

PROTCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE :

D'une part,

- **La Collectivité européenne d'Alsace**, venant aux droits des Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN, dont le siège est situé Place du Quartier Blanc F-67964 STRASBOURG cedex 9, dûment représentée par son Président en exercice, Monsieur Frédéric BIERRY, habilité par une délibération de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 8 décembre 2022,

Désignée ci-après « la
Collectivité européenne
d'Alsace »

D'autre part,

- **La SAS 39 CHAMPS ELYSEES**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 388 704 918 et dont le siège social est 59 rue de Tocqueville, 75017 PARIS, représentée par [A COMPLETER], [qualité], dûment habilité en application de l'article [A COMPLETER]

Désignée ci-après « la SAS 39
CHAMPS ELYSEES »

Et désignées collectivement sous le terme « les Parties »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

1. La Collectivité européenne d'Alsace qui s'est substituée aux Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN depuis le 1^{er} janvier 2021, est propriétaire d'un immeuble situé au 39 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS, faisant également l'angle de la rue Marbeuf.

Un bail commercial a été consenti en 1988 à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dans une partie de cet immeuble par la SOCIETE FERMIERE DE LA MAISON DE L'ALSACE A PARIS, laquelle avait la qualité de mandataire des Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN.

2. Au cours de l'année 2005, les Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN ont envisagé un projet de restructuration de l'immeuble.

Le bail commercial arrivant à échéance le 31 décembre 2005, les Départements ont notifié à la société locataire un congé pour cette date, avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES a émis auprès des Départements son opposition à ce congé ainsi qu'à l'offre d'indemnité d'éviction.

3. C'est pour résoudre ce litige, que les Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES se sont longuement rapprochés et ont finalement signé un protocole le 22 mars 2007.

Les Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES ont convenu notamment d'une suspension du bail commercial en cours, pendant la durée d'indisponibilité des locaux du restaurant liée aux travaux réalisés par les Départements, jusqu'à la prise d'effet d'un nouveau « bail » à compter de la date de livraison des lieux par les Départements.

La durée des travaux nécessitant la fermeture du restaurant était fixée à environ 5 mois.

Le projet de restructuration était annexé audit protocole qui prévoyait également une répartition des travaux entre bailleur et preneur comme suit :

- les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN réalisaient le désamiantage et la restructuration de l'immeuble et livraient à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES les locaux du restaurant « brut de gros œuvre » (article 5.4 du protocole).

- pour son restaurant « l'Alsace », la SAS 39 CHAMPS ELYSEES conservait à sa charge la réalisation des travaux d'aménagement intérieur et d'installation de ses équipements.

4. Les Départements du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN ont obtenu le permis de construire relatif à ces travaux le 21 juillet 2011.

Pour la mise en œuvre de ces travaux, il a été décidé que le Département du HAUT-RHIN serait le représentant unique des deux Départements par convention de maîtrise d'ouvrage désignée. Dans ce cadre, il a été assisté par un maître d'ouvrage délégué, la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE HAUTE ALSACE (SEMHA) – devenue CITIVIA SEM - et ses co-traitants.

Conformément au marché de travaux conclu avec un groupement d'entreprises dont le mandataire est l'entreprise SPIE BATIGNOLLES ILE-DE-FRANCE, la durée globale des travaux de restructuration de l'immeuble était fixée à 19 mois. Ces travaux ont débuté en avril 2012 et auraient dû s'achever fin 2013. Cependant, eu égard aux nombreux événements rencontrés en cours de chantier exposés ci-après, ces travaux sur l'ensemble de l'immeuble ne se sont achevés, avec de nombreuses réserves, qu'en septembre 2016.

5. Il est à noter que compte tenu de l'ampleur des travaux projetés, un expert judiciaire a été désigné aux fins d'examen préventif des avoisinants de l'immeuble objet des travaux.

Par ordonnance du 11 avril 2012, Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris a désigné Monsieur Benoit JULLIEN en qualité d'expert.

Les travaux ont alors pu débuter.

6. Toutefois, le 19 avril 2013, un événement a bouleversé la vie du chantier : l'entreprise SPIE BATIGNOLLES ILE-DE-FRANCE découvrait, à l'occasion de travaux menés en sous-sol, un débord des fondations de l'immeuble voisin appartenant à la SNC CITEFI.

Le chantier s'en est alors trouvé lourdement impacté pendant plusieurs mois, la réalisation de tous les gros ouvrages en cours ou à venir étant bloquée jusqu'à la résolution de toutes les difficultés liées au traitement de ce débord. Ce débord a notamment nécessité des études supplémentaires et empêché la poursuite normale des travaux, en particulier dans les locaux en sous-sol dont une partie devait être livrée à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en application du protocole du 22 mars 2007 précité.

Ce débord a également nécessité des discussions importantes avec le propriétaire de l'immeuble voisin aux fins de trouver un accord sur les solutions pouvant être mises en œuvre afin d'y remédier.

7. Par une ordonnance du 4 juillet 2013, la mission de l'Expert Monsieur Benoit JULLIEN a finalement et officiellement été étendue :

- à l'examen du débord affectant le sous-sol de l'immeuble appartenant aux Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN,
- à la détermination des solutions techniques à mettre en œuvre pour le supprimer,
- à son impact sur le déroulement des travaux en termes de retard pris et
- au chiffrage des préjudices subis par SPIE, société en charge des travaux, à raison de la présence de ce débord et de son traitement.

8. Les travaux ont pu reprendre à la fin de l'année 2013.

9. Les locaux du restaurant ont enfin pu être livrés à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, à la date du 2 avril 2014 selon la Collectivité européenne d'Alsace, et à la date du 9 avril 2014 selon la SAS 39 CHAMPS ELYSEES au motif qu'à la date du 2 avril, la séparation entre ses locaux et le reste du chantier n'était pas encore pleinement réalisée.

10. C'est dans ce contexte de chantier particulièrement difficile que les relations entre la SAS 39 CHAMPS ELYSEES et les Départements qui avaient été conduites en bonne intelligence se sont fortement dégradées.

