

## PROTCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

#### D'UNE PART,

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VIE ET BOULOGNE**, dont le siège est sis 24 Rue des Landes - ZA de la Gendronnière - à LE POIRE-SUR-VIE (85170), représentée par son Président, Monsieur Guy PLISSONNEAU, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil communautaire du 25 septembre 2023

#### D'AUTRE PART,

**LA SA AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITÉS LOCALES DE VENDÉE**, inscrite au RCS de LA-ROCHE-SUR-YON sous le n°788 779 502, dont le siège est sis 33 Rue de l'Atlantique à LA ROCHE-SUR-YON (85000), représentée par son Président Directeur général, Monsieur Guillaume JEAN.

#### ET ENCORE, D'AUTRE PART

**La SA MEDIACO LEVAGE**, inscrite au RCS de MARSEILLE sous le n° 325 793 560, dont le siège social est sis Espace Jean-Jacques VERNAZZA- 17 Avenue André Roussin à MARSEILLE (13016), représentée par sa directrice générale dûment habilitée aux fins des présentes Madame Annabel VERNAZZA.

### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

**1-** Le 25 mars 2021, la SA MEDIACO LEVAGE a signé avec l'Agence de services aux collectivités locales de VENDEE un compromis de vente ayant pour objet deux parcelles de terrain à bâtir situées sur le Vendéopôle ACTIPOLE 85 - Ouest - La Poirière au POIRE SUR VIE, l'une cadastrée section ZB n°95 d'une superficie de 11241 m<sup>2</sup> et la seconde cadastrée section ZB n°98 d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup>.

**2-** L'agence de service aux collectivités locales de VENDEE est propriétaire de ces parcelles pour les avoir reçues de VENDEE EXPANSION à qui avait été confiée, en 1995, la réalisation de ce Vendéopôle par l'EPCI aux droits duquel se trouve la Communauté de communes VIE ET BOULOGNE, compétente, notamment, au sens de l'article L5214-16 du CGCT en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités.

3- Aux termes de ce compromis a, notamment, été prévue une condition suspensive au profit de la SA MEDIACO LEVAGE, acquéreur, à échéance du 30 novembre 2021 et liée, pour son premier volet, à un accord de financement et pour son second volet à l'obtention d'un permis de construire.

Il était, en outre, prévu que la SA MEDIACO LEVAGE pourrait, seule, y renoncer avant cette échéance du 30 novembre 2021 mais encore « *qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, et sauf renonciation éventuelle de celui à qui elle profite, le présent compromis deviendra caduc de plein droit et les parties seront déliées de tout engagement* ».

4- Par courrier du 9 décembre 2021, l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée indiquait à la SA MEDIACO LEVAGE qu'elle constatait, d'une part que cette dernière n'avait pas renoncé à la condition suspensive sus-décrite et, d'autre part, la défaillance de cette condition suspensive à la date du 30 novembre 2021.

Sur la base de ce constat, l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée affichait que le compromis en était caduc de plein droit et, par voie de conséquences, que les deux Sociétés étaient respectivement déliées de tout engagement à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

5- Par la voix de son conseil et par courrier du 22 décembre 2021, la SA MEDIACO LEVAGE contestait cette lecture de la situation en soutenant que la condition suspensive n'aurait pas défailli dans la mesure où elle aurait renoncé très rapidement à se prévaloir des deux conditions stipulées dans son intérêt exclusif en continuant, par l'intermédiaire de sa notaire, d'échanger à propos de la vente avec l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée.

Sur ces bases, son conseil faisait sommation à l'Agence de venir signer l'acte authentique de vente avant le 30 décembre 2021 en indiquant qu'à défaut, sa cliente entendait « *poursuivre l'exécution forcée de cette vente parfaite sans préjudice des dommages-intérêts qu'elle [pourrait] solliciter au regard du préjudice important lié au retard dans l'opération projetée* ». Il indiquait, en outre, que sa cliente se réservait « *la possibilité de publier cette assignation aux hypothèques* ».

6- L'Agence contestait, avec fermeté, cette lecture du dossier.

