

# Annexe 5

REPertoire :

Du :

**A reçu le présent acte de :**

## **TRANSACTION**

**A la requête des parties ci-après identifiées.**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

1°) La **COMMUNE DE WINTZENHEIM**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du HAUT-RHIN.

2°) L'association dénommée « **Société chorale LAURENTIA WINTZENHEIM** », association de droit local à but non lucratif, avec siège à WINTZENHEIM (68920), 71, Rue du Maréchal Joffre, inscrite au Registre des Associations de COLMAR sous le Volume 1 folio 41.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Commune de **WINTZENHEIM** est représentée aux présentes par Monsieur Serge **NICOLE**, agissant en sa qualité de Maire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération municipale du +++ ci-dessous plus amplement relatée.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération de son Conseil Municipal en date du +++ visée par la Préfecture, dont un extrait certifié conforme demeure annexé aux présentes après mention.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- L'association dénommée « **Société chorale LAURENTIA WINTZENHEIM** » est représentée aux présentes par son Président, Monsieur Pierre-Louis LORBER, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu +++ dont une copie certifiée conforme est ci-annexée.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

### **EXPOSÉ**

**1°)** Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gilbert DAULL, alors notaire à WINTZENHEIM, le 22 Avril 1981, sous rép. N° 17.861,

l'Association dénommée « Société Chorale LAURENTIA WINTZENHEIM » a vendu à la Commune de WINTZENHEIM l'immeuble sis à WINTZENHEIM, 71, Rue du Maréchal Joffre, alors cadastré Section 58 n° 51, avec 8,63 ares, moyennant le prix de 200.000 francs, soit 83.204 euros.

Ce prix avait, aux termes dudit acte, été converti en diverses prestations objet du paragraphe intitulé « CONDITIONS SPECIALES » de l'acte, ci-après littéralement reproduit :

« ...

*CONDITIONS SPECIALES— Comme indiqué ci-dessus le prix a été converti en l'obligation par l'acquéreur de satisfaire aux conditions particulières suivantes:-*

- 1) *La dénomination "Salle Laurentia" sera conservée.*
- 2) *Le calvaire sera laissé en place.*
- 3) *Mise à disposition d'un local attenant à la Salle Laurentia :*

*La COMMUNE DE WINTZENHEIM s'oblige à construire ou faire construire un local Côté Sud attenant à la Salle, avec accès à la scène, à usage exclusif et gratuit (chauffage, eau, électricité inclus), de la Chorale Laurentia et de ses sociétaires. Toute location de ce local est exclue. La consistance et les commodités de ce local seront précisées lors de l'élaboration du plan d'aménagement de la Salle.*

*4) Utilisation de la salle par la société Laurentia:*

*La société LAUBENTIA se réserve le droit prioritaire d'utilisations de la salle, et gratuitement, y compris l'eau, l'électricité et le chauffage pour cinq manifestations annuelles (les dates étant fixées par l'assemblée générale de la société courant juin),*

*5) Indemnisation de la société Une subvention spécifique annuelle sera attribuée à la société Chorale Laurentia et sera affectée à l'exercice de ses activités prévues dans les Statuts actuels.*

*Cette subvention, chiffrée à 3.000.F valeur 1980, sera réactualisée chaque année en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, (base 100 en 1953) L'indice de base sera celui du 3ème trimestre 1980 qui est de 604 points, et l'indice applicable à la réactualisation sera le dernier indice publié au jour de l'attribution de la subvention.*

*La Commune s'engage à payer cette subvention aussi longtemps que la société assurera ses activités culturelles et artistiques prévues dans ses statuts actuels.*

*6) Le mobilier déposé actuellement dans la salle Laurentia restera propriété de la société Chorale Laurentia.*

*7) Le projet d'aménagement de la salle Laurentia sera réalisé en coordination avec les membres du Comité de la Société Chorale Laurentia.*

*Cependant l'acquisition de la salle Laurentia sera antérieure à la passation d'un marché d'ingénierie et d'architecture, afin de respecter les dispositions administratives règlementaires auxquelles est tenue la Commune.*

*8) Le parking de la salle Laurentia sera utilisé en priorité par les usagers de la salle. Un règlement de police municipale fera respecter cette disposition.*

*... »*

L'immeuble est aujourd'hui cadastré Section 58 n° 157/51 avec 8 ,48 ares et est inscrit au Livre Foncier de WINTZENHEIM au nom de la Commune. La Commune a cédé depuis lors une partie non bâtie de la parcelle initiale.

