Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Société PAR, Société civile immobilière inscrite au SIREN sous le n°439 708 231, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal, Madame Flora VAN TIL, domicilié es qualité au siège social sis 20 avenue Isola Bella Quartier Peyrière - Villa Baron - 06400 CANNES

Représentée par :

Maître Catherine GUILLEMAIN, avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, avocat au Barreau de MONTPELLIER, demeurant 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

D'UNE PART,

ET :

La Commune de LAMALOU LES BAINS, prise en la personne de son maire en exercice Monsieur Guillaume DALERY, domicilié es qualité en Mairie sise 3, Avenue Georges Clémenceau - 34240 LAMALOU LES BAINS. Dûment autorisé par délibération du conseil municipal n°2025-049 en date du 23 septembre 2025

Représentée par : **Maître Aurélie MARTINEZ, avocat associé de la SELARL ACOCE,** avocat au Barreau de MONTPELLIER - 149 avenue du Golf Le Green Park – Bât A, 34670 BAILLARGUES

D'AUTRE PART,

Les parties susvisées seront ci-après dénommées collectivement les ***Parties*** et individuellement, une ***Partie***.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Selon acte sous seings privés des 16 novembre et 25 novembre 2021, les vendeurs, la Société Marseillaise de Crédit et Monsieur DUFAUR ont signé un compromis de vente avec la SCI PAR, de deux locaux commerciaux, lots 16 et 17 cadastrés section C n°600, résidence Le Charcot – 8 avenue Charcot à LAMALOU LES BAINS.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été communiquée à la commune de Lamalou-les-Bains, le 30 novembre 2021.

Pars courriers datés du 20 janvier 2022 puis du 23 aout 2022, le maire de la commune de LAMALOU LES BAINS a adressé à la SCI PAR une lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 27 janvier 2022, au terme de laquelle il notifie la décision de la commune de préempter ainsi que la délibération par laquelle le conseil municipal a décidé d'exercer son droit de préemption en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme pour un montant de 110 000 €.

La SCI PAR a saisi le Tribunal Administratif de MONTPELLIER afin d'obtenir l'annulation des délibérations susvisées.

Par un jugement en date du 10 octobre 2024, le tribunal administratif de MONTPELLIER a prononcé l'annulation des délibérations des 11 janvier 2022 et 23 août 2023 et a enjoint la commune de LAMALOU-LES BAINS de proposer à la Société Générale (ayant absorbé la Société Marseillaise de Crédit) ainsi qu'à Monsieur DUFAUR, anciens propriétaires des lots préemptés, d'acquérir le bien dans le délai de deux mois à compter de la notification du jugement, puis, en cas de refus, de proposer les lots préemptés à l'acquéreur évincé, la SCI PAR **(Annexe 1).**

Par une requête enregistrée le 27 novembre 2024, la Commune de LAMALOU-LES-BAINS a sollicité le sursis à exécution du jugement susvisé.

Parallèlement, la Commune de LAMALOU-LES-BAINS a également interjeté appel du jugement du Tribunal Administratif de MONTPELLIER le 27 novembre 2024. Cette procédure est actuellement pendante devant la Cour administrative d'appel de TOULOUSE.

Par décision du 10 avril 2025, la Cour administrative d'appel de TOULOUSE a rejeté la requête en sursis à exécution présentée par la commune de LAMALOU-LES-BAINS. **(Annexe 2).**

***

C'est dans ce contexte procédural et factuel que les parties au présent protocole se sont rapprochées, ont échangé et ont convenu de solutionner amiablement le litige qui les oppose.

Elles ont convenu d'acter cet accord en pleine connaissance de leurs droits et en se consentant des concessions réciproques.

La présente transaction ne vaut pas reconnaissance par l'une ou l'autre des parties du bien-fondé des prétentions de l'autre.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

À ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle, au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Il est précisé que, dans l'intention commune des Parties, l'exposé qui précède à un caractère explicatif et non limitatif.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DECLARATION LIMINAIRE

1.1. Garanties et pouvoirs

Les Parties garantissent :

- Qu'elles disposent de la capacité et de tous les pouvoirs nécessaires pour signer le présent accord et exécuter les obligations qui en découlent, selon délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2025 n°2025-049
- Qu'elles sont seules titulaires des droits, objet du présent accord,
- Qu'elles n'ont transféré aucun droit à agir concernant les droits visés dans le présent accord.

1.2. Election de domicile

Pour l'exécution du protocole, les Parties font, en tant que de besoin, élection de domicile en leur résidence respective.

