

Protocole financier relatif à l'acquisition de l'auberge de jeunesse EDD Hostel

ENTRE :

La société TREGOAT, identifiée au SIREN sous le numéro 384 344 141, dont le siège est à Paimpol (22500) 2 Hent Maryvonnec et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Brieuc, et représenté par sa présidente Yoann GOD

D'une part ;

Le Département d'Ille-et-Vilaine, identifié au SIREN sous le numéro 223500018, dont le siège est à Rennes (35000) 1 Avenue de la Préfecture CS 24218, et représenté par son Président, Monsieur Jean Luc CHENUT

D'autre part ;

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de ses recherches immobilières en vue de créer des unités d'accueil et d'accompagnement pour les Mineurs Non Accompagnés, le Département a fait l'acquisition le 28 décembre 2023 d'une auberge de jeunesse située à Dol-de-Bretagne, pour un montant de 940 000 euros hors taxe, conformément à la délibération de la commission permanente en date du 4 décembre 2023.

A la suite de la vente, des conséquences financières, imprévues lors de l'engagement des parties, sont apparues, entraînant un préjudice non négligeable pour le vendeur, la société TREGOAT. En effet, l'acquisition par le Département a entraîné pour la société une régularisation de TVA.

Or, les conséquences financières de cette régularisation sont de nature à entraîner un risque d'annulation de la vente au regard du préjudice causé à la société.

Aussi, au regard de la lettre d'engagement du président et de l'intérêt supérieur que présente l'acquisition de ces locaux dans le cadre de la politique sociale du Département, les parties se sont accordées sur le présent protocole.

La société Tregcoat a précisé au Département que cette régularisation est de quatre-vingt-quatre mille cinq cent quatre-vingt-dix euros (84 590 euros). Il convient de noter que le prix total TTC de l'auberge s'élèvera alors à 1 072 590 euros, ce qui reste conforme à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 20/11/2023 de 1 000 000 euros, assorti d'une marge d'appréciation de +/- 10%.

ARTICLE 1

Le présent Protocole a pour objet d'organiser le règlement amiable, et plus précisément :

- de prévenir le contentieux à naître entre le Département et la la société TREGOAT au regard des conséquences financières imprévues de nature à remettre en cause la vente.
- de définir les concessions réciproques des parties.

Les Parties signataires au présent Protocole conviennent que celui-ci ne vaut aucune reconnaissance de responsabilité de l'une ou l'autre des Parties signataires.

ARTICLE 2

Le Département d'Ille-et-Vilaine s'engage à verser à la société TREGOAT le montant de la régularisation dont elle aura à s'acquitter, étant entendu que cette somme sera au maximum de 84 590€. La société TREGOAT devra être en mesure de justifier la somme due.

ARTICLE 3

La société TREGOAT s'engage à :

- ne pas engager d'action en nullité de la vente à l'encontre du Département ;
- prendre en charge, en ce qui concerne la vente objet du protocole, toute problématique liée à la restitution de TVA.

ARTICLE 4

Moyennant la correcte exécution du présent protocole, les parties renoncent à toute réclamation, instance ou action ayant trait au paiement de ce supplément de prix.

ARTICLE 5

Chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires et dépens qu'elle aura réglés ou devra régler dans le cadre de la présente affaire.

ARTICLE 6

Les parties reconnaissent solennellement le caractère libre, conscient et éclairé de leur consentement au présent accord et renoncent à tout recours tendant à remettre en cause la validité ou la valeur transactionnelle de celui-ci, qu'elles reconnaissent constituer entre elles une transaction définitive au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

L'ensemble des clauses du présent protocole transactionnel est indivisible.

La non-exécution de l'une de ces clauses entraînerait son anéantissement rétroactif.

ARTICLE 7 : FORCE EXECUTOIRE

La présente transaction, une fois signée, a force exécutoire entre les parties et vaut transaction définitive et sans réserve au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

Il est rappelé en particulier les dispositions suivantes :

« **Art. 2044** 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. »

« **Art. 2048** Les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu. »

« **Art. 2049** Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé. »

« **Art. 2052** La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

Intégralité des accords :

Ainsi complétée et une fois signée, la présente transaction représentera l'intégralité des accords intervenus entre les parties quant à son objet, et elle ne pourra être modifiée ou annulée que par un avenant écrit et signé par les parties.

Renonciation :

Le fait que l'une ou l'autre des parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la présente transaction ou acquiesce à son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

Confidentialité :

Chacune des Parties s'oblige à conserver un caractère strictement confidentiel à la présente transaction et d'une manière générale, à observer la confidentialité quant aux faits de l'espèce, à la procédure et aux circonstances dans lesquelles le présent accord a été conclu ; l'obligation de confidentialité susvisée ne s'appliquera pas aux informations dont la divulgation est obligatoire en application de la loi, des règlements, d'une décision de justice ou d'une demande expresse de l'administration fiscale et sociale. En outre, chacune des parties au présent protocole aura le droit d'en divulguer l'existence pour en assurer l'exécution.

Droit applicable et compétence juridictionnelle :

La présente transaction est expressément soumise à la loi française. En cas de litige concernant le présent protocole, qu'il soit relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties donnent compétence :

- Au Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc si le litige impliquait la société TREGOAT
- Au Tribunal Judiciaire de Rennes si le litige impliquait le Département d'Ille-et-Vilaine.

Protocole établi en deux exemplaires originaux.

Le Département d'Ille-et-Vilaine

La Société Tregcoat

Fait à Rennes, le

Fait à

le