

**AVENANT AU PROTOCOLE TRIPARTITE
DU 23 JANVIER 2012**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

1. L'Indivision EMERAUD constituée de :

- Monsieur Jean Yves Pierre Marie EMERAUD et Madame Gilberte Andrée Marie PEDRONO, son épouse, demeurant ensemble au 10 rue Lavoisier, à SAINT-AVE (56890)
- Mademoiselle Lydie Mauricette Marie-Agnès EMERAUD et Monsieur Aurélien Jean René EMERAUD, demeurant ensemble 10 rue Lavoisier, à SAINT-AVE (56890)

*ci-après dénommée "les Consorts EMERAUD"
d'une première part*

2. La SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, SARL au capital de 500 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 387 607 724, dont le siège social est sis Moulin de Brambec, 56890 PLESCOP, prise en son établissement domicilié 2 rue de la Fontaine à SAINT AVE (56890) représentée par son Gérant, Monsieur Daniel MARTIN

d'une seconde part

3. La Commune de SAINT-AVE, représentée par Madame Anne GALLO, son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2018, Hôtel de Ville, BP 40020, 56891 SAINT-AVE Cedex

d'une troisième part

EXPOSE PREALABLE

Dans le courant de l'année 2011, la Commune de SAINT-AVE a souhaité réaliser une opération d'aménagement sur l'îlot Bossuet, situé en entrée de ville et constitué des parcelles cadastrées section BC n°82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 et 90.

À l'exception des parcelles cadastrées section BC n°84 et 85, ces terrains lui appartiennent.

L'ensemble du périmètre est, par ailleurs, couvert par le droit de préemption urbain.

Le 9 août 2011, la Commune a réceptionné une déclaration d'intention d'aliéner la parcelle cadastrée section BC n°84, appartenant à l'indivision constituée entre :

- Monsieur Jean Yves Pierre EMERAUD et Madame Gilberte Andrée PEDRONO, son épouse, en qualité d'usufruitiers indivis
- Madame Lydie Mauricette EMERAUD et Monsieur Aurélien Jean EMERAUD, en qualité de nus-propriétaires indivis.

Aux termes de ladite déclaration :

- la vente envisagée devait se faire au profit de la Société IMMOBILIER MONTAGE COMMERCIAL, représentée par Monsieur DUDOUIT
- les conditions de la vente prévoyaient un prix de 300 000 €, libéré sous forme de dation.

Par arrêté municipal - notifié le 8 octobre 2011 -, la Commune a décidé d'exercer son droit de préemption et formulé, ainsi que l'y invitait l'article R. 213-9 du Code de l'urbanisme, une offre d'acquisition de la parcelle cadastrée section BC n°84 pour un prix de 153 000 €.

Dans un courrier réceptionné le 8 décembre 2011 en Mairie, les Consorts EMERAUD - par la voie de leur mandataire, Maître BENEAT, Notaire à VANNES - ont :

- admis le principe de la préemption
- proposé que le prix de la transaction soit libéré sous la forme d'une dation en paiement :
 - * d'un local commercial :
 - . édifié en lieu et place de l'immeuble préempté
 - . d'une superficie de 220 m²
 - . livré brut de béton
 - . d'une hauteur minimale sous plafond de 2,75 m
 - * de quatre places de stationnement en sous-sol
- sollicité que la Commune indemnise à hauteur de 200 000 € les frais de réinstallation et de déménagement de leur locataire, la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, et ce, en application des dispositions de l'article L. 314-3 du Code de l'urbanisme

- soumis leur acceptation de la préemption à :
 - * l'accord de la Commune sur les points précités, ainsi que sur le maintien de la location de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT
 - * la formalisation de ces conditions dans un protocole d'accord tripartite.

