



### 1.6.3 Protocole d'accord transactionnel entre les Consorts LESELLIER, la SAFER de Normandie et l'EPF de Normandie – ZAC du Mesnil Roux

---

## Protocole d'accord transactionnel entre les Consorts LESELLIER, la SAFER de Normandie et l'EPF de Normandie – ZAC du Mesnil Roux

*Le Conseil d'Administration a approuvé un projet de protocole lors de sa séance du 24 novembre 2023. Celui doit être repris et modifié afin de permettre un accès routier aux parcelles. Le rapport initial a été complété en conséquence et se trouve ci-dessous et annule et remplace le précédent rapport.*

Depuis 2015, à la suite d'une cession de parcelles de terres agricoles sur le site de l'ex ZAC du Mesnil Roux, de l'EPF NORMANDIE à la SAFER de Normandie, des procédures sont en cours à leur encontre de la part des consorts LESELLIER.

Dès le 10 juillet 2014, l'EPFN a informé, par courrier, les Consorts LESELLIER, qu'il projetait de céder les parcelles mises à leur disposition par le biais d'une convention d'occupation précaire, à la SAFER. Par courrier du 10 décembre 2014, ces derniers lui ont indiqué, ainsi qu'à la SAFER, qu'ils comptaient exercer leur droit de préemption, s'estimant titulaires d'un bail soumis au statut du fermage.

Par acte authentique du 15 décembre 2014, l'EPF de Normandie a vendu les parcelles à la SAFER de Normandie.

Les Consorts LESELLIER, qui revendiquaient l'application du statut de fermage, ont saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux de Rouen afin de voir reconnaître à leur profit l'existence d'un bail rural sur les parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32), situées sur le territoire de la commune de BARENTIN, et les parcelles cadastrées section AN n°4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE, le tout pour une superficie de 7 ha 30a et 29 ca.

Par jugement du 22 septembre 2016, le Tribunal paritaire des baux ruraux de Rouen a rejeté la qualification de bail rural réclamée par les Consorts LESELLIER.

Ces derniers ont formé appel de cette décision devant la Cour d'appel de Rouen qui, par un arrêt n° 17/00253 du 20 septembre 2018, a rejeté leur demande au motif que l'EPFN n'était autorisé qu'à passer des conventions d'occupation précaire sur les parcelles en cause, ce qui excluait nécessairement le statut des baux ruraux et qu'en conséquence, ils n'avaient aucun droit à maintien dans les lieux ou à préempter en cas de cession.

Les Consorts LESELLIER ont alors formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision. Par un arrêt n° 18-24.772 du 27 février 2020, la Cour de cassation a cassé l'arrêt déféré au motif que les parcelles en cause n'ayant pas été reprises par l'EPFN en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté, et a renvoyé les parties devant la Cour d'appel de Caen.

Cette dernière, par un arrêt du 12 novembre 2021, a considéré que les parcelles en cause n'ayant pas été reprises par l'EPFN en vue de leur utilisation définitive, les Consorts LESELLIER étaient fondés à revendiquer le statut du fermage à compter du 22 août 2014, date de la promesse unilatérale de vente consentie à la SAFER qui, en l'absence de décision administrative matérialisant l'abandon du projet d'aménagement, devait être appréhendée comme un tel abandon.

En conséquence, la Cour d'appel de Caen a ordonné la requalification de la convention d'occupation précaire en cause en bail rural à effet du 22 août 2014 et prononcé la nullité de l'acte de vente signé entre l'EPFN et la SAFER le 15 décembre 2014 en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN, et les parcelles cadastrées section AN n°4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE.

Etant ici précisé que la SAFER avait rétrocédé ces dites parcelles à des tiers exploitants et que la nullité des actes subséquents n'a pas été demandée par les intéressés.

C'est dans ces circonstances que les Parties se sont rapprochées pour rechercher une solution amiable au litige qui les oppose.

