

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DELIBERATION N° 2023-085

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 24 avril à 19h,

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 20 avril 2023, a tenu une réunion en session ordinaire, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

*Etaient présents en séance : Christophe AUBERT, maire,
Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,
Pierre BALME, maire délégué de Venosc.
Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.
Laurent GIRAUD, Jean-Luc BISI, Céline VALETTE, Fabien VEYRAT, Enrica TASSO, conseillers municipaux.*

Etaient absents ou excusés : Stéphane VAISSIERES, Marion ROLLAND.

*Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :
Hervé LESCURE donne pouvoir à Françoise MOREAU
Anne MILLET donne pouvoir à Marie-Hélène COING.*

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil : Céline VALETTE et Jean-Luc BISI ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

FINANCES LOCALES – 7.1 – Décisions budgétaires

OBJET : Modalités d'indemnisation des sociétés SAS XV et Le Dragon suite au jugement du Tribunal Judiciaire – Approbation d'un protocole transactionnel.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1111-1, L.1111-2, L.2121-12

VU le Code civil,

VU le projet de protocole transactionnel joint en annexe.

Monsieur Le Maire expose à l'assemblée :

Madame Nadège DUMOULIN est commerçante sur la Commune de MONT DE LANS/LES DEUX ALPES.

La Commune de MONT DE LANS – qui a depuis fusionné avec celle des VENOSC pour former la Commune LES DEUX ALPES – était propriétaire, d'un local dit « OPERA » (lot n°111), exploité un temps en discothèque sur plusieurs étages (triplex) dans un « centre d'animation », dénommé « Village du Clos des Fonds » dans la station des DEUX ALPES.

En 2015, année au cours de laquelle Madame DUMOULIN/société XV a cessé son exploitation de bar, le « centre d'animation », vide de toute activité depuis 5 ans, était l'objet de projets de réhabilitation.

Madame DUMOULIN a souhaité participer à ce projet en y intégrant l'exploitation d'un *laser-game*.

Lors d'une assemblée générale en date du 5 décembre 2016, le syndicat des copropriétaires, en présence de Madame DUMOULIN, a notamment voté :

Monsieur le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat

le..... Christophe AUBERT, Maire.

- la suppression du lot n°111 ;
- la création des lots n°116 à 119, à usage tant commercial, que de logements.
- la constitution d'une servitude de passage.

Dans le prolongement de cette assemblée, la société XV a signé quelques jours plus tard, le 19 décembre 2016, un compromis de vente préparé en amont par le notaire portant sur l'acquisition des 4 lots identifiés comme suit :

- Lot n°116 : local commercial (RDC + R+1) de 450,2 m2
- Lot n°117 : local mixte à usage commercial ou d'habitation (RDC + R+1) de 41,8 m2
- Lot n°118 : un appartement (RDC + R+1) de 113,2 m2
- Lot n°119 : local (R-1 + R-2) de 124 m2

Suite à cette signature, la société LE DRAGON nouvellement constituée pour exploiter le fonds de commerce dans les murs acquis par la société XV, a obtenu le financement des travaux nécessaires aux exploitations commerciales et de logement, à hauteur de la somme principale de 130.000 € auprès de la LYONNAISE DE BANQUE, tandis que la société XV obtenait un prêt du même organisme, d'un montant de 220.000 € pour l'acquisition des murs.

Soit un prêt total pour l'acquisition et les travaux de 350.000 €.

La vente a été réitérée suivant acte notarié du 10 juillet 2017.

Un conflit est survenu entre les parties, après la réalisation des travaux du lasergame, portant sur :

- La transformation des lots n°117, 118 et 119 à usage d'habitation,
- L'augmentation des charges de copropriété,
- La vente de boissons alcoolisées relevant des groupes 2 et 3, dans le cadre de l'exploitation du *laser-game*.

En l'absence d'issue amiable à ce différend, la SAS XV et la société DRAGON ont saisi le Tribunal judiciaire de Grenoble des demandes suivantes :

- Prononcer la résolution de la vente intervenue le 10 juillet 2017, entre la Commune Les Deux Alpes et la société XV et portant sur les lots 116, 117, 118, et 119 ;
- Annuler par voie de conséquence les prêts souscrits par les sociétés XV et LE DRAGON ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 150.000 au titre du prix de vente ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 220.000 euros au titre des travaux effectués par la société XV dans les locaux ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 130.000 euros au titre des travaux effectués par la société LE DRAGON ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 300.000 euros au titre de la perte du fonds de commerce de la société LE DRAGON ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 65.000 euros au titre des charges de copropriété réclamées par le syndicat de la copropriété ;
- Condamner la commune Les Deux Alpes au paiement d'une somme de 8.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Ces demandes ont été modifiées en cours d'instance :

« I- SUR LA NULLITE DE LA VENTE DU 10 JUILLET 2017 : »

ANNULER la vente notariée du 10 juillet 2017 pour vices du consentement de la SAS XV, sur le fondement du dol quant à la destination du bien immobilier objet de ladite vente, en raison du mensonge et des manœuvres dolosives de la Commune venderesse, visant à lui faire croire qu'elle faisait l'acquisition de lots à destination commerciale et d'hébergement, alors qu'entre la signature du compromis et l'acte de vente, la venderesse a œuvré à son insu pour refuser ces destinations lors d'une Assemblée Générale du 6 avril 2017, tout en indiquant à l'acte de vente qu'aucune Assemblée n'avait été tenue,

