

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**TK PROMOTION**, S.A.S., immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 538 257 199, dont le siège social est 6 rue Ampère à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

*D'une part,  
Ci-après dénommée le pétitionnaire*

ET

**LAMBALLE-ARMOR**, Commune dont le siège social est 5 rue Simone Veil - CS 03002 à LAMBALLE- ARMOR (22402), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

*D'autre part,  
Ci-après dénommée le pétitionnaire*

**IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le SAS TK PROMOTION est bénéficiaire d'un permis d'aménager n° PA02 209321 F0013, en date du 15 novembre 2021, pour la régularisation de la réalisation d'un lotissement comprenant 61 lots destinés à la construction d'habitations individuelles et un lot destiné à la construction de 8 logements sociaux sur un terrain sis route de Morieux à LAMBALLE-ARMOR sur les parcelles cadastrées Section YD n° 60, 6 et 5.

Le SAS TK PROMOTION est bénéficiaire d'une garantie d'achèvement des travaux conforme aux dispositions de l'article R442-13 du Code de l'urbanisme en date du 12 février 2022, le garant étant la Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL des Côtes-d'Armor.

Le permis d'aménager a été réalisé en tranches et, par arrêté du 29 mars 2022, la Commune de LAMBALLE- ARMOR a refusé le différé des travaux de finition et contesté la déclaration d'achèvement et la conformité des travaux effectués, en raison de désaccords sur la nature des finitions et de travaux non-réalisés.

La Commune de LAMBALLE-ARMOR a alors informé la société TK PROMOTION de ce qu'elle entendait voir activer la garantie d'achèvement précitée.

Les parties se sont rapprochées pour préciser la nature des travaux de finition et trouver un accord à ce sujet, qui se synthétise comme suit :

- Réalisation des travaux de voirie et espaces verts décrits en annexe 1, 2 et 3 sur les tranches 1, 2 et 3 par la SAS TK PROMOTION, dans un délai de huit semaines à compter de la signature du présent protocole.
- Dès finalisation des travaux, information de la collectivité pour constat contradictoire de bonne réalisation sur la base du constat contradictoire de bonne réalisation des travaux (annexe4).
- En raison de la période hivernale, l'engazonnement est différé entre le 15 et le 31 mars 2026.
- À compter du constat de bonne réalisation, dépôt de la DAACT.
- Au jour du constat de bonne réalisation sans réserve ou constat de levée de réserves, engagement de la Commune

de prendre à sa charge la gestion et l'entretien des VRD, chemins piétons et l'attente de la rétrocession administrative.

- Dans le mois du dépôt de la DAACT, saisine du Notaire instrumentaire par la SAS TK PROMOTION en vue de formaliser la rétrocession administrative des VRD précités.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT PROTOCOLE.**

Le présent protocole d'accord transactionnel a pour objet de :

- Mettre à la charge de la SAS TK PROMOTION des travaux de voirie et espaces verts décrits sur les tranches 1, 2 et 3 (annexes 1, 2 et 3) du lotissement autorisé par permis d'aménager n° PA02209321 F0013 en date du 15 novembre 2021.
- Procéder à un constat de bonne fin de la réalisation des travaux, au plus tard 12 (DOUZE) semaines (sauf conditions météorologiques défavorables dont il sera justifié) après signature du présent protocole d'accord transactionnel, *via* un constat contradictoire entre les parties, constat qui sera au besoin assorti de réserves dont la levée sera constatée contradictoirement.
- Dépôt de la DAACT dans les huit jours soit du constat contradictoire de bonne réalisation, soit du constat de levée de réserves s'il en existe.
- Au jour du constat de bonne réalisation ou du constat de levée de réserves s'il en existe : prise en charge de la gestion et de l'entretien des VRD du lotissement, préalablement à la rétrocession administrative du lot VRD.
- Dans le mois du dépôt de la DAACT, saisine du Notaire instrumentaire par la société TK PROMOTION pour formalisation de la rétrocession administrative.
- Engagement de la Commune de libérer la garantie financière d'achèvement obtenue par la société TK PROMOTION auprès de la Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL des Côtes-d'Armor en date du 10 février 2022 comme convenu à l'article 3 du présent protocole.

