

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'agglomération SEINE EURE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI), dont le siège social est situé 1 place Thorel – CS 10514 – 27 405 LOUVIERS, représenté par son Président en exercice, Monsieur Bernard LEROY, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 2025

Ci-après désignée « La CASE »

ET :

La Commune de VAL-DE-REUIL, sise Hôtel de Ville, 70 Rue Grande, 27 106 VAL-DE-REUIL Cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Marc-Antoine JAMET, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 2025

Ci-après désignée « La Commune »

ET :

La société JNTL Consumer Health (France) SAS au capital de 113 430 537,00 Euros, immatriculée au RCS d'Evreux sous le numéro 908 461 916, sise Domaine de Maigremont 27100 Val de Reuil, représentée par Delphine BLANC, dûment habilitée en sa qualité de Présidente

Ci-après désignée « JNTL »

La CASE, la Commune et la société JNTL sont ci-après dénommées collectivement les « PARTIES » et individuellement une « PARTIE ».

PROJET

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- La Communauté d'agglomération SEINE EURE (ci-après CASE), à laquelle adhère la Commune de VAL DE REUIL (ci-après la Commune), dispose, au regard de ses statuts, de la compétence *en matière de développement économique*, au sens de l'article L. 5216-5 du CGCT, qui comprend, notamment, la « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ».

Dans le cadre de l'exercice de cette compétence, la CASE a entendu faire l'acquisition d'un ensemble foncier industriel appartenant à la société JNTL CONSUMER HEALTH (France) SAS (ci-après JNTL), situé Campus de Maigremont à VAL DE REUIL.

Il s'agit plus précisément d'une partie d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment de Recherche et Développement (R&D), d'un corps de ferme, d'un manoir et d'un terrain cadastré section CX 1, 2, 35, 67, 68, 75 et 77 d'une surface de 78 644 m² environ.

Le reste du tènement non acquis par la CASE demeurera propriété de JNTL.

- Cet ensemble immobilier, était historiquement détenu par la société JANSSEN CILAG qui avait fait l'acquisition, sur le territoire de la Commune, d'un site de 24 hectares en 1989. Sa propriété a été transférée à JNTL par apport partiel d'actifs en 2022.
- La CASE soutient qu'il constitue donc une zone d'activités économiques relevant de ses compétences propres et que le projet qu'elle entend y développer s'intègre dans le cadre d'un projet plus global de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire :
 - en maintenant l'activité via la sauvegarde du laboratoire, NOVALIX, locataire du bâtiment R&D,
 - en proposant la location de bâtiments à vocation d'activités économiques,
 - en constituant une réserve foncière rendant à l'avenir possible l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois.
- La Commune conteste cette analyse et a souhaité être associée au projet de cession susvisé eu égard au caractère stratégique de cet ensemble immobilier sur son territoire et aux potentielles conséquences du projet pour sa population.
- Dans ce cadre, la Commune a également attiré l'attention de la CASE et de la société JNTL sur la situation des parcelles cadastrées CX n°8 et 29, contiguës au foncier industriel susvisé, sur lesquelles est implanté un parc de stationnement de 400 places, dont la Commune est propriétaire.

Ce parking étant mis à la disposition des utilisateurs du foncier industriel que la CASE souhaite acquérir, la Commune a ainsi souhaité s'assurer de la bonne gestion ultérieure des équipements communs de la zone.

- Par courrier du 10 avril 2024 confirmé le 25 septembre 2024, la CASE et la société JNTL se sont entendues pour la vente des seules parcelles cadastrées section CX 1, 2, 35, 67, 68, 75 et 77, moyennant le prix de 4 500 000 Euros net vendeur.
- La CASE a, par délibération n°2024-259 du 21 novembre 2024 de son conseil communautaire, approuvé le principe de l'acquisition desdites parcelles et autorisé son Président à signer les actes notariés afférents.
- La Commune a par la suite exercé un recours gracieux, le 21 janvier 2025, contre cette délibération du 21 novembre 2024, qu'elle considère entachée de diverses illégalités externes et internes.
- La CASE a pris acte des craintes de la Commune et entendu, en concertation avec la société JNTL, s'inscrire dans une logique de compromis avec l'ensemble des PARTIES.

Il a notamment été décidé, afin de prévenir toute action contentieuse, que la CASE ne s'opposerait pas à une cession directe du parc de stationnement susvisé par la Commune à la société JNTL selon des modalités à définir entre elles seules, la Commune se désistant quant à elle du recours contentieux qu'elle a introduit contre la délibération du conseil communautaire de la CASE du 21 novembre 2024.

