

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

Etablissement Public de Coopération Intercommunal

Dont le SIRET est 244 000 675 00151

Dont l'Etablissement principal est situé 20 avenue de la Gare, 40100 DAX

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Julien DUBOIS

*Ci-après dénommée « **la CA GRAND DAX** »*

D'UNE PART

ET

La société BENESSE 2

Société civile de construction vente

Enregistrée au RCS de NANTERRE

Sous le numéro 91800097700036

Dont le siège social se situe au 160 B rue de Paris, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Représentée par son représentant ès qualité domicilié audit siège

*Ci-après dénommée « **la SCCV BENESSE 2** »*

D'AUTRE PART

*Ci-après désignées collectivement « **Les PARTIES** ».*

EXPOSE DES MOTIFS

Les PARTIES ont régularisé, en date du 18 décembre 2023, une promesse de vente (ci-après PUV), portant sur l'acquisition des parcelles A915 et A1104, sises sur le territoire de la commune de BENESSE-LES-DAX (40).

Annexe n°1 : PUV

Le délai de réalisation de la PUV avait été fixé au 31 juillet 2024.

Néanmoins, compte tenu de l'absence de réalisation à cette date, cette promesse a fait l'objet d'une prorogation selon acte du 31 juillet 2024, établissant un nouveau délai de réalisation à la date du 31 décembre 2024.

Ce même acte de prorogation prévoyait l'augmentation du montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de 63.034€, du fait de l'allongement de la période de monopole accordé à la SCCV :

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Comme convenu dans la promesse initiale, les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE TROIS MILLE TRENTE QUATRE EUROS (63.034€)

Annexe n°2 : Extrait Prorogation PUV

A la date du 31 décembre 2024, la **SCCV BENESSE 2** n'a pas levé l'option en dépit de la levée des conditions suspensives en amont du terme.

Par courrier en date du 10 juillet 2025, le Conseil de la **CA GRAND DAX** a légitimement sollicité le paiement de l'indemnité d'immobilisation auprès de la **SCCV BENESSE 2**.

Annexe n°3 : Mise en demeure du conseil de la CA Grand DAX

Par courrier en date du 15 juillet 2025, la **SCCV BENESSE 2** a exposé avoir engagé de nombreux frais, dans le cadre du montage de cette opération, et a sollicité de la **CA GRAND DAX**, d'une part, la réduction du montant de l'indemnité d'immobilisation à hauteur de 31.517€, ainsi qu'un échancier de paiement.

Cependant, malgré ces intentions, les représentants de la SCCV BENESSE 2 n'ont finalement par la suite jamais manifesté ni matérialisé leur volonté non équivoque et ferme d'acquérir lesdits fonciers auprès de la CA GRAND DAX.

Annexe n°4 : Courrier de la SCCV

Par l'intermédiaire de leurs conseils respectifs, les PARTIES se sont réunies, et sont parvenues à un accord amiable s'agissant de la résolution du litige les opposant.

C'est dans ce contexte que les PARTIES, dans le dessein de déterminer les modalités de résolution du litige, ainsi que de s'accorder sur les modalités de versement de l'indemnité en cause se sont rapprochées pour élaborer la présente convention.

Cela étant exposé, les parties sont convenues des termes qui suivent, qu'elles ont décidé de soumettre, notamment, aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil, à l'effet de transiger, ainsi que des règles jurisprudentielles en la matière.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

TITRE I – OBJET, NATURE ET VALEUR DU PRESENT PROTOCOLE

ARTICLE I-1 : OBJET DU PROTOCOLE

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement de l'indemnité d'immobilisation due au titre de la promesse de vente et de son acte de prorogation précités, et par conséquent de définir les conditions par lesquelles les PARTIES se sont entendues au moyen des concessions mutuelles et réciproques, précisées ci-après.

Plus précisément encore, la présente transaction a pour objet :

- D'organiser les modalités de versement par la **SCCV BENESSE 2** de la somme de 63.034€ au bénéfice de la **CA GRAND DAX** au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue à la promesse de vente et son acte de prorogation ;
- D'organiser la renonciation mutuelle à recours des PARTIES ;
- De stipuler de bonne foi sur le processus permettant aux PARTIES d'atteindre les objectifs qu'elles se sont assignés dans les points qui suivent, à peine de violation des obligations souscrites individuellement de manière unilatérale, conditionnelle ou bijnective au titre des présents accords.