#### **ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE LA SAS TK PROMOTION**

Sans aucune reconnaissance de responsabilité, la SAS TK PROMOTION s'engage, en exécution du permis d'aménager n° PA02 209321 F0013 à réaliser, dans un délai de 8 semaines à compter de la signature du présent protocole, de réaliser les travaux de voirie et espaces verts décrits en annexes 1,2 et 3 sur les tranches 1, 2 et 3.

Pour la nature et le descriptif des constats, il est expressément renvoyé aux annexes 1,2 et 3 et 4 et 5 ayant valeur contractuelle entre les parties.

Une fois les travaux réalisés, et au plus tard dans un délai de huit semaines à compter de la signature du présent protocole, la SAS TK PROMOTION informera la Commune de LAMBALLE-ARMOR de l'exécution de ses obligations de travaux décrites au présent article et, dans un délai de 8 (huit) jours maximum, les parties feront un constat de bonne fin sur site.

Une fois le constat de bonne fin contradictoire réalisé ou le constat de levée des réserves s'il en existe, la SAS TK PROMOTION adressera sa DAACT pour le permis d'aménager PA02 209321 F0013.

Dans le mois du dépôt de la DAACT, la SAS TK PROMOTION s'engage à saisir le Notaire instrumentaire pour régularisation et formalisation du transfert du lot VRD du lotissement autorisé par permis d'aménager n° PA02 209321 F0013 en date du 15 novembre 2021.

La SAS TK PROMOTION prendra à sa charge les frais d'acte liés à la régularisation du transfert de propriété au bénéfice de la commune.

La SAS TK PROMOTION s'engage à fournir à la commune les attestations souscrites par les entreprises et jointes aux marchés de travaux afin de bénéficier de l'assurance de responsabilité civile décennale édictée par les articles 1792 et suivants du code civil.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

En contrepartie des engagements pris par la SAS TK PROMOTION à l'article 2, la Commune s'engage :

- À accepter les travaux réalisés par la SAS TK PROMOTION à l'article 2 du présent protocole, dès lors qu'ils seront réalisés conformément aux annexes 1, 2, 3 et 5.
- Au jour du constat de bonne réalisation sans réserve, soit après constat contradictoire de la levée des réserves, de prendre en charge la gestion et l'entretien du lot VRD dont il est prévu le transfert au titre d'une rétrocession administrative par le Notaire instrumentaire de l'opération qui sera, en exécution de l'article 2 du présent protocole, saisi dans le mois du dépôt de la DAACT.
- A délivrer, à l'issue du délai de 10 jours ouvrés suivant la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, une attestation certifiant que la non-conformité des travaux avec le permis d'aménager n'est pas contestée.
- Dans les 10 jours de l'attestation de non-opposition à la DAACT, de libérer formellement la SAS TK PROMOTION de la garantie financière d'achèvement obtenue auprès de la Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL des Côtes-d'Armor en date du 10 février 2022,
- À accepter le transfert du lot VRD du lotissement qui fera l'objet d'une régularisation administrative par le Notaire instrumentaire saisi conformément à l'article 2 du présent protocole.

### **ARTICLES 4 - DIVERS**

Le présent protocole est conclu conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et de l'article 2052 du même Code dont s'inspirent les règles de droit public qui dispose que :

*« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet ».*

Il est expressément précisé que les engagements réciproques des parties constituent des concessions réciproques au sens de l'article 2044 du Code civil et que celles-ci n'ont de sens que les unes avec les autres faisant qu'elles forment un ensemble indivisible au sens de l'article 1103 du même Code, dont s'inspirent les règles de droit public.

De convention expresse entre elles, chaque partie conservera à sa charge les frais et dépens qu'elle a exposés pour assurer sa défense, pour la rédaction du présent protocole et son exécution.

En cas d'inexécution de la transaction par l'une des parties aux présentes, l'autre partie pourra demander qu'il lui soit conférée force exécutoire.

Fait en deux exemplaires à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

<b>PARTIES</b>	<b>SIGNATURES</b>
<b>S.A.S. TK PROMOTION</b>	
<b>Commune de LAMBALLE-ARMOR</b>	

PS : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et Approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure* ».

- Annexe 1      Descriptif travaux
- Annexe 2      Plan voiries et espaces verts
- Annexe 3      Traitement des espaces verts
- Annexe 4      Constat contradictoire de bonne réalisation des travaux
- Annexe 5      Frise chronologique du protocole