Après discussions et concessions réciproques, les Parties sont parvenues à un accord décrit dans le projet de protocole ci-joint portant sur une vente par l'EPFN aux Consorts LESELLIER, avec l'intervention de la SAFER, des parcelles cadastrées section AB n°43, 44 et 153 en nature de terres agricoles situées sur le territoire de la commune de ROUMARE pour un montant de 100.100 €, hors commission de la SAFER, en vue de leur exploitation. Ce montant de 100.100 € est le fruit de l'addition de deux estimations du pôle d'Evaluation des Domaines de Rouen en date respectivement du 04 novembre 2022 pour la parcelle AB n°153 pour un montant de 68.400 € comme valeur minimale de vente sans justification particulière, et du 14 avril 2023 pour les parcelles AB n°43 et 44 pour un montant de 31.700 € comme valeur minimale de vente sans justification particulière. Pour information, les valeurs initiales sont respectivement de 76.000 € et 35.200 €. A ces parcelles, 3 autres parcelles doivent être adjointes afin d'assurer l'accès, à savoir les parcelles cadastrées section AB n°45, 143 et 144 pour un montant global de 8 760 € au vu de l'estimation du pôle d'Evaluation des Domaines de Rouen en date 01 aout 2023.

En contrepartie, et d'un commun accord, les Consorts LESELLIER acceptent de résilier le bail rural susvisé à compter de la signature de l'acte authentique devant Notaire constatant cette vente, et renoncent à revendiquer la propriété des parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN et des parcelles cadastrées section AN n°4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE.

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver l'accord des parties et d'autoriser le Directeur Général à signer le protocole d'accord transactionnel, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.**

# PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

---

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE (EPFN)**, établissement public à caractère industriel et commercial immatriculé au RCS de Rouen sous le numéro 720 500 206, représenté par son Directeur général en exercice, domicilié en cette qualité au siège social sis Carré Pasteur, 5, rue Montaigne à ROUEN (76000), autorisé à signer le présent protocole par une délibération de son Conseil d'Administration en date du ..... (**annexe 1**)

*Ci-après dénommé « EPFN »*

2. **La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Normandie**, (venant aux droits de la SAFER Haute-Normandie) représentée par son Directeur général, Monsieur Stéphane HAMON, domicilié en cette qualité 2 rue des Rocquements à CAEN (14000), autorisé à signer le présent protocole par une délibération de son Conseil d'Administration en date du ..... (**annexe 2**).

*Ci-après dénommée « SAFER »*

**D'UNE PART**

## ET

3. **Monsieur Paul LESELLIER**, domicilié 106 rue de l'école, PISSY-PÔVILLE (76360)
4. **Monsieur Laurent LESELLIER**, domicilié 1691 Hameau de La Ferrière, PISSY-PÔVILLE (76360)
5. **La société civile d'exploitation agricole (SCEA) LESELLIER**, représentée par Monsieur Laurent LESELLIER et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que gérant, domicilié en cette qualité Hameau de La Ferrière, PISSY-PÔVILLE (76360) (**annexe 3**)

*Ci-après dénommés les « Consorts LESELLIER »*

**D'AUTRE PART**

Ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** »

## **A titre préliminaire, il est préalablement exposé ce qui suit :**

---

Par un arrêté du 4 octobre 1973, le Préfet de la Seine-Maritime a créé la zone d'aménagement différée (ZAD) du Mesnil Roux Extension sur les territoires des communes de BARENTIN et de PISSY-PÔVILLE, à l'intérieur de laquelle l'Etablissement public de la Basse Seine a été désigné bénéficiaire du droit de préemption.

Le 31 janvier 1975, le Préfet de la Seine-Maritime a déclaré d'utilité publique, au profit de ce même établissement et dans le même périmètre, la constitution d'une réserve foncière.

C'est dans ce contexte que cet établissement, devenu par la suite EPFN, a mis en œuvre une procédure d'expropriation et qu'il a, entre autres, acquis les parcelles cadastrées section AN n° 15, 16, 17, 19 et 59 situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE, et les parcelles cadastrées section AN 4, 6, 10, 18, 98, 100 et 195, situées sur la même commune, ainsi que celles cadastrées section AR n° 32, 80, 85 et 88 situées sur la commune de BARENTIN.

Dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement, ces parcelles ont fait l'objet de conventions d'occupation précaire, conclues chaque année par l'EPFN, notamment avec les Consorts LESELLIER, sur le fondement des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le projet d'aménagement ayant justifié la constitution de réserve foncière a, par la suite, été abandonné.

L'EPFN a donc informé, par courrier du 10 juillet 2014, les Consorts LESELLIER qu'il projetait de céder les parcelles en cause à la SAFER.