ARTICLE I-2 : DECLARATION DES PARTIES

Les PARTIES déclarent avoir la capacité juridique de transiger au jour de la signature du présent protocole transactionnel ou être expressément habilitées pour ce faire.

Annexe n°5 : Copie pièces identités et pouvoirs des parties

ARTICLE I-3 : ENGAGEMENTS

Les PARTIES déclarent expressément vouloir transiger selon les termes et conditions de la présente transaction.

Par conséquent, les PARTIES soumettent le présent protocole aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil qui disposent notamment que les transactions sont un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître et que ce contrat doit être rédigé par écrit.

Les PARTIES déclarent être pleinement informées de la portée de leurs engagements contenus dans ce protocole, de sorte que leurs concessions réciproques sont équilibrées et que leur consentement est suffisamment éclairé.

ARTICLE I-4 : VALEUR DU PROTOCOLE

Les PARTIES s'estiment mutuellement et intégralement remplies de leurs droits nés et à naître dont elles ont apprécié la nature et la portée.

Les PARTIES reconnaissent que leur attention a été expressément attirée sur le caractère définitif et irrévocable de la présente transaction et avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leurs engagements et donner leur entier consentement à la présente transaction, qui est soumise expressément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil et en particulier celles de l'article 2052 dudit code, au terme duquel les transactions constitueront une fin de non-recevoir qui empêchera toute nouvelle action relative au litige en cause.

En conséquence, elles constatent, conformément à l'article 2052 du code civil que, dès que les obligations des PARTIES auront été exécutées, plus aucune contestation ne les oppose et qu'il met fin à tout différend concernant le litige précédemment exposé.

TITRE II – CONCESSIONS MUTUELLES ET RECIPROQUES CONSENTIES PAR LES PARTIES

Aux termes de différents échanges entre les PARTIES et afin d'éviter tout litige ultérieur, il a été convenu de s'arrêter sur les concessions mutuelles et réciproques des PARTIES et sur les modalités de mise en œuvre des obligations du présent accord dans le respect du calendrier établi et accepté par les PARTIES.

ARTICLE II-1 : ENGAGEMENTS MUTUELS ET RECIPROQUES DES PARTIES

Les PARTIES s'accordent pour renoncer à tout recours, au fond et en référé, devant toutes juridictions, relatif à la formation, la validité ou l'exécution de la promesse de vente du 18 décembre 2023, et de son acte de prorogation du 31 juillet 2024, ainsi que de toute demande de paiement relative à des frais et/ou préjudices que les PARTIES allègueraient.

ARTICLE II-2 : DU CHEF DE LA SCCV BENESSE 2

En contrepartie de la renonciation réciproque à recours et de la renonciation de la CA GRAND DAX d'exiger en une seule fois le paiement de l'indemnité d'immobilisation due, **la SCCV BENESSE 2 s'engage à procéder au versement de la somme de 63.034€ au bénéfice de la CA GRAND DAX, de manière échelonnée.**

Ce versement interviendra selon un échancier de 10 mois dont le premier versement devra en tout état de cause être effectué au plus tard le 15 février 2026 sur le RIB certifié conforme de la CA GRAND DAX.

Ainsi, la SCCV BENESSE 2, ou toute personne qui s'y substituerait, procèdera à 9 (NEUF) versements mensuels de la somme de 6.300 € (SIX MILLE TROIS CENT EUROS), et 1 (UN) dernier versement égal à la somme de 6.334 € (SIX MILLE TROIS CENT TRENTE QUATRE EUROS), le premier versement devant intervenir au plus tard le 15 février 2026, les suivants devant être effectués le 10 de chaque mois, le dernier versement devant intervenir au plus tard le 15 novembre 2026.

A défaut du règlement au terme convenu d'une seule de ces mensualités, la déchéance du terme conventionnellement accordé serait immédiate et automatique, sans besoin de mise en demeure préalable, et le solde de l'indemnité d'immobilisation deviendrait immédiatement exigible.

A titre de pénalité supplémentaire en cas de déchéance du terme, une indemnité supplémentaire calculée à hauteur de 20% des sommes demeurant dues devra être versée par la SCCV BENESSE 2.

De surcroît, la société LIVINX, société par actions simplifiée au capital de 100 000€, dont le siège social est situé au 160 bis rue de Paris, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 828 786 947, associée principale de la SCCV BENESSE 2 pour détenir 99 parts du capital social composé de 100 parts, assurera le paiement, en lieu et place de la SCCV BENESSE 2, de toute échéance qui ne serait pas honorée par cette

dernière, dans les délais précités, à première demande effectuée par LRAR expédiée par la CA GRAND DAX.

