Protocole d'accord transactionnel

Entre :

- (1) **La Caisse Française de Financement Local**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, agréée comme société de crédit foncier régie par les articles L. 513-2 et suivants du Code monétaire et financier, au capital social de 1.350.000.000,00 euros, dont le siège social est situé 112-114 avenue Emile Zola – 75015 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 421 318 064,

Représentée aux fins des présentes par **Sfil**, société anonyme, agréée comme établissement de crédit, au capital social de 130.000.150,00 euros dont le siège social est situé 112-114 avenue Emile Zola – 75015 PARIS, elle-même représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 428 782 585, agissant en qualité d'établissement gestionnaire de La Caisse Française de Financement Local, conformément aux articles L. 513-15 et suivants du Code monétaire et financier ;

le « **Prêteur** » ou « **Caffil** »,

de première part,

- (2) **Sfil**, société anonyme, agréée comme établissement de crédit, au capital social de 130 000 150 euros, dont le siège social est situé 112-114 avenue Emile Zola – 75015 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 428 782 585 ; représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes.

de deuxième part,

- (3) **LE COLOMBIER**, association déclarée, ayant son siège 92 rue de Montmorency 95410 GROSLAY, représentée par Monsieur Bruno Lefebvre, son Président, dûment habilité(e) aux fins des présentes, immatriculée au registre national des associations sous le numéro W953000531, SIREN n°775 744 774.

de troisième part,

- (4) **LADAPT**, association à but non lucratif déclarée et reconnue d'utilité publique, ayant son siège au 14-16 TOUR ESSOR 14 RUE SCANDICCI 93500 PANTIN, représentée par Madame Karine REVERTE, sa directrice générale, dûment habilitée aux fins des présentes, immatriculée au registre national des associations sous le numéro W931001083, SIREN n°775 693 385 00764.

de quatrième part,

- (5) **LA COMMUNE D'ANDILLY (95580)**, Mairie d'ANDILLY, 1 rue René Cassin - 95580 ANDILLY, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes,

- (6) **LA COMMUNE DE DEUIL-LA-BARRE** (95170), Mairie de DEUIL-LA-BARRE, 36 rue Charles de Gaulle - 95170 DEUIL-LA-BARRE, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes,
- (7) **LA COMMUNE D'ENGHIEN-LES-BAINS** (95880), Mairie d'ENGHIEN-LES-BAINS, 57 rue du Général de Gaulle - 95880 ENGHIEN-LES-BAINS, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes,
- (8) **LA COMMUNE DE GROSLAY** (95410), Mairie de GROSLAY, 21 rue du Général-Leclerc - 95410 GROSLAY, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes,
- (9) **LA COMMUNE DE MONTMORENCY** (95160), Mairie de MONTMORENCY, 2 avenue Foch - 95160 MONTMORENCY, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes ;
- (10) **LA COMMUNE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY** (95230), Mairie de SOISY-SOUS-MONTMORENCY, 2 avenue du Général de Gaulle - 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY, représentée par [...], son [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes.