Par courrier du 10 décembre 2014, ces derniers lui ont indiqué, ainsi qu'à la SAFER, qu'ils comptaient exercer leur droit de préemption, s'estimant titulaires d'un bail soumis au statut du fermage.

Par acte authentique du 15 décembre 2014, l'EPFN a néanmoins vendu les parcelles en cause à la SAFER.

Les Consorts LESELLIER, qui revendiquaient l'application du statut de fermage, ont saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux de Rouen afin de voir reconnaître à leur profit l'existence d'un bail rural sur les parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN et des parcelles cadastrées section AN 4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE, le tout pour une superficie de 7 ha 30a et 29 ca.

Par jugement du 22 septembre 2016, le Tribunal paritaire des baux ruraux de Rouen a rejeté la qualification de bail rural réclamée par les Consorts LESELLIER.

Ces derniers ont formé appel de cette décision devant la Cour d'appel de Rouen qui, par un arrêt n° 17/00253 du 20 septembre 2018, a rejeté leur demande au motif que l'EPFN n'était autorisé qu'à passer des conventions d'occupation précaire sur les parcelles en cause, ce qui excluait nécessairement le statut des baux ruraux et qu'en conséquence, ils n'avaient aucun droit à maintien dans les lieux ou à préempter en cas de cession.

Les Consorts LESELLIER ont alors formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision. Par un arrêt n° 18-24.772 du 27 février 2020, la Cour de cassation a cassé l'arrêt déféré au motif que les parcelles en cause n'ayant pas été reprises par l'EPFN en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté, et a renvoyé les parties devant la Cour d'appel de Caen.

Cette dernière, par un arrêt du 12 novembre 2021, a considéré que les parcelles en cause n'ayant pas été reprises par l'EPFN en vue de leur utilisation définitive, les Consorts LESELLIER étaient fondés à revendiquer le statut du fermage à compter du 22 août 2014, date de la promesse unilatérale de vente consentie à la SAFER qui, en l'absence de décision administrative matérialisant l'abandon du projet d'aménagement, devait être appréhendée comme un tel abandon.

En conséquence, la Cour d'appel de Caen a ordonné la requalification de la convention d'occupation précaire en cause en bail rural à effet du 22 août 2014 et prononcé la nullité de l'acte de vente signé entre l'EPFN et la SAFER le 15 décembre 2014 en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN et des parcelles cadastrées section AN 4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE.

Etant ici précisé que la SAFER avait rétrocédé ces dites parcelles à des tiers exploitants et que la nullité des actes subséquents n'a pas été demandée par les intéressés.

C'est dans ces circonstances que les Parties se sont rapprochées pour rechercher une solution amiable au litige qui les oppose.

Après discussions et concessions réciproques, les Parties sont parvenues à l'accord décrit ci-après portant sur une vente par l'EPFN aux Consorts LESELLIER, avec l'intervention de la SAFER, des parcelles cadastrées section AB n°43, 44 et 153 en nature de terres agricoles situées sur le territoire de la commune de ROUMARE pour un montant de 100.100 €, hors honoraires de la SAFER, en vue de leur exploitation. En contrepartie, et d'un commun accord, les Consorts LESELLIER acceptent la résilier le bail rural susvisé à compter de la signature de l'acte authentique devant Notaire constatant cette vente, et renoncent à revendiquer la propriété des parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN et des parcelles cadastrées section AN 4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE.

CONFIDENTIEL

**Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :**

---

## **ARTICLE 1 – Objet du protocole**

Le présent Protocole a pour objet de mettre fin au litige opposant les Parties en ce qui concerne l'occupation et la propriété des parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) situées sur le territoire de la commune de BARENTIN et des parcelles cadastrées section AN 4, 6p et 59, situées sur le territoire de la commune de PISSY-PÔVILLE.

Il met ainsi fin à toutes les prétentions nées ou à naître exclusivement entre les Parties résultant du bail rural à effet du 22 août 2014 tel que requalifié par la Cour d'appel de Caen dans son arrêt susvisé du 12 novembre 2021.

## **ARTICLE 2 – Désignation des parcelles**

### ***2.1. Parcelles objet du bail rural***

Les parcelles objet des conventions d'occupation précaires requalifiées en bail rural par la Cour d'appel de Caen dans son arrêt du 12 novembre 2021, situées sur le territoire des communes de BARENTIN et de PISSY-PÔVILLE, sont les suivantes :

- Parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) ;
- Parcelles cadastrées section AN 4, 6p et 59.

