

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

3.6.2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

CAMPING L'EAU VIVE S.A.R.L.U au capital de 350.000 € immatriculée au RCS de FREJUS sous le N° 410947675 dont le siège social est quartier Pont d'Argens à LES ARCS (83460), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

D'une part

ET :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE (ci-après CAD) collectivité territoriale dont le siège social est Square Mozart à DRAGUIGNAN (83300) prise en la personne de son président en exercice régulièrement autorisé à la signature des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ;

D'autre part

Il a été préalablement exposé :

Par acte notarié conclu le 20 mars 1997, Monsieur André GESTAS a cédé à la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE un bail commercial qu'il avait lui-même conclu avec Madame Thérèse BIGEON née MANTELIN le 20 janvier 1993.

Ce bail porte sur deux parcelles de terre sises sur le territoire de la commune des ARCS SUR ARGENS (Var), lieudit la Haute Cognasse, d'une contenance respective de 31 ares et 60 centiares pour l'une et 96 ares et 90 centiares pour l'autre, cadastrées section G n° 12 et 1541.

Initialement conclu pour une durée de 9 ans expirant le 31 décembre 2001, ce bail fait depuis l'objet de reconductions tacites successives.

La CAD vient désormais aux droits de Mme BIGEON.

Le montant du loyer dû s'élève, pour l'année 2014, à la somme de 7 489,83 €, charges comprises.

A deux reprises, courant juin 2010 puis en novembre 2011, la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE a toutefois subi les débordements de l'ARGENS à l'origine d'inondations ravageant les terrains loués.

Un projet immédiatement opposable d'un nouveau plan de prévention des risques naturels d'inondation sur la commune était alors émis en décembre 2011 ; il plaçait les terrains objet du contrat en zone rouge incompatible avec toute forme d'exploitation et, en particulier, avec l'activité de camping exercée par la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE.

Cette interdiction a été signifiée par la commune des ARCS à la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE le 25 janvier 2012.

Toute utilisation du bien loué conformément à sa destination, est donc, depuis cette date, devenue radicalement impossible.

La SARLU CAMPING DE L'EAU VIVE entend réclamer judiciairement l'annulation du bail dont elle bénéficie avec effet rétro actif à la date du 25 janvier 2012 avec demande de remboursement des loyers payés indument depuis cette date.

De son côté, la CAD exige paiement des loyers échus depuis le 01 janvier 2014, actuellement impayés et envisage d'engager une action judiciaire aux fins de recouvrement forcé.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et, aux termes de concessions mutuelles et réciproques, ont convenu de régler leurs litiges par la signature du présent accord transactionnel conformément aux articles 2044 et suivants du Code Civil dont le texte est ci-après reproduit:

Art. 2044. – La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

Ce contrat doit être rédigé par écrit.

Art. 2045. – Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction.

Le tuteur ne peut transiger pour le mineur ou le majeur en tutelle que conformément à l'article 467, au titre De la minorité, de la tutelle et de l'émancipation; et il ne peut transiger avec le mineur devenu majeur, sur le compte de tutelle, que conformément à l'article 472 au même titre.

Les communes et établissements publics ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du Premier ministre

Art. 2046. – On peut transiger sur l'intérêt civil qui résulte d'un délit.

La transaction n'empêche pas la poursuite du Ministère public.

Art. 2047. – On peut ajouter à une transaction la stipulation d'une peine contre celui qui manquera de l'exécuter.

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. 2050. – Si celui qui avait transigé sur un droit qu'il avait de son chef, acquiert ensuite un droit semblable du chef d'une autre personne, il n'est point, quant au droit nouvellement acquis, lié par la transaction antérieure.

Art. 2051. – La transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres intéressés, et ne peut être opposée par eux.

Art. 2052. – Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Art. 2053. – Néanmoins, une transaction peut être rescindée, lorsqu'il y a erreur dans la personne ou sur l'objet de la contestation.

Elle peut l'être dans tous les cas où il y a dol ou violence.

Art. 2054. – Il y a également lieu à l'action en rescision contre une transaction, lorsqu'elle a été faite en exécution d'un titre nul, à moins que les parties n'aient expressément traité sur la nullité.

Art. 2055. – La transaction faite sur pièces qui depuis ont été reconnues fausses, est entièrement nulle.

Art. 2056. – La transaction sur un procès terminé par un jugement passé en force de chose jugée, dont les parties ou l'une d'elles n'avaient point connaissance, est nulle.

Si le jugement ignoré des parties était susceptible d'appel, la transaction sera valable.

