

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, immatriculé au RCS de Grenoble sous le n° 447593104, pris en la personne de son Directeur en exercice demeurant ès-qualité 44 Avenue Marcellin Berthelot, 38029 GRENOBLE CEDEX

D'une part

ET :

La **SARL LEX-AEQUO**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 10 000 euros, immatriculée au RCS de Vienne sous le n° 880 887 500, ayant son siège social 22 Place de la Halle, 38260 LA COTE SAINT ANDRE, agissant poursuites et diligences de ses représentant légaux domiciliés audit siège,

D'autre part

PREAMBULE

▪ La société **LEX-AEQUO**, bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente consentie par les SCI FLOCON, SCI LES PISTES, SCI AU HARDIN, la SAS LAO, portant sur un tènement immobilier composé **des parcelles cadastrées section AH n° 108, 109, 114, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, sises à AUTRANS MEAUDRE** en VERCORS pour un prix de **1 624 500 euros**, a déposé une Déclaration d'Intention d'Aliéner qui a été notifiée à la commune de AUTRANS MEAUDRE selon courrier de Me LABERTRANDIE Notaire, daté du 30/03/2022.

Par décision 2002-57-P en date du **21.06.2022**, notifiée le 24.06.2022, **l'EPFL du Dauphiné** a exercé son droit de préemption sur ce tènement immobilier aux conditions de la déclaration d'intention d'aliéner.

La **SARL LEX-AEQUO** a contesté la légalité de cette décision.

Un recours gracieux a été notifié à **l'EPFL du Dauphiné** par le conseil de la requérante selon courrier daté du 04/08/2022.

Il a été répondu à ce recours par une décision de rejet motivée émanant de **l'EPFL du Dauphiné daté du 08/09/2022**.

La SARL **LEX-AEQUO** a saisi le Tribunal Administratif par deux requêtes enregistrées le 13/09/2022 visant pour l'une à obtenir l'annulation de la décision de préemption et pour l'autre à obtenir la suspension de l'exécution de celle-ci.

Par une Ordonnance rendue le 29/09/2022 le Juge des Référés a rejeté la demande de suspension de l'exécution de la décision.

▪ Parallèlement La **SARL LEX-AEQUO** envisageait de se porter acquéreur d'un tènement immobilier sis 459 voie du Village Olympique à **AUTRANS MEAUDRE** en VERCORS, cadastré Section AH n°397 pour un prix de **1 euro**.

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été notifiée à la commune de AUTRANS MEAUDRE selon courrier de Me LABERTRANDIE Notaire, daté du 23/05/2022.

Par décision 2002-69-P en date du **26.07.2022**, notifiée le 29.07.2022, **l'EPFL du Dauphiné** a exercé son droit de préemption sur ce tènement immobilier aux conditions de la déclaration d'intention d'aliéner.

La **SARL LEX-AEQUO** a contesté la légalité de cette décision.

Un recours gracieux a été notifié à **l'EPFL du Dauphiné** par le conseil de la requérante selon courrier daté du 04/08/2022.

Il a été répondu à ce recours par une décision de rejet motivée émanant de **l'EPFL du Dauphiné daté du 08/09/2022**.

La SARL **LEX-AEQUO** a saisi le Tribunal Administratif par deux requêtes enregistrées le 19/09/2022 visant pour l'une à obtenir l'annulation de la décision de préemption et pour l'autre à obtenir la suspension de l'exécution de celle-ci.

Par une Ordonnance rendue le 29/09/2022 le Juge des Référés a rejeté la requête de la **SARL LEX-AEQUO** visant à obtenir la suspension de l'exécution de la décision de préemption.