*C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées aux fins d'évoquer ensemble les modalités d'un accord amiable permettant de concilier leurs intérêts respectifs.*

7- Sans reconnaissance aucune du bien-fondé de leurs prétentions et positions respectives, les parties signataires ont alors convenu, en faisant des concessions réciproques, de mettre un terme définitif à leur différend dans les conditions suivantes :

- accord de la SA MEDIACO LEVAGE pour renoncer de manière ferme et définitive à toute action

de quelque nature que ce soit en lien avec la signature du compromis de vente signé le 25 mars 2021 avec l'Agence de services aux collectivités locales de Vendée et à l'origine du litige sous la condition qu'il lui soit permis de se porter acquéreur d'une autre entité foncière

- accord de l'Agence de services aux collectivités locales de Vendée pour restituer à la SA MEDIACO LEVAGE l'acompte déposé au moment de la signature du compromis pour un montant de 40 700 €.

- accord de la Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE, pour céder, dans ces conditions à la SA MEDIACO LEVAGE une entité alternative, sous réserve, au regard de la nécessaire affectation pratique du foncier au développement économique, qu'elle sollicite la délivrance, via le dépôt d'un dossier de demande complet, d'un permis de construire sur son assiette dans un délai de 10 mois à compter de la signature de l'acte réitératif de vente de ladite entité, qu'elle entame effectivement les travaux de construction dans un délai de 10 mois à compter l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et que ce permis ne soit pas, après l'entame des travaux frappé de péremption.

- accord de la SA MEDIACO LEVAGE sur ces conditions

- accord de la Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE et de la SA MEDIACO levage pour retenir, comme objet de la vente alternative, la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 sise Rue Chantemerle - ZA CHANTEMERLE- à BELLEVIGNY (85170) d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, pour un prix de 26,10 €/m<sup>2</sup> HT proposé par la Communauté de communes au visa de l'avis des Domaines pour un total de 261000 € HT,

- de manière générale, accord des parties pour renoncer à toute demande, instance ou action dès lors que les autres parties respectent les obligations qu'elles ont souscrites aux termes du présent protocole

- accord sur les modalités de gestion des frais.

- accord pour une signature électronique du présent protocole

## **CES ÉLÉMENTS EXPOSÉS, IL A ÉTÉ EXPRESSÉMENT CONVENU**

**ARTICLE 1 : ENGAGEMENT DE LA SA MEDIACO LEVAGE A RENONCER DE MANIERE FERME ET DEFINITIVE A TOUTE ACTION EN LIEN AVEC LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE CONCLU LE 25 MARS 2021 ET RELATIF AUX PARCELLES ZB N°95 ET ZB N°98 SISES SUR LA COMMUNE DE LE POIRE-SUR-VIE (85170)**

En contrepartie des engagements souscrits par l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée et la Communauté de Communes de VIE ET BOULOGNE, la SA MEDIACO LEVAGE s'engage à renoncer de manière ferme et définitive à toute action de quelque nature que ce soit en lien avec la signature du compromis de vente signé le 25 mars 2021 et portant sur les parcelles ZB n°95 ET ZB n°98.

La SA MEDIACO LEVAGE s'engage, ainsi et de façon ferme et définitive, à admettre la caducité dudit compromis de vente et renonce à toute prétention sur les parcelles ZB n°95 et ZB n°98 sises sur la Commune de LE POIRE-SUR-VIE.

**ARTICLE 2 : RESTITUTION DE L'ACOMPTÉ VERSE PAS LE SA MEDIACO LEVAGE AU TITRE DU COMPROMIS DE VENTE CONCLU LE 25 MARS 2021 ET RELATIF AUX PARCELLES ZB N°95 ET ZB N°98 SISES SUR LA COMMUNE DE LE POIRE-SUR-VIE (85170)**