*et surabondamment ANNULER la vente notariée du 10 juillet 2017 sur le fondement de l'erreur en raison de l'impossibilité d'exploiter une activité de vente de boissons alcoolisées (groupes 2 et 3) et de l'augmentation hors de proportion et injustifiée du montant des charges de copropriété lui incombant,
En conséquence :*

ORDONNER la remise des parties en leur état antérieur à ladite vente,

CONDAMNER la Commune LES DEUX ALPES à régler à la SAS XV la somme de 150.000 € en restitution du prix de vente, outre intérêts et frais (III) à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers,

II- SUR LA NULLITE DES CONTRATS DE PRETS DES 6 MARS ET 12 SEPTEMBRE 2017 :

ANNULER ou à tout le moins JUGER CADUQUES, les contrats de prêts souscrits respectivement par les SAS XV et LE DRAGON, les 6 mars et 10 juillet 2017 d'un montant principal (hors frais etc...) respectif de 220.000 € et 130.000 €, pour l'acquisition et l'aménagement des locaux objets de la vente du 10 juillet 2017,

En conséquence :

CONDAMNER la Commune LES DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON, la somme de 130.000 € en restitution du montant du prêt, outre intérêts à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers,

CONDAMNER la Commune LES DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON, la somme de 50.000 € en restitution de son apport en numéraire de 50.000 € pour le financement d'une partie des travaux, en complément du prêt de 130.000 €,

CONDAMNER la Commune LES DEUX ALPES à régler à la SAS XV, la somme de 220.000 € en restitution du montant du prêt, outre intérêts à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers, en y déduisant la somme qui sera restituée de 150.000 € au titre de la vente annulée,

III- SUR LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE LES DEUX ALPES :

CONDAMNER la Commune LES DEUX ALPES pour ses fautes commises à l'égard des SAS XV et LE DRAGON, au titre respectivement, de sa responsabilité contractuelle et délictuelle, à réparer les préjudices subis résultant de la nullité de la vente du 10 juillet 2017, indépendamment de l'anéantissement rétroactif de la vente, comme suit :

➤ SAS XV :

<i>- Frais de notaire sur la vente :</i>	<i>13.746,00 €</i>
<i>- Frais bancaires de constitution du prêt :</i>	<i>250,00 €</i>
<i>- Intérêts sur prêt réglés :</i>	<i>(mémoire)</i>
<i>- Frais de garantie bancaire :</i>	<i>2.725,00 €</i>
<i>- Frais de cotisation d'assurance prêt :</i>	<i>8.147,33 €</i>

- Hypothèque :	8.565,00 €
- Honoraires architecte	5.011,30 €
- Frais de copropriété :	16.000,00 €
(du 17.07.17 au 31.05.20 : à parfaire au jour du jugement)	
- Immobilisations et agencement du bâtiment :	145.799,41 €
- Préjudice moral et tracas en tous genres :	10.000,00 €

➤ **SAS LE DRAGON :**

- Frais bancaires de constitution du prêt :	250,00 €
- Intérêts sur prêt réglés :	(mémoire)
- Frais de garantie bancaire :	3.792,00 €
- Frais de cotisation d'assurance prêt :	3.823,52 €
- Travaux pour le local loué à XV :	168.995,10 €
- Charges de Copropriété et frais d'huissier :	72.492,95 €
(du 01.02.21 au 20.08.21, à parfaire)	
- Perte de valeur du fonds de commerce :	300.000,00 €
- Préjudice moral et tracas en tous genres :	10.000,00 €

En conséquence :

CONDAMNER la Commune **LES DEUX ALPES** à régler à la **SAS XV** la somme (à parfaire au jour du jugement) de **210.244,04 €** à titre de dommages et intérêts,

CONDAMNER la Commune **LES DEUX ALPES** à régler à la **SAS LE DRAGON** la somme (à parfaire au jour du jugement) de **379.353,57 €** (559.353,57 € - 180.000 €) déduction faite du prêt afférent à ces travaux consenti à la **SAS LE DRAGON** (130.00 €) + l'apport en numéraire de celle-ci (50.000)

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

CONDAMNER d'ores et déjà, en cas de condamnation *in solidum*, la Commune **LES DEUX ALPES** à relever, garantir et laisser entièrement indemne, les sociétés **XV** et **LE DRAGON**, de toutes condamnations en principal, frais et accessoires, qui seraient prononcées à leur encontre, au profit de la société **CIC - LYONNAISE DE BANQUE**,

CONDAMNER la Commune **LES DEUX ALPES** à régler à la **SAS XV** la somme de **10.000 €** en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les droits des articles A 444-32 et suivants du code de commerce portant modification du décret du 12 décembre 1996 n° 96/1080 relatif au tarif des huissiers, et entiers dépens,

CONDAMNER la Commune **LES DEUX ALPES** à régler à la **SAS LE DRAGON** la somme de **10.000 €** en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les droits des articles A 444-32 et suivants du code de commerce portant modification du décret du 12 décembre 1996 n° 96/1080 relatif au tarif des huissiers et entiers dépens,

ORDONNER l'exécution provisoire de droit du jugement à intervenir ».