Plus précisément, quelques semaines après la livraison du restaurant, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a assigné les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN : arguant d'un retard dans la livraison des locaux, elle a sollicité l'allocation d'une provision à hauteur de 4.300.000,00 euros, en exécution de l'article 8.1 b) du protocole du 22 mars 2007 qui prévoit le versement d'une indemnisation à son profit d'un montant de 10.629,00 euros / jour de retard dans la livraison de la coque du restaurant (cette somme correspondant à une évaluation des pertes d'exploitation en cas de non réouverture du restaurant).

Il reste que devant le Juge des référés, les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN ont contesté devoir l'intégralité de cette somme, tout comme ils ont contesté la compétence du juge judiciaire des référés au cas particulier.

Par une ordonnance du 9 mai 2014 (RG14/50788), le Juge des référés a rejeté la demande de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, compte tenu de la difficulté liée à la qualification juridique du contrat (bail commercial ou contrat d'occupation du domaine public), laquelle ne pouvait pas, selon le juge, être tranchée en référé.

11. Par une assignation des 24 et 26 juin 2014 (RG 14/09717), la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a alors assigné les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN et la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE HAUTE ALSACE (SEMHA) (devenue CITIVIA SEM) au fond devant le Tribunal de grande instance de Paris pour constater la date à laquelle les nouveaux locaux « bruts de décoffrage » lui avaient été livrés et condamner solidairement les Départements à lui verser la somme de 4.931.856,00 euros en exécution toujours de l'article 8.1 b) du protocole du 22 mars 2007.

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES a par la suite décidé de présenter dans cette même instance, une demande de provision d'une somme de 3.613.860,00 euros.

À l'appui de leurs écritures adressées au Juge de la mise en l'état près du Tribunal de grande instance de Paris, les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN ont :

- à titre principal, soulevé la même exception d'incompétence que dans l'instance (RG 14/50788) en tant que selon eux, le contrat dit « bail commercial » constituait une convention d'occupation du domaine public relevant de la seule compétence du Tribunal administratif de Paris et,
- à titre subsidiaire, relevé que même si une provision venait, par extraordinaire, à être due à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, elle devrait être limitée à ce qui ne fait l'objet d'aucune objection, ni débat, soit au moment de l'introduction de cette assignation, à une somme de 318.870,00 euros.

En effet, et sur ce dernier point, il importe de préciser que sans contester l'existence même de leur obligation contractuelle d'indemniser la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en cas de retard de la livraison de la coque du restaurant, les Départements considéraient qu'il y avait lieu notamment de faire une application stricte de l'article 2.4 intitulé « durée » du protocole du 22 mars 2007, qui stipule d'une part, qu'en cas de force majeure et/ou de fait fortuit ou étranger au bailleur, la date initialement fixée pour la livraison de la coque devait être reportée pour une période égale à celle de l'évènement considéré comme ayant constitué un obstacle à la poursuite des travaux et d'autre part, que la durée des travaux de la coque fixée dans le protocole était prévisionnelle (articles 1.1, 2.2 et 2.4).

C'est ainsi qu'après analyse des nombreuses difficultés rencontrées sur le chantier et des motifs d'exclusion de l'indemnisation prévus par le protocole, les Départements ont proposé de limiter la réparation qui serait due à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à 30 jours de retard.

Il importe de relever que ce litige qui oppose encore aujourd'hui les Parties a été par la suite alimenté, à la demande des Départements, par le rapport d'expertise de Monsieur JULLIEN.

12. Plus précisément, compte tenu des nombreuses causes de retard sur le chantier et de leurs lourdes conséquences financières, qui n'étaient effectivement pas limitées à la simple découverte du débord de fondation de l'immeuble de la SNC CITEFI, les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN ont sollicité une extension d'expertise.

Par une ordonnance du 15 mars 2015, Monsieur Benoit JULLIEN a ainsi reçu pour missions complémentaires de :

- « décrire et déterminer précisément chacune des causes de retard du chantier et évaluer le retard y correspondant »,
- « se prononcer sur l'imputabilité, aux parties à l'expertise, de chacune des causes de retard » et,
- « définir les préjudices subis par les intervenants au chantier de restructuration de la Maison de l'Alsace, et en particulier ceux subis par les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN , en raison du retard pris dans le chantier ».

Autrement dit, Monsieur JULLIEN avait notamment pour mission de déterminer le nombre de jours / semaines de retard dans la livraison de la coque, mais également l'éventuelle participation de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dans le retard des travaux de restructuration de l'immeuble, et les préjudices en découlant pour elle, mais aussi pour les Départements.

13. Il reste que sans attendre la remise du rapport final de Monsieur JULLIEN, le Juge de la mise en l'état près du Tribunal de grande instance de Paris a, par une ordonnance du 27 juin 2019, rejeté l'exception d'incompétence formulée par les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN et déclaré compétent l'ordre judiciaire.

En outre, ladite ordonnance a condamné les Départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN au paiement d'une provision d'un montant de 318.870,00 euros - ce qui correspondait à la somme non contestée par ces derniers (soit 30 jours x 10.629,00 euros) – à valoir sur les indemnités journalières contractuelles prévues au protocole transactionnel du 22 mars 2007.

14. En application de cette ordonnance, les Départements ont versé, à titre de provision, la somme de 318.870,00 euros à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES.

Toutefois, et en parallèle, les Départements ont interjeté appel de l'ordonnance du 27 juin 2019 auprès de la Cour d'appel de Paris.

Plus précisément, les Départements contestaient devant la Cour d'appel de Paris (RG 19/14623) l'ordonnance du 27 juin 2019 en tant qu'elle avait rejeté l'exception d'incompétence du juge judiciaire qu'ils avaient soulevée dans plusieurs des contentieux en cours et en lien avec l'immeuble de la Maison de l'Alsace.