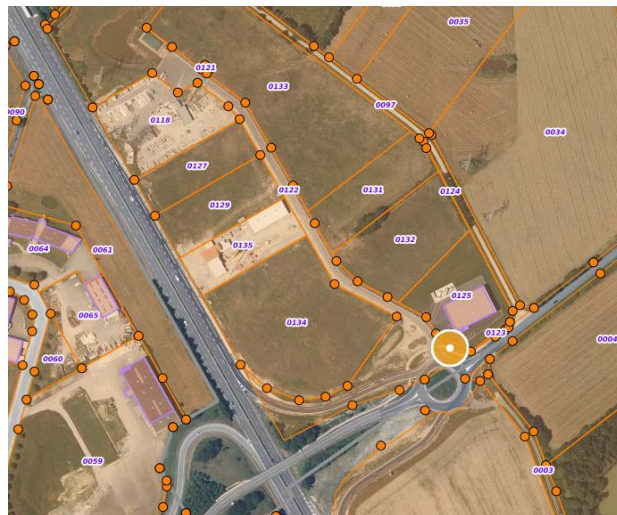
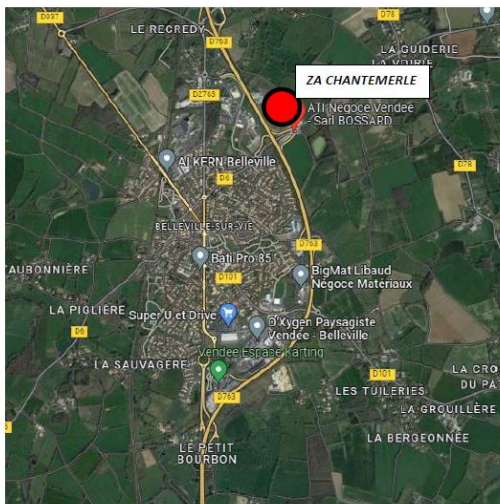
L'Agence de services aux collectivités locales de Vendée s'accorde pour restituer à la SA MEDIACO LEVAGE l'acompte déposé au moment de la signature du compromis pour un montant de 40 700 €.

Cette restitution, qui intervient sans intérêts ou autre, aura lieu dans un délai d'un mois courant à compter de la signature du présent protocole. L'Agence de services aux collectivités locales de Vendée s'engage à ce titre à donner instruction au notaire de restituer cette somme.

**ARTICLE 3 : CESSION PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE VIE ET BOULOGNE AU PROFIT DE LA SA MEDIACO LEVAGE DE LA PARCELLE A EXTRAIRE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION ZS N°134 SISE RUE CHANTEMERLE - ZA CHANTEMERLE- A BELLEVIGNY (85170)**

En contrepartie des engagements souscrits par la SA MEDIACO LEVAGE aux termes du présent protocole, la Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE s'engage à lui céder, dans les conditions convenues aux termes du présente protocole, la parcelles à extraire de la parcelle cadastrées ZS n°134 sise Rue Chantemerle - ZA CHANTEMERLE- à BELLEVIGNY (85170) pour une superficie d'environ 10000 m<sup>2</sup> pour un prix de 26,10 €/m<sup>2</sup> HT proposé par la Communauté de communes au visa de l'avis des Domaines soit pour un total de 261000 € HT, et accepté par la SA MEDIACO comme objet de la vente alternative.

Ladite parcelle dispose de la configuration suivante :





La société MEDIACO LEVAGE reconnaît avoir eu le loisir de prendre connaissance des caractéristiques de cette parcelle et renonce, en tout état de cause, à en tirer argument pour, notamment, remettre en cause sa renonciation décrite à l'article 1.

Le compromis de vente relatif à la cession de la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 devra être régularisé devant notaire dans un délai de 1 mois à compter de la signature des présentes et l'acte réitératif dans un délai maximum de 3 mois après la signature du compromis.

La rédaction de ces compromis et acte réitératifs seront établis et reçus par :

Pour la Communauté de Communes VIE et BOULOGNE,  
Maître SICARD Fabienne,

Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Fabrice CHABOT, Fabienne SICARD,  
Jean-François OLIVIER, Karine BULTEAU et François BROSSET, notaires associés »,  
Office Notarial à 85170 LE POIRÉ SUR VIE, "2 rue des Landes",

Pour la Société MEDIACO LEVAGE  
Maitre Lorrena BOTTARI-DEPIEDS

Office notarial Claude REYNAUD Isabelle BONDIL-JULIAN Serge ALOÏ Lorrena BOTTARI-  
DEPIEDS, 31 Allées Turcat Mery, Résidence Périer Rouet, 13417 MARSEILLE CEDEX 08

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où, d'une part, les parties s'accorderaient, dans le cadre de ce compromis à intervenir, pour assortir cette cession de conditions suspensives au bénéfice, notamment, de la société MEDIACO LEVAGE et où, d'autre part, tout ou partie de ces conditions suspensives ne seraient pas levées à l'échéance au point de rendre ce compromis caduc, que cette caducité n'aurait aucun effet sur la renonciation ferme et définitive de la société MEDIACO telle que décrite à l'article 1 du présent protocole.