Les PARTIES se sont donc rapprochées et ont décidé de conclure le présent protocole.

En conséquence de quoi il a été convenu ce qui suit :

CECI ETANT EXPOSE, IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRÉSENT PROTOCOLE

Le présent protocole tripartite a pour objet de mettre un terme au différend opposant la Commune de VAL-DE-REUIL à la CASE et de garantir les intérêts respectifs des trois parties prenantes (la CASE, la Commune de VAL-DE-REUIL, la société JNTL) s'agissant :

- D'une part, de l'acquisition, par la CASE, d'une partie du foncier industriel appartenant à la société JNTL situé sur le territoire de la Commune de VAL-DE-REUIL pour lesquelles la communauté d'agglomération dispose, en tant que titulaire des prérogatives en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'une compétence exclusive
- D'autre part, de la cession, par la Commune de VAL-DE-REUIL, à la société JNTL (ou toute société de son Groupe qu'elle pourrait se substituer), du parc de stationnement situé sur les parcelles cadastrées CX n°8 et 29 pour lesquelles, en tant que propriétaire, elle dispose du droit d'aliéner

Le présent protocole constitue une transaction entre les PARTIES au sens de l'article 2044 du Code civil au terme duquel « *la transaction est un contrat par lequel les parties par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit* ».

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

ARTICLE 2.1 : ENGAGEMENTS DE LA CASE

Dans ses relations avec la Commune de VAL-DE-REUIL :

La CASE accepte que la Commune de VAL-DE-REUIL cède le parc de stationnement situé sur les parcelles cadastrées CX n°8 et 29, à la société JNTL (ou toute entité de son Groupe qu'elle se substituerait), aux conditions librement définies entre la Commune d'une part et la société JNTL d'autre part.

Elle s'engage à ne revendiquer aucun droit quelconque sur ce bien immobilier ni sur le produit de la vente de ces parcelles qui sera directement perçu par la Commune et à ne pas contester d'une quelconque manière, directement ou indirectement, les actes notamment administratifs adoptés ou conclus pour la cession visée au paragraphe précédent.

La CASE s'engage par ailleurs à accepter sans réserve le désistement de la Commune dans l'instance introduite par la Commune devant le Tribunal administratif de Rouen contre la délibération de la CASE n°2024-259 du 21 novembre 2024.

Dans ses relations avec la Société JNTL :

La CASE s'engage à poursuivre et finaliser l'acquisition des parcelles cadastrées section CX 1, 2, 35, 67, 68, 75 et 77, moyennant le prix de 4 500 000 d'Euros net vendeur, conformément aux accords intervenus par courriers des 10 avril 2024 et 25 septembre 2024 et aux conditions définies par ceux-ci.

ARTICLE 2.2 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Dans ses relations avec la CASE :

Dès la signature de l'acte authentique d'acquisition du parking susvisé, dont la Commune est propriétaire, par la société JNTL (ou toute entité de son groupe qu'elle se substituerait) la Commune se désiste de la procédure engagée par elle devant le Tribunal administratif de Rouen contre la délibération de la CASE n°2024-259 du 21 novembre 2024. Ce désistement sera régularisé par la Commune auprès du Tribunal administratif dans un délai de cinq (5) jours calendaires à compter de la signature susvisée.

La Commune s'engage également à renoncer à tout autre recours gracieux et/ou contentieux dirigé, d'une part, contre la délibération n°2024-259 du 21 novembre 2024 du conseil communautaire de la CASE approuvant l'acquisition des parcelles cadastrées section CX 1, 2, 35, 67, 68, 75 et 77 situées sur le territoire de VAL-DE-REUIL ainsi que, d'autre part, contre les actes authentiques subséquents ultérieurs.

Dans ses relations avec la Société JNTL :

La Commune s'engage à poursuivre le processus de cession à la société JNTL des parcelles cadastrées CX n°8 et 29 constituant le parc de stationnement de 400 places, moyennant le prix de 650 000 Euros, HT net vendeur, selon les limites et conditions arrêtés entre ces deux parties.