Ensemble, les « **Communes Garantés** »
de cinquième part,

Ensemble dénommées les « **Parties** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- A. Par actes sous seing privé, l'association LE COLOMBIER a souscrit deux prêts auprès de la société DEXIA CREDIT LOCAL DE FRANCE (ci-après dénommé les « **Prêts** ») :
- Le prêt numéro **5014943301** (renuméroté MON141766EUR puis MON518894EUR puis MON524136EUR), pour un montant en principal de SEPT MILLIONS QUATRE CENT HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE FRANCS (7.408.650,00 FRF), soit UN MILLION CENT VINGT NEUF MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (1.129.441,41 EUR), remboursable par échéances trimestrielles sur une durée de 35 ans à compter du 1^{er} juin 2001, signé le 18 décembre 2000 par le Prêteur et le 5 janvier 2001 par LE COLOMBIER (**Annexe n° 1**).
 - Le prêt numéro **5014940701** (renuméroté MON141759EUR puis MON518893EUR puis MON524135EUR), pour un montant en principal de VINGT DEUX MILLIONS SIX CENT CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE FRANCS ET SEIZE CENTIMES (22.605.560,16 FRF), soit TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET QUARANTE TROIS CENTIMES (3.446.195,43 EUR), remboursable par échéances trimestrielles sur une durée de 35 ans à compter du 1^{er} avril 2001, signé le 18 décembre 2000 par le Prêteur et le 5 janvier 2001 par LE COLOMBIER (**Annexe n° 2**).
- B. Dans le prolongement de l'accord donné le 28 décembre 2012 par la Commission Européenne sur le plan de résolution ordonnée de DEXIA soumis par les Etats Belge et Français, ces deux prêts ont été transférés au Prêteur. Sfil est l'établissement en charge de gérer et d'assurer le recouvrement des emprunts pour le compte du Prêteur conformément aux articles L.513-15 et L.513-16 du Code monétaire et financier.
- C. Les Prêts ont pour objet le financement, dont l'un par refinancement d'un prêt précédemment accordé à l'association LE COLOMBIER, de la construction d'un nouvel Institut Médico Educatif, l'IME Jacques Maraux, implanté sur le territoire de la commune d'ANDILLY (sis 5, rue de la Berchère 95580), dont la construction et la gestion par l'association LE COLOMBIER avait été autorisées préalablement notamment par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) du Val-D'Oise (l' « **Immeuble** »).
- D. Les Communes Garantes se sont chacune portées garantes d'une fraction des Prêts :
- La commune d'Andilly, par délibération en date du 28 novembre 2000 (**Annexe n°3**), à hauteur de 10% des Prêts, soit :
 - o SEPT CENT QUARANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE CINQ FRANCS (740 865,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;
 - o DEUX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENT CINQUANTE SIX FRANCS ET DEUX CENTIMES (2.260.556,02 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 ;
 - La commune de Montmorency, par délibération en date du 11 décembre 2000 (**Annexe n°4**), à hauteur de 18% des Prêts, soit :
 - o UN MILLION TROIS CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT FRANCS (1.333.557,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;

- QUATRE MILLIONS SOIXANTE NEUF MILLE FRANCS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (4.069.000,83 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 ;
- La commune d'Enghien les Bains par délibération en date du 7 décembre 2000 (**Annexe n°5**), à hauteur de 18% des Prêts, soit :
 - UN MILLION TROIS CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT FRANCS (1.333.557,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;
 - QUATRE MILLIONS SOIXANTE NEUF MILLE FRANCS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (4.069.000,83 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 ;
- La commune de Deuil-la-Barre par délibération en date du 20 novembre 2000 (**Annexe n°6**), à hauteur de 18% des Prêts, soit :
 - UN MILLION TROIS CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT FRANCS (1.333.557,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;
 - QUATRE MILLIONS SOIXANTE NEUF MILLE FRANCS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (4.069.000,83 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 ;
- La commune de Groslay par délibération en date du 14 décembre 2000 (**Annexe n°7**), à hauteur de 18% des Prêts, soit :
 - UN MILLION TROIS CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT FRANCS (1.333.557,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;
 - QUATRE MILLIONS SOIXANTE NEUF MILLE FRANCS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (4.069.000,83 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 ;
- La commune de Soisy-sous-Montmorency par délibération en date du 15 décembre 2000 (**Annexe n°8**), à hauteur de 18% des Prêts, soit :
 - UN MILLION TROIS CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT FRANCS (1.333.557,00 FRF) au titre du prêt n° 5014943301 ;
 - QUATRE MILLIONS SOIXANTE NEUF MILLE FRANCS ET QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (4.069.000,83 FRF) au titre du prêt n° 5014940701 (les « **Garanties** »)

A l'occasion de l'octroi de la garantie qui la concerne, une hypothèque conventionnelle a été consentie sur l'Immeuble au bénéfice de la commune de Soisy-sous-Montmorency dans le cadre d'une convention de garantie conclue le 8 janvier 2001 avec LE COLOMBIER.