**ARTICLE 4 : ENGAGEMENT DE LA SA MEDIACO LEVAGE A ENTREPRENDRE EFFECTIVEMENT ET A BREF DELAI LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE A EXTRAIRE DE LA PARCELLE ZS N°134 SISE SUR LA COMMUNE DE BELLEVIGNY (85170)**

En contrepartie des engagements souscrits par l'Agence de service aux collectivités locales de Vendée et la Communauté de Communes de VIE ET BOULOGNE, la SA MEDIACO LEVAGE s'engage à solliciter la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 sus-décrite en déposant un dossier de demande complet dans un délai dix mois maximum à compter de la signature de l'acte réitératif de vente de ladite entité et, d'autre part, à effectivement entamer les travaux de construction dans un délai de dix mois courant à compter de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours. La SA MEDIACO LEVAGE s'engage à procéder à l'affichage complet et régulier de ce permis de construire dans un délai de 10 jours courant à compter de son obtention et à faire immédiatement procéder au constat de cet affichage par Commissaire de Justice de telle sorte, qu'en l'absence de recours, le purge de ce permis soit effective, au plus tard, 2 mois et 10 jours après l'obtention du permis. Si la SA MEDIACO LEVAGE ne respecte pas ce délai d'affichage et ces modalités de constat, le délai de 10 mois précité sera considéré comme courant à compter de la date d'obtention du permis.

Il est expressément convenu entre les parties, qu'en cas de non-respect par la société MEDIACO LEVAGE de l'un de ces deux délais, la Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE aura, seule, après l'expiration du premier d'entre eux (*10 mois pour déposer un dossier complet de demande de permis de construire*) ou celle du second (*10 mois pour entamer les travaux à compter de la délivrance du permis*) la possibilité de considérer, sans que la société MEDIACO LEVAGE ne puisse le contester, la cession de la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 nulle et non avenue et de poursuivre en conséquence, à l'amiable ou le cas échéant par voie judiciaire, la restitution à son bénéfice de l'objet de la vente dans son état initial en offrant corrélativement, à la société MEDIACO LEVAGE le remboursement du prix payé, sans intérêt.

La Communauté de communes retrouvera la même possibilité si, après l'entame des travaux, le permis de construire délivré à la société MEDIACO LEVAGE était frappé de péremption. Dans une telle hypothèse, la Communauté de communes aura le choix soit de conserver, à titre gratuit, les constructions entamées, soit d'exiger de la société MEDIACO LEVAGE une remise de la parcelle dans son état initial.

Ce retour dans le patrimoine de la Communauté de communes VIE ET BOULOGNE de la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 ne saurait, en tout état de cause, donner lieu à quelque indemnisation que ce soit au bénéfice de la SA MEDIACO LEVAGE.

**ARTICLE 5 : DIVISIBILITE DU PRESENT PROTOCOLE**

La SA MEDIACO LEVAGE reconnaît expressément que sa renonciation décrite à l'article 1 du présent protocole est définitive et divisible du reste du présent protocole sauf et uniquement sauf en cas de rétractation de la Communauté de Commune de VIE ET BOULOGNE à lui céder dans les conditions décrites aux termes du présent protocole la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 sise Rue Chantemerle - ZA CHANTEMERLE- à BELLEVIGNY (85170).

La société MEDIACO LEVAGE renonce ainsi et notamment, de façon ferme et définitive à remettre en cause la renonciation décrite à l'article 1 notamment dans l'hypothèse où la cession alternative décrite à l'article 3 n'aboutissait pas aux motifs, par exemple, (1) de refus ou retard de la SA MEDIACO LEVAGE de signer le compromis dans le délai sus-décrit, (2) de refus ou retard de la SA MEDIACO LEVAGE de signer l'acte réitératif de vente dans le délai sus-décrit, (3) de l'absence de levée des éventuelles conditions suspensives dont serait assorti le compromis de vente à intervenir, (3) qu'elle y ait finalement renoncé pour quelques motifs que ce soit ou encore (4) qu'elle n'ait pas respecté ses propres engagements en termes, notamment, de respect des délais associés à la réalisation de son projet de construction.

