

REITERATION DE PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société Anonyme du DOMAINE IMMOBILIER DE LA MUETTE (SADIM), société anonyme au capital de 38.112,25 euros, dont le siège social se trouve à Paris 8^{ème}, 10, rue de Penthièvre, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B 378 596 968, agissant en la personne de son gérant, Monsieur Xavier DELAVENNE, domicilié audit siège.

De première part,

ET :

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (« SIAH »), rue de l'Eau et des Enfants, 95500 BONNEUIL en FRANCE (VAL D'OISE), agissant en la personne de son Président, Monsieur Guy MESSAGER, domicilié audit siège.

De deuxième part,

Ci-après désignées collectivement les « Parties ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Par un protocole transactionnel, sous seing-privé, signé le 30 janvier 2017, les Parties ont décidé de mettre un terme au contentieux qui les oppose depuis de nombreuses années et ont prévu des concessions réciproques permettant, notamment, de stopper l'ensemble des procédures en cours.

Ce protocole est annexé aux présentes, avec lequel il constituera un ensemble indivisible.

Il contenait pour chacune des Parties différentes obligations :

Ainsi, le SIAH s'engageait, notamment, à :

- verser à la SADIM une somme de 700.000 €, correspondant d'une part à l'acquisition de parcelles ou partie de parcelles, représentant une emprise foncière de 13.455,50 m² au prix de 4 €/m², soit 53.822 €, et d'autre part, pour le surplus, à des dommages et intérêts réparant les différents préjudices subis par la SADIM depuis 1991, date de naissance du contentieux entre les Parties.

S'agissant des cessions de terrains, le SIAH s'est engagé en ces termes :

- *« Le SIAH prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents aux cessions et en particulier : les frais de bornage, de géomètre, de notaires, etc, ceci sans aucune exception ni réserve.*
- *Le SIAH s'engage à ce qu'une fois les cessions intervenues, il ne subsiste, au titre des parcelles acquises, aucun délaissé, ni aucune zone enclavée appartenant encore à la SADIM, et il fera son affaire personnelle de rechercher un accord le cas échéant avec le Conseil Départemental du Val d'Oise dans ce but. Le SIAH s'engage d'ores et déjà à acquérir sans délai tout terrain délaissé ou enclavé qui subsisterait, hors la procédure d'expropriation menée par le Conseil Départemental du Val d'Oise et les parcelles visées à l'article 2.1 des présentes, si la SADIM lui demande. Dans ce cas, les cessions devront intervenir aux mêmes conditions que pour celles prévues à l'article 2.1 ci-dessus, sous réserve que le prix des terrains acquis par le Conseil Départemental du Val d'Oise ne soit pas supérieur à 4 euros / m² auquel cas c'est ce dernier prix qui sera appliqué.*
- *Le SIAH fera également son affaire personnelle de trouver un accord avec le Conseil Départemental du Val d'Oise, et le cas échéant de lui rétrocéder tout ou partie de terrains qu'il aurait acquise en exécution des présentes, en contrariété avec la procédure d'expropriation menée par ce dernier. »*
- renoncer à demander le remboursement des sommes antérieurement versées à la SADIM, en exécution des décisions de Justice rendues, et en particulier en exécution du jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Pontoise du 16 novembre 2015.
- se désister de toute instance et action s'agissant de son appel interjeté à l'encontre dudit jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise du 16 novembre 2015.
- se désister de toute instance et action s'agissant de l'action en révision intentée par lui devant la Cour d'appel de Versailles, en révision du précédent arrêt de cette Cour du 21 mars 2013,
- se désister de sa plainte transmise à Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise le 22 janvier 2016 et plus largement, renoncer expressément à poursuivre pénalement la SADIM et se désister de toute instance et action pénales.

