

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

**DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT**

Le 10/06/2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 31 mai 2024.

<b>Membres présents :</b> Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (vote à compter de la délibération N°2) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence, vote à compter de la délibération n°2) Mme Yolande HANVIC <b>Excusé ayant donné pouvoir :</b> M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE)	<b>DELIBERATION N°22.BU-2024-06-10</b>	
	<b>LARMOR PLAGES</b> Hôtel Kerhoas	Abandon de projet – Versement d'une indemnité au gérant

Délibération du Bureau du 25 juillet 2023	LARMOR-PLAGE Projet d'acquisition par Morbihan Habitat d'un hôtel pour transformation en Résidence visant à accueillir des travailleurs saisonniers
Délibération du Conseil d'administration du 18 octobre 2023	LARMOR PLAGES – Acquisition de l'Hôtel Kerhoas pour transformation en Résidence sociale à destination des jeunes actifs en mobilité et des travailleurs saisonniers

Morbihan Habitat s'est intéressé par l'intermédiaire des Villes de Lorient et de Larmor Plage à une potentielle reconversion d'un hôtel situé sur la Commune de Larmor Plage, dont les propriétaires souhaitaient la mise en vente.

En 2023, des études de faisabilité financière et techniques ont été réalisées par Morbihan Habitat afin de s'assurer de la compatibilité de l'ouvrage et des travaux nécessaires à la réalisation d'un projet de Résidence sociale à destination des jeunes actifs en mobilité et des travailleurs saisonniers.

Ces études ont révélé une ampleur de travaux dont le montant s'est avéré incompatible avec les critères admis par l'Organisme pour le financement d'une opération à l'équilibre.

En outre, la fiscalité associée au rachat par Morbihan Habitat de la totalité des parts détenues par une SCI, propriétaire des murs ainsi que l'indemnité d'éviction due au gérant détenteur du fonds de commerce, ont achevé de convaincre Morbihan Habitat d'abandonner ce projet.

L'ensemble des parties prenantes en a été informée.

L'EURL Snoopy, gérante du fonds de commerce, a fait état auprès de Morbihan Habitat, d'une baisse volontaire de son activité de réservation compte tenu de la cessation d'activité imminente. Le Société a fait état de pertes financières.

Afin de mettre fin au différend, les parties se sont rapprochées et conviennent du versement par notre Organisme de la somme de DOUZE MILLE EUROS (12 000€), mettant ainsi fin de manière définitive au litige, dans les termes convenus au présent projet de protocole joint.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- autorise le Directeur général de Morbihan Habitat à procéder à la signature du présent protocole dans les termes ci-dessus exposés, mettant ainsi fin à toute procédure contentieuse sur cette base.



Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

**PROTOCOLE D'ACCORD**

**ENTRE LES SOUSSIGNES,**

La **Société EURL SNOOPY**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 5.000,00 €, dont le siège est à LARMOR-PLAGE (56260), 1 rue de Bretagne ZA de Kerhoas, identifiée au SIREN sous le numéro 812.558.856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

**D'UNE PART,**

**ET**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU MORBIHAN, dénommé MORBIHAN HABITAT**, Etablissement public à caractère industriel ou commercial immatriculé sous le numéro RCS de VANNES sous le numéro 275 600 047, dont le siège social se situe 06 Avenue Edgar Degas à VANNES (56000) pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, et autorisé à l'effet des présentes par délibération du Bureau en date du 6 juin 2024  
**D'AUTRE PART,**

**CI-APRES DENOMMEES ENSEMBLE LES « PARTIES » OU INDIVIDUELLEMENT UNE « PARTIE »**

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

**EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

Courant janvier 2023, l'EURL SNOOPY a mis en vente son fonds de commerce de l'hôtel « LARMOR-PLAGE » situé 1 Rue de Bretagne à LARMOR PLAGE (56260).

Alors que l'EURL SNOOPY avait trouvé un potentiel acquéreur, MORBIHAN HABITAT s'est manifesté auprès de Maître GENEVISSE HENAFF, Notaire chargée de la vente, aux fins d'acquisition dudit fonds de commerce.

Cette acquisition avait pour objet la création de logements locatifs aidés.

Depuis le début des négociations intervenues en vue de cette cession, l'EURL SNOOPY a substantiellement diminué le volume de son activité, afin d'éviter de devoir annuler les réservations de sa clientèle lors de la fermeture de l'hôtel.

Début juillet 2023, le Notaire chargé de rédiger la promesse de vente a été informé de ce qu'un montage juridique et financier était en cours au sein de MORBIHAN HABITAT.

Durant les mois de septembre, octobre et novembre 2023, MORBIHAN HABITAT a indiqué au gérant de la société EURL SNOOPY que les études de faisabilité étaient en cours et que la vente serait bientôt réalisée.