**(Annexe 4)**

### ***2.2. Parcelles objet de la vente :***

Les parcelles à céder par l'EPFN aux Consorts LESELLIER sont constituées des 6 parcelles suivantes, situées sur le territoire de la commune de ROUMARE, pour une superficie totale de 127 494 m<sup>2</sup> :

## **Au titre de la compensation suite au jugement :**



- Parcelles cadastrées section AB n° 43 et 44 d'une superficie de 37 482 m<sup>2</sup>, à usage d'herbage/pré, formant un tènement ;
- Parcelle cadastrée section AB n° 153 d'une superficie de 80 892 m<sup>2</sup> en nature de labour.

**Pour un montant de 100 100 €**

**Au titre des accès :**

- Parcelles cadastrées section AB n° 45, 143 et 144 d'une superficie de 9 120 m<sup>2</sup>, à usage d'herbage/pré, formant un tènement ;

**Pour un montant de 8 760 €**

**Soit un montant total de 108 860 €**

(Annexe 5)

**ARTICLE 3 – Engagements des parties**

**3.1. Engagements de l'EPFN**

- **Résiliation amiable de bail rural**

L'EPFN, d'un commun accord avec les Consorts LESELLIER, accepte de résilier le bail rural qui a pris effet au 22 août 2014, suite à la requalification opérée en ce sens par la Cour d'appel de Caen dans son arrêt du 12 novembre 2021. Cette résiliation amiable prendra effet à la date de signature par les Parties de l'acte authentique devant Notaire constatant la vente convenue, mais sera rétroactivement annulée, comme il est stipulé ci-après, dans l'hypothèse où un engagement par tous tiers intéressés d'une action en revendication de bail rural sur les parcelles concernées et/ou en nullité de la vente convenue interviendrait.

- **Vente entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la SAFER**

L'EPFN s'engage à vendre aux Consorts LESELLIER, selon la procédure stipulée à l'article 3.2. du présent Protocole, les parcelles visées à l'article 2.2. du présent protocole au prix global de 108 860 €, hors honoraires de la SAFER, ce qui est accepté par les Consorts LESELLIER, de sorte qu'il y a accord de ces deux parties sur la chose et le prix, et que la vente sera parfaite sous condition que les Consorts LESELLIER soient désignés comme attributaires des parcelles en cause, en vue de leur exploitation, à l'issue de la procédure d'appel à candidatures qui sera menée par la SAFER telle que rappelée à l'article 3.2. ci-après.

Il est précisé que ces parcelles sont actuellement confiées par l'EPFN à la SAFER via des conventions de mise à disposition (CMD), laquelle en assure la gestion au travers de conventions de mise en exploitation (CME), ces contrats répondant aux dispositions de l'article L 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

Ces conventions étant légalement dérogatoires au statut du fermage, il est précisé que l'exploitant ne dispose pas de droit au renouvellement ou encore de droit de préemption prioritaire, de sorte que la vente convenue ne sera pas soumise à la purge d'un droit de préemption à ce titre.

L'ensemble de ces parcelles est d'ores et déjà exploité par les consorts LESELLIER via une CME prenant fin au 30 septembre 2024.

Si d'aventure, les anciens exploitants ayant libérés les lieux au 30 septembre 2023 devaient engager une action judiciaire à l'encontre de la SAFER, de l'EPFN ou des Consorts LESELLIER, notamment en revendication de bail rural et/ou en nullité de la vente convenue, le présent Protocole serait nécessairement remis en cause dans sa globalité et ce durant toute la durée du délai d'action prévu à l'article L 412-12 du code rural et de la pêche maritime.

La vente à intervenir entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la SAFER susvisée ne pourrait, dans cette hypothèse, être considérée comme définitive.

Pour permettre le retour des biens objet de ladite vente dans le patrimoine de l'EPFN, il est prévu que la vente initiale à intervenir entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la SAFER soit assortie outre le cahier des charges SAFER habituel (dont le modèle applicable à l'opération figure en Annexe 8), d'une clause de réméré applicable durant un délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

Cette faculté de réméré dont bénéficiera l'EPFN ne pourra être mise en œuvre que dans cette seule hypothèse, conformément au motif inséré dans le modèle type également annexé aux présentes (Annexe 9).