La SADIM s'engageait, notamment, à :

- Céder les parcelles ou parties de parcelles précitées au prix de 53.822 €, sous les réserves énoncées au protocole,
- Renoncer définitivement à l'exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 21 mars 2013, en ce qu'il ordonnait sous astreinte la démolition du canal et la remise en état des terrains de la SADIM ainsi que du cours naturel du Petit Rosne,

- Se désister de toute instance et action s'agissant de l'appel interjeté par elle à l'encontre du jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Pontoise du 16 novembre 2015,

- Renoncer à toute autre demande de liquidation d'astreinte, en exécution de l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 21 mars 2013, pour les périodes non prises en compte par le jugement précité du 16 novembre 2015.

*

Cependant, le protocole transactionnel contenait un article 2.2 « *Engagements sous conditions et suspension des procédures et travaux* », ci-dessous intégralement cité :

« Il est rappelé que le présent protocole a été approuvé par le Comité Syndical du SIAH lors de sa réunion du 18 janvier 2017, et en conséquence immédiatement signé par les Parties.

Il est expressément prévu par les Parties que la validité des présentes est soumise à la condition qu'elles ne puissent être remises en cause, directement ou indirectement, complètement ou partiellement, par les autorités qui pourraient avoir à en connaître avant sa mise en œuvre et en particulier :

- La Sous-Préfecture de Sarcelles ou la Préfecture du Val d'Oise, notamment dans le cadre du contrôle de légalité,

- France Domaine, en particulier quant au prix de cession des parcelles appartenant à la SADIM,

- Le Conseil Départemental du Val d'Oise, étant ici rappelé que ce dernier a engagé une procédure d'expropriation à l'encontre de la SADIM portant sur les parcelles suivantes, sur la Commune de Garges les Gonesse :

- La Muette, Section AS n°103, 718 m² sur un total de 13.512 m²,

- La Muette, Section AS n°83, 21.092 m² sur un total de 27.637 m²,

- La Muette, Section AS n°37, pour la totalité, soit 17.854 m²,

- La Muette, Section AS n°45, pour la totalité, soit 8.171 m²,

- La Muette, Section AS n°84, 3.145 m² sur un total de 7.835 m²,

- La Muette, Section AS n°41, pour la totalité, soit 20.639 m².

Dans l'attente de la levée de cette condition, qui devra être intervenue au plus tard le 28 février 2017, les parties décident de n'engager aucune nouvelle procédure, civile ou pénale, l'une contre l'autre et de suspendre les procédures en cours devant la Cour d'appel de Versailles en sollicitant de cette dernière des reports des dates de clôture et plaidoiries, ou la radiation ou le retrait du rôle des dossiers si nécessaire.

De même, les travaux de déconstruction du canal ne seront pas engagés par le SIAH.

Si le 28 février 2017, un doute subsistait quant à l'accord de l'une des instances concernées par les présentes, les parties pourraient décider de le proroger jusqu'au 31 mars 2017, d'un commun accord et à condition que ce dernier intervienne avant la date limite. Cette prorogation pourra ultérieurement intervenir de mois en mois toujours aux mêmes conditions.

A défaut d'accord pour proroger les présentes, celles-ci seront caduques et chacune des parties pourra alors faire valoir ses droits comme si elles n'avaient pas existé.

Le SIAH s'engage à tenir informé de manière régulière la société SADIM de l'avancée des actions mises en œuvre par le SIAH en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives précitées ainsi que des difficultés éventuellement rencontrées relatives à ladite levée des conditions suspensives. »

Un nouveau différend est né entre les Parties en ce qui concerne l'exécution du protocole du 30 janvier 2017.

En effet, la SADIM n'ayant reçu, le 28 février 2017, aucune information de la part du SIAH quant à l'accord de l'une ou l'autre des instances concernées, ni aucune demande de prorogation, a constaté la caducité du protocole du 30 janvier 2017.

Le SIAH a entendu contester cette position et poursuivre la mise en œuvre du protocole du 30 janvier 2017.

