

# DOSSIER D'ENREGISTREMENT CENTRE DE TRI DE LA SPL TRI-O Commune de Masseube (32)

## PJ n°24 : Protocoles d'acquisition des parcelles du site



setec  
énergie environnement

## PROTCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Monsieur René Raymond Marius ABADIE**, né le 29 septembre 1950 à PANASSAC, de nationalité française, retraité, demeurant La Ribère, 32140 MASSEUBE.

### ET

**EARL LAPEZE**, Exploitation agricole à responsabilité limitée immatriculée au RCS d'AUCH sous le numéro 424 146 256 dont le siège social est Chemin de Beauregard 32140 MASSEUBE, représentée par son gérant Monsieur Alain LAPEZE.

### ET

**Monsieur Alain LAPEZE**, né le 24 juin 1963 à MIRANDE, de nationalité française, agriculteur, domicilié à MASSEUBE « Beaulieu », Chemin de Beauregard.

### ET

**Madame Véronique SEMEZIES, épouse LAPEZE**, née le 4 avril 1967 à AUCH, de nationalité française, salariée agricole, domiciliée à MASSEUBE « Beaulieu », Chemin de Beauregard.

### ET

**SPL TRI-O**, société publique locale immatriculée au RCS d'AUCH sous le numéro 899 531 867, dont le siège est sis Mairie de Masseube – 32140 MASSEUBE.

### IL A ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Selon acte signé le 24 janvier 2006, Monsieur ABADIE a donné à bail à ferme à l'EARL LAPEZE deux parcelles de terre sur la commune de MASSEUBE, cadastrées sous les numéros 272 et 273 (aujourd'hui AN 9) pour une durée de 9 années, commençant à courir le 1<sup>er</sup> mai 2004 pour finir le 30 avril 2013, étant précisé que l'EARL LAPEZE exploitait déjà une parcelle voisine, (aujourd'hui classée AN 10) propriété de Monsieur Alain LAPEZE et de Madame Véronique SEMEZIES épouse LAPEZE.

AR

FD

1

LA

VL

Le bail conclu avec Monsieur ABADIE a été renouvelé tacitement à l'expiration de cette période de 9 ans, soit le 1<sup>er</sup> mai 2013 pour la même durée de 9 ans.

Le 23 juin 2021, Monsieur René ABADIE a donné congé à l'EARL LAPEZE en raison d'un changement de destination.

Selon requête déposée le 22 octobre 2021, l'EARL LAPEZE a saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux d'AUCH à l'effet de contester ledit congé, et a fait valoir par ailleurs qu'elle serait éligible au versement d'une indemnité.

À l'occasion de l'audience de conciliation du 31 janvier 2022, aucun accord entre les parties n'a pu intervenir, Monsieur ABADIE contestant les griefs formulés par l'EARL LAPEZE à son encontre.

Elles ont toutefois poursuivi les discussions et considéré qu'il était de leur intérêt mutuel de parvenir à un accord, au terme de concessions réciproques, dans le cadre du présent protocole transactionnel.

La SPL TRI-O est partie prenante au dit protocole dans la mesure où elle a pour intention de construire un nouveau centre de tri des déchets d'emballages et de papiers issus de la collecte sélective, sur les parcelles propriété de Monsieur ABADIE et de Monsieur Alain LAPEZE et de Madame Véronique SEMEZIES épouse LAPEZE.

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 –OBJET

Les parties entendent dans le cadre du présent protocole transactionnel définir les termes de l'accord entre elles, susceptible, en cas de réalisation des conditions suspensives dont il est assorti, de mettre un terme à la procédure pendante devant le tribunal paritaire des baux ruraux d'AUCH.

### ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DE MONSIEUR RENE ABADIE

Monsieur René ABADIE s'engage à verser à l'EARL LAPEZE, à titre d'indemnité transactionnelle forfaitaire et définitive, et pour solde de tout compte, la somme de [REDACTED]

Ce versement interviendra après l'acquisition par la SPL TRI-O de la parcelle cadastrée AN n°9, propriété de Monsieur ABADIE, cette acquisition étant elle-même conditionnée par l'obtention du permis de construire le centre de tri pour permettre la signature de l'acte définitif.

### ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA SPL TRI-O

La SPL TRI-O s'engage à acquérir la parcelle AN 10, propriété de Monsieur Alain LAPEZE et de Madame Véronique SEMEZIES, pour la somme de [REDACTED]

Après la signature du présent protocole transactionnel, un avant contrat pourra être signé entre la SPL TRI-O et Monsieur Alain LAPEZE et de Madame Véronique SEMEZIES, comportant notamment une condition suspensive d'obtention du permis de construire valant autorisation d'exploiter qui devra être levée pour permettre la signature de l'acte définitif, et donc le versement du prix de vente.

### ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DE L'EARL LAPEZE

En contrepartie de l'accomplissement des engagements précités, c'est-à-dire de l'acquisition de la parcelle section AN n°10, du versement du prix d'acquisition par la SPL TRI-O de [REDACTED] euros à Alain LAPEZE et Véronique SEMEZIES, et du versement de l'indemnité de [REDACTED] euros par René ABADIE, l'EARL LAPEZE s'estimera remplie de ses droits et renoncera à toute réclamation, à l'encontre de Monsieur ABADIE, à raison des faits tels que rappelés en préambule du présent protocole.

L'EARL LAPEZE reconnaitra plus particulièrement le congé du bail à ferme comme valable, et renoncera à toute contestation à ce titre.

### ARTICLE 5 – CONDITION SUSPENSIVE DE L'ACCORD

Le présent protocole d'accord est soumis à la condition suspensive d'obtention par la SPL TRI-O du permis de construire le centre de tri sur la parcelle cadastrée AN n°9.

La nullité de la présente condition suspensive pour quelque cause que ce soit entrainerait la caducité de l'accord.

A défaut de réalisation de la condition suspensive avant le 31 décembre 2024, le présent protocole sera caduc, sauf si les parties conviennent de le proroger.

### ARTICLE 6 – DESISTEMENT D'INSTANCE ET D'ACTION

Après le paiement effectif des sommes à la charge de Monsieur ABADIE au profit de l'EARL LAPEZE en vertu des engagement stipulés aux présentes, et l'achat de la parcelle AN n°10, l'EARL LAPEZE s'engage à se désister de l'instance engagée contre René ABADIE devant le Tribunal paritaire des baux ruraux d'AUCH enrôlée sous le n° RG 21/01362.

A cet effet, une fois l'acte de vente définitif signé, et les paiements perçus, par l'intermédiaire du compte CARPA s'agissant de l'indemnité à la charge de Monsieur ABADIE, l'EARL LAPEZE produira des conclusions de désistement d'instance et d'action dans un délai de quinze jours.

## ARTICLE 7 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Tant que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire le centre de tri ne sera pas réalisée, l'EARL LAPEZE ne se désistera pas de sa procédure pendante devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux d'AUCH.

Les parties solliciteront simplement un retrait du rôle dans l'attente de la réalisation de la condition suspensive de l'accord, résultant de l'obtention du permis de construire.

Les parties pourront demander la réinscription de l'affaire pour éviter une péremption d'instance.

Dans le cas où la SPL TRI-O ne déposerait pas de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2024, le présent protocole d'accord serait caduc.

L'EARL LAPEZE continuera à exploiter les terres jusqu'à la date de la signature de l'acte définitif authentique de vente de la parcelle AN n°10, après réalisation de toutes les conditions suspensives.

Dans le cas où les récoltes implantées sur les parcelles AN n°9 et AN n°10 ne seraient pas levées à la date de la signature de l'acte de vente, la SPL TRI-O prendra cependant immédiatement possession des lieux à charge pour elle de verser à l'EARL LAPEZE une indemnité correspondant au prix de la récolte à venir sur ces parcelles ; elle pourra aussi choisir de différer la prise de possession jusqu'à la levée des récoltes, et dans ce cas elle n'aura à verser aucune indemnité.