Étant précisé à cet égard que :

- les exploitants actuellement en place ont d'ores et déjà reçu notification en vue de la libération des parcelles exploitées au 30 septembre 2023 par LRAR du 30 juin 2023 et par signification d'huissier en date du 3 juillet 2023 ;

- dans l'attente de la régularisation de la vente à intervenir, une Convention de Mise en exploitation (CME) a été régularisée par la SAFER dans les conditions prévues à l'article 3.2. du présent Protocole (Annexe 7).

Le prix susvisé de 108 860 €, hors honoraires de la SAFER, a été déterminé au vu des évaluations de la DGFIP du 4 novembre 2022, 14 avril 2023 et 01 août 2023, et se décompose comme suit :

- 31 700 € pour les parcelles cadastrées section AB n° 43 et 44 ;
- 68 400 € pour la parcelle cadastrée section AB n° 153
- 8 760 € pour les parcelles cadastrées section AB n° 45, 143 et 144

Les honoraires de la SAFER, qui s'élèvent à 6% HT de ce prix de vente, seront dus en sus par les Consorts LESELLIER, la vente objet du présent Protocole devant intervenir selon la procédure stipulée à l'article 3.2. ci-après.

Cette vente devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent protocole avec possibilité de prorogation d'un délai de 3 mois complémentaires et, en tout état de cause, avant le 31 mars 2025.

L'EPFN fait son affaire du bornage des parcelles objet de cette vente, qu'il s'engage à réaliser avant la régularisation celle-ci.

- **Absence d'indemnisation et de contrepartie autre**

L'EPFN s'engage à ne pas réclamer à la SAFER la restitution, en nature ou en valeur, des parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) et section AN 4, 6p et 59, dont la vente du 15 décembre 2014 a été annulée par l'arrêt de la Cour d'appel de Caen du 12 novembre 2021 devenu définitif.

### **3.2. Engagements de la SAFER**

- **Absence d'indemnisation et de contrepartie autre**

La SAFER renonce à solliciter auprès de l'EPFN toute indemnisation du chef d'un préjudice qui résulterait de la nullité de la vente du 15 décembre 2014.

- ***Vente entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la Safer***

La SAFER s'engage à intervenir, à la présente opération, par le biais d'une promesse unilatérale de vente que lui consentira l'EPFN et qui comportera une clause de substitution. Une fois ladite promesse signée, les Consorts LESELLIER pourront alors conclure avec la SAFER une promesse unilatérale d'achat des parcelles cadastrées section AB n° 43, n° 44 et n° 153, prévoyant les honoraires susvisés de cette dernière. La promesse unilatérale d'achat comportera un cahier des charges SAFER et une clause de réméré selon modèles annexés aux présentes (Annexes 8 et 9).

Les promesses susvisées seront signées sous condition de l'attribution aux Consorts LESELLIER des parcelles en cause, en vue de leur exploitation, à l'issue de cette procédure d'appel à candidature.

Il est précisé qu'à compter de la signature du présent Protocole, l'opération pourra être présentée aux prochaines instances décisionnelles de la SAFER après un appel légal à candidature.

Il est admis que seul le fait pour la SAFER de retenir les Consorts LESELLIER dans le cadre de cette procédure d'attribution lui permettra de la poursuivre et d'obtenir les accords de ses commissaires du Gouvernement qui incluront, de ce fait, l'autorisation administrative d'exploiter au bénéfice des exploitants qui seront précisés par les Consorts LESELLIER dans leur projet soumis aux instances.

- ***Mise en place d'une Convention de Mise en Exploitation (CME) à titre temporaire***

En outre, dans l'attente de la régularisation de la vente à intervenir, une CME a été consentie par la SAFER aux consorts LESELLIER sur l'intégralité des parcelles objet de la future vente. Ladite convention a pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour une durée maximale d'une campagne culturelle.

Les parties reconnaissent que cette dernière cessera au jour de la vente à intervenir, par la confusion des qualités d'exploitant et de propriétaire des Consorts LESELLIER.