Le **CIC LYONNAISE DE BANQUE** (SA immatriculée au RCS de LYON sous le n°954 507 976, au capital de 260 840 262 €, dont le siège est 8 rue de la République à 69002 LYON), en sa qualité de banque prêteuse des fonds auprès des sociétés **LE DRAGON** et **XV** était partie au procès.

La Commune a quant à elle conclut au rejet de ces demandes.

Par jugement en date du 12 décembre 2022, le Tribunal judiciaire de Grenoble a :

« **DECLARE** l'action de la SAS XV et de la SAS DRAGON recevable ;

CONDAMNE la Commune LES DEUX ALPES pour dol.

ANNULE le contrat de vente immobilière en date du 10 juillet 2017, passé entre la SAS XV et la Commune LES DEUX ALPES ;

ORDONNE la restitution des locaux constitués par l'ancien lot n°111 de l'immeuble Centre d'Animation sis à la Commune LES DEUX ALPES ;

CONDAMNE la Commune LES DEUX ALPES à restituer le prix de vente, à hauteur de 150.000 euros, à la SAS XV, assorti des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure en date du 11 octobre 2019 et ordonne la capitalisation des intérêts par année échue ;

DECLARE caduc le contrat de prêt du 6 mars 2017 entre la SAS XV et la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la société XV à la restitution du capital restant dû au jour du jugement au titre de son prêt professionnel dont le montant total est de 220.000 euros, déduction faite donc des échéances effectivement remboursées avec intérêt conventionnel à 2% à compter du jugement jusqu'à complet paiement ;

CONDAMNE la Commune LES DEUX ALPES à relever et garantir la SAS XV de cette condamnation à l'égard de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE s'agissant du capital restant dû au jour du jugement, déduction faite du prix de vente (150.000 euros restitués à l'acquéreur), soit une garantie sur la somme de 70.000 euros outre intérêt conventionnel à 2% à compter du jugement jusqu'à complet paiement de la somme en principal soit à la SAS XV, soit pour son compte auprès de la banque ;

DEBOUTE la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE de sa demande de condamnation de la COMMUNE LES DEUX ALPES à payer le montant des intérêts échus au titre du prêt professionnel souscrit par la société XV, ainsi que de sa demande de condamnation solidaire de ces deux parties à une somme correspondant à 100% des intérêts à échoir à la date de caducité du contrat de prêt ;

DECLARE caduc le contrat de prêt du 12 septembre 2017 entre la SAS DRAGON et la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la SAS DRAGON à la restitution du capital restant dû au jour du jugement au titre de son prêt professionnel dont le montant total est de 130.000 euros, déduction faite donc des échéances effectivement remboursées, assorti de l'intérêt conventionnel à hauteur de 1,53% l'an à compter du jugement et jusqu'à complet paiement ;

CONDAMNE la Commune LES DEUX ALPES à relever et garantir la SAS DRAGON des condamnations à l'égard de la banque s'agissant du capital restant dû au jour du jugement, déduction faite du prix de vente assorti de l'intérêt conventionnel à hauteur de 1,53% l'an à compter du jugement et jusqu'à complet paiement auprès de la SAS DRAGON ou pour son compte auprès de la banque ;

DEBOUTE la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE de sa demande de condamnation de la COMMUNE DES DEUX ALPES à payer le montant des intérêts échus au titre du prêt professionnel souscrit par la société DRAGON, ainsi que de sa demande de condamnation solidaire de ces deux parties à une somme correspondant à 100% des intérêts à échoir à la date de caducité du contrat de prêt ;

DIT que la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE devra actualiser son décompte au jour du jugement faisant apparaître le capital restant dû, les échéances échues et réglées, le montant des intérêts, frais et accessoires déjà réglés par les SAS XV et DRAGON, puis en donner communication aux parties dans

le mois de la signification, afin de permettre l'exécution du jugement et le paiement des sommes qui lui sont dues ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** à payer à la SA XV, les intérêts réglés sur les sommes échues à la date du jugement depuis le début de l'amortissement du prêt selon décompte à parfaire de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** à payer à la SA XV, la somme de **129.832,80 euros** à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** à payer à la SAS DRAGON, les intérêts réglés sur les sommes échues à la date du jugement depuis le début de l'amortissement du prêt selon décompte à parfaire de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** à payer à la SAS DRAGON, la somme de **154.354,42 euros** à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE la Commune **LES DEUX ALPES** de sa demande en indemnité d'occupation ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** à régler à la SA XV et à la SAS DRAGON, la somme de **2.500 euros** chacune, et à la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE, la somme de **1.500 euros** en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la Commune **LES DEUX ALPES** aux entiers dépens,

REJETTE la demande d'application des articles A 444-32 et suivants du code de commerce relatifs à l'exécution forcée ;

RAPPELLE que la présente décision est, de droit, exécutoire par provision »

C'est dans ce contexte que les parties ont décidé de recourir à la voie amiable pour mettre un terme définitif à ce différend, solution qui apparaît comme la meilleure à tous points de vue.

