



PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Résiliation du Bail emphytéotique administratif

Site des 9 Fontaines à Bostens

PRÉAMBULE

Entre les soussignés :

Mont de Marsan Agglomération, dont le siège est situé 575 avenue du Maréchal Foch, représentée par son Président, Monsieur Frédéric DUTIN, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du **XX 2026**.

Ci-après dénommée « l'Agglomération »,
D'une part,

ET

Monsieur Nicolas Arrouge et Madame Anais Krausch domiciliés **XX**,

Ci-après dénommé(s) « les Exploitants »,
D'autre part,

Ensemble désignés « les Parties ».

Par acte en date du 29 août 2024, les Parties ont conclu un bail emphytéotique administratif (ci-après le « BEA ») portant sur la gestion et l'exploitation du site des 9 Fontaines, situé **XX** à Bostens.

Les Exploitants ayant quitté les lieux le 31 août 2026, les Parties souhaitent formaliser la résiliation amiable, et arrêter les modalités de règlement des sommes restant dues au titre de l'électricité.

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACTE

Le présent acte a pour objet de constater la résiliation amiable du BEA, de fixer la date de cessation des relations contractuelles, les conséquences du départ des Exploitants et de convenir des modalités de remboursement des consommations d'électricité imputables au refuge des pèlerins.



Le présent acte comporte un règlement transactionnel pour les seuls différends susceptibles de naître expressément définis dans son préambule et ses stipulations, conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil, sous réserve des règles applicables aux personnes publiques.

ARTICLE 2 – RÉSILIATION AMIABLE DU BEA

Les Parties conviennent expressément de résilier, d'un commun accord, le BEA signé le 29 août 2024, portant sur le site des 9 Fontaines à Bostens.

La résiliation prend effet au 31 août 2026, date à laquelle les Exploitants ont effectivement quitté les lieux. Les Parties reconnaissent que cette date constitue la date de cessation de leur occupation au titre du BEA.

La résiliation intervient sans reconnaissance de faute ou de responsabilité de l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 3 – CONSÉQUENCES DE LA RÉSILIATION

À compter de la date d'effet de la résiliation, les Exploitants ne sont plus tenus aux obligations d'exploitation et d'occupation au titre du BEA, sous réserve des obligations qui, par leur nature ou par stipulation expresse, doivent survivre à la résiliation.

Les Parties procèdent, à l'établissement d'un état contradictoire de restitution des lieux, dont le procès-verbal sera annexé au présent acte.

Les sommes éventuellement dues au titre des redevances, charges ou autres obligations contractuelles seront arrêtées au 31 août 2026, sous réserve des régularisations prévues aux présentes.

ARTICLE 4 – RÈGLEMENT DU DIFFÉREND RELATIF AUX FACTURES D'ÉLECTRICITÉ DU REFUGE DES PÈLERINS

4.1. Constat relatif aux installations électriques

Les Parties rappellent que le refuge des pèlerins ne faisait pas partie du périmètre du BEA et que les stipulations du BEA relatives au remboursement de la part des consommations d'électricité du refuge reposaient sur l'hypothèse d'un compteur commun à la grange n° 1. Ces stipulations prévoyaient une méthode de calcul fondée sur l'année N-1, période durant laquelle seul le refuge des pèlerins était utilisé dans cette grange.

Des vérifications réalisées ultérieurement ont finalement permis aux Parties de constater que les installations électriques étaient équipées de compteurs distincts, dont l'un correspond au point de livraison desservant le gîte des pèlerins. Les Parties conviennent donc de ne pas appliquer la méthode initialement prévue au BEA pour le règlement des consommations imputables au refuge mais de procéder à un remboursement au réel au regard des factures annexées au présent protocole.

4.2. Principe du remboursement au réel

L'Agglomération remboursera aux Exploitants les dépenses d'électricité effectivement supportées par ces derniers et correspondant exclusivement aux consommations imputables au refuge des pèlerins.

Le remboursement sera calculé au réel, sur la base des relevés du compteur desservant le refuge et des factures correspondantes.



4.3. Détermination du montant

Au vu des factures, relevés de compteurs et justificatifs communiqués, les Parties arrêtent le montant du remboursement comme suit :

Le montant définitif du remboursement est fixé à 1487,2 euros TTC [Mille quatre cent quatre-vingt-sept euros et 2 centimes] pour la période d'occupation au titre du BEA (Septembre 2024 à Août 2026). Le détail du montant, fondé sur les factures d'électricité annexées au présent protocole, est le suivant :

Somme totale due pour le gîte des pèlerins sur l'entièreté de l'occupation du site des 9 Fontaines : 2032,16 euros TTC

Somme due pour la période antérieure à la signature du BEA (décembre 2023 à août 2024) : 544,96€ TTC

$2032,16 - 544,96 = 1487,2 \text{ € TTC}$

La somme s'entend pour solde de tout compte et sera mandatée et réglée par l'Agglomération dans le délai réglementaire de paiement applicable, à compter de la signature du présent protocole.