### ***3.3. Engagements des Consorts LESELLIER***

- ***Résiliation amiable de bail rural***

Les Consorts LESELLIER, d'un commun accord avec l'EPFN, acceptent de résilier le bail rural qui a pris effet au 22 août 2014, suite à la requalification opérée en ce sens par la Cour d'appel de Caen dans son arrêt du 12 novembre 2021. Cette résiliation amiable prendra effet à la date de signature de l'acte authentique devant Notaire constatant la vente convenue au titre du présent Protocole, mais sera rétroactivement

annulée, comme il est stipulé ci-après, dans l'hypothèse où un engagement par tous tiers intéressés d'une action en revendication de bail rural sur les parcelles concernées et/ou en nullité de la vente convenue interviendrait.

- ***Vente entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la Safer***

Les Consorts LESELLIER s'engagent à acquérir les biens identifiés à l'article 2.2, selon les modalités pratiques et financières et aux conditions fixées au points 3.1 et 3.2.

- ***Absence d'indemnisation au titre de la résiliation***

Ils renoncent expressément à solliciter auprès de l'EPFN, au titre de cette résiliation, une quelconque indemnité.

- ***Absence de recours contentieux***

Ils s'engagent à n'introduire aucun autre recours, quel qu'il soit, aux fins de revendication de l'occupation ou de la propriété des parcelles cadastrées section AR n° 85, 88p et 384 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AR n° 32) et section AN n° 4, 6 et 59.

Les Consorts LESELLIER renoncent à toute action indemnitaire à l'encontre de l'EPFN et/ou de la SAFER et des propriétaires et/ou exploitants actuels tendant au versement de dommages et intérêts en lien avec le litige objet du présent Protocole.

#### **ARTICLE 4 – Caractère définitif du protocole**

Le présent Protocole a valeur de transaction et prend effet à compter de sa date de signature par les Parties. Il est toutefois expressément convenu entre les Parties que le présent Protocole se trouvera résolu de plein droit, avec toutes les conséquences que cela emporte au regard de leurs engagements respectifs, dans l'hypothèse où la vente convenue entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER n'interviendrait pas d'ici au plus tard le 31 janvier 2025.

Le présent Protocole est établi en application des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil et a autorité de chose jugée au sens du nouvel article 1355 du Code civil.

Les Parties reconnaissent que le respect des obligations mises à la charge de chacune d'entre elles est directement conditionné par le respect par l'autre Partie de ses propres engagements.

Toutes les clauses étant liées les unes aux autres, il en résulte que les engagements pris par les uns sont indissociables des engagements pris par les autres.

A cet effet, il est précisé que l'effectivité des engagements pris en premier est subordonnée à l'accomplissement de tous les autres engagements jusqu'au dernier.

Il est donc convenu entre les parties que :

- la résiliation amiable du bail bénéficiant aux Consorts LESELLIER ne pourra être définitivement acquise qu'une fois la vente convenue sera intervenue à leur profit et purgée de tout recours contentieux à son encontre ;
- La vente à intervenir entre l'EPFN et les Consorts LESELLIER avec intervention de la SAFER comporte une faculté de réméré d'une durée d'un an à compter de l'acte authentique permettant le retour à la situation initiale en cas de recours contentieux intenté par tous tiers.

Les Parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'article 2052 du code civil 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* », et s'interdisent de remettre en cause le présent Protocole en l'une quelconque de ses stipulations, pour quelque cause que ce soit, fût-ce une erreur de droit ou de fait.

Chacune des Parties s'engage à exécuter de bonne foi et à titre irrévocable la présente transaction.

Les Parties reconnaissent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leur engagement et donner leur entier consentement à la présente transaction.

La complète exécution du présent Protocole mettra définitivement fin à toute procédure contentieuse entre les Parties et, compte tenu de son caractère transactionnel, les parties déclarent renoncer à exercer toute action du chef de son objet.

## **ARTICLE 5 – Caractère confidentiel du protocole**



<p><b>Pour Monsieur Paul LESELLIER</b></p>	<p><b>Pour l'EPF NORMANDIE, son directeur général, M. Gilles GAL</b></p>
<p><b>Pour Monsieur Laurent LESELLIER</b></p>	
<p><b>Pour la SCEA LESELLIER, son représentant légal, M. Laurent LESELLIER</b></p>	<p><b>Pour la SAFER NORMANDIE, son représentant légal, .....</b></p>

CONFIDENTIEL