ARTICLE 2 – OBJET DU PROTOCOLE

Le Protocole est le fruit d'efforts et de concessions réciproques librement négociés et a pour objet de définir les conditions et modalités selon lesquelles les Parties ont entendu mettre un terme amiable, de manière définitive et irrévocable, au litige né entre elles, tel que rappelé ci-dessus et ce, en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Le présent Protocole a pour objet d'arrêter et de solder, de manière définitive et irrévocable, toute contestation, réclamation née ou à naître, toute instance en cours et/ou action ayant pour cause et/ou pour origine les deux locaux commerciaux, lots 16 et 17 cadastrés section C n°600, résidence Le Charcot – 8 avenue Charcot à LAMALOU LES BAINS et plus généralement les faits visés en préambule.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

ARTICLE 3 – CONCESSIONS RECIPROQUES

3-1- Engagements et renonciations de la COMMUNE DE LAMALOU LE BAINS :

D'un commun accord, il est convenu que la COMMUNE DE LAMALOU LE BAINS s'engage :

- À se désister purement et simplement de l'action pendante devant la Cour Administrative d'appel de TOULOUSE dans le délai de quinze jours ouvrables suivant la régularisation du présent protocole.

Et

- À régler une somme globale, forfaitaire et définitive d'un montant de **89 430 €** (QUATRE-VINGT NEUF MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS) à la SCI PAR pour mettre un terme au litige qui les oppose et se décomposant ainsi :

  Indemnité d'indemnisation : 75 000 €
  Honoraires d'avocat : 14 430 €

  TOTAL : 89 430 €

Ces sommes sont réglées ce jour comme suit :

- S'agissant de la somme de 75 000 € sur le compte bancaire n° 00020023741 de la SCI PAR détenu à la Société Générale **(Annexe 3).**
- S'agissant de la somme de 14 430 € correspondant aux honoraires d'avocat sur le compte CARPA de la SCP DORIA AVOCATS prise en la personne de Maître Catherine GUILLEMAIN, la SCI PAR autorisant d'ores et déjà ce prélèvement **(Annexes 4 et 5).**

3-2- Engagements et renonciations de la SCI PAR :

En contrepartie de quoi la SCI PAR s'engage à :

- À accepter une somme globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 89 430 € pour solde de tout compte selon les modalités de règlement susvisées ;

- À accepter le désistement d'instance et d'action pur et simple de la COMMUNE DE LAMALOU LES BAINS et renonce elle-même à toutes ses demandes reconventionnelles et réclamations, quelles qu'elles soient, dans le cadre du litige en cours devant la Cour Administrative d'Appel de TOULOUSE, et ce dans le délai de quinze jours ouvrables du désistement d'action de la COMMUNE DE LAMALOU LES BAINS.

- À renoncer à toute action, réclamation présente ou future, à quelque titre que ce soit, et sur quelque fondement juridique que ce soit, ayant pour cause et/ou pour origine les deux locaux commerciaux, lots 16 et 17 cadastrés section C n°600, résidence Le Charcot, 8 avenue Charcot à LAMALOU LES BAINS et plus généralement les faits visés en préambule.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

En conséquence, les parties signataires du présent protocole renoncent expressément à toute action ultérieure amiable ou judiciaire, du fait dudit litige, c'est-à-dire concernant les deux locaux commerciaux, lots 16 et 17 cadastrés section C n°600, résidence Le Charcot – 8 avenue Charcot à LAMALOU LES BAINS.

Il s'agit de conditions essentielles et déterminantes du consentement des Parties sans lesquelles elles n'auraient pas accepté les concessions susvisées.

ARTICLE 4 – EFFET TRANSACTIONNEL

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, avoir bénéficié d'un délai de réflexion suffisant, de toute explication et information nécessaire pour mesurer le sens et la portée de leur engagement, conformément à l'article 1112-1 du Code civil, ce dont elles se déclarent parfaitement aptes, leur consentement au présent Protocole étant libre et traduisant leur volonté éclairée.

Les Parties reconnaissent expressément :

- que les stipulations du présent Protocole ont fait l'objet de libres discussions et de négociations de bonne foi ;
- qu'elles ont pu discuter librement de chaque clause du Protocole préalablement à sa signature et apporter toutes les modifications souhaitées, de sorte que les stipulations du Protocole résultent de cette libre négociation ;
- qu'elles ont pu suffisamment apprécier l'étendue de l'application des présentes et l'ensemble des conséquences induites par leur signature du Protocole, après avoir notamment recueilli l'avis de leurs conseils respectifs ;
- que les stipulations du présent Protocole, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et en particulier de l'article 2052 dudit code, auront pour effet de les remplir de l'intégralité de leurs droits et de mettre fin à tout différend passé ou à venir ayant pour cause le deux locaux commerciaux, lots 16 et 17 cadastrés section C n°600, résidence Le Charcot – 8 avenue Charcot à LAMALOU LES BAINS et plus généralement les faits visés en préambule.

En conséquence, les Parties se reconnaissent mutuellement remplies de leurs droits et s'engagent, conformément à l'article 2052 du Code civil, à ne dénoncer, en aucun cas, le présent Protocole.

Chacune des Parties déclare n'avoir directement ou indirectement, aucun empêchement d'ordre conventionnel, légal ou judiciaire à la conclusion et à l'exécution des présentes.