En d'autres termes, alors que la vente de la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 ne serait finalement pas menée à son terme au profit de la SA MEDIACO LEVAGE, sans que la Communauté de Commune de VIE ET BOULOGNE n'ait manqué à son engagement de céder la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 aux conditions prévues à l'article 3 du présent protocole, ou encore alors que cette vente serait remise en cause aux motifs que la SA MEDIACO LEVAGE n'aurait pas respecté un des deux délais fixés à l'article 4, cette dernière ne serait absolument pas déliée du respect des obligations qu'elle a elle-même, définitivement, souscrites aux termes de l'article 1 du présent protocole.

Pour le reste, le présent protocole est indivisible.

#### **ARTICLE 6 : GESTION DES FRAIS**

Chacune des parties signataires du présent protocole fait son affaire personnelle des frais de toute nature qu'elle a engagés au titre de ce dossier et notamment au titre des procédures purgées par le présent protocole.

#### **ARTICLE 7 : CLAUSE DE SUBSTITUTION**

Il est convenu entre les parties que la SA MEDIACO LEVAGE pourra se faire substituer aux fins de l'acquisition de la parcelle à extraire de la parcelle ZS n°134 et de portage de son projet immobilier par la SCI MBC VENDEE immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 899 269 146 qui portera le projet immobilier.

La SCI deviendra dès cette substitution conjointement et solidairement solidaire des obligations souscrites aux termes du présent protocole par la SA MEDIACO LEVAGE au bénéfice de la Communauté de communes et de L'Agence de services aux collectivités locales de Vendée.

#### **ARTICLE 8 : FORMULE TRANSACTIONNELLE**

Les parties reconnaissent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leur engagement et donner leur entier consentement à la présente transaction.

Les termes et conditions du protocole ont été discutés et négociés par les parties soussignées. Il a été rédigé avec l'assistance de leurs Conseils, dont l'intervention s'est limitée à retranscrire les

dispositions arrêtées d'un commun accord entre les parties.

Sous réserve de la parfaite exécution de leurs obligations respectives, les parties se déclarent intégralement remplies de leurs droits et prétentions respectifs.

La présente transaction librement négociée entre les parties vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

La transaction fait obstacle, en application de l'article 2052 du Code civil, à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en Justice ayant le même objet.

Les parties reconnaissent que le litige qui les oppose est vidé de toute substance, elles s'obligent à exécuter la présente transaction de bonne foi dans toutes ses dispositions.

L'exécution forcée des engagements figurant dans le présent protocole pourra en conséquence être ordonnée par la juridiction compétente.

#### **ARTICLE 9 : PRISE D'EFFET**

Le présent protocole entrera en vigueur dès la signature par les parties.

#### **Article 10 : MODALITES DE SIGNATURE**

La Société et l'Agence de services aux collectivités signeront les premières le présent protocole pour permettre la saisine du Conseil communautaire de la CCVB afin qu'il autorise le Président à le signer.

#### **ARTICLE 11- EXONERATION DE RESPONSABILITE**

En cas de refus du Conseil communautaire de la CCVB d'autoriser le Président à signer le présent protocole ou en cas d'annulation de la délibération autorisant le Président à signer le présent protocole et sauf à ce que cette annulation intervienne pour un simple vice de forme susceptible d'être corrigé, le présent protocole sera considéré comme nul et non avenu sans recours contre la CCVB. La Société s'interdit et se déclare, en tout état de cause, irrecevable à contester ces délibérations.

|  |  |
|--|--|
| <p>Pour la Communauté de Communes de VIE<br/>ET BOULOGNE,<br/>Monsieur Guy PLISSONNEAU</p> | <p>Pour l'Agence de service aux collectivités<br/>locales de Vendée,<br/>Monsieur Guillaume JEAN</p> |
| <p>Pour la SA MEDIACO LEVAGE,<br/>Madame Annabel VERNAZZA</p>                              |  |