Dans le cadre de cette instance, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a soutenu que l'appel des Départements devrait être rejeté et formé, dans le même temps, un appel incident aux fins que la provision à laquelle les Départements avaient été condamnés en première instance soit réévaluée à la somme de 3.155.770,70 euros après déduction d'une part, de la somme de 318.870,00 euros déjà allouée par le Tribunal de grande instance de Paris et, d'autre part, de sa participation à la réparation du préjudice subi par les Départements du fait du retard qu'elle a causé dans l'achèvement des travaux de la Maison de l'Alsace et qu'elle a évalué à 96.703,30 euros.

15. Par une ordonnance du 3 juin 2020, la Cour d'appel de Paris a constaté *« l'existence d'une difficulté sérieuse relevant de la compétence du tribunal administratif de Paris, qui devra déterminer si l'immeuble du 39 avenue des Champs Elysées à Paris 8 appartient au domaine public ou au domaine privé des départements du HAUT-RHIN et du BAS-RHIN »* et a ordonné, en conséquence, la transmission du dossier au Tribunal administratif de Paris de cette question préjudicielle.

En conséquence de cette décision, l'instruction de l'affaire pendante devant la Cour d'appel de Paris a été suspendue, le temps que le Tribunal administratif de Paris statue sur la question préjudicielle.

16. Par une décision du 10 février 2022, le Tribunal administratif de Paris a déclaré que l'immeuble sis au 39 Champs Elysées appartient au domaine privé de la Collectivité européenne d'Alsace.

En conséquence, l'instance (RG 19/14623) a été réinscrite auprès de la Cour d'appel de Paris, par un acte du 4 mars 2022. Elle est désormais enregistrée sous le numéro de RG 22/07350.

La Cour d'appel de Paris a fait connaître à la Collectivité européenne d'Alsace, venant désormais aux droits des Départements, ainsi qu'à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES que l'affaire serait fixée à son audience du 3 janvier 2023.

Dans l'attente de cette décision, l'instance au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris (RG 14/09717) a été radiée.

17. Il importe encore de relever que seulement quelques mois après la saisine mi-juillet 2019 de la Cour d'appel de Paris par les Départements, le rapport d'expertise final de Monsieur JULLIEN a été communiqué à l'ensemble des parties à ladite expertise, soit le 25 septembre 2019.

L'expert judiciaire y conclut en substance que :

- le retard global du chantier de restructuration et de réhabilitation de la Maison de l'Alsace était de 150 semaines.
- le retard dans la livraison de la coque du restaurant par les Départements à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES était de 61 semaines dont 13 semaines étaient imputables à cette dernière.

Autrement dit, il a retenu que le retard dans la livraison de la coque que la SAS 39 CHAMPS ELYSEES étaient de 48 semaines.

- les actions des Départements, lors du chantier, n'étaient à l'origine d'aucun retard ni dans l'exécution du chantier de la Maison de l'Alsace, ni même plus particulièrement dans la livraison de la coque du restaurant.
- le préjudice de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES pouvait s'établir au montant de 4.054.551,34 euros calculé sur la base de 48 semaines (soit 336 jours) de retard dans la livraison de la coque. Cette estimation correspond aux pertes d'exploitation supportées par le restaurateur et non au calcul de l'indemnité éventuellement due par la Collectivité européenne d'Alsace en application du protocole du 22 mars 2007.

- le préjudice total des Départements en lien avec ce chantier pouvait s'établir au montant de 7.460.580,00 euros auquel il convenait d'ajouter potentiellement les sommes réclamées par les voisins du chantier, situés rue Marbeuf, sommes estimées par la suite à 1.352.776,00 euros.

Il est à noter qu'une instance (RG 18/14655) est actuellement pendante devant le Tribunal judiciaire de Paris sur ce point. Plus précisément, les commerçants voisins sollicitent sur le fondement du trouble anormal de voisinage du fait de la durée des travaux, que la juridiction condamne la Collectivité européenne d'Alsace à leur verser une somme de 2.140.552,90 euros.

- il convient encore de préciser que les préjudices financiers susmentionnés sont tous liés partiellement au retard imputable à la découverte du débord de fondation de l'immeuble voisin appartenant à la SNC CITEFI.

Or, Monsieur JULLIEN a estimé ce retard imputable à la SNC CITEFI à 11 semaines, soit 77 jours.

18. A côté de ce litige lié au retard de livraison de la coque du restaurant, d'autres différends sont nés entre la Collectivité européenne d'Alsace et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES. Ces litiges sont présentés ci-après.

18.1. En premier lieu, après la signature du protocole transactionnel du 22 mars 2007, certains travaux non envisagés dans cet accord sont apparus utiles.

C'est ainsi que d'un commun accord, les Parties ont décidé que dans un souci de cohérence architecturale des travaux de restructuration de l'immeuble « La Maison de l'Alsace », il convenait que divers travaux réalisés au bénéfice du restaurant, d'un montant estimé à environ 650.000,00 euros, soient réalisés sous la maîtrise d'ouvrage des Départements.

Parmi ces travaux figuraient ceux portant sur la réalisation de la terrasse couverte du restaurant.

En contrepartie, le responsable de l'époque de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES s'était engagé à ce que cette dernière participe financièrement à ces travaux à hauteur de 500.000,00 euros H.T.

Alors même que les travaux liés à la réalisation de la terrasse couverte ont été intégralement réalisés et financés par les Départements à hauteur de 409.701,00 euros H.T., la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a finalement refusé, dans le contexte particulièrement tendu de l'exécution des travaux, de conclure un avenant aux fins de fixer définitivement le montant de sa participation financière auxdits travaux.

18.2. En deuxième lieu, à la suite de la remise de la coque du restaurant en avril 2014, les Départements ont constaté sur place que des locaux identifiés dans le bail comme « communs » étaient occupés à titre privatif par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, ce qui correspondaient à une occupation sans droit ni titre.

Selon la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, elle occuperait deux locaux à des fins de stockage avec l'accord de l'exploitant du centre d'affaires qui gère également les locaux communs.

Or, pour la Collectivité européenne d'Alsace, ces locaux ont une destination toute autre dans le permis de construire. Partant, cet usage ne pourrait être qu'une tolérance temporaire.