C'est dans ces conditions, qu'a été conclu, le 23 janvier 2012, un protocole tripartite stipulant :

- l'accord de la Commune de SAINT-AVE sur les modalités de la vente consignées dans le courrier précité du Notaire des Consorts EMERAUD savoir :
 - * la dation en paiement :
 - . d'un local commercial :
 - situé dans un bâtiment à construire sur le périmètre - désigné *supra* - de l'îlot Bossuet
 - d'une superficie de 220 m²
 - livré brut de béton et non clos
 - d'une hauteur minimale sous plafond de 2,75 m
 - . de quatre places de stationnement en sous-sol
 - * la conclusion d'un bail commercial entre les Consorts EMERAUD et la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT,
- l'engagement réciproque des Consorts EMERAUD d'assurer, pour le compte de la Commune, le relogement définitif de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT dans les locaux objet de la dation en paiement précitée
- l'engagement de la Commune à :
 - * assurer le relogement temporaire de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT dans le local qui constitue, ce jour, un de ses établissements moyennant la conclusion d'un bail précaire d'une durée maximale de trois ans et moyennant un loyer mensuel de 1 100 € HT
 - * prendre en charge les travaux de réaménagement de ce local et le coût de déménagement de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT

et s'est interdit, pendant une durée de 10 ans, de consentir aux futurs exploitants commerciaux des locaux à édifier dans l'îlot Bossuet tel que décrit *supra*, toute possibilité d'y exercer une activité concurrente de celle de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, s'engageant d'ailleurs à faire peser cet engagement sur les futurs acquéreurs de l'îlot Bossuet en introduisant l'interdiction susvisée dans toute vente qu'elle conclurait
- la renonciation de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT à exiger de la Commune :
 - * toute prise en charge complémentaire de ses frais de déménagement et de réinstallation
 - * tous travaux autres que ceux prévus
 - * le maintien de son bail précaire au-delà de la période strictement nécessaire à sa réinstallation dans les locaux destinés à être remis en dation aux Consorts EMERAUD
 - * toute proposition de relogement définitif
- la promesse des Consorts EMERAUD de donner à bail commercial à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, les locaux dont ils acquerront la propriété par le biais de la dation en paiement prévue
- la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT a accepté cette proposition de relogement et s'est déclarée, à l'égard de la Commune de SAINT-AVE, pleinement remplie de ses droits.

Les frais d'acte de cession de ce local seront à la charge intégrale de la commune de SAINT-AVE, à l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix convenu qui sera due par les Consorts EMERAUD, lesquels s'y engagent, cette taxe étant versée lors de l'acte constatant la remise du local en dation en paiement.

Aux termes d'une convention de location, la Commune de SAINT-AVE a autorisé la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT à occuper un local dit "Netto" du 7 avril 2014 au 7 avril 2017.

Le démarrage de la construction projetée sur l'îlot Bossuet - effectif à la date de signature des présentes - a toutefois été retardé par des événements indépendants de la volonté des parties.

Une convention d'occupation à titre précaire, régularisée le 7 avril 2017, a ainsi autorisé la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT à occuper les lieux précédemment pris à bail au même titre jusqu'à l'ouverture au public des nouveaux locaux en construction.

Les besoins des parties ayant évolué et le projet ayant été précisé, le présent avenant a pour objectifs de :

- fixer et d'arrêter précisément entre les parties les caractéristiques techniques du local qui sera remis aux Consorts EMERAUD, par la commune de SAINT-AVE
- prévoir l'indemnisation par la Commune du préjudice subi par les Consorts EMERAUD du fait du retard de la remise en dation.

AVENANT

Article 1

Il est convenu que les caractéristiques du local remis aux Consorts EMERAUD sont définitivement fixées entre les parties de la manière suivante :

" Local commercial situé dans un bâtiment à construire sur le périmètre de l'îlot Bossuet à SAINT-AVE, d'une superficie de 215,40 mètres carrés, livré brut de béton, et non clos, d'une hauteur minimale sous plafond de 2,75 m avec un local clos de 50 m² situé en sous-sol de la cellule commerciale et d'une place de stationnement en sous-sol".

Une note descriptive, un plan de la cellule commerciale du rez-de-chaussée ainsi qu'un plan du local en sous-sol, chacun daté du 28 avril 2017, établis par le promoteur maître d'ouvrage demeurent annexés aux

présentes et sont approuvés par l'ensemble des parties (annexe 1) ; étant ici précisé que l'annexe "*détail des prestations*" fait l'objet d'un éclatement desdites prestations revenant aux Consorts EMERAUD et à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT (annexe 1 bis).