Devant ces informations, l'EURL SNOOPY a substantiellement freiné sur le long terme les réservations via la plateforme BOOKING, outre le fait qu'il a été contraint de refuser des clients et des groupes souhaitant réserver à une date lointaine (mariages, compétitions sportives, festival interceltique ...)

L'EURL SNOOPY devait ainsi faire face à une perte importante d'activité se ressentant sur la trésorerie, ce qui la contraignait à licencier du personnel, plus particulièrement une femme de ménage.



Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

MORBIHAN HABITAT a finalement annoncé au gérant de l'EUURL SNOOPY que la vente ne se réaliserait pas.

Suivant lettre de mise en demeure du 13 mars 2024, l'EUURL SNOOPY a réclamé à MORBIHAN HABITAT l'indemnisation de son préjudice financier de perte de marge nette à hauteur de 33.471,00 € outre la somme de 10.000,00 € en indemnisation de son préjudice moral.

Les Parties se sont ensuite rapprochées et ont décidé de mettre un terme définitif au litige par une Transaction suivant les conditions ci-après définies.

### **ARTICLE I : ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES**

En signant le présent protocole, l'objectif des Parties est d'acter le principe et le quantum de la solution réparatoire admise.

MORBIHAN HABITAT accepte de régler à titre forfaitaire et définitif à l'EUURL SNOOPY la somme globale de **12.000,00 €** en indemnisation de ses préjudices subis dans un délai de 30 jours à compter la signature du protocole transactionnel par le dernier de ses signataires,

En contrepartie, l'EUURL SNOOPY renonce à intenter une action et à ses demandes à l'encontre de MORBIHAN HABITAT concernant les conséquences de l'absence de réalisation de la vente du fonds de commerce.

### **ARTICLE II : REALISATION DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Dès la parfaite exécution par MORBIHAN HABITAT de l'engagement consigné dans l'article I du présent protocole, l'EUURL SNOOPY sera réputée avoir renoncé à tout recours à l'encontre de celle-ci concernant la procédure susmentionnée.

Les Parties conserveront à leur charge les frais et honoraires qu'elles ont respectivement exposés dans le cadre de cette procédure.

### **ARTICLE III : EFFET TRANSACTIONNEL**

Les Parties conviennent que le présent protocole d'accord constitue une transaction qui a entre elles l'autorité de la chose jugée, le présent protocole d'accord répondant aux conditions des articles 2044 et suivants du Code Civil ci- après rapportés :

Article 2044 : « La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit »

Article 2052 : « Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Le présent protocole, sa négociation et son contenu, sont confidentiels, sous réserve toutefois des contraintes liées au fonctionnement interne de leurs Etablissements, des éventuelles demandes émanant de l'administration fiscale ou d'organismes bancaires et des divulgations nécessaires à l'accomplissement même de l'objet du présent protocole.

Il est toutefois convenu que :

- Chacune des parties est autorisée à communiquer une copie du présent Protocole afin d'obtenir réparation et/ou exécution en justice en cas de violation par l'autre partie des obligations que lui impose ce Protocole, ou en cas de violation de l'économie générale du Protocole,
- Les Parties pourront également révéler l'existence du présent Protocole, son contenu et les faits qui en sont l'objet à leurs experts-comptables, commissaires aux comptes, assureurs, avocats et autres conseils, sans avoir obligation d'en informer les autres Parties au préalable,
- Chacune des Parties peut divulguer tout ou partie du présent Protocole à un tiers autre que ceux désignés précédemment, sur la demande expresse de celle-ci aux autres Parties et après avoir informé les autres Parties par écrit avant la divulgation envisagée,

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

Les Parties déclarent être remplies de tous leurs droits et renoncent, à ce titre, à toute action directe ou indirecte les unes à l'encontre des autres, en lien avec l'objet du présent Protocole.

Les Parties déclarent expressément avoir disposé de tout le temps nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature de la présente transaction, que leur consentement est libre et que le présent protocole d'accord traduit leur volonté éclairée.

Chacune des Parties déclare qu'elle possède l'autorité légale effective pour signer ce Protocole, par lequel elles seront liées.

Les Parties s'engagent à exécuter sans réserve et de bonne foi le présent Protocole.

Ce Protocole entrera en vigueur à la date de sa signature par le premier de ses signataires.

Le présent protocole d'accord est soumis au droit français.

Tout différend résultant ou en relation avec l'existence, la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent protocole d'accord sera soumis au Tribunal Judiciaire de LORIENT.

Fait à Larmor-Plage en 2 exemplaires originaux  
Le

<p><b>L'EURL SNOOPY</b> <i>Cachet et Signature précédés de la mention « Bon pour transaction »</i></p>	<p><b>MORBIHAN HABITAT</b> <i>Cachet et Signature précédée de la mention « Bon pour transaction »</i></p>
--	---