Ceci a donné lieu à différents échanges entre les Parties et, en dernier lieu, à :

- Une lettre à la SADIM de Maître Michel GENTILHOMME, avocat du SIAH, du 27 avril 2017, demandant à la SADIM de mettre en œuvre le protocole d'accord du 30 janvier 2017 et lui transmettant différents documents dont : un avis du Domaine du 23 mars 2017, une lettre de Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles du 13 mars 2017 confirmant l'absence d'observations dans le cadre du contrôle de légalité, à l'égard tant de la délibération du SIAH du 18 janvier 2017 que du protocole transactionnel du 30 janvier 2017, et une lettre du 20 avril 2017, de Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val d'Oise, confirmant son accord sur le plan de division des parcelles et rappelant que le protocole devait être mis en œuvre avant la prise d'arrêté de cessibilité de l'avenue du Parisis-Section Est.

- Une lettre officielle de Maître Charles WEIL, avocat de la SADIM, à Maître GENTILHOMME, du 11 mai 2017, confirmant la position de la SADIM quant à la caducité du protocole du 30 janvier 2017, mais indiquant que les engagements pris dans ce protocole pourraient être réitérés par les Parties simultanément avec la signature de l'acte de cession des parcelles, dès lors que les Parties constateraient que ladite cession peut être régularisée.

C'est dans ces circonstances qu'une réunion a été fixée en l'Etude de Maître DEJEAN DE LA BATIE, Notaire à Gonesse, le 9 juin 2017 et que les présentes ont été rédigées de manière à permettre aux Parties, de réitérer, simultanément avec la vente, leurs engagements du 30 janvier 2017.

ENSUITE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de permettre aux Parties de réitérer les engagements et concessions réciproques énoncés dans le protocole du 30 janvier 2017, et ci-après rappelés, afin de solder de manière définitive et irrévocable les contentieux rappelés en son préambule.

Le protocole du 30 janvier 2017 est annexé aux présentes avec lequel il forme un tout indivisible, les obligations des Parties résultant de cet ensemble contractuel.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

2.1 Indemnités protocolaires

Le SIAH accepte de verser à la SADIM, qui l'accepte expressément, une somme de 700.000 € (montant forfaitaire, définitif et ne variatur, quelle que soit l'estimation réalisée par France Domaine), correspondant :

- Au prix de cession par la SADIM, au SIAH, des parcelles, ou parties de parcelles suivantes :
 - La Muette, Section AS n°83, pour 4.430 m²,
 - La Muette, Section AS n°84, pour 5.565,50 m²,
 - La Muette, Section AS n°17, pour 3.460 m².

Représentant une emprise foncière de 13.455,50 m², suivant plan annexé au présent protocole; incluant l'emprise du canal et de la canalisation d'eaux usées qui longe ce canal.

La cession de ces terrains se fera à un prix de base de 4 euros /m², soit la somme de 53.822 euros – sous réserve du résultat du bornage - compatible avec l'avis des domaines , étant précisé que le prix au mètre carré retenu dans le présent acte constitue un prix de convenance qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'accord conclu entre le SIAH et la SADIM et, notamment, dans le cadre d'une recherche effective de levée des conditions prévues au protocole du 30 janvier 2017. Les parties déclarent expressément que cette valeur ne peut constituer un élément de comparaison par des tiers aux présentes, et ne pourra être utilisée comme un élément valorisant ou pénalisant par l'une ou l'autre des parties au présent accord.

• A l'indemnisation de l'occupation depuis 1991 des terrains de la SADIM, outre les intérêts,

- A l'indemnisation des préjudices financiers subis par la SADIM, en raison, notamment, des peines et soins engagés dans le suivi du dossier l'opposant au SIAH, des frais et honoraires dépensés, y compris les dépens incluant les frais d'expertises judiciaires, et du préjudice moral résultant du dépôt d'une plainte pénale.