Les parties déclarent en outre, s'agissant des huit conditions particulières stipulées à l'acte du 22 avril 1981, que :

- La dénomination « Salle Laurentia » a bien été conservée,
- Le calvaire est resté en place,

- Le Local attenant à la salle a bien été édifié par la Commune et depuis lors utilisé gratuitement et exclusivement par l'Association,
- La salle est bien utilisée depuis lors cinq fois par année gratuitement et prioritairement par l'Association,
- Le mobilier alors existant dans la salle est bien resté la propriété de l'Association,
- Le point 7 a été et est respecté,
- Le point n° 8 a dû évoluer, le parking étant public, il ne peut être réservé.
- S'agissant de la condition n° 5, la Commune a, au 31 décembre 2015, versé la somme équivalente de trente-huit mille six cent dix euros et quarante-neuf centimes, ainsi qu'une somme de trois mille deux cents euros (3.200 eur) au titre de 2016 et 2017.

**2°)** Il est ici précisé que l'acte de cession ci-dessus semble contrevenir aux dispositions de l'article 6 du Code Civil ainsi qu'aux dispositions de l'article 1128 du Code Civil.

En effet, en disposant qu'« on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs », l'article 6 du Code Civil impose que l'objet de l'obligation d'une partie à un contrat synallagmatique soit licite.

Les dispositions des articles 1126 et suivants du Code Civil imposent notamment que la chose objet de l'obligation soit dans le commerce ; l'article 1128 du Code Civil précise à cette fin qu'« il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent faire l'objet de conventions ».

Cette dernière exigence impose que la prestation d'une partie puisse de par sa nature faire l'objet d'une négociation, c'est-à-dire qu'elle puisse constituer une contrepartie à l'obligation d'un cocontractant.

Cependant, en constituant le versement d'une subvention par l'acquéreur comme la contrepartie de l'obligation du vendeur, la convention contrevient à la règle selon laquelle la subvention ne peut être la composante d'un contrat synallagmatique auquel le débiteur de la subvention serait partie.

D'autre part, une subvention est une « chose » hors commerce au sens de l'article 1128 du Code Civil.

En conséquence, l'acte de cession du 22 avril 1981 serait susceptible d'encourir la nullité absolue et d'être attaquantable.

## TRANSACTION

Conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code Civil,

Et l'existence d'un litige né ou à naître étant caractérisée,

Les parties conviennent de la transaction ci-après afin de, par des concessions réciproques, prévenir une contestation à naître :

La Commune de WINTZENHEIM, par son représentant ès-qualités, renonce purement, simplement et définitivement à toute action judiciaire à l'encontre de l'Association au titre de sa possibilité d'attaquer le contrat du 22 avril 1981, et d'arrêter le versement des sommes prévues au titre dudit contrat.

Et l'Association renonce, par son représentant ès-qualités, de son côté, purement, simplement et définitivement à toute action judiciaire à l'encontre dudit contrat et de ses modalités d'exécution jusqu'à ce jour,

Le tout de telle sorte que :

- la pleine validité de l'acte du 22 avril 1981 ne puisse plus jamais être remise en cause et soit donc pleinement acquise,

- et que personne ne puisse plus revenir sur les modalités ou la réalité de l'exécution du contrat jusqu'à ce jour.

Ce à quoi les parties s'engagent expressément,

aux conditions ci-après, portant modifications des engagements de la Commune au titre du paragraphe « CONDITIONS SPECIALES » de l'acte du 22 avril 1981 :

**A.** Aux lieux et place de la condition stipulée sous numéro cinq (5), et à compter du premier janvier 2018 :

La Commune s'engage à verser à l'Association une indemnité forfaitaire, à titre de solde de tout compte, de QUARANTE MILLE EUROS (40.000 eur), payable en vingt-cinq (25) annuités de MILLE SIX CENTS EUROS (1600 eur).

