sous condition de l'annulation de ladite décision par Monsieur le Maire, l'accord des conjoints COUPET est ferme et irrévocable par la signature des présentes, pour que soit procédé à la vente amiable de l'ensemble immobilier ci-avant défini (garages ; corps de ferme ; terrain ; dépendances et terrain attenants dans l'état dans lesquels ils se trouvent), leur appartenant, au prix de 370 000 euros net vendeur.

L'exécution pleine et entière du protocole demeure cependant soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Annulation de la « *décision du maire portant décision d'acquisition d'un bien par voie de préemption* ».
- Délibération du Conseil municipal donnant autorisation à Monsieur le Maire de la commune d'ESTAIRES de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier au prix de 370.000 euros, le cas échéant, si cette autorisation est requise
- Avis des Domaines fixant la valorisation des immeubles à au moins 330.000 euros.

Ce seuil correspond à une différence d'au moins 10% entre le montant du prix de vente fixé amiablement par les parties et le montant retenu, suivant avis des Domaines, pour l'évaluation des biens immobiliers en cause.

Les conditions suspensives devront être levées au plus tard au 24 JUILLET 2022.

En cas de non réalisation des conditions suspensives, le protocole sera caduc et chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté d'action.

Article 3 : Effets

La signature des présentes suspend l'obligation des parties de signer l'acte authentique constatant le transfert de propriété des immeubles situés 9 rue de Merville et rue Philippe de Stravel à ESTAIRES, cadastrée C3357 et C 3362 qui devait être établi dans le délai de trois mois à compter de la notification de « *la décision du maire décidant l'acquisition des biens immobiliers par voie de préemption* », en application des dispositions de l'article R 213-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, Monsieur le Maire de la Mairie de ESTAIRES renoncera à se prévaloir de la sommation délivrée, le cas échéant, aux consorts COUPET, de venir régulariser l'acte chez le notaire et ce jusqu'à l'expiration du délai mentionné pour la réalisation des conditions suspensives.

Ce n'est ainsi qu'en cas de non réalisation des conditions suspensives emportant la caducité du protocole, que les parties recouvreront pleine et entière liberté quant aux actions qu'elles entendent mener pour l'annulation des actes ou au contraire voir reconnaître leur pleine efficacité.

Enfin, et en cas d'aboutissement des présentes, aucune commission d'agence, ni aucune indemnité, ne sera due à l'agence IMMOUEST, qui le reconnaît. (Annexe 3)

Article 4 : Entrée en vigueur et exécution

Le présent protocole entrera en vigueur le jour de sa signature.

Dès réalisation des conditions suspensives, les parties s'obligent :

- A la régularisation de l'acte chez le Notaire en charge de la vente, à savoir la SCP Franck BONNIERE et Nicolas BONNINGUES sise 2 rue Gaston Robbe à RENESCURE (59173)
- Au règlement intégral du prix dans les délais fixés par l'acte notarié et suivant condition suspensive de règlement éventuellement fixée à l'acte.

Qui devront intervenir compte tenu des délais d'usage en la matière pour la mise en place de la régularisation de l'acte authentique de vente et du paiement du prix, avant le 15/10/2022.

Passé ce délai, chaque partie pourra contraindre l'autre à l'exécution forcée, le titre exécutoire judiciaire obtenu valant acte de cession.

Article 5: Transaction

Les parties déclarent que le protocole a valeur de transaction au sens de l'article 2044 et suivants du Code Civil.

A ce titre, le protocole met un terme définitif à toute contestation née et prévient toute contestation à naître entre les parties.

Il met ainsi définitivement et irrévocablement fin au différend qui oppose les parties à ce titre.

Les parties déclarent que conformément à l'article 2052 du Code Civil :

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

Les parties s'engagent à respecter les termes de leur accord ».

Il en résulte que le présent acte aura entre les parties autorité de la chose jugée en dernier ressort et qu'il ne pourra être attaqué ni pour cause d'erreur, ni pour cause de lésion.

De convention expresse, le préambule du protocole, de même que ses annexes forment un tout indissociable avec le protocole dont il fait partie intégrante et a la même force obligatoire.

Article 6 : Consentement libre et éclairé

Les parties reconnaissent que le protocole a été librement négocié entre elles et conclu de bonne foi.

Elles reconnaissent qu'elles ont transmis toutes les informations utiles et nécessaires en leur possession et que c'est en considération de celles-ci qu'elles ont pu, en connaissance de cause, en conscience, et de façon parfaitement éclairée, conclure ledit protocole dont elles déclarent comprendre et accepter chaque stipulation et conditions, ainsi que les obligations qui en découlent pour elles ; et que le protocole constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Chacune des parties reconnaît avoir capacité de régulariser le présent protocole transactionnel et s'engage à l'exécuter de bonne foi et sans réserve, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil

Article 7 : Respect des termes du protocole

Chacune des parties pourra initier toute procédure administrative ou judiciaire pour faire respecter les termes du présent protocole d'accord et solliciter toute mesure appropriée pour le faire respecter.

Article 8 : Confidentialité

Les parties n'attachent aucune confidentialité au présent protocole, lequel pourra être transmis par l'une ou l'autre des parties qui y aurait intérêt.

Les parties conviennent notamment et expressément la possibilité pour elles de transmettre le présent protocole à l'agence immobilière qui avait reçu l'acte, en l'occurrence la société IMMOUEST ; à l'acquéreur initial de la partie des immeubles objet du présent protocole ; au Notaire des parties ; à toute autorité judiciaire ou administrative.

Article 9 : Loi applicable – Entrée en vigueur

Le protocole est régi par le droit français.

Chaque partie élit domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

Fait en 5 exemplaires originaux

	Lieu, Date et Signature
<i>Madame Bernadette COUPET</i>	
<i>Madame Marie Aimée COUPET</i>	

<i>Madame Marie-Cécile COUPET</i>	
<i>La commune d'ESTAIRES</i> <i>Monsieur le Maire, Bruno FICHEUX</i>	

Annexes 1 : décision du Maire portant décidant l'acquisition d'un bien par voie de préemption du 28 mars 2022

Annexes 2 : recours gracieux auprès du Maire de la commune d'ESTAIRES reçu le 24/05/2022 et annexes

Annexes 3 : courriers IMMOUEST

1.

Envoyé en préfecture le 15/07/2022

Reçu en préfecture le 15/07/2022

Affiché le



ID : 059-215902123-20220715-22_07_15DB97SZ-DE