Qui plus est, la Collectivité européenne d'Alsace a relevé que sur une base d'un loyer annuel de 550.000,00 euros H.T., le prix du m² annuel était de 1.051,62 euros.

Aussi, pour les 36,55 m² de locaux communs occupés sans droit ni titre, auxquels pourraient être ajoutées les surfaces supplémentaires réellement mises à disposition de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES par rapport aux surfaces dues en application du protocole du 22 mars 2007 (soit 31,85 m²), la Collectivité européenne d'Alsace soutient qu'elle pourrait réclamer à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES un loyer supplémentaire d'environ 71.468,00 euros H.T. / an (au titre de 68 m² occupés), ce qui représenterait sur une période de 7 ans (depuis la remise de la coque jusqu'à mars 2021 date de démarrage des discussions entre les Parties), un loyer supplémentaire de 500.276,00 euros H.T.

18.3. En troisième lieu, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a dû, en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19 qui a débuté à la mi-mars 2019, fermer plusieurs mois son établissement au sein de la Maison de l'Alsace.

Dans ce cadre, par un courrier adressé aux Départements en avril 2020, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a sollicité :

- l'annulation des loyers et charges du 15 mars 2020 jusqu'à la réouverture du restaurant,

- des mesures d'accompagnement exceptionnelles consistant, jusqu'au 31 décembre 2020, en la modification des modalités de paiement de ses loyers (paiement mensuel à terme échu au lieu d'un paiement trimestriel d'avance) et,
- la mise en place d'une indexation des loyers sur l'activité réelle, permettant mathématiquement une baisse du loyer en cas d'activité réelle inférieure à celle constatée sur la même période en 2019.

A la suite de ce courrier, la Collectivité européenne d'Alsace n'a émis aucun titre de recettes pour recouvrer le montant des loyers dus depuis le 1^{er} avril 2020 et ce, aux fins de pouvoir analyser les demandes de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES.

Dans un premier temps, la Collectivité européenne d'Alsace a sollicité cette dernière aux fins de disposer de justificatifs quant au nombre de jours de fermeture administrative de l'établissement (hors vente à emporter) d'une part, et aux aides financières qu'elle a pu percevoir de l'Etat pour soutenir les activités impactées par ces fermetures obligatoires.

A la suite de ces échanges, il est apparu que :

- à la date du 31 mars 2022, le montant des loyers dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité européenne d'Alsace (remboursements de taxe foncière compris, y compris deux reliquats au titre des années 2016 et 2017), en application du jeu normal du bail commercial, s'élevait à la somme totale de 1.483.351,98 euros HT (soit 1.765.861,31 euros TTC) étant précisé que la Collectivité européenne d'Alsace n'avait émis aucun titre exécutoire en vue du règlement de ces sommes ;
- la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a perçu des aides financières de la part de l'Etat en vue de soutenir les activités impactées par les mesures visant à limiter la propagation de la COVID-19 mais pas à hauteur des pertes opérationnelles subies, puisqu'en effet, les pertes opérationnelles sur les mois de fermeture se sont élevées à -1.098.600 € alors que le montant des aides de l'Etat en relation avec la crise sanitaire s'élève à un montant total de 611 200 €, ce qui représente un déficit de 487.400 € ;
- le nombre de jours de fermeture administrative liés aux mesures destinées à limiter la propagation de la COVID-19 a été de 316 jours à Paris, soit entre le 15 mars 2020 au 15 juin 2020 puis du 30 octobre 2020 au 9 juin 2021.

19. A la suite de la crise sanitaire, soit courant mars 2021, les Parties se sont rapprochées et, après échanges et négociations, ont décidé de se rencontrer en vue de mettre un terme aux nombreux litiges qui les opposent et qui ont été exposés ci-avant.

Après avoir étudié plusieurs propositions de part et d'autre, et effectué des concessions réciproques, les Parties sont parvenues à trouver une solution acceptable pour chacune d'entre elles pouvant mettre un terme définitif aux litiges présents et/ou à venir trouvant leur origine dans les faits ci-dessus exposés.

C'est dans ce contexte qu'intervient le présent protocole transactionnel (ci-après le « présent Protocole » ou le « Protocole ») conclu entre les Parties sur le fondement des articles 2044 et suivants du Code civil.

Ceci étant précisé, les Parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Le présent Protocole a pour objet de régler définitivement entre les Parties les différends nés de l'exécution du protocole du 22 mars 2007 et du contrat d'exploitation du restaurant l'Alsace, tels qu'ils ont été rappelés en préambule du Protocole.

Ce faisant, et sous réserve des obligations de chaque Partie qui sont précisées dans les articles suivants, le présent Protocole prévoit en substance :

- un accord des Parties sur les principes et le montant de l'indemnisation globale et forfaitaire à verser à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES par la Collectivité européenne d'Alsace, sans reconnaissance de responsabilité de cette dernière, en réparation de l'entier préjudice subi du fait du retard de la livraison de la coque du restaurant lors des travaux de restructuration de l'immeuble « Maison de l'Alsace » ;
- un accord des Parties sur les principes et le montant de l'indemnisation globale et forfaitaire à verser à la Collectivité européenne d'Alsace par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en réparation de l'entier préjudice subi par la Collectivité du fait du retard imputable à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dans l'achèvement du chantier ;
- un accord des Parties sur le montant à verser par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de sa participation au coût des travaux de la terrasse couverte du restaurant ;
- un accord des Parties sur le montant des loyers (et des remboursements de taxe foncière) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité européenne d'Alsace à la date du 31 mars 2022 ;
- un désistement réciproque des Parties de toute instance, de toute action ou moyen trouvant son origine ou sa cause dans les différents litiges exposés en préambule du Protocole.

ARTICLE 2 – CONCESSIONS RECIPROQUES

A. Sur la détermination des éléments utiles au calcul du montant de la réparation du préjudice de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES lié au retard de la livraison de la coque du restaurant

2.1. En application du protocole du 22 mars 2007, les Parties s'accordent à considérer que la base d'indemnisation de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES due par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre de la réparation de son préjudice lié à l'ensemble des conséquences du retard de la livraison de la coque du restaurant est fixée à 10.629,00 euros / jour de retard.