- E. Par deux arrêtés du 31 mars 2010 du préfet du Val d'Oise et du Président du conseil général du Val d'Oise :
- L'autorisation administrative dont disposait LE COLOMBIER pour la gestion de l'IME Jacques Maraux lui a été retirée ;
 - La gestion de l'IME Jacques Malraux a été transférée à l'association LADAPT ;
- F. Par arrêté du 29 octobre 2010, le préfet du Val d'Oise, le Président du conseil général du Val d'Oise et le directeur général de l'ARS d'Ile de France ont ordonné la dévolution au profit de LADAPT de l'actif net immobilisé par LE COLOMBIER au titre de la gestion de plusieurs établissements, dont l'IME Jacques Maraux. A cette occasion, les Prêts ont été transférés à LADAPT.
- G. Par deux délibérations en date respectivement du 13 décembre 2016 pour la commune de Montmorency et du 30 mars 2017 pour la commune de Groslay, les garanties consenties par ces communes ont fait l'objet d'une réitération au profit de LADAPT, à la suite d'une demande du Prêteur le 26 octobre 2016.
- H. L'arrêté du 29 octobre 2010 précité a néanmoins été définitivement annulé par un arrêt du Conseil d'Etat du 26 mars 2018 et l'ensemble de l'actif et du passif, en ce compris les Prêts, est rétroactivement revenu dans le patrimoine de LE COLOMBIER.
- I. Du fait de cette annulation judiciaire dans le contexte du transfert de gestion précité, LADAPT occupe depuis le 4 janvier 2016, l'Immeuble appartenant à LE COLOMBIER et dans lequel LADAPT prend en charge la gestion de l'IME Jacques Malraux, sans verser ni loyers, ni indemnités d'occupation à LE COLOMBIER.
- J. Depuis le 1^{er} juillet 2017, LE COLOMBIER justifie que faute de paiement d'un loyer ou d'une indemnité d'occupation de la part de LADAPT, elle est en défaut de paiement au titre des Prêts et plusieurs mises en demeure lui ont été adressées et notifiées aux Communes Garantes par le Prêteur et Sfil. Ces mises en demeure n'ont pas donné lieu à la régularisation de la situation de LE COLOMBIER. Parallèlement, LE COLOMBIER a initié des procédures à l'encontre de LADAPT pour obtenir le paiement des loyers. Une reddition globale des comptes entre LE COLOMBIER et LADAPT au titre de leurs créances est en cours d'expertise judiciaire.
- K. Dans ces conditions, le Prêteur a été contraint de mettre en jeu les Garanties, par actes d'huissiers adressées aux Communes Garantes le 29 décembre 2021. Les Communes Garantes ont refusé d'honorer cet appel en garantie.
- L. Le 16 mars 2022, Sfil a adressé une nouvelle mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception à LE COLOMBIER et notifiée aux Communes Garantes. Cette mise en demeure sollicitait le paiement de la dette calculée à cette date, laquelle s'établissait à UN MILLION CENT SOIXANTE HUIT MILLE CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (1.168.182,63 EUR) correspondant aux échéances des Prêts demeurées impayées, assorties des intérêts et pénalités de retard calculés à cette date.
- M. Par assignations du 29 juin 2022, le Prêteur et Sfil ont assigné LE COLOMBIER et les Communes Garantes devant le Tribunal Judiciaire de Pontoise aux fins de les voir condamnées :
- S'agissant de LE COLOMBIER, au paiement d'UN MILLION CENT SOIXANTE HUIT MILLE CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (1.168.182,63 EUR) majorée des intérêts et pénalités de retard au

Taux Moyen Mensuel de rendement des emprunts d'Etat à long terme sur le marché secondaire majoré d'une marge de 3% à compter de la date d'exigibilité de chacune des échéances impayées à la date de l'assignation, depuis le 1er juillet 2017, avec capitalisation ; et