Art. 2057. – Lorsque les parties ont transigé généralement sur toutes les affaires qu'elles pouvaient avoir ensemble, les titres qui leur étaient alors inconnus, et qui n'auraient été postérieurement découverts, ne sont point une cause de rescision, à moins qu'ils n'aient été retenus par le fait de l'une des parties.

Mais la transaction serait nulle si elle n'avait qu'un objet sur lequel il serait constaté, par des titres nouvellement découverts, que l'une des parties n'avait aucun droit.

Art. 2058. – L'erreur de calcul dans une transaction doit être réparée.

Elles ont en conséquence arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Les parties conviennent que le bail commercial initialement conclu le 20 janvier 1993 entre leurs ayant causes à titre particulier respectifs est rétroactivement résilié à la date du 31 décembre 2013.

Article 2 : Renonçant réciproquement à leurs prétentions initiales, et d'accord exprès entre les parties, cette résolution ne donnera lieu à aucune restitution ni aucune réclamation au titre des loyers, charges, occupation ou toute autre cause ou évènement antérieure ou postérieure au 31 décembre 2013.

Les loyers et charges réglés par la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE pour les années 2012 et 2013 resteront notamment définitivement acquis à la CAD.

De la même manière, la CAD reconnaît qu'elle ne peut prétendre à aucun loyer ou indemnité d'occupation pour la période postérieure au 31 décembre 2013.

Article 3 : En conséquence de la résiliation amiable prévue à l'article 1, la CAD recouvrera la pleine et entière possession des terrains objets du contrat dès la signature des présentes, dans l'état où ils se trouvent, un procès-verbal d'état des lieux contradictoire ayant été établi préalablement à la signature des présentes et y restera annexé.

Article 4 : La SARLU CAMPING DE L'EAU VIVE déclare qu'elle a d'ores et déjà procédé à l'enlèvement de l'ensemble des biens lui appartenant qui se trouvaient, en cours d'exécution du contrat, sur les parcelles loués.

En tant que de besoin et d'accord exprès entre les parties, les biens qui pourraient être encore présents sur les lieux à la date de la signature des présentes deviendront la propriété immédiate de la CAD, sauf pour elle d'exiger de la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE, au plus tard dans les six mois de la signature des présentes, qu'elle procède à leur enlèvement par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la présente transaction.

La CAD déclare faire son affaire personnelle et renoncer à l'enlèvement du local construit en dur ainsi que des murs, clôtures et chemins bitumés situés sur la parcelle restituée.

Sous réserve des frais d'enlèvement prévu à l'alinéa précédent, aucune indemnité d'aucune sorte ne pourra en tout état de cause être réclamée par la CAD du fait de la présence de biens sur les lieux restitués postérieurement à la signature des présentes.

Article 5 : la SARLU CAMPING DE L'EAU VIVE s'engage, dans les six mois de la signature des présentes, à réaliser ou à faire réaliser une clôture séparant les parcelles restituées, cadastrées section G N° 12 et 1541, de celle restant sous l'exploitation, selon des modalités conformes à la réglementation en vigueur.

Article 6 : Les parties rappellent qu'une canalisation d'évacuation des eaux usées traverse les parcelles restituées, cadastrées section G N° 12 et 1541, au profit des parcelles appartenant à la SCI L'EAU VIVE cadastrées section G N° 8, 9, 10, 1037, 1039, 1515, 1538, 1610, et 1514.

Se portant fort pour la SCI L'EAU VIVE, la SARLU CAMPING DE L'EAU VIVE et la CAD s'engagent à faire établir par M^oGIROUD notaire à LES ARCS SUR ARGENS un acte instituant une servitude conventionnelle d'évacuation des eaux usées dont le fonds dominant sera les parcelles cadastrées section G N° 8, 9, 10, 1037, 1039, 1515, 1538, 1610 et 1514, et le fonds servant les parcelles cadastrées section G N° 12 et 1541 selon un tracé qui sera déterminé amiablement par les parties. Les frais de cet acte seront à la charge de la SCI L'EAU VIVE.

Article 7 : Les parties conviennent que les présentes constituent une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil rappelé ci-dessus et rappellent qu'elles ont entre elles autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Article 8 : Les frais, droit, taxes et honoraires générées par la rédaction ou l'exécution des présentes seront supportés par la SARLU CAMPING DE L'EAU VIVE.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties à _____, le _____

Pour la SARL CAMPING DE L'EAU VIVE

Pour la CAD

Annexe : état des lieux établi contradictoirement par les parties

PS : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et Approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure ou en cours ».