

Communauté de Communes du HAUT PAYS BIGOUDEN

2A Rue de la Mer
29710 POULDREUZIC
info@cchpb.com

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE JEUDI 11 MAI DEUX MILLE VINGT TROIS à dix-huit heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle polyvalente – 6, Hent Ar Skol - 29710 PEUMERIT, sur convocation de Josiane KERLOCH, Présidente.

Présents : ALAIN Jacques, ANDRO Dominique, BERGOUGNOUX Flore, BUREL Michel, BUREL Michelle, CARADEC Jean-Louis, KERDRANVAT Claude, KEREZEON Gilles, KERLOCH Josiane, LE BERRE Hélène, LE BLEIS Jean-François, LE COZ Hervé, LE GOFF Michèle, LE GUELLEC Yves, MARLE Jean-Claude, PICHON Franck, PLOUHINEC Jocelyne, PORS Olivier, RASSENEUR Emmanuelle, RONARC'H Philippe, STEPHAN Philippe, TANGUY Isabelle, VIVIEN Nelly, YANNIC Jean-Bernard.

Représentés : BERRIVIN Annie (Pouvoir à PLOUHINEC Jocelyne), CARIOU Jacques (Pouvoir à KEREZEON Gilles), CORNEC Paul (Pouvoir à MARLE Jean-Claude), DROGUET Cyril (Pouvoir à LE BLEIS Jean-François), DUFOUR Marie-Thérèse (Pouvoir à LE GOFF Michèle), GENTRIC Guénolé (Pouvoir à STEPHAN Philippe), JONCOUR Martine (Pouvoir à LE GUELLEC Yves), PEREIRA Sandra, (Pouvoir à PICHON Franck), PERON Sophie (Pouvoir à KERLOCH Josiane).

Absente excusée : KERVEVANT Nathalie.

Secrétaire de séance : TANGUY Isabelle

Date de convocation et de transmission : 4 Mai 2023

*Membres en exercice : 34
Présents/représentés : 33
Votants : 33
- dont « pour » : 33
- dont « contre » : 0
- dont abstention : 0*

Objet 5-2 : Développement économique - Commerce communautaire « Couleurs Pays » à PLOVAN : Protocole d'accord transactionnel

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-21 et suivants

Vu le Code civil, notamment les articles 1372 et 2044 du Code civil

Vu le rapport correspondant de M. Philippe RONARC'H, Vice-Président délégué au développement économique, au tourisme et aux réseaux numériques

Résumé :

Par acte authentique en date du 2 janvier 2015, la SARL COULEURS PAYS s'est portée acquéreur d'un fonds de commerce d'épicerie et de débit de boissons exploité dans des locaux à usage commercial et d'habitation donné à bail par la CCHPB aux termes d'un acte authentique en date du 25 août 2009, situés 2, HENT AR MOR sur la commune de PLOVAN (29720), comprenant :

- au rez-de-chaussée : une épicerie, une cuisine, un garage, une remise où se trouve la chaufferie, un laboratoire, une réserve cave, un bureau, deux salles, une cour, un jardin, un garage indépendant,
- à l'étage : 4 chambres, une cuisine aménagée, un salon, une salle à manger, une salle de bains, WC,
- un grenier au-dessus de la partie en pierre,
- une salle de réception.

Par courrier du 28 août 2019, la SARL COULEURS PAYS sollicitait l'intervention de la CCHPB compte tenu de la vétusté de l'immeuble et estimant subir un préjudice dans l'exploitation de son commerce.

Par acte du 30 janvier 2020, la SARL COULEURS PAYS a fait assigner la CCHPB devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de QUIMPER afin que soit ordonnée une expertise.

Par ordonnance de référé du 17 juin 2020, le Juge des référés a :

- rejeté l'exception d'incompétence,
- ordonné une mesure d'expertise et désigné l'expert.

Le 3 juillet 2020, la CCHPB a interjeté appel de cette décision en demandant notamment à la Cour de déclarer l'ordre juridictionnel judiciaire incompétent au profit de l'ordre juridictionnel administratif, en application de l'article L.2331-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, à défaut, de surseoir à statuer et de renvoyer préjudiciellement l'affaire devant le Juge administratif pour qu'il se prononce sur l'appartenance ou non au domaine public du bien loué.

Par un arrêt en date du 24 mars 2021, la Cour d'appel de RENNES a fait droit à la demande de la CCHPB en constatant l'existence d'une difficulté sérieuse relevant de la compétence du Tribunal administratif et en renvoyant préjudiciellement l'affaire au Tribunal administratif de Rennes afin de déterminer si le bien en question était un bien dépendant du domaine public ou du domaine privé de la CCHPB.

Par jugement du 30 janvier 2023, le Tribunal administratif de Rennes a déclaré que le bien immobilier litigieux relevait, depuis son acquisition, du domaine public de la CCHPB.

La procédure est toujours pendante devant la Cour d'appel de Rennes.

Plutôt que de s'engager dans une longue procédure contentieuse, la CCHPB et la SARL COULEURS PAYS ont jugé utile de se rapprocher afin d'envisager une solution transactionnelle.