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES renonce à faire valoir tout autre mode de calcul de cette base d'indemnisation notamment celui qui a pu être mis en évidence dans le cadre de l'expertise judiciaire confiée à Monsieur JULLIEN, et admet que cette base d'indemnisation couvre l'ensemble des conséquences, quelle que soit leur nature, liées au retard de la livraison de la coque du restaurant.

2.2. Les Parties conviennent en outre que, selon le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur JULLIEN, le nombre de semaines de retard de livraison de la coque du restaurant est de 61 semaines en retenant la date du 9 avril 2014 comme date de livraison de la coque.

En conséquence, la Collectivité européenne d'Alsace renonce à considérer, entre elles, que la date de livraison de la coque serait intervenue le 2 avril 2014 et retient la date du 9 avril 2014 et accepte, sans pour autant reconnaître en être directement à l'origine, que le nombre de jours de retard dans la livraison de la coque du restaurant soit fixé à 427 jours.

2.3. Les Parties acceptent de considérer que, selon l'article 2.4 du protocole du 22 mars 2007 et le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur JULLIEN, 91 jours (soit 13 semaines) sur les 427 jours de retard de livraison de la coque du restaurant sont imputables à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES.

En conséquence, les Parties conviennent que seuls 336 jours de retard peuvent être pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnisation due à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES et sous réserve des précisions figurant aux articles 2.4 et 2.7 du Protocole.

2.4. Les Parties s'accordent également à considérer, entre elles, que la découverte en cours de chantier du débord de fondation appartenant à la SNC CITEFI, immeuble voisin de celui de la Maison de l'Alsace a causé un retard maximum de 77 jours sur les 336 jours de retard dans la livraison de la coque du restaurant.

Toutefois, les Parties reconnaissent qu'au jour de la signature du Protocole, il existe toujours, entre elles, un débat juridique relatif à l'obligation ou non pour la Collectivité européenne d'Alsace de prendre en charge financièrement la réparation du préjudice causé à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES par la découverte du débord de fondation appartenant à la SNC CITEFI et ce, eu égard aux termes de l'article 2.4 du protocole du 22 mars 2007 qui exonère la Collectivité européenne d'Alsace de toute responsabilité dans le cas où le retard dans la livraison de la coque du restaurant est qualifié de « cas de force majeure et/ou de fait fortuit ou étranger au bailleur ».

Enfin, les Parties considèrent qu'étant donné que la Collectivité européenne d'Alsace a déjà engagé une action contentieuse à l'encontre de la SNC CITEFI en vue de lui réclamer la réparation dudit préjudice qu'elles ont estimé d'un commun accord à huit cent dix-huit mille quatre cent trente-trois (818.433) euros (**Annexe 3**), le débat juridique mentionné à l'alinéa précédent ne pourra être définitivement tranché qu'à l'issue de cette action et dans les conditions fixées à l'article 2.7 du Protocole.

2.5. Eu égard à ce qui précède et sans reconnaissance de sa responsabilité quant à l'origine même des retards dans la livraison de la coque du restaurant (à charge pour la Collectivité européenne d'Alsace de se retourner contre les personnes à l'origine du retard), la Collectivité européenne d'Alsace reconnaît qu'en application de l'obligation tirée de l'article 8.1,b du protocole du 22 mars 2007, elle est tenue d'indemniser la SAS 39 CHAMPS ELYSEES d'un montant minimal de deux millions sept cent cinquante-deux mille et neuf cent onze euros (2.752.911,00 euros) $(427 - 91 - 77) \times 10.629,00$ euros).

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES déclare quant à elle se satisfaire de la somme mentionnée à l'alinéa précédent, à titre d'indemnisation minimale de son entier préjudice en lien avec le retard de la livraison de la coque du restaurant, et renonce en conséquence à formuler toute nouvelle réclamation financière ultérieure à l'endroit de la Collectivité européenne d'Alsace à cet égard sous réserve toutefois de l'application de l'article 2.7 du protocole.

B. Sur les modalités de versement du montant de la réparation due par la Collectivité européenne d'Alsace à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES au titre du retard de la livraison de la coque du restaurant

2.6. La SAS 39 CHAMPS ELYSEES reconnaît que la Collectivité européenne d'Alsace lui a déjà versé au titre de la réparation de son préjudice lié au retard de la livraison de la coque du restaurant visée à l'article 2.5 du présent Protocole, la somme de 318.870,00 euros en application de l'ordonnance du juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance de Paris du 27 juin 2019.

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage donc à verser la somme de deux millions quatre cent trente-quatre mille quarante et un (2.434.041,00) euros à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES correspondant au montant restant dû au titre de la réparation de son entier préjudice lié au retard de la livraison de la coque du restaurant visée à l'article 2.5 du présent Protocole (soit 2.752.911,00 - 318.870,00) et sous réserve de l'application de l'article 2.7 du Protocole.

2.7. Dans une perspective d'apaisement et de règlement des différends qui opposent les Parties, la Collectivité européenne d'Alsace accepte également, à titre provisoire et dans les conditions définies ci-après, de verser à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES la somme de huit cent dix-huit mille quatre cent trente-trois euros (818.433,00€) correspondant à l'estimation faite par les Parties du montant de la réparation maximale du préjudice subi par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en raison du retard de livraison de la coque du restaurant du fait de la découverte en cours de chantier d'un débord de fondation appartenant à la SNC CITEFI (77 x 10.629€).

Dans l'hypothèse où, dans le cadre de l'action contentieuse actuellement en cours, la Collectivité européenne d'Alsace parviendrait à obtenir de la SNC CITEFI le remboursement des huit cent dix-huit mille quatre cent trente-trois euros (818.433,00€), cette même somme versée provisoirement à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES lui sera définitivement acquise.