- o S'agissant des Communes Garanties, au paiement *in solidum* avec LE COLOMBIER de la somme susvisée, à hauteur de la fraction garantie par chacune d'elles, telle que définie au point D.
(la « **Procédure Litigieuse** »).
- N. La Procédure Litigieuse, enrôlée sous le numéro RG 22/03800 et pendante devant le Tribunal Judiciaire de Pontoise fait l'objet d'une médiation sous l'égide du Tribunal Judiciaire de Pontoise.
- O. Quoiqu'il en soit, les Prêts n'ont donné lieu à aucun paiement d'échéance depuis l'introduction de la Procédure Litigieuse, de sorte qu'au 28 février, le montant dû par LE COLOMBIER au titre des Prêts s'élève à UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET TRENTÉ CENTIMES (1.861.995,30 €), dont le détail est annexé aux présentes (**Annexe n°9**) et auxquels s'ajoutent un montant estimé de TROIS CENT TROIS MILLE CINQUANTE HUIT EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (303.058,44 €) d'intérêts et pénalités de retard.
- P. Le 12 janvier 2023, le Prêteur a adressé une nouvelle mise en demeure à LE COLOMBIER et l'a notifiée aux Communes Garanties (**Annexe n°10**).
- Q. Aucune suite n'a été réservée à cette mise en demeure dans le cadre du contentieux pendant entre les parties, de sorte que le Prêteur s'estime fondé à prononcer l'exigibilité anticipée des Prêts en application de l'article 11 des Prêts.
- R. Les Parties ont estimé qu'il était de leur intérêt mutuel de mettre un terme définitif au différend qui les oppose au moyen de la présente transaction, régie par les articles 2044 et suivants du Code civil (ci-après le « **Protocole** »), et dont l'objet est de définir leurs engagements réciproques, en particulier :
- a. les modalités de la vente de l'Immeuble à LADAPT par LE COLOMBIER ;
 - b. les modalités selon lesquelles il sera procédé, concomitamment à cette vente, au paiement du montant convenu avec le Prêteur par LE COLOMBIER au titre du remboursement des Prêts.
- S. Parallèlement, LADAPT et LE COLOMBIER ont conclu le 14 mars 2025, un bail portant sur cet immeuble avec effet rétroactif au 4 janvier 2016. Les sommes dues en exécution de ce bail font l'objet d'une convention de séquestre conclue entre LADAPT et LE COLOMBIER les 14 et 17 mars 2025.
- T. L'exécution conforme du Protocole permettra l'extinction des obligations de LE COLOMBIER au titre des Prêts, ce qui, par voie de conséquence nécessaire, donnera lieu à la mainlevée par le Prêteur et la Sfil sur les Garanties (comprenant les garanties réitérées par les communes de Montmorency et Groslay au bénéfice de LADAPT).

IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Déclarations, engagements et concessions des Parties