Il a donc été convenu, à l'issue de plusieurs entretiens entre les conseils des parties, que les conditions essentielles permettant la signature d'une transaction, au sens de l'article 2044 du Code civil, étaient désormais réunies par la présence de concessions mutuelles et réciproques consenties par les parties, nécessaires à la conclusion d'une transaction.

Aussi, les concessions réciproques ci-dessous rappelées ont été consenties :

Du chef de la SARL COULEURS PAYS :

La SARL COULEURS PAYS reconnaît que les préjudices de toute nature qu'elle impute à la CCHPB concernant l'exploitation de son fonds de commerce et l'occupation de l'immeuble loué sont, à la date de signature du présent protocole, intégralement réparés.

La SARL COULEURS PAYS reconnaît que cette réparation recouvre tous les préjudices dont elle se dit être victime, que ceux-ci aient été ou non expressément évoqués dans le protocole.

La SARL COULEURS PAYS s'engage à ne pas demander la restitution du dépôt de garantie par elle versée.

La SARL COULEURS PAYS s'engage ainsi à renoncer à toute action dirigée contre la CCHPB visant à réparer un préjudice, de quelque nature qu'il soit, et découlant de décisions ou de faits intervenus concernant le bail, l'exploitation du fonds de commerce et la libération de l'immeuble situé 2, HENT AR MOR à PLOVAN.

Cette renonciation concerne toute instance et action civile, administrative ou pénale que serait susceptible d'engager la SARL COULEURS PAYS à l'encontre de la CCHPB.

Conformément aux stipulations de l'article B/6 du bail conclu le 25 août 2009 et liant les parties, tous travaux ou améliorations apportés par la SARL COULEURS PAYS ne pourra faire l'objet d'une indemnisation de la part de la CCHPB.

Par ailleurs, dès l'enregistrement des conclusions en désistement de la CCHPB auprès de la Cour d'appel de Rennes (*cf. infra*), la SARL COULEURS PAYS prendra elle-même des conclusions d'acceptation de désistement en renonçant à toute demande notamment au titre de l'article 700 du CPC.

La SARL COULEURS PAYS s'engage également à ne pas former de pourvoi de la décision constatant ce désistement d'instance et d'action.

En outre, la SARL COULEURS PAYS renoncera à l'ensemble de ses prétentions au titre de l'ordonnance du Juge des référés du Tribunal judiciaire de QUIMPER en date du 17 juin 2020.

La SARL COULEURS PAYS s'engage, aussi à ne pas former de recours à l'encontre du Jugement du Tribunal administratif de Rennes constatant l'appartenance au domaine public du bien sis 2 HENT AR MOR, à PLOVAN.

La SARL COULEURS PAYS renonce ainsi à toutes demandes ou prétentions ainsi qu'à intenter toute instance, action judiciaire ou réclamation à l'encontre de la CCHPB dont la cause, l'objet ou l'occasion se rattacherait aux faits rappelés.

Par ailleurs, la SARL COULEURS PAYS acte la résiliation du bail la liant à la CCHPB à la date du 31 mai 2023 et s'engage à libérer les lieux pour cette date.

LA SARL COULEURS PAYS accepte la mutation de la licence IVème catégorie dont elle est titulaire au profit de la CCHPB, sans contrepartie financière supplémentaire.

Du chef de la CCHPB :

La CCHPB s'engage à verser à la SARL COULEURS PAYS une indemnité forfaitaire et définitive de 130.000 euros nets (cent trente mille euros nets) en contrepartie des engagements de la SARL COULEURS PAYS mentionnés *supra*.

La CCHPB renonce également à toute demande de loyers concernant la partie habitation pour la période de décembre 2022 au 31 mai 2023 qui n'était plus occupée. Le loyer concernant la partie commerciale prendra fin au 13 mai 2023, date de fermeture de l'établissement.

La CCHPB prend l'engagement de se désister dans l'instance en cours devant la Cour d'appel de Rennes et s'engage à renoncer aux frais irrépétibles au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La CCHPB s'engage, en outre, à ne pas former de pourvoi à l'encontre de la décision de la Cour d'appel de Rennes constatant ce désistement d'instance.

Considérant que le protocole d'accord transactionnel était consultable du 04/05/23 au 11/05/23 inclus à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden et qu'il était également consultable en séance dans la salle de réunion du conseil.

Considérant que les éléments essentiels du protocole ont été présentés au conseil communautaire, et notamment la contestation précise que la transaction a pour objet de terminer et de prévenir ainsi que les concessions réciproques que la CCHPB et la SARL COULEURS PAYS se consentent à cette fin,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : approuve le principe d'une transaction pour mettre un terme au différend et au bail existant avec la SARL COULEURS PAYS

Article 2 : approuve les concessions réciproques consenties par la CCHPB et la SARL COULEURS PAYS telles qu'elles résultent du protocole

Article 3 : autorise Madame La Présidente à signer le protocole d'accord transactionnel et à accomplir toutes les démarches ou formalités que la procédure rendrait nécessaire

La Présidente,

Josiane KERLOCH.