Des pourparlers ont donc eu lieu entre les différentes parties.

Suite à ces échanges, les points de vue se sont rapprochés. Les parties ont accepté des concessions, réciproques et de ce fait, en application des articles 2044 à 2052 du Code Civil, ont entendu mettre un terme au litige né entre elles en concluant un protocole transactionnel.

Les parties ont ainsi convenu de :

- la SAS XV fera inscrire en sa qualité de copropriétaire des projets de résolutions, pour la prochaine assemblée générale ordinaire ou pour une assemblée générale extraordinaire, qui auront pour objet une nouvelle clé de répartition des charges concernant le chauffage et l'entretien de la galerie.

La commune **LES DEUX ALPES** s'engage à apporter son soutien à la SAS XV pour qu'elle puisse obtenir un accord favorable de la société **BELAMBRA**, devenue principal copropriétaire de l'ensemble immobilier.

La commune **LES DEUX ALPES** s'engage donc à prendre l'attache des représentants de la société **BELAMBRA** en vue de leur exposer la situation décrite en préambule et les convaincre de donner son accord préalable lors de l'assemblée générale.

Compte tenu du fait que le vote appartient in fine à la société BELAMBRA et aux autres copropriétaires, la commune ne peut souscrire qu'un engagement de moyen au terme duquel elle fournira ses meilleurs efforts pour parvenir à un résultat positif.

Elle informera la SAS XV de l'évolution de ses démarches, et lui demandera si besoin est toutes précisions utiles. (Etant précisé qu'à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires qui s'est tenue le 13 avril 2023, le changement de destination du lot n°118 en usage mixte, a été accepté à la majorité, lui permettant désormais d'affecter ce lot également à usage d'habitation).

- La commune s'engage à régler, le jour de la signature du protocole :
 - o une indemnisation de 55.310 € au titre des charges réglées par la SAS LE DRAGON ;
 - o une indemnisation de 15.980 € HT au titre des frais de procédure engagés.

En contrepartie de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article 4 ci-après, les sociétés XV et LE DRAGON renoncent à l'ensemble des termes du Jugement.

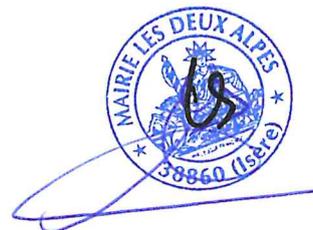
Le protocole transactionnel joint à la présente délibération et soumis à l'avis de l'assemblée délibérante, détermine les démarches et les contreparties exigées de chaque signataire.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec l'abstention de Céline VALETTE et étant précisé que Pierre BALME a quitté momentanément la séance et n'a pas pris part au vote:

- **APPROUVE** le projet de protocole transactionnel joint en annexe
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le protocole transactionnel et tout document y afférent.
- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal
- **PRECISE** que Monsieur le Maire est chargée de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,
Le maire, Christophe AUBERT



Envoyé en préfecture le 10/05/2023

Reçu en préfecture le 10/05/2023

Publié le



ID : 038-200064434-20230424-DEL2023085-DE



PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre les soussignées :

1°) La société SAS XV, SAS au capital de 3.990 €, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n°490 902 913, dont le siège social est Hameau de la Meije – Village 1800 – LES DEUX ALPES (38860) représentée par sa présidente en exercice, Madame Nadège DUMOULIN, domiciliée en cette qualité audit siège ;

2°) La société LE DRAGON, SAS au capital de 50.000 €, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 828 415 992, dont le siège social est L'Opéra - Hameau de la Meije – LES DEUX ALPES (38860), représentée par sa présidente en exercice, Madame Nadège DUMOULIN, domiciliée en cette qualité audit siège ;

D'une part,

Et

3°) La commune Les Deux Alpes, collectivité locale de droit public dont l'établissement est en la MAIRIE – 48 Avenue de la Muzelle – 38860 MONT DE LANS, représentée par son maire en exercice,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensembles les « **Parties** »

PREAMBULE

1- Madame Nadège DUMOULIN est commerçante sur la Commune de MONT DE LANS/LES DEUX ALPES.

La Commune de MONT DE LANS – qui a depuis fusionnée avec celle de VENOSC pour former la commune de LES DEUX ALPES –était propriétaire, d'un local dit « OPERA » (lot n°111), exploité un temps en discothèque sur plusieurs étages (triplex) dans un « centre d'animation », dénommé « Village du Clos des Fonds » dans la station des DEUX ALPES.

En 2015, année au cours de laquelle Madame DUMOULIN/société XV a cessé son exploitation de bar, le « centre d'animation », vide de toute activité depuis 5 ans, était l'objet de projets de réhabilitation.

Madame DUMOULIN a souhaité participer à ce projet en y intégrant l'exploitation d'un *laser-game*.

Elle est donc entrée en contact avec la Mairie, pour lui soumettre son projet d'exploitation de son fonds de commerce et d'habitation (deux logements), la surface du local (triplex) étant trop importante pour la seule commerciale.

Ces conditions d'acquisition et d'exploitation des lieux étaient déterminantes de son engagement dans ce projet.