Article 2

Il est également convenu que :

- la mise en place du bac dégraisseur (ou séparateur) et des réseaux associés, tant au sein du local que jusqu'à l'attente du réseau d'eaux usées située sous le local, sera assurée aux frais de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT
- seront réalisés aux frais des Consorts EMERAUD les éléments limitativement énumérés ci-après à l'exclusion de tous autres, savoir :
 - * la chape du local
 - * l'achat et les travaux de carrelage du local sauf les précisions suivantes :
 - . les Consorts EMERAUD ont choisi un carrelage n° ACAS 3704585 30x30 d'une valeur de 24,90 € TTC pour une surface de 215 m²
 - . le surcoût lié au choix de la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT d'un carrelage portant référence ACAS 3350085 45/45 (35,22 € TTC) est pris en charge par la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT (annexe 2)
 - . le surcoût lié à la fourniture du tapis de sol carrelé patchwork (59,50 € HT) et le surcoût lié à la pose de ce tapis de sol sera pris en charge par la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT
 - . le carreleur missionné par les Consorts EMERAUD sera amené à positionner les bondes siphonides achetées par la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT, le coût du positionnement étant à la charge de la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT et des Consorts EMERAUD, chacun pour moitié
 - * la fourniture et la pose de l'ensemble des vitrines, huisseries, portes, fenêtres et ouvertures (assurant exclusivement le clos de l'établissement et du local poubelles), à l'exception de la fenêtre des sanitaires et du coût supplémentaire pour l'installation de la porte d'entrée automatique si la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT sollicite l'installation d'une telle porte, qui sont pris en charge par la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT. Il est précisé à ce sujet que :
 - . les ouvertures qui seront installées par les Consorts EMERAUD devront respecter les préconisations issues de l'étude acoustique réalisée par la société JLBI Acoustique le 26 septembre 2017 ci-annexée (annexe 3)
 - . les vitres des fenêtres donnant sur le laboratoire les vitres C2, C3, C4 et C5 devront contenir du verre dépoli acide, le surcoût de cette précision étant partagé par moitiés entre la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT et les Consorts EMERAUD
 - . la baie C8 sera une baie fixe.

- Tous autres travaux, aménagements intérieurs du local, portes intérieures, escaliers, etc... sans que cette liste soit limitative, sont à la charge de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT
- les gaines d'évacuation des fumées et de la VMC ainsi que les sorties en toiture seront mises en place par la Commune de SAINT-AVE et à ses frais.

Article 3

Le délai maximal de trois ans, initialement convenu pour le relogement temporaire de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT étant dépassé sans que cette situation ne soit imputable aux Consorts EMERAUD, la Commune de SAINT-AVE - sans reconnaissance de responsabilité - leur versera une somme forfaitaire et transactionnelle de 20 900 € HT, soit 25 080 € TTC au titre des loyers qu'ils n'ont pu percevoir auprès de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT.

Cette indemnité sera libérée comme suit :

- 10 450 € HT, soit 12 540 € TTC, dans les 30 jours de la régularisation des présentes
- le solde au cours du mois de mars 2019.

Article 4

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties que :

- l'acte authentique constatant la dation en paiement stipulée au protocole tripartite du 23 janvier 2012 entre la Commune de SAINT-AVE et les Consorts EMERAUD sera conclu :
 - * dans les huit jours suivant la demande du Notaire désigné par la Commune
 - * avec la participation et l'accord quant à la date du Notaire des Consorts EMERAUD
 - * le 30 septembre 2018 au plus tard
- les Consorts EMERAUD achèveront les travaux d'aménagement du local qui leur incombent au plus tard le 31 octobre 2018 étant observé que :
 - * ils sont autorisés à disposer du bien pour y réaliser - ou faire réaliser - des travaux à compter de la date de conclusion de l'acte authentique précité
 - * un constat contradictoire entre les parties de l'état du local objet de la dation, de l'entier immeuble au sein duquel il a vocation à s'implanter et des avoisinants sera dressé préalablement au démarrage de cette mise à disposition anticipée ; cette formalité constitue une condition ferme du démarrage de cette mise à disposition anticipée
 - * dès le démarrage de la mise à disposition anticipée du local aux Consorts EMERAUD et avant qu'ils ne débutent les travaux mis à leur charge, notamment la chape, la SARL BOULANGERIE SAINT VINCENT fera réaliser la pose de toutes les gaines et tous les tuyaux d'évacuation (durée desdits travaux estimée à 4 à 5 jours)

- * à défaut de réitération de la dation dans les délais convenus pour un motif imputable aux Consorts EMERAUD et/ou à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, les travaux qui auront été accomplis au sein du local objet des présentes seront définitivement et gratuitement acquis à la Commune
- la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT achèvera les autres travaux d'aménagement du local qui lui incombent pour permettre l'exploitation de son activité dans le délai maximal de trois mois à compter de la fin des travaux d'aménagement réalisés par les Consorts EMERAUD.