De plus, toutes les sommes déjà perçues par la SADIM en exécution des décisions déjà rendues, notamment la somme de 220.800 € versée en exécution du jugement du juge de l'Exécution du Tribunal de grande Instance de Pontoise du 16 novembre 2015, lui resteront définitivement acquises, le SIAH renonçant à en demander le remboursement.

En contrepartie de cette indemnité globale, forfaitaire et définitive, le SIAH économise les dépenses prévues pour la démolition du canal et la remise en état des terrains de la SADIM ainsi que du cours naturel du Petit Rosne, sans risquer de nouveaux différends, en particulier sur les conditions de l'exécution de l'arrêt du 21 mars 2013.

Il met notamment fin aux débats concernant la liquidation de l'astreinte étant ici rappelé, d'une part que devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Pontoise, comme devant la Cour d'appel de Versailles, la SADIM a réclamé, sur la base de l'arrêt du 21 mars 2013, la liquidation de l'astreinte à une somme totale de 736.000 € pour la période ayant couru jusqu'au 28 septembre 2015, d'autre part que la période suivante et jusqu'à ce jour n'a pas encore fait l'objet d'une liquidation.

2.2 Réalisation des cessions de terrains et paiement des sommes prévues à l'article 2.1

Il est expressément rappelé que :

- Le paiement de la somme de 700.000 EUR (Sept cent mille euros) prévue à l'article 2.1 des présentes, entre les mains de la SADIM, comprenant le prix de cession des terrains devant faire l'objet de l'acquisition ci-après, a eu lieu le 3 mars 2017.
- L'acte de cession des terrains appartenant à la SADIM est signé simultanément aux présentes en l'Etude de Maître DEJEAN DE LA BATIE, notaire à Gonesse.

S'agissant des cessions de terrains, il est ici expressément rappelé que :

- Le SIAH prendra à sa charge l'ensemble des frais afférents aux cessions et en particulier : les frais de bornage, de géomètre, de notaires, etc, ceci sans aucune exception ni réserve.
- Le SIAH s'engage à ce qu'une fois les cessions intervenues, il ne subsiste, au titre des parcelles acquises, aucun délaissé, ni aucune zone enclavée appartenant encore à la SADIM, et il fera son affaire personnelle de rechercher un accord le cas échéant avec le Conseil Départemental du Val d'Oise dans ce but. Le SIAH s'engage d'ores et déjà à acquérir sans délai tout terrain délaissé ou enclavé qui subsisterait, hors la procédure d'expropriation menée par le Conseil Départemental du Val d'Oise et les parcelles visées à l'article 2.1 des présentes, si la SADIM lui demande. Dans ce cas, les cessions devront intervenir aux mêmes conditions que pour celles prévues à l'article 2.1 ci-dessus, sous réserve que le prix des terrains acquis par le Conseil Départemental du Val d'Oise ne soit pas supérieur à 4 euros / m2 auquel cas c'est ce dernier prix qui sera appliqué.

- Le SIAH fera également son affaire personnelle de trouver un accord avec le Conseil Départemental du Val d'Oise, et le cas échéant de lui rétrocéder tout ou partie de terrains qu'il aurait acquise en exécution des présentes, en contrariété avec la procédure d'expropriation menée par ce dernier.

ARTICLE 3 : DESISTEMENTS RECIPROQUES D'INSTANCE ET D'ACTION

En considération des engagements réciproques souscrits les parties se déclarent satisfaites et mutuellement remplies de leurs droits et renoncent irrévocablement à toute instance et action, née ou à naître concernant le litige qui les oppose.

En conséquence, s'agissant de la procédure pénale :

- En ce qui concerne la plainte transmise à Monsieur le Procureur de la République le 22 janvier 2016, le SIAH déclare expressément qu'à sa connaissance le Parquet ne lui a pas donné de suites à ce jour, et il déclare ne pas avoir pris d'autre initiative, en particulier, ne pas avoir déposé de plainte entre les mains du Doyen des Juges d'instruction, sous quelque forme que ce soit.