2- Lors d'une assemblée générale en date du 5 décembre 2016, le syndicat des copropriétaires, en présence de Madame DUMOULIN, a notamment voté :

- la suppression du lot n°111 ;
- la création des lots n°116 à 119, à usage tant commercial, que de logements.
- la constitution d'une servitude de passage.

3- Dans le prolongement de cette Assemblée, la société XV a signé quelques jours plus tard, le 19 décembre 2016, un compromis de vente préparé en amont par le notaire portant sur l'acquisition des 4 lots identifiés comme suit :

- Lot n°116 : local commercial (RDC + R+1) de 450,2 m²
- Lot n°117 : local mixte à usage commercial ou d'habitation (RDC + R+1) de 41,8 m²
- Lot n°118 : un appartement (RDC + R+1) de 113,2 m²
- Lot n°119 : local (R-1 + R-2) de 124 m²

Suite à cette signature, la société LE DRAGON nouvellement constituée pour exploiter le fonds de commerce dans les murs acquis par la société XV, a obtenu le financement des travaux nécessaires aux exploitations commerciales et de logement, à hauteur de la somme principale de 130.000 € auprès de la LYONNAISE DE BANQUE, tandis que la société XV obtenait un prêt du même organisme, d'un montant de 220.000 € pour l'acquisition des murs.

Soit un prêt total pour l'acquisition et les travaux de 350.000 €.

La vente a été réitérée suivant acte notarié du 10 juillet 2017.

4- Un conflit est survenu entre les parties, après la réalisation des travaux du lasergame, portant sur :

- La transformation des lots n°117, 118 et 119 à usage d'habitation,
- L'augmentation exponentielle des charges de copropriété,

- La vente de boissons alcoolisées relevant des groupes 2 et 3, dans le cadre de l'exploitation du *laser-game*.

Pour de plus amples précisions sur la nature et les prétentions des parties, objet du litige, il est renvoyé à leurs écritures respectives ci-après annexées, lesquelles sont indissociables du présent protocole.

ANNEXE 1 : conclusions récapitulatives n°2 Sociétés XV et LE DRAGON

ANNEXE 2 : conclusions en défense Commune des DEUX ALPES

5- En l'absence d'issue amiable à ce différend, la SAS XV et la société DRAGON ont saisi le Tribunal judiciaire de Grenoble des demandes suivantes :

- Prononcer la résolution de la vente intervenue le 10 juillet 2017, entre la Commune des Deux-Alpes et la société XV et portant sur les lots 116, 117, 118, et 119 ;
- Annuler par voie de conséquence les prêts souscrits par les sociétés XV et LE DRAGON ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 150.000 au titre du prix de vente ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 220.000 euros au titre des travaux effectués par la société XV dans les locaux ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 130.000 euros au titre des travaux effectués par la société LE DRAGON ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 300.000 euros au titre de la perte du fonds de commerce de la société LE DRAGON ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 65.000 euros au titre des charges de copropriété réclamées par le syndicat de la copropriété ;
- Condamner la commune des Deux-Alpes au paiement d'une somme de 8.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Modifiées ensuite pour voir (sic) :

« I- SUR LA NULLITE DE LA VENTE DU 10 JUILLET 2017 : »

ANNULER la vente notariée du 10 juillet 2017 pour vices du consentement de la SAS XV, sur le fondement du dol quant à la destination du bien immobilier objet de ladite vente, en raison du mensonge et des manœuvres dolosives de la Commune venderesse, visant à lui faire croire qu'elle faisait l'acquisition de lots à destination commerciale et d'hébergement, alors qu'entre la signature du compromis et l'acte de vente, la venderesse a œuvré à son insu pour refuser ces destinations lors d'une Assemblée Générale du 6 avril 2017, tout en indiquant à l'acte de vente qu'aucune Assemblée n'avait été tenue,

et surabondamment ANNULER la vente notariée du 10 juillet 2017 sur le fondement de l'erreur en raison de l'impossibilité d'exploiter une activité de vente de boissons

alcoolisées (groupes 2 et 3) et de l'augmentation hors de proportion et injustifiée du montant des charges de copropriété lui incombant,
En conséquence :

ORDONNER la remise des parties en leur état antérieur à ladite vente,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS XV la somme de **150.000 €** en restitution du prix de vente, outre intérêts et frais (III) à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers,

II- SUR LA NULLITE DES CONTRATS DE PRETS DES 6 MARS ET 12 SEPTEMBRE 2017 :

ANNULER ou à tout le moins **JUGER CADUQUES**, les contrats de prêts souscrits respectivement par les SAS XV et LE DRAGON, les 6 mars et 10 juillet 2017 d'un montant principal (hors frais etc...) respectif de 220.000 € et 130.000 €, pour l'acquisition et l'aménagement des locaux objets de la vente du 10 juillet 2017,

En conséquence :

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON, la somme de **130.000 €** en restitution du montant du prêt, outre intérêts à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON, la somme de **50.000 €** en restitution de son apport en numéraire de 50.000 € pour le financement d'une partie des travaux, en complément du prêt de 130.000 €,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS XV, la somme de **220.000 €** en restitution du montant du prêt, outre intérêts à compter de la mise en demeure du 11 octobre 2019 et capitalisation de ces derniers, en y déduisant la somme qui sera restituée de 150.000 € au titre de la vente annulée,