L'achèvement des travaux précités s'entend :

- pour les Consorts EMERAUD, de la fin des travaux d'aménagement à leur charge dans des conditions permettant à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT de faire intervenir ses entrepreneurs pour la réalisation des travaux à sa charge
- pour la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, des travaux d'aménagement à sa charge dans des conditions permettant d'assurer la mise en exploitation de la boulangerie à compter du mois de février 2019.

Cet achèvement sera contradictoirement constaté entre les Consorts EMERAUD et la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT à l'initiative de la partie qui y aura intérêt, chaque partie se consentant mutuellement et irrévocablement à cet effet un droit de pénétration dans les lieux objet des présentes, avec le concours éventuel d'un Huissier de Justice à frais partagés des parties.

Article 5

Si la signature de l'acte authentique visé au premier alinéa de l'article 4 est différée au-delà du 30 septembre 2018 pour une raison non imputable aux Consorts EMERAUD et/ou à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT et si, cumulativement, ce retard génère un décalage de la date d'entrée en jouissance de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT :

- cette dernière :
 - * pourra se maintenir gracieusement dans le local Netto pour une période correspondant à la durée du dépassement des engagements de la Commune
 - * bénéficiera, de la part des Consorts EMERAUD, d'une franchise de loyer pour la même période
- la Commune de SAINT-AVE sera redevable d'une indemnité complémentaire de 37 € par jour de retard à l'égard des Consorts EMERAUD.

Si la durée des travaux à la charge des Consorts EMERAUD est dépassée pour une raison non imputable à la Commune de SAINT-AVE et/ou à la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT et si, cumulativement, ce retard génère un décalage de la date d'entrée en jouissance de la SARL BOULANGERIE SAINT-

VINCENT :

- cette dernière :
 - * pourra se maintenir gracieusement dans le local Netto pour une période correspondant à la durée du dépassement des engagements des Consorts EMERAUD
 - * bénéficiera, de la part des Consorts EMERAUD, d'une franchise de loyer pour la même période
- le montant de l'indemnité stipulée à l'article 3 à la charge de la Commune de SAINT-AVE et au bénéfice des Consorts EMERAUD sera réduit de 37 € par jour de retard.

Si la durée des travaux à la charge de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT est dépassée pour une raison non imputable à la Commune de SAINT-AVE et/ou aux Consorts EMERAUD et si, cumulativement, ce retard génère un décalage de la date d'entrée en jouissance de la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, cette dernière :

- pourra se maintenir dans le local Netto pour une période correspondant à la durée du dépassement de ses engagements moyennant la poursuite du versement à la Commune de SAINT-AVE de l'indemnité d'occupation convenue
- restera redevable du loyer commercial convenu avec les Consorts EMERAUD.

En cas de cumuls des situations décrites aux trois précédents alinéas, les parties conviennent que chacune restera pleinement responsable des retards lui incombant et s'efforceront - sans toutefois s'y obliger - de résoudre amiablement tout différend éventuel sur les causes d'un éventuel retard, quitte à recourir - à cet effet - à l'avis d'un tiers désigné d'un commun accord.

Le bail commercial en l'état futur d'achèvement conclu entre les Consorts EMERAUD et la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT demeure annexé aux présentes (annexe 4).

Article 6

La présente convention, conclue de bonne foi en trois exemplaires, dont un pour chacune des parties, les Consorts EMERAUD ayant les mêmes intérêts au sens de l'article 1375 du Code civil, vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux dispositions de l'article 2052 du même Code.

A SAINT-AVE, le

Monsieur Jean Yves Pierre Marie EMERAUD	Madame Gilberte Andrée Marie PEDRONO
Mademoiselle Lydie Mauricette Marie-Agnès EMERAUD	Monsieur Aurélien Jean René EMERAUD
Pour la SARL BOULANGERIE SAINT-VINCENT, Monsieur Daniel MARTIN, Gérant	Pour la Commune de SAINT-AVÉ Madame Anne GALLO, Maire

Annexes

1. Note descriptive et plans
- 1 bis. Eclatement des prestations
2. Références de carrelage
3. Etude acoustique
4. Bail commercial en l'état futur d'achèvement