▪ Il convient également de rappeler, pour mémoire, que la **SARL LEX-AEQUO** avait assigné **l'EPFL du Dauphiné** par devant le Tribunal Judiciaire de Grenoble, par assignation du 21.11.2022, aux fins de :

- Avant-dire droit, surseoir à statuer dans l'attente de l'intervention d'une décision irrévocable de la juridiction administrative portant sur la demande d'annulation de la décision de préemption prise le 21.06.2022 par l'EPFL du Dauphiné, notifié le 24.06.2022.
- Annuler **la vente passée le 05.10.2022** entre les sociétés SCI FLOCONS, SCI LES PISTES, SCI AU JARDIN et SAS LAO, d'une part, et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, d'autre part.
- Ordonner la publication du jugement au service de la Publicité Foncière.
- Condamner l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à payer à la société LEX AEQUO une indemnité de 5 000 euros au titre de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens.

▪ De même la **SARL LEX-AEQUO** a assigné l'**EPFL du Dauphiné** devant le Tribunal judiciaire de Grenoble le 26.11.2023 aux fins de :

- Avant-dire droit, surseoir à statuer dans l'attente de l'intervention d'une décision irrévocable de la juridiction administrative portant sur la demande d'annulation de la décision de préemption prise le 21.06.2022 par l'EPFL du Dauphiné, notifié le 24.06.2022.
- Annuler la **vente passée le 05.10.2022** entre les sociétés SCI FLOCONS, SCI LES PISTES, SCI AU JARDIN et SAS LAO, d'une part, et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, d'autre part.
- Ordonner la publication du jugement au service de la Publicité Foncière.
- Condamner l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à payer à la société LEX AEQUO une indemnité de 5 000 euros au titre de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens.

Par deux **ordonnances juridictionnelles en date du 03.10.2023** (RG 22/5863 et RG 23/00711), les demandes de la **SARL LEX-AEQUO** étaient déclarées irrecevables, celle-ci étant condamnée par ailleurs à verser dans chaque dossier une indemnité de 1500 euros au titre de l'article 700 du CPC à l'**EPFL du Dauphiné**.

Appel a été interjeté par la **SARL LEX-AEQUO** devant la Cour d'Appel de Grenoble.

Par deux arrêts rendus le 04.06.2024 (RG 23/03621 et 23/03631) la Cour d'Appel confirmait les ordonnances déferées, condamnant la société **LEX-AEQUO** à payer à l'**EPFL du Dauphiné** dans chaque dossier la somme de 1500 euros au titre de l'article 700.

Aucun pourvoi en cassation n'a été enregistré à l'encontre de ces décisions.

▪ A ce jour restent en litige les deux procédures initiées par la **SARL LEX-AEQUO** devant le Tribunal Administratif de Grenoble enregistrées sous les n° 2205809 et 2206003 par lesquelles la **SARL LEX-AEQUO** entend obtenir l'annulation des deux décisions portant préemption.

Conscientes de la durée et des conséquences des procédures ci-avant mentionnées, les parties se sont rencontrées en vue d'envisager l'éventualité d'une issue amiable des contentieux qui les opposent.

L'EPFL du Dauphiné est conscient de ce que la durée des procédures immobilise les biens immobiliers, objets de l'exercice des droits de préemption, générant ainsi un coût de portage significatif.

De son côté la **SARL LEX-AEQUO** se déclare disposée à mettre un terme aux contentieux ci-avant mentionnés, sous réserve et condition de percevoir une indemnisation du préjudice matériel supporté par elle.

Après discussions et négociations, les parties ont pu, disposant du temps et des conseils nécessaires et suffisants pour ce faire, dégager la solution et l'accord qui suit .

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

La société **LEX-AEQUO** a fait état d'un important préjudice subi par elle de l'ordre de 200 000 euros, produisant à cet effet un chiffrage au soutien de sa réclamation.

L'EPFL du Dauphiné a contesté ce chiffrage, contestant également le principe de bon nombre des dépenses figurant dans la réclamation de la **SARL LEX-AEQUO**.

Après des échanges intervenus entre les parties sur ce point, une somme d'un montant de 34 362,44 euros a été retenue comme étant une dépense justifiée, antérieurement à l'exercice des droits de préemption critiqués, à charge de **LEX-AEQUO** dans le cadre de son projet d'acquisition et d'aménagement des biens.