III- SUR LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE DES DEUX ALPES :

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES pour ses fautes commises à l'égard des SAS XV et LE DRAGON, au titre respectivement, de sa responsabilité contractuelle et délictuelle, à réparer les préjudices subis résultant de la nullité de la vente du 10 juillet 2017, indépendamment de l'anéantissement rétroactif de la vente, comme suit :

|> SAS XV :

- Frais de notaire sur la vente :	13.746,00 €
- Frais bancaires de constitution du prêt :	250,00 €
- Intérêts sur prêt réglés :	(mémoire)

- Frais de garantie bancaire :	2.725,00 €
- Frais de cotisation d'assurance prêt :	8.147,33 €
- Hypothèque :	8.565,00 €
- Honoraires architecte	5.011,30 €
- Frais de copropriété :	16.000,00 €
(du 17.07.17 au 31.05.20 : à parfaire au jour du jugement)	
- Immobilisations et agencement du bâtiment :	145.799,41 €
- Préjudice moral et tracas en tous genres :	10.000,00 €

| > **SAS LE DRAGON:**

- Frais bancaires de constitution du prêt :	250,00 €
- Intérêts sur prêt réglés :	(mémoire)
- Frais de garantie bancaire :	3.792,00 €
- Frais de cotisation d'assurance prêt :	3.823,52 €
- Travaux pour le local loué à XV :	168.995,10 €
- Charges de Copropriété et frais d'huissier :	72.492,95 €
(du 01.02.21 au 20.08.21, à parfaire)	
- Perte de valeur du fonds de commerce :	300.000,00 €
- Préjudice moral et tracas en tous genres :	10.000,00 €

En conséquence :

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS XV la somme (à parfaire au jour du jugement) de **210.244,04 €** à titre de dommages et intérêts,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON la somme (à parfaire au jour du jugement) de **379.353,57 €** (559.353,57 € - 180.000 €) déduction faite du prêt afférent à ces travaux consenti à la SAS LE DRAGON (130.00 €) + l'apport en numéraire de celle-ci (50.000)

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

CONDAMNER d'ores et déjà, en cas de condamnation in solidum, la Commune des DEUX ALPES à relever, garantir et laisser entièrement indemne, les sociétés XV et LE DRAGON, de toutes condamnations en principal, frais et accessoires, qui seraient prononcées à leur encontre, au profit de la société CIC - LYONNAISE DE BANQUE,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS XV la somme de 10.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les droits des articles A 444-32 et suivants du code de commerce portant modification du décret du 12 décembre 1996 n° 96/1080 relatif au tarif des huissiers, et entiers dépens,

CONDAMNER la Commune des DEUX ALPES à régler à la SAS LE DRAGON la somme de 10.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les droits des articles A 444-32 et suivants du code de commerce portant modification du décret du 12 décembre 1996 n° 96/1080 relatif au tarif des huissiers et entiers dépens,

ORDONNER l'exécution provisoire de droit du jugement à intervenir ».

Le CIC LYONNAISE DE BANQUE (SA immatriculée au RCS de LYON sous le n°954 507 976, au capital de 260 840 262 €, dont le siège est 8 rue de la République à 69002 LYON), en sa qualité de banque prêteuse des fonds auprès des sociétés LE DRAGON et XV était partie au procès.

6- Par jugement en date du 12 décembre 2022, le Tribunal judiciaire de Grenoble a (sic) :

« DECLARE l'action de la SAS XV et de la SAS DRAGON recevable ;

ANNULE le contrat de vente immobilière en date du 10 juillet 2017, passé entre la SAS XV et la Commune des DEUX-ALPES ;

ORDONNE la restitution des locaux constitués par l'ancien lot n°111 de l'immeuble Centre d'Animation sis à la Commune des DEUX-ALPES ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à restituer le prix de vente, à hauteur de 150.000 euros, à la SAS XV, assorti des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure en date du 11 octobre 2019 et ordonne la capitalisation des intérêts par année échue ;

DECLARE caduc le contrat de prêt du 6 mars 2017 entre la SAS XV et la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la société XV à la restitution du capital restant dû au jour du jugement au titre de son prêt professionnel dont le montant total est de 220.000 euros, déduction faite donc des échéances effectivement remboursées avec intérêt conventionnel à 2% à compter du jugement jusqu'à complet paiement ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à relever et garantir la SAS XV de cette condamnation à l'égard de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE s'agissant du capital restant dû au jour du jugement, déduction faite du prix de vente (150.000 euros restitués à l'acquéreur), soit une garantie sur la somme de 70.000 euros outre intérêt

conventionnel à 2% à compter du jugement jusqu'à complet paiement de la somme en principal soit à la SAS XV, soit pour son compte auprès de la banque ;

DEBOUTE la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE de sa demande de condamnation de la COMMUNE DES DEUX ALPES à payer le montant des intérêts échus au titre du prêt professionnel souscrit par la société XV, ainsi que de sa demande de condamnation solidaire de ces deux parties à une somme correspondant à 100% des intérêts à échoir à la date de caducité du contrat de prêt ;