Cet accord constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres, indépendamment du tout.

ARTICLE 5 – CONFIDENTIALITE

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

Les Parties conviennent de conférer à la présente transaction un caractère de stricte confidentialité.

Elles s'obligent en conséquence à ne pas en divulguer, l'existence, les termes et le quantum auprès de qui que ce soit et s'interdisent tout particulièrement d'en communiquer la teneur en original ou en copie, en tout ou en partie, à toute personne physique ou morale, privée ou publique, y compris de manière pseudonyme sur les réseaux sociaux.

De la même manière les Parties s'engagent à ne pas communiquer sur les réseaux sociaux et autres supports de communication en donnant des avis négatifs ou dilatoires sur l'autre Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de préserver cette confidentialité à laquelle il ne pourra être dérogé qu'avec le consentement préalable écrit des autres Parties ou sur demande expresse des autorités judiciaires, de l'administration fiscale ou des organismes sociaux ou afin de respecter une obligation légale ou réglementaire.

Cette obligation de confidentialité est stipulée pour une durée de dix (10) ans à compter de la signature du présent Protocole.

De façon plus générale, chaque Partie s'engage à ne rien dire ni faire qui puisse porter atteinte aux intérêts ou à l'image de l'autre Partie.

Toutefois, le présent protocole d'accord pourra être produit en justice ou par une Partie seulement dans le cadre d'un litige avec l'autre Partie, relatif à son interprétation ou à son exécution.

ARTICLE 6 - IMPREVISION ET EXECUTION FORCEE

Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du Protocole, qui seront de rigueur en toutes circonstances, et renoncent en conséquence expressément et irrévocablement à faire application des dispositions relatives à l'imprévision prévues par l'article 1195 du Code civil.

Les Parties conviennent, par exception à l'article 1221 du Code civil, que l'exécution forcée des obligations qui leur incombent au titre du protocole pourra être poursuivie, même sans mise en demeure préalable et même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

ARTICLE 7 – FRAIS ET HONORAIRES

Il a été convenu que la Commune de LAMALOU LES BAINS conservera à sa charge les frais irrépétibles et dépens exposés par les deux parties, tant à l'occasion de la procédure qui les opposent, qu'à l'occasion de la signature du présent protocole ; ceux-ci ayant été pris en compte dans le cadre de la détermination du montant de l'indemnité transactionnelle, cette dernière étant globale et définitive.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

ARTICLE 8 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent expressément de signer le présent Protocole par voie de signature électronique via l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien avec l'acte auquel il s'attache et permettant l'identification des personnes signataires et sa conservation dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité conformément aux articles 1174, 1366 et 1367 du code civil.

La signature électronique des Parties est matérialisée par un cartouche de signature apposé sur les présentes via Clsd, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014.

Les Parties déclarent que la présente convention sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chaque signataire reconnaît qu'il a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique de la présente convention et qu'il a signé le présent document par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le protocole.

Il est précisé que la version électronique de la présente convention ne peut conférer plus de droits ou d'obligations aux Parties que si la présente convention avait été établie, signée et conservée sur support papier.

A cette fin, chacune des Parties indique que les adresses courriels communiquées au rédacteur des présentes sont valides et en fonctionnement, qu'elles ont chacune seul accès à cette adresse et qu'elles disposent seules de la maitrise du compte courriel qu'elles ont elles-mêmes indiqué tant pour son accès régulier, que pour sa gestion ou la confidentialité.

Etant précisé que la présente convention prendra effet à date dès qu'elle aura été électroniquement signée par l'ensemble des Parties.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du code civil, l'obligation de remise d'un (1) exemplaire original papier à chacun des signataires n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque signataire à cet accord. La remise d'une copie électronique du protocole directement par Clsd à chacun des signataires constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque signataire.

Les Parties déclarent en avoir pris dument connaissance et reçu copie au préalable de la signature du Présent protocole.

ARTICLE 9 – EFFET DU PROTOCOLE ET ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole vaut transaction entière et définitive conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Le protocole est à ce titre et conformément aux termes de l'article 2052 dudit Code pourvu de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature par les deux Parties.

ARTICLE 10 - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : jugement en date du 10 octobre 2024 du tribunal administratif de MONTPELLIER
Annexe 2 : décision du 10 avril 2025 de la Cour administrative d'appel de TOULOUSE
Annexe 3 : RIB SCI PAR Société Générale
Annexe 4 : RIB CARPA
Annexe 5 : Autorisation de prélèvement de la SCI PAR

[Signatures en page suivante]

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 034-213401268-20250923-2025_049-DE

LA COMMUNE DE LAMALOU LES BAINS

Représentée par son maire en exercice, Monsieur Guillaume DALERY autorisé selon délibération n°2025-049 du conseil municipal du 23 septembre 2025

MAIRIE DE LAMALOU-LES-BAINS
R.F.
HERAULT

LA SCI PAR

Représentée par son représentant légal, Madame Flora VAN TIL