ARTICLE 2

La société **LEX-AEQUO** indique que moyennant paiement de cette somme et renonciation aux indemnités allouées à **L'EPFL du Dauphiné** par les juridictions judiciaires au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile elle accepte de se désister purement et simplement des procédures actuellement engagées devant la Tribunal Administratif de Grenoble visant à obtenir l'annulation des droits de préemption urbain exercés par **L'EPFL du Dauphiné**.

ARTICLE 3

L'EPFL du Dauphiné est disposé à accepter un désistement d'instance et d'action de la **SARL LEX-AEQUO** à l'encontre des droits de préemption actuellement en litige mais également à l'encontre de toute procédure éventuelle quelle qu'en soit la nature et quelle que soit la juridiction qui serait saisie, visant à soit remettre en cause, soit contester, soit visant à obtenir une indemnisation quelconque du chef de l'acquisition des biens immobiliers situés sur la commune d'Autrans Méaudre, objets des droits de préemption urbain.

En conséquence de quoi **L'EPFL du Dauphiné** s'engage d'une part à verser une indemnité d'un montant de 34 362,44 € selon les modalités fixées à l'article 8 du présent protocole et d'autre part à renoncer à solliciter le versement des dépens et des indemnités au titre des frais irrépétibles prononcées par les décisions de justice du tribunal judiciaire et de la cour d'appel de Grenoble soit la somme totale de 3457,69 €.

ARTICLE 4

Les deux parties conviennent que, ce faisant, elles font des concessions et des efforts réciproques pour mettre un terme aux contentieux en cours.

ARTICLE 5

Ainsi, dès signature des présentes par la **SARL LEX-AEQUO**, **L'EPFL du Dauphiné** soumettra le présent protocole d'accord au conseil d'administration en vue d'autoriser le directeur de **L'EPFL** à signer ledit protocole.

ARTICLE 6

Le paiement de l'indemnité d'un montant de 34 360 € sera effectué par le comptable public. **L'Etablissement public foncier local du Dauphiné** s'oblige à faire émettre le mandat administratif dans les 10 jours pour que le paiement ait lieu entre les mains de la société **LEX AEQUO** sur le compte bancaire dont le RIB lui aura été transmis par **LEX AEQUO** dans les plus brefs délais lorsque le présent protocole sera rendu exécutoire selon l'article 8 du protocole. Le règlement ainsi effectué libérera entièrement **l'EPFL du Dauphiné** de son obligation.

Dès que le protocole sera exécutoire la **société LEX-AEQUO**, comme **l'EPFL du Dauphiné**, se déclarant satisfaites de l'aboutissement du présent accord, notifiera immédiatement par la voie de son conseil, un mémoire aux fins de désistement dans chacune des procédures dont est saisi le Tribunal Administratif de Grenoble.

Dès réception desdits mémoires horodatés, **l'EPFL du Dauphiné** notifiera à son tour les mémoires d'acceptation des désistements, renonçant à réclamer toute indemnité au titre des dispositions de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative.

Ce règlement mettra ainsi un terme à tout litige et toute contestation directe et indirecte née de l'exercice du Droit de Prémption Urbain de **l'EPFL du Dauphiné**

ARTICLE 7

Les parties se déclarent satisfaites du présent protocole, déclarent avoir bénéficié du temps et des moyens suffisants pour apprécier, peser et convenir, via les concessions qu'elles ont chacune faites, la portée et les conséquences du présent accord, s'engageant l'une comme l'autre à son exécution de bonne foi.

ARTICLE 8

Le présent protocole ne sera exécutoire à l'issue de sa transmission au Contrôle de légalité et en l'absence de tout déféré préfectoral et de tout recours gracieux ou contentieux qui serait formé dans le délai de recours réglementaire.

Fait en deux exemplaires à GRENOBLE, le

Pour l'EPFL du Dauphiné

Pour la SARL LEX-AEQUO