Dans l'hypothèse d'une prise de possession immédiate des lieux, l'indemnisation versée sera déterminée au prorata de la surface utilisée pour le démarrage des travaux, dès lors que le surplus des terres restera accessible sans difficulté, pour l'entretien des terres et l'irrigation, à défaut les surfaces des terres non exploitables donneront aussi lieu à indemnité ; la SPL TRI-O consentant pour le surplus de la surface à autoriser l'EARL LAPEZE à l'exploiter jusqu'à la levée des récoltes.

L'indemnité sera fixée en fonction des rendements moyens des exploitations agricoles du même secteur et des prix de ventes pratiqués, sur la base des chiffres fournis par la coopérative VIVADOUR, elle sera payée avant le 31 décembre de l'année de signature de l'acte de vente.

L'EARL LAPEZE précise que sera planté en 2023 le semis suivant : maïs consommation.

Le semis sera effectué entre le 15 avril et le 30 mai.

En cas de réalisation de la condition suspensive, et de mise en œuvre de l'accord transactionnel, le congé donné pour le 23 février 2022 sera validé, et l'occupation postérieure à cette date sera

analysée comme l'octroi de délais pour quitter les lieux, et non soumise au statut du fermage par application de l'article L411-2 du code rural et de la pêche maritime.

En cas de caducité du présent protocole ou de non réalisation de la condition suspensive, les parties seront libres de leur qualification juridique respective de l'occupation, qu'elles feront éventuellement trancher par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

L'EARL LAPEZE continuera à verser à René ABADIE une somme équivalente au montant du fermage jusqu'à la date de libération effective des lieux.

#### **ARTICLE 8 – RENONCIATION A RECOURS ULTERIEUR**

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive d'obtention du permis de construire et après la parfaite exécution des stipulations qui précèdent et comme conséquence de la présente transaction, les parties soussignées seront quittes et libérées les unes envers les autres.

Elles reconnaissent que plus aucune contestation ne les opposera et qu'elles auront mis fin par la présente, à l'amiable, au différend.

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bienfondé des prétentions des autres, chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve la présente transaction établie conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil.

Le présent accord, dès lors que la condition suspensive sera réalisée, vaudra transaction définitive selon l'article 2052 du même code.

#### **ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITE ET EXECUTION DE BONNE FOI**

Chacune des parties s'oblige à conserver un caractère strictement confidentiel à la présente transaction.

Cette obligation de confidentialité emporte l'obligation de ne pas divulguer auprès de tout tiers ni les causes ni les modalités du présent accord, sauf pour lui conférer force exécutoire et pour procéder à son exécution forcée, en cas de défaut d'exécution par une partie.

Les parties s'interdisent tout acte, parole ou comportement dénigrant l'autre partie par quelque moyen et support que ce soit tant en interne, au sein des organes les composant ou à l'égard de tiers.

#### **ARTICLE 10- INDIVISIBILITE**

Le présent protocole transactionnel constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

Les parties déclarent que le présent protocole transactionnel reflète le résultat de leurs discussions préalables et de leur accord et comprend l'objet intégral de leur consentement.

### ARTICLE 11 - CONSENTEMENT

Chaque partie déclare que son consentement à la présente convention est libre et traduit sa volonté éclairée et qu'elle a pu prendre conseils auprès de tiers avisés.

Chaque partie confirme son accord sur les termes de la présente en apposant sa signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour transaction, définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés".

### ARTICLE 12 : FRAIS

Chaque partie conservera à sa charge les frais qu'elle a exposés pour la défense de ses intérêts.

Fait en quatre exemplaires originaux

(\*) (Chaque page de la transaction doit être paraphée par les parties et la dernière page signée. Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés".)

EARL LAPEZE

Le 8/09/2022

A Auch 

"Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés"

SPL TRI-O

Le 20/09/22

A Auch 

"Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés"

Madame Véronique SEMEZIES, épouse LAPEZE

Le 08/09/2022

A Auch

"Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés"

Monsieur René ABADIE 

Le 16/09/2022

A Mascuda

"Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés"

Monsieur Alain LAPEZE

Le 8/09/2022

A Auch 

"Lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable dans les termes ci-dessus énoncés"