Ce paiement interviendra, par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de la CA GRAND DAX.

Annexe n°6 : RIB CA GRAND DAX

ARTICLE II-3 : DU CHEF DE LA CA GRAND DAX

En contrepartie de la renonciation réciproque à recours et de l'échéancier de paiement consenti, **la CA GRAND DAX renonce à exiger le paiement immédiat dans son intégralité de l'indemnité d'immobilisation cependant exigible dès à présent, et consent à recueillir celui-ci selon l'échéancier précité, entre les mois de février et novembre 2026.**

TITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE III- 1 : IRREVOCABILITE DES ACCORDS

Sous réserve du respect par chacune d'entre elles de ses propres obligations, les PARTIES s'interdisent expressément de remettre en cause la présente transaction en l'une quelconque de ses dispositions pour quelle que raison que ce soit, fut-ce pour une erreur de droit ou de fait.

ARTICLE III- 2 : HOMOLOGATION JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 1567 du code de procédure civile, le présent protocole sera soumis à homologation judiciaire, sur présentation par requête à l'initiative de la partie la plus diligente ou de l'ensemble des parties à la transaction.

ARTICLE III- 3 : EXECUTION DE BONNE FOI – ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole et ses annexes qui forment un tout indissociable, de telle sorte que nul ne pourra ainsi se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

Elles élisent domicile pour toute pour donner suite au présent Protocole à leur adresse et siège social tel que figurant dans la comparution et s'engagent à signifier tout changement d'adresse par LRAR tant que le présent protocole n'est pas exécuté dans sa totalité

ARTICLE III- 4 : FRAIS

Il est expressément convenu entre les PARTIES qu'elles conserveront à leur charge les frais et honoraires de conseil et d'avocat qu'elles auraient pu engager et s'estiment intégralement remplies de tous leurs droits et conserveront à leur charge l'intégralité des frais et dépens engagés lors de ce litige ou en phase précontentieuse.

ARTICLE III- 5 : PRISE D'EFFET

Le présent protocole et ses annexes produiront tous leurs effets à compter du jour de leur signature par l'ensemble des parties indépendamment de toute formalité administrative subséquente.

PROJET

ARTICLE III- 6 : TRIBUNAL COMPETENT POUR L'EXECUTION DE LA CONVENTION

En cas de différend entre les PARTIES concernant la formation, l'exécution ou l'interprétation du présent Protocole, les PARTIES déclarent reconnaître la compétence du Tribunal Judiciaire de DAX.

ARTICLE III – 7 : CONFIDENTIALITE

Chaque PARTIE s'engage à conserver confidentiels les termes, conditions et annexes de la présente transaction ainsi que les informations échangées au titre de son application, et s'en interdit la divulgation à des tiers.

ARTICLE III- 8 : LISTE DES ANNEXES

La présente transaction compte les **SIX (6)** annexes suivantes :

Annexe n°1 : PUV ;

Annexe n°2 : Prorogation PUV ;

Annexe n°3 : Mise en demeure du conseil de la CA Grand DAX ;

Annexe n°4 : Courrier de la SCCV ;

Annexe n°5 : Copie pièces identités et pouvoirs des parties ;

Annexe n°6 : RIB CA GRAND DAX

ARTICLE III- 9 : NOMBRE D'EXEMPLAIRES

Si la signature ne devait pas être électronique, le Protocole serait édité en CINQ exemplaires originaux, un exemplaire par chaque PARTIE et leurs conseils respectifs, un exemplaire de sécurité.

Les PARTIES se déclarent expressément remplies de leurs obligations au jour de la signature du présent Protocole.

ARTICLE III- 10 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les PARTIES sont expressément convenues de ce qu'elles signent électroniquement le présent Protocole conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du contrat dans les conditions prévues par les Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles 1367 et 1368 du Code Civil, les PARTIES reconnaissent qu'elles peuvent signer cet acte par voie électronique, et que cette signature électronique revêt la même valeur juridique qu'une signature manuscrite.

Les PARTIES s'engagent chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent Protocole soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des PARTIES reconnaît et accepte que sa signature du contrat via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit que cette PARTIE pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique ou à la preuve de son intention de conclure le contrat à cet égard.

Faire précéder la signature de "*Bon pour transaction*"

Pour la CA GRAND DAX

Pour la SCCV BENESSE 2

Fait à
Le XXXXX 2026

Fait à
Le XXXXX 2026