Il est expressément convenu ce qui suit :

1-) Le paiement des annuités devra intervenir au plus tard le trente juin de chaque année à la demande de l'association.

1 bis-) Le paiement des annuités aura lieu au siège de l'Association ou en tout autre lieu indiqué par elle, par virement, directement entre les parties, soit hors la vue et la comptabilité du notaire soussigné.

2-) Si l'association omet de demander le versement du paiement, le versement sera réalisé avant le 30 octobre de chaque année par la commune. Si la commune omet de verser l'indemnité, les dispositions du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique s'appliquera.

3-) Le montant des annuités sera réajusté de plein droit chaque année le trente juin ; pour ce réajustement, les parties ont convenu que les annuités seraient indexées sur l'indice INSEE du coût de la construction, et le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est convenu que le point de départ de l'indexation est l'indice du +++ trimestre +++ (dernier indice connu lors de la signature)

L'application de cette indexation sera automatique et de plein-droit, sans que le créancier n'ait à en faire la demande au débiteur.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du solde du prix de vente cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bien, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas la Commune à retarder le paiement des annuités qui devront continuer à être réglées à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation de la nouvelle annuité.

3-) De convention des parties, aucune garantie réelle ou personnelle (hypothèque...) ne sera constituée par la Commune pour garantir à l'Association le bon paiement desdites annuités. L'association reconnaît, par son représentant, avoir reçu toutes informations à ce sujet du notaire soussigné, et vouloir faire son affaire personnelle de cette clause et de ses conséquences.

**B.** Le point quatre (4) est modifié comme suit :

La Commune s'engage également, pendant VINGT CINQ (25) ans à compter du premier janvier deux mille dix-huit (1<sup>er</sup>/01/2018), à autoriser l'Association à utiliser, sans acquitter de contrepartie, et exclusivement pour l'activité de chorale, la salle cinq fois par an, conformément au point 4 des « CONDITIONS SPECIALES » de l'acte du 22 avril 1981. ; Cette utilisation sans contrepartie conformément au point 4 prendra toutefois fin le trente et un décembre deux mille quarante-trois (31/12/2043).

C. S'agissant du point trois (3), il est modifié comme suit à compter de ce jour :

l'Association pourra, pour l'activité de chorale uniquement, continuer à utiliser le local accessoire (faisant, après construction, en réalité partie de la salle principale) à titre gracieux jusqu'au trente et un décembre deux mille quarante-trois (31/12/2043), mais sans exclusivité, à savoir qu'elle devra partager son utilisation avec une autre chorale, proposée par la Commune mais sous la condition d'avoir obtenu préalablement obligatoirement l'accord de l'association Laurentia.

D. S'agissant des points un (1) et deux (2), ils sont amendés comme suit : la Commune devra les respecter jusqu'au trente et un décembre deux mille quarante-trois (31/12/2043)

**D bis.** S'agissant du point huit (8), il est purement et simplement supprimé, le parking étant actuellement un parking public, ne pouvant être réservé.

E. Le point six (6) reste inchangé.

F. Il est rappelé que le point sept (7) a bien été respecté.

Pour le cas de dissolution de l'association préalablement au 31 décembre 2043, il est référé aux stipulations des statuts de l'association et aux dispositions du Code Civil local.

#### **EXECUTION FORCEEE**

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Le présent acte sera enregistré au droit fixe des actes inommés.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- La Commune en la Mairie, et l'Association en son siège pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

#### **POUVOIRS**

Les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour

mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la transaction.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix, respectivement des sommes, convenus.

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).



**FRAIS**

Les frais de cet acte incombent à la commune.

**DONT ACTE sur NEUF (9) pages****Comprenant****Paraphes**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures recueillies par le notaire soussigné.

A WINTZENHEIM (68920), en la Mairie.

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le

Et le notaire a signé le même jour.