1.1 Déclarations et engagements des Parties

- 1.1.1 LE COLOMBIER reconnaît être l'unique débiteur des Prêts.
- 1.1.2 LE COLOMBIER s'engage de façon ferme et définitive à n'élever aucune contestation relative à l'existence et au montant des sommes dues au titre des Prêts (telles que visées au P. du préambule), dont il est le seul redevable.
- 1.1.3 Les Communes Garanties reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne et à concurrence de la fraction des Prêts sur laquelle elles se sont engagées, conformément au rappel exposé au D. et au G. du préambule, être garantes des engagements de remboursement pris dans le cadre des Prêts, conformément aux délibérations annexées au Protocole (Annexe n°11 à 16).
- 1.1.4 Les Communes Garanties s'engagent de façon ferme et définitive à n'élever aucune contestation relative à l'existence et au caractère certain de la garantie qu'elles ont individuellement consentie au titre du remboursement des Prêts.
- 1.1.5 LE COLOMBIER et les Communes Garanties reconnaissent que les sommes dues au titre des Prêts – hors exigibilité anticipée - s'élèvent, à la date de conclusion du Protocole, à [UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET TRENTE CENTIMES (1.861.995,30 €), répartis comme suit :
- [NEUF CENT QUARANTE SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (947 660,28 €)] en capital ;
- [NEUF CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET DEUX CENTIMES (914 335,02 €)] en intérêts contractuels (**Annexe n°9**) ;
- 1.1.6 En outre, au jour de la signature du présent Protocole, LE COLOMBIER et les Communes Garanties reconnaissent qu'une somme estimée par Sfil à TROIS CENT TROIS MILLE CINQUANTE HUIT EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (303.058,44 €) est due – hors exigibilité anticipée - au titre des intérêts et pénalités pour retard de paiement des échéances des Prêts.
- 1.1.7 Enfin, compte tenu de l'exigibilité anticipée qui sera prononcée par le Prêteur avec effet au jour de la signature de l'acte authentique de vente de l'Immeuble, comme indiqué en préambule, LE COLOMBIER et les Communes Garanties reconnaissent que les sommes dues au titre des Prêts s'élèveront, au 30 juin 2025, à la somme totale de QUATRE MILLION TRENTE SIX MILLE SIX CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (4 036 654,34 €), qui se composent :
- (a) des sommes dues au titre des échéances impayées des Prêts, dont le montant est de UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET TRENTE CENTIMES (1.861.995,30 €) ;
 - (b) des intérêts et pénalités de retard visés à l'article 1.1.6, dont le montant est estimé à TROIS CENT TROIS MILLE CINQUANTE HUIT EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (303.058,44 €) ;
 - (c) du montant des échéances (capital et intérêts contractuels) des Prêts du 1^{er} mars 2025 (TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT ET UN EUROS ET TRENTE SEPT CENTIMES (13.921,37 €)), du 1^{er} avril 2025 (QUARANTE DEUX MILLE CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUATRE CENTIMES (42.152,04 €)) et du 1^{er} juin 2025 (TREIZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES (13.791,29 €)) ;

- (d) du capital restant dû des Prêts, dont le montant est de UN MILLION CINQ CENT VINGT DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE CINQ EUROS ET CINQ CENTIMES (1.522.845,05 €) ;
- (e) des indemnités de remboursement anticipé des Prêts, dont le montant est estimé à DEUX CENT CINQUANTE NEUF MILLE HUIT CENT DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (259.819,66 €) ;
- (f) des Intérêts Courus Non Echus (« **ICNE** »), dont le montant au 30 juin 2025 serait de DIX NEUF MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (19.071,19 €).

Conformément à l'article 11 des Prêts, il pourrait également être ajouté aux sommes dues (i) un montant égal à 5% du capital devenu exigible par anticipation, au titre de la clause pénale, ainsi que (ii) les intérêts associés au capital restant dû des Prêts.

- 1.2 Pour mettre un terme transactionnel (i) à leur différend relatif aux Prêts et aux Garanties et (ii) à la Procédure Litigieuse, le Protocole définit les concessions et engagements réciproques des Parties.

1.2.1 **Engagements de LE COLOMBIER et LADAPT**

LADAPT s'engage à se porter acquéreur de l'Immeuble libre de tout droit et garantie, et à formuler en ce sens une offre d'achat, pour un montant de TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (3.800.000,00 €), que LE COLOMBIER s'engage à accepter.

LE COLOMBIER et LADAPT ont signé une promesse synallagmatique de vente destinée à formaliser cet engagement le 10 mars 2025. LE COLOMBIER et LADAPT s'engagent néanmoins à communiquer dans les meilleurs délais une copie de cette promesse synallagmatique de vente au Prêteur, à Sfil et aux Communes Garantées.

LE COLOMBIER et LADAPT s'engagent également à transmettre une copie du projet d'acte authentique au Prêteur, à Sfil et aux Communes Garantées en