ARTICLE 2.3 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ JNTL

Dans ses relations avec la CASE :

La Société JNTL s'engage à poursuivre et finaliser la cession des parcelles cadastrées section CX 1, 2, 35, 67, 68, 75 et 77 auprès de la CASE, moyennant le prix de 4 500 000 d'Euros net vendeur, conformément aux accords intervenus par courriers des 10 avril 2024 et 25 septembre 2024 et aux conditions définies par ceux-ci.

Dans ses relations avec la Commune :

La société JNTL s'engage à poursuivre et finaliser auprès de la Commune l'acquisition des parcelles cadastrées CX n°8 et 29 constituant le parc de stationnement de 400 places, parcelles contiguës au projet d'acquisition du foncier industriel par la CASE, moyennant le prix de 650 000 Euros net vendeur, conformément aux accords intervenus entre ces deux parties.

ARTICLE 3 : RENONCIATION

En contrepartie de la bonne exécution des engagements prévus au présent protocole, les PARTIES renoncent réciproquement, de manière irrévocable et définitive à toute instance, recours, revendication ou action, de quelque nature que ce soit, passée ou future, relative aux faits ayant donné naissance au différend exposé ci-avant.

Les Parties se déclarent remplies dans l'intégralité de leurs droits et abandonnent irrévocablement toute prétention concernant le litige, objet de la présente transaction.

ARTICLE 4 : FRAIS DE TOUTE NATURE

Les PARTIES signataires conservent à leur charge leurs autres frais et dépens occasionnés par le présent litige et non envisagés par le présent protocole.

Les PARTIES ne pourront en aucun cas se retourner contre l'autre partie pour obtenir le remboursement des frais non prévus dans la transaction.

ARTICLE 5 : MODALITÉS D'EXÉCUTION

Le présent Protocole sera signé par Monsieur le Président de la CASE, Monsieur le Maire de la Commune de VAL-DE-REUIL et Madame Delphine Blanc, Présidente de la société JNTL, dès lors que les décisions par délibérations de leur Conseil autorisant expressément leur signature, seront devenues exécutoires et définitives.

ARTICLE 6 : ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES font élection de domicile à leurs adresses mentionnées en première page du présent protocole.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS FINALES

Les PARTIES reconnaissent que l'ensemble des clauses et conditions du présent protocole forment un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer indépendamment du tout.

D'un commun accord entre les PARTIES, celles-ci s'interdisent de revenir directement ou indirectement sur les termes du présent protocole d'accord, qui constitue une transaction définitive et sans réserve au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Le présent protocole ne pourra être modifié que par voie d'avenant écrit et signé par les PARTIES.

Le présent protocole transactionnel est régi par le droit français tant pour les règles de fond que pour les règles de forme.

Sous réserve du respect de l'exécution de la présente transaction intervenue librement après négociation, les PARTIES reconnaissent que leurs concessions réciproques dans le cadre du présent protocole transactionnel ont permis de mettre fin à leurs différends.

Les PARTIES déclarent que le présent protocole d'accord transactionnel reflète exactement le résultat des discussions préalables intervenues entre elles.

Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature du présent Protocole en toute indépendance et en toute connaissance des conditions et conséquences de leur engagement, et ce après avoir pris conseil auprès de toute personne de leur choix avant sa signature.

Chacune des PARTIES déclare et garantit à l'autre qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer le Protocole, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par le Protocole et qu'elle n'est partie à aucune procédure ou à aucun accord conclu avec un tiers qui aurait pour effet de l'empêcher de signer le Protocole ou d'exécuter l'ensemble des obligations qui y figurent.

Elles reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions des articles 2048 et suivants du Code civil, ci-après littéralement rapportées :

Article 2048 du Code civil : « *Les transaction se renferment dans leur objet ; la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu* ».

Article 2049 du Code civil : « *Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé* ».

Article 2050 du Code civil : « *Si celui qui avait transigé sur un droit qu'il avait de son chef acquiert ensuite un droit semblable du chef d'une autre personne, il n'est point, quant au droit nouvellement acquis, lié par la transaction antérieure* ».

Article 2051 du Code civil : « *La transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres intéressés et ne peut être opposée par eux* ».

Article 2052 du Code civil : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Tout litige relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente transaction sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait en trois exemplaires originaux, le 2025,

*Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé Bon pour transaction »
Paraphe en bas de chaque page du protocole*

Pour la CASE Bernard LEROY Président	Pour la Commune de VAL-DE-REUIL Marc-Antoine JAMET Maire
Pour la société JNTL Consumer Health (France) SAS Delphine BLANC Présidente	