DECLARE caduc le contrat de prêt du 12 septembre 2017 entre la SAS DRAGON et la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la SAS DRAGON à la restitution du capital restant dû au jour du jugement au titre de son prêt professionnel dont le montant total est de 130.000 euros, déduction faite donc des échéances effectivement remboursées, assorti de l'intérêt conventionnel à hauteur de 1,53% l'an à compter du jugement et jusqu'à complet paiement ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à relever et garantir la SAS DRAGON des condamnations à l'égard de la banque s'agissant du capital restant dû au jour du jugement, déduction faite du prix de vente assorti de l'intérêt conventionnel à hauteur de 1,53% l'an à compter du jugement et jusqu'à complet paiement auprès de la SAS DRAGON ou pour son compte auprès de la banque ;

DEBOUTE la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE de sa demande de condamnation de la COMMUNE DES DEUX ALPES à payer le montant des intérêts échus au titre du prêt professionnel souscrit par la société DRAGON, ainsi que de sa demande de condamnation solidaire de ces deux parties à une somme correspondant à 100% des intérêts à échoir à la date de caducité du contrat de prêt ;

DIT que la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE devra actualiser son décompte au jour du jugement faisant apparaître le capital restant dû, les échéances échues et réglées, le montant des intérêts, frais et accessoires déjà réglés par les SAS XV et DRAGON, puis en donner communication aux parties dans le mois de la signification, afin de permettre l'exécution du jugement et le paiement des sommes qui lui sont dues ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à payer à la SA XV, les intérêts réglés sur les sommes échues à la date du jugement depuis le début de l'amortissement du prêt selon décompte à parfaire de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à payer à la SA XV, la somme de **129.832,80 euros** à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à payer à la SAS DRAGON, les intérêts réglés sur les sommes échues à la date du jugement depuis le début de l'amortissement du prêt selon décompte à parfaire de la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à payer à la SAS DRAGON, la somme de 154.354,42 euros à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE la Commune des DEUX-ALPES de sa demande en indemnité d'occupation ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES à régler à la SA XV et à la SAS DRAGON, la somme de 2.500 euros chacune, et à la SA CIC LYONNAISE DE BANQUE, la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la Commune des DEUX-ALPES aux entiers dépens,

REJETTE la demande d'application des articles A 444-32 et suivants du code de commerce relatifs à l'exécution forcée ;

RAPPELLE que la présente décision est, de droit, exécutoire par provision »

7- Après avoir bénéficié du temps de réflexion nécessaire à l'expression d'un consentement libre et éclairé, les Parties ont décidé de se rapprocher amiablement et après discussions et concessions réciproques, elles sont convenues de mettre un terme au litige qui les oppose tel qu'exposé ci-dessus et aux annexes, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, et de régler sans que cela n'entraîne une quelconque reconnaissance de responsabilité de part et d'autre, leur différend dans le cadre des conditions suivantes.

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT A TITRE DE TRANSACTION :

ARTICLE 1. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent accord transactionnel a pour objet de mettre définitivement fin au litige qui oppose les Parties comme exposé en préambule et annexes du présent accord transactionnel.

Le litige ainsi dénommé porte sur :

- La transformation du lot n°118 à usage mixte d'habitation/ commercial, le lot n° 119 étant déjà qualifié en habitation et le lot n° 117 en lot mixte
- Le montant des charges de copropriété,
- La vente autorisée de boissons alcoolisées relevant des groupes 2 et 3, dans le cadre de l'exploitation du *laser-game*.

A ce titre, il est rappelé que la transaction, au sens de l'article 2048 du code civil se renferme sur son objet.

ARTICLE 2. ENGAGEMENTS DES PARTIES QUANT A LA DEFINITION DE LA PROPRIETE DU MUR

Il est rappelé en tant que de besoin que la SAS XV fera inscrire en sa qualité de copropriétaire des projets de résolutions, pour la prochaine assemblée générale ordinaire ou pour une assemblée générale extraordinaire, qui auront pour objet une nouvelle clé de répartition des charges concernant le chauffage et l'entretien de la galerie.

La commune de les DEUX-ALPES s'engage à apporter son soutien à la SAS XV pour qu'elle puisse obtenir un accord favorable de la société BELAMBRA, devenue principal copropriétaire de l'ensemble immobilier.

La commune de les DEUX-ALPES s'engage donc à prendre l'attache des représentants de la société BELAMBRA en vue de leur exposer la situation décrite en préambule et les convaincre de donner son accord préalable lors de l'assemblée générale.

Compte tenu du fait que le vote appartient in fine à la société BELAMBRA et aux autres copropriétaires, la commune ne peut souscrire qu'un engagement de moyen au terme duquel elle fournira ses meilleurs efforts pour parvenir à un résultat positif.

Elle informera la SAS XV de l'évolution de ses démarches, et lui demandera si besoin est toutes précisions utiles.

Etant précisé qu'à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires qui s'est tenue le 13 avril 2023, le changement de destination du lot n°118 en usage mixte, a été accepté à la majorité, lui permettant désormais d'affecter ce lot également à usage d'habitation.