4.4. Portée du règlement électrique

Sous réserve du versement effectif du montant défini ci-dessus, les Parties reconnaissent être remplies de leurs droits et obligations au titre des consommations d'électricité imputables au refuge des pèlerins pour la période visée. Elles renoncent à toute réclamation ou action complémentaire ayant pour objet le calcul, la répartition, le remboursement ou la prise en charge de ces factures, dans les limites du différend réglé.

ARTICLE 5 – RENONCIATION RÉCIPROQUE À RECOURS ET RÈGLEMENT TRANSACTIONNEL

5.1. Différends compris dans la transaction

Les Parties entendent mettre définitivement fin aux différends susceptibles de naître entre elles ayant pour objet la détermination, le calcul, la répartition et le remboursement des factures d'électricité imputables au refuge des pèlerins pour la période définie à l'article 4 et l'application de la méthode de calcul initialement prévue au BEA pour cette électricité.

5.2. Renonciation des Exploitants

Sous réserve de la complète exécution des engagements souscrits par les personnes publiques concernées au titre du présent acte, les Exploitants déclarent être remplis de leurs droits au titre des différends susceptibles de naître évoqué à l'article 5.1 et renoncent à former contre l'Agglomération et, toute réclamation, demande indemnitaire, action ou recours amiable ou contentieux ayant pour objet ou pour cause ces différends.

5.3. Renonciation de l'Agglomération

Sous réserve de la complète exécution des engagements des Exploitants, l'Agglomération renonce à toute réclamation, demande indemnitaire, action ou recours contre eux ayant pour objet les modalités de règlement électrique arrêtées aux présentes.

ARTICLE 6 – CONCESSIONS RÉCIPROQUES

L'Agglomération accepte la résiliation à la date convenue, renonce aux réclamations couvertes par l'article 5 et s'engage à faire procéder au remboursement électrique arrêté à l'article 4.



Les Exploitants acceptent la résiliation à la date convenue, renoncent aux réclamations couvertes par l'article 5 et acceptent le règlement définitif du différend électrique sur la base du montant arrêté, sans remboursement complémentaire pour la période concernée.

ARTICLE 7 – ABSENCE DE RECONNAISSANCE DE RESPONSABILITÉ

Le présent acte ne saurait être interprété comme une reconnaissance, par l'une ou l'autre des Parties, d'une faute, d'une responsabilité ou du bien-fondé intégral des prétentions antérieurement formulées.

ARTICLE 8 – EXÉCUTION ET EFFETS DE LA TRANSACTION

Le présent acte entre en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des Parties. Les renonciations produisent leurs effets dans les conditions et sous les réserves prévues à l'article 5.

Conformément à l'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 que les différends réglés par le présent acte.

Les Parties s'engagent à exécuter loyalement les obligations mises à leur charge et à accomplir les démarches administratives et comptables nécessaires.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINALES

Le présent acte exprime l'intégralité de l'accord des Parties concernant son objet. Pour les seuls différends et périodes qu'il vise, il se substitue aux stipulations antérieures du BEA incompatibles avec ses dispositions, notamment celles relatives à la méthode de calcul du remboursement électrique du refuge.

Les autres stipulations du BEA sont sans effet pour l'avenir, sous réserve des obligations qui doivent survivre à la résiliation. Toute modification du présent acte devra faire l'objet d'un avenant écrit signé par l'ensemble des Parties.

Si une stipulation devait être déclarée nulle ou inapplicable, les autres stipulations conserveraient leur effet dans la mesure permise par le droit applicable.

ARTICLE 10 – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Le présent acte est soumis au droit français. Les litiges relatifs à sa validité, son interprétation ou son exécution relèveront de la juridiction compétente, déterminée conformément aux règles applicables au BEA et aux personnes publiques signataires.

Les Parties privilégieront, dans la mesure du possible, une résolution amiable de toute difficulté relative à l'exécution du présent acte.

ARTICLE 11: ANNEXES

Sont annexés au présent acte les documents suivants:

- Délibération du Conseil Communautaire en date du 6 octobre 2026;
- BEA signé en août 2024;
- Courrier de départ des Exploitants réceptionné le 20 juillet 2026,
- Courrier des Exploitants réceptionné le 20 juillet 2026 relatif au règlement des factures d'électricité relatives au gîte des pèlerins,



- Factures d'électricité produites par les Exploitants.
- État des lieux de sortie;

Fait à Mont de Marsan, **le XX**, en deux exemplaires originaux.

Pour l'Agglomération,

Frédéric DUTIN,
Président de Mont de Marsan Agglomération,
Conseiller Départemental du Canton de Mont de
Marsan 1,

Pour les Exploitants,

Monsieur Nicolas ARROUGE
Madame Anaïs KRAUSCH