Il est ici expressément rappelé qu'en exécution du protocole signé le 30 janvier 2017, le SIAH a transmis le 3 février 2017, à Monsieur le Procureur de la République de Pontoise, une lettre de désistement d'instance et d'action dont il a transmis une copie à la SADIM.

- De plus, le SIAH renonce à nouveau expressément par les présentes à poursuivre pénalement la SADIM, pour quelque motif que ce soit, et en particulier ceux énoncés dans sa plainte, et se désiste de toute instance et action pénales. Cette renonciation du SIAH exclut toute action pénale future de sa part et, notamment, la possibilité de se constituer partie civile dans le cas où le Parquet déciderait d'une mise en œuvre de l'action publique.

Il s'agit d'un engagement du SIAH essentiel pour la SADIM et, sans lequel, elle n'aurait pas signé les présentes.

Cet engagement est définitif, et perdurera sans limitation de temps, même dans l'hypothèse où le présent protocole perdrait tout effet entre les parties, pour quelque cause que ce soit, et notamment caducité, résiliation, résolution ou annulation, que la cause résulte des dispositions des présentes elles-mêmes ou d'une cause extérieure.

Et s'agissant des procédures civiles :

Le SIAH se désiste de l'action en révision introduite devant la Cour d'appel de Versailles à l'encontre de l'arrêt de cette même Cour du 21 mars 2013, ainsi que de son appel interjeté à l'encontre du jugement du Juge de l'Exécution de Pontoise du 16 novembre 2015.

La SADIM accepte expressément ces désistements d'instance et d'action et se désiste de son appel à l'encontre du jugement du Juge de l'Exécution de Pontoise du 16 novembre 2015.

De plus, la SADIM renonce, pour l'avenir, définitivement et irrévocablement, au bénéfice de l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 21 mars 2013 en ce qu'il a condamné sous astreinte le SIAH « à démolir ou faire démolir la totalité du canal construit sur les terrains appartenant à la SADIM et à remettre ces terrains dans leur état antérieur, y compris en rétablissant le cours naturel du Petit Rosne, et ce sous astreinte de 1.000 € par jour de retard à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la signification du présent arrêt. »

Chaque partie déposera ses conclusions de désistement d'instance ou d'action, ou acceptation de désistement, dans le cadre des procédures en cours, dans les quinze jours suivant la signature des actes de cessions de terrains, le cas échéant après rétablissement des dossiers dans le cas où ils auraient fait l'objet d'une radiation ou d'un retrait du rôle.

De plus, la SADIM se désiste de toute instance et action en ce qui concerne la nouvelle assignation délivrée au SIAH le 13 mars 2017, pour l'audience du 23 juin 2017, par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Pontoise, s'agissant de faire liquider l'astreinte pour la période postérieure à celle prise en compte dans le jugement du 16 novembre 2015.

Chaque partie conservera à sa charge les dépens des procédures en cours, ainsi que les frais et honoraires qu'elles entraînent.

ARTICLE 4 : TRANSACTION

Le présent protocole, intervenu librement après négociation entre les parties vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Selon l'article 2052 du Code Civil : « les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. »

En conséquence, il règle entre les parties, définitivement et sans réserve, tous les litiges nés ou à naître relatifs à l'objet du présent litige et emporte renonciation à tous droits, actions et prétentions de ce chef.

ARTICLE 5 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels qu'énoncés en tête des présentes.

Fait à Paris, le
En deux exemplaires,

Lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance et action -



Pour le SIAH
Monsieur Guy MESSAGER

Pour la SADIM
Monsieur Xavier DELAVENNE

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « *lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance et action* ».

ANNEXE AU PRESENT PROTOCOLE

1. Protocole du 30 janvier 2017.