(ANNEXE 3 : PV d'AGO du 13.04.2023)

ARTICLE 3. CONCESSIONS RECIPROQUES

En contrepartie de l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article 4 ci-après, les sociétés XV et LE DRAGON renoncent à l'ensemble des termes du Jugement.

En contrepartie de cet engagement, la Commune des DEUX ALPES, s'engage à régler l'indemnisation forfaitaire prévue à l'article 4 ci-après et renonce à toute réclamation et à tout recours, à l'encontre des sociétés XV et LE DRAGON.

Les parties renoncent par le présent protocole au jugement du tribunal judiciaire de Grenoble du 12 décembre 2022.

ARTICLE 4. INDEMNITE

La commune s'engage à régler, le jour de la signature du protocole :

- une indemnisation de 55.310 € au titre des charges réglées par la SAS LE DRAGON ;
- une indemnisation de 15.980 € HT au titre des frais de procédure engagés.

ARTICLE 5. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties reconnaissent que le caractère confidentiel du Protocole est une condition déterminante de sa conclusion, sans laquelle le Protocole ne serait pas intervenu.

En conséquence, le Protocole est strictement confidentiel et les Parties s'engagent réciproquement à ne divulguer aux tiers ni l'existence du Protocole, ni ses modalités, sauf obligation judiciaire, administrative, réglementaire, comptable, fiscale ou pour les besoins de la bonne exécution des stipulations du Protocole entre elles.

Par ailleurs, les Parties se portent garant, et sous leur responsabilité, de la non-divulgence par des tiers du contenu des présentes.

En cas de manquement avéré à leurs obligations respectives, les Parties pourront obtenir la résolution du présent protocole.

S'agissant du CIC LYONNAISE DE BANQUE, il lui sera indiqué par lettre commune entre les parties, qu'un accord a été finalisé entre elles, permettant ainsi la poursuite des contrats de prêts dans les conditions antérieures au jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Grenoble le 12 décembre 2022, chaque partie faisant son affaire personnelle des termes dudit jugement à son égard.

ARTICLE 6. PORTEE DU PROTOCOLE

Le présent protocole est constitutif d'une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil emportant des concessions réciproques.

Notamment, et sous réserve de sa parfaite exécution, la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet, en application de l'article 2052 du même code.

Ainsi, sans valoir reconnaissance par chacune des Parties du bien-fondé des prétentions de l'autre et sans aucune reconnaissance de responsabilité, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Dans ces conditions, sous réserve de la parfaite exécution de ce protocole, les Parties se déclarent entièrement remplies de leurs droits et renoncent à toute autre réclamation née ou à naître ayant un lien direct ou indirect avec les différends énoncés dans l'assignation du 29 décembre 2021.

Sous réserve de la parfaite exécution des dispositions qui précèdent et comme conséquence de la présente transaction, les Parties se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre, tous les comptes se trouvant définitivement réglés et apurés entre elles.

Chacune des Parties s'engage à exécuter, de bonne foi et sans réserve, la présente transaction

ARTICLE 7. DECLARATIONS

Les Parties déclarent :

- avoir la capacité de conclure le Protocole ;
- n'avoir en aucune façon été contraintes de conclure le Protocole par le dol ou la violence ;
- avoir été assistées chacune par un conseil dans le cadre de la conclusion du Protocole ;
- n'être et n'avoir jamais été en état de sauvegarde judiciaire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire;
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une censure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

Les Parties conviennent expressément, que le présent Protocole est un contrat de gré à gré dont les stipulations ont été librement négociées entre les Parties, au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code civil (dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016).

Elles reconnaissent également avoir disposé du temps et des conseils nécessaires pour s'engager librement.

ARTICLE 8. AUTONOMIE DES STIPULATIONS INDIVIDUELLES

L'invalidité, inopposabilité ou inefficacité, ou toute difficulté de mise en œuvre, d'une stipulation du Protocole n'affectera en rien la validité, opposabilité, efficacité ou mise en œuvre de ses autres stipulations. Toutefois, les Parties négocieront de bonne foi en vue de substituer à la stipulation en cause une stipulation valable, opposable, efficace et présentant autant que possible les mêmes effets que ceux que les Parties attendaient de la stipulation remplacée.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES

Le présent Protocole est régi par le droit français en vigueur au moment de sa signature.

En cas de contestation relative à la validité, l'interprétation et l'exécution du Protocole et de ses suites, les Parties déclarent faire attribution de compétence au Tribunal Judiciaire de VERSAILLES.

Chaque Partie conservera la charge de ses frais et honoraires de toute nature, engagés dans le cadre des procédures et de rédaction du Protocole.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile : en leurs siège social et domicile respectifs.

FAIT, le

SIGNATAIRES

La société SAS XV

La société LE DRAGON

Commune LES DEUX ALPES

Chaque partie fera précéder sa signature de la formule manuscrite « *bon pour transaction et renonciation dans les termes ci-dessus* »

ANNEXES

ANNEXE 1 : conclusions récapitulatives n°2 Sociétés XV et LE DRAGON

ANNEXE 2 : conclusions en défense Commune LES DEUX ALPES

ANNEXE 3 : PV d'AGO du 13.04.2023