Dans l'hypothèse où la Collectivité européenne d'Alsace ne parviendrait pas à obtenir, dans le cadre de l'action contentieuse qu'elle a d'ores et déjà engagée à l'encontre de la SNC CITEFI (**Annexe 3**), la réparation de tout ou partie du préjudice correspondant aux 77 jours de retard imputables à cette dernière dans la livraison de la coque du restaurant et ce, quelle qu'en soit la raison, la Collectivité européenne d'Alsace pourra prétendre au remboursement de la partie de cette somme non recouvrée auprès de la SNC CITEFI dans les conditions suivantes :

- la Collectivité européenne d'Alsace informe, par courrier avec accusé de réception, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES de la somme qu'elle entend lui réclamer qui correspondra à la différence entre la somme qu'elle lui a provisoirement versée, soit huit cent dix-huit mille quatre cent trente-trois euros (818.433 €) et celle qu'elle a perçue de la SNC CITEFI ;
- la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la réclamation de la Collectivité européenne d'Alsace pour l'informer de son accord ou refus de rembourser cette somme.
- En cas de refus exprès ou tacite né du silence de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES au-delà du délai d'un mois susmentionné, la Collectivité européenne d'Alsace peut saisir le Tribunal judiciaire de Paris à fin de contentieux, en sollicitant auprès du juge saisi la mise en œuvre d'une médiation judiciaire préalable, à laquelle la SAS 39 CHAMPS ELYSEES s'engage à ne pas s'opposer. Les modalités de la médiation judiciaire préalable prévues aux articles 131-1 à 131-15 du code de la procédure civile s'appliqueront en ce cas.

Dans l'hypothèse d'un échec de la médiation ou en l'absence de sa mise en oeuvre, le tribunal devra apprécier si la Collectivité européenne d'Alsace peut se prévaloir de l'article 2.4 du protocole pour s'exonérer de l'obligation de paiement de la somme de 818.433 €, en invoquant les exonérations prévues à cet article, compte-tenu de l'existence constatée judiciairement d'un débord de fondation de l'immeuble, propriété de la SNC CITEFI, voisin de celui de la Maison de l'Alsace

Les Parties renoncent à interjeter appel de la décision rendue par le tribunal judiciaire, laquelle devra être exécutée dans le délai d'un mois.

Les Parties conviennent que les frais et honoraires liés à cette instance y compris s'il est recouru à un médiateur judiciaire, seront réparties à égalité entre elles.

2.8. La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à procéder à un unique versement des montants auxquels elle est tenue définitivement ou provisoirement au titre des articles 2.6 (second alinéa) et 2.7 (1^{er} alinéa) du présent Protocole, soit au total un montant arrêté à trois millions deux cent cinquante-deux mille quatre cent soixante-quatorze (3.252.474,00) euros (soit 2.434.041,00 + 818.433,00) auquel seront déduites les sommes visées aux articles 2.11 et 2.13 de sorte que le montant à verser par la Collectivité européenne d'Alsace est de deux millions cinq cent quatre-vingt-sept mille huit cent vingt-deux (2.587.822,00) euros.

Le versement de cette somme intervient :

- dans un délai de 30 jours au plus tard après la réception par la Collectivité européenne d'Alsace des décisions juridictionnelles actant du désistement de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES de toutes les instances qu'elle a introduites à l'encontre de la Collectivité européenne d'Alsace en vue d'obtenir la réparation de son entier préjudice lié au retard de la livraison de la coque ;
- et sous réserve qu'au préalable la SAS 39 CHAMPS ELYSEES ait transmis à la Collectivité européenne d'Alsace une garantie de sa société mère à première demande, pour un montant de huit cent dix-huit mille quatre cent trente-trois (818.433,00) euros.

Le versement de cette somme sera effectué sur le compte bancaire dont les coordonnées figurent en annexe du Protocole.

C. Sur la détermination du montant de la réparation de l'entier préjudice de la Collectivité européenne d'Alsace dans l'exécution des travaux de restructuration et de réhabilitation de la Maison de l'Alsace et imputable à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES et ses modalités de versement

2.9. Les Parties reconnaissent que le retard imputable à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dans la livraison de la coque du restaurant et dans l'achèvement des travaux de restructuration et de réhabilitation de la Maison de l'Alsace est dans les deux cas de 5 semaines, soit 35 jours, ainsi que Monsieur JULLIEN, expert judiciaire l'a estimé.

2.10. Au regard des éléments à sa disposition au moment de la signature du présent Protocole, la Collectivité européenne d'Alsace a estimé que le montant du préjudice global qu'elle a subi directement ou indirectement (*en dehors de celui réclamé dans le présent Protocole par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES*) du fait du retard à la fois dans la livraison de la coque du restaurant et dans l'achèvement des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble de la Maison de l'Alsace pouvait être fixé entre les Parties, à cinq millions six cent quatre-vingt-quatorze mille six cent soixante-sept (5.694.667,00) euros.

La Collectivité européenne d'Alsace précise que cette estimation a été établie à partir de plusieurs chefs de préjudices subis directement par elle et clairement identifiés, mais également à partir de réclamations financières connues ou susceptibles d'être déposées à son encontre par les différents intervenants du chantier et ses avoisinants ainsi que l'Expert judiciaire l'avait admis et sans que cela soit contesté par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES.

La Collectivité européenne d'Alsace ajoute que l'ensemble de ces éléments financiers ont au surplus été calculés au regard du retard soit de la livraison de la coque du restaurant (à savoir 61 semaines), soit dans l'achèvement des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble de la Maison de l'Alsace (à savoir 150 semaines).

Compte tenu de ce qui précède, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES accepte que sa participation financière au préjudice de la Collectivité européenne d'Alsace dont elle ne conteste pas l'estimation globale susmentionnée, soit fixée à deux cent cinquante-quatre mille neuf cent cinquante et un (254.951,00) euros.

La Collectivité européenne d'Alsace renonce à formuler toute nouvelle réclamation financière ultérieure à l'endroit de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES visant à accroître le montant de son préjudice fixé à l'alinéa précédent.

2.11. Les Parties sont convenues que la somme de deux cent cinquante-quatre mille neuf cent cinquante et un (254.951,00) euros due par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, sera déduite des sommes qui lui seront versées par la Collectivité européenne d'Alsace en application des articles 2.6 et 2.7 (rappel à l'article 2.8) du Protocole, ramenant de ce fait le montant dû par la Collectivité européenne d'Alsace en application du présent Protocole à deux millions neuf cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent vingt-trois (2.997.523,00) euros (soit 3.252.474,00 - 254.951,00).

D. Sur la détermination de la participation financière de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES aux travaux réalisés pour son compte devant fait l'objet d'un remboursement auprès de la Collectivité européenne d'Alsace et ses modalités de versement

2.12. Eu égard aux échanges de mails entre les représentants de l'époque des Parties et malgré l'absence de signature d'un avenant formalisant ces échanges d'une part et, sur la base des justificatifs fournis par la Collectivité européenne d'Alsace d'autre part, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES accepte de rembourser à la Collectivité européenne d'Alsace l'intégralité du coût des travaux de réalisation de la terrasse couverte affectée au restaurant « L'Alsace », soit une somme de quatre cent neuf mille sept cent un (409.701,00) euros.

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES reconnaît dans ce cadre qu'elle a eu communication des factures afférentes à ces travaux.

2.13. Les Parties sont convenues que la somme de quatre cent neuf mille sept cent un (409.701,00) euros due par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, sera également déduite des sommes qui lui seront versées par la Collectivité européenne d'Alsace en application des articles 2.6 et 2.7 (rappel à l'article 2.8) du Protocole, ramenant le montant à verser par la Collectivité européenne d'Alsace à deux millions cinq cent quatre-vingt-sept mille huit cent vingt-deux (2.587.822,00) euros (soit 2.997.523,00 - 409.701,00).

E. Sur l'acceptation de la tolérance précaire et révocable de l'occupation de certains locaux de l'immeuble de la Maison de l'Alsace par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES

2.14. Dans une perspective de règlement amiable des litiges, la Collectivité européenne d'Alsace renonce à toute revalorisation du montant du loyer au titre des locaux communs visés en annexe du présent Protocole, et occupés par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en sus de ceux visés dans le bail commercial du restaurant.

En contrepartie, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES reconnaît que cette occupation ne relève que d'une simple tolérance, et ne lui confère aucun droit définitif. Sur la base de cette tolérance, elle s'engage à :

- occuper lesdits locaux pour les seuls besoins de son activité de restauration,
- les entretenir et,
- ne procéder à aucune modification, quelle qu'en soit la nature, de ceux-ci.

2.15. La nature même de la tolérance précitée implique que l'occupation à laquelle se livre la SAS 39 CHAMPS ELYSEES est précaire et révocable, les Parties acceptent que la Collectivité européenne d'Alsace puisse y mettre un terme à tout moment et pour tout motif lié notamment à l'affectation première de ces locaux telle que prévue au permis de construire délivré le 21 juillet 2011 ou à la sécurité du bâtiment de la Maison de l'Alsace ou de son exploitation.

En pareille hypothèse, les Parties conviennent que la Collectivité européenne d'Alsace adresse à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES une mise en demeure de libérer lesdits locaux et, s'il y a lieu, de les remettre en état et ce, dans un délai qui ne pourra pas être inférieur à 1 mois à compter de la réception de celle-ci, sauf urgence impérieuse dûment justifiée.

La mise en demeure prévoit également que faute pour la SAS 39 CHAMPS ELYSEES d'y donner une suite favorable, la Collectivité européenne d'Alsace est autorisée à procéder, aux frais de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, à l'évacuation et, s'il y a lieu, à la remise en état desdits locaux par une ou plusieurs entreprises tierces et déterminer les conditions de remise des effets appartenant à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES qui pourraient s'y trouver.

Dans le cas de l'intervention d'entreprises tierces, la Collectivité européenne d'Alsace adresse les factures à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES aux fins qu'elle procède à leur règlement.

F. Sur la détermination des loyers et charges dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la date du 31 mars 2022

2.16. La SAS 39 CHAMPS ELYSEES reconnaît qu'en application du jeu normal des clauses du bail commercial, le montant des loyers dus à la Collectivité européenne d'Alsace (remboursements de la taxe foncière 2020 et 2021 compris) entre le 1^{er} avril 2020 et le 31 mars 2022 est de 1.464.350,41 euros H.T. (soit 1.746.859,74 euros T.T.C.), somme à laquelle s'ajoutent deux remboursements d'anciennes taxes foncières au titre des années 2016 et 2017 encore dues à hauteur de 19.001,57 euros, portant la totalité des sommes dues en vertu du bail commercial au 31 mars 2022 à la somme d'un million quatre cent quatre-vingt-trois mille trois cent cinquante et un euros et quatre-vingt-dix-huit centimes d'euros (1.483.351,98 euros) H.T. (soit un million sept cent soixante-cinq mille huit cent soixante et un euros et trente et un centimes d'euros (1.765.861,31 euros T.T.C.).

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES justifie toutefois auprès de la Collectivité européenne d'Alsace qu'à compter du 15 mars 2020 et jusqu'au 31 mars 2022, en raison des fermetures administratives liées aux mesures visant à éviter la propagation de l'épidémie liée à la COVID-19 à Paris, l'activité du restaurant (hors la vente à emporter) a été interrompue pendant 316 jours, à savoir :

- du 15 mars 2020 au 15 juin 2020 et,
- du 30 octobre 2020 au 9 juin 2021.

La SAS 39 CHAMPS ELYSEES justifie également auprès de la Collectivité européenne d'Alsace avoir perçu des aides financières de l'Etat mais pas à la hauteur des pertes subies, puisqu'en effet, les pertes opérationnelles sur les mois de fermeture se sont élevées à -1.098.600 € alors que le montant des aides de l'Etat en relation avec la crise sanitaire s'élève à un montant total de 611.200 €, soit un déficit de 487.400 €.

2.17. Eu égard à ce qui précède, la Collectivité européenne d'Alsace reconnaît le caractère exceptionnel de la situation à laquelle le restaurateur a dû faire face du fait des fermetures administratives visant à éviter la propagation de la COVID-19 et durant les quelques mois qui ont suivis.

En conséquence, la Collectivité européenne d'Alsace accepte de renoncer, en partie et en raison de la situation exceptionnelle liée à la crise sanitaire, à l'application stricte des clauses de fixation du prix du loyer telles que prévues au contrat de bail commercial. La Collectivité européenne d'Alsace s'engage ainsi à renoncer à hauteur de 250 000 euros H.T. sur les loyers dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES pour les trimestres ayant été impactés par les fermetures administratives.

En conséquence, la Collectivité européenne d'Alsace accepte de renoncer à la somme de 250.000 euros H.T. (soit 300.000 euros T.T.C.) sur les 1.483.351,98 euros H.T. correspondant aux loyers et remboursement de taxes foncières qui lui sont dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES au 31 mars 2022 en application du contrat de bail commercial.

Les Parties conviennent donc que le montant des loyers (et remboursement de taxes foncières) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la date du 31 mars 2022 est définitivement fixé à un million deux cent trente-trois mille trois cent cinquante-et-un euros et quatre-vingt-dix-huit centimes d'euros H.T. (soit 1.233.351,98 euros H.T.) (soit un million quatre cent soixante-cinq mille huit cent soixante-et-un euros et trente-et-un centimes d'euros T.T.C., soit 1.465.861,31 € euros TTC). Elles renoncent ainsi à toute demande passée et à venir en lien avec le montant des loyers dus durant cette même période.

2.18. Après la signature du présent Protocole par les Parties, et dans les 30 jours suivant la date la plus tardive de réception par la Collectivité européenne d'Alsace des documents prévus à l'article 2.8, la Collectivité européenne d'Alsace émet à l'encontre de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES un titre exécutoire d'un montant de 1.483.351,98 euros H.T. (soit 1.765.861,31 euros T.T.C.) correspondant au montant des loyers (et remboursement de taxes foncières) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la date du 31 mars 2022 tels que fixés ci-dessus.

Concomitamment, elle émettra un mandat d'un montant de deux cent cinquante mille euros hors taxe (soit 250.000 euros H.T.) (soit trois cent mille euros T.T.C ou 300.000 euros T.T.C) correspondant à la remise de loyers précitée.

2.19. Les Parties conviennent enfin qu'à compter du 1^{er} avril 2022, les clauses du contrat de bail commercial relatives aux modes de calcul et au règlement des loyers trouvent à s'appliquer sans exception.

ARTICLE 3. ENTREE EN VIGUEUR

Le Protocole entre en vigueur dès sa signature par toutes les Parties contractantes.

ARTICLE 4. - VALEUR DU PRESENT PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le présent Protocole constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Elle comprend les concessions réciproques exigées par cet article dès sa signature par les Parties.

L'ensemble des Parties renonce ainsi définitivement à toute demande ou réclamation au titre des différends objets du présent Protocole tels qu'exprimés notamment en son préambule, sous réserve de sa parfaite exécution. Le présent Protocole a en conséquence autorité de la chose jugée en dernier ressort entre les Parties.

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

Le présent Protocole constitue l'intégralité de l'accord conclu entre les Parties : par conséquent, il se substitue à, et remplace, tout autre accord ou échange précédemment intervenu entre les Parties relativement aux faits exposés en préambule.

Chacune des Parties déclare n'avoir directement ou indirectement aucun empêchement d'ordre conventionnel, légal ou judiciaire à la conclusion et à l'exécution des présentes.

ARTICLE 5 - INDIVISIBILITE

Compte tenu des concessions réciproques que les Parties se sont consenties au titre du présent Protocole, les clauses de celles-ci ont un caractère indivisible.

ARTICLE 6 - CONFIDENTIALITE

Les Parties entendent rappeler les termes de l'article 1112-2 du Code civil, selon lequel *« celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun »*.

Les Parties signataires du présent Protocole s'engagent à lui conserver un caractère confidentiel dans les limites ci-après précisées.

Les termes du présent Protocole ne pourront pas être divulgués à des tiers, si ce n'est sur ordre de justice, ou pour les besoins de sa signature, de son homologation éventuelle ou de son exécution.

A ce titre, les Parties sont parfaitement informées du fait que le présent Protocole est un document administratif communicable, dès son approbation par délibération, de sorte que la Collectivité européenne devra publier ce document sur son site internet conformément à ses obligations légales et réglementaires. Le présent Protocole signé aura en outre vocation à être transmis à l'agent comptable de Collectivité européenne d'Alsace.

Toute divulgation fautive par l'une des Parties du présent Protocole exposera cette dernière à régler à l'autre Partie des dommages et intérêts correspondant au préjudice subi par cette Partie à la suite de la violation de la confidentialité stipulée ci-dessus.

Chacune des Parties à l'obligation d'informer préalablement les autres de la nécessité de divulguer cette transaction à toute administration intéressée et compétente.

ARTICLE 7 - CONSENTEMENT LIBRE ET ECLAIRE

Les Parties reconnaissent que les dispositions arrêtées aux termes du présent Protocole font suite à des discussions amiables et traduisent leur consentement libre et éclairé.

ARTICLE 8 - FRAIS

Chacune des Parties supporte seule la charge des frais et honoraires qu'elle aura exposés pour la rédaction et la signature du présent Protocole.

ARTICLE 9 - DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le présent Protocole est régi par le droit Français.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent Protocole sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

Le présent document comporte 28 pages numérotées de 1 à 28, avec 4 pièces figurant en annexe du présent protocole

Fait en deux exemplaires originaux le [A COMPLETER] 2022 à [A COMPLETER].

**Pour la Collectivité européenne
d'Alsace,**

Le Président,

Frédéric BIERRY

Pour la SAS 39 CHAMPS ELYSEES

Nom, prénom, qualité

LISTE DES ANNEXES AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Annexe 1	RIB de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES
Annexe 2	Plan des locaux visés par l'article 2.14 du Protocole
Annexe 3	Assignation délivrée à CITEFI
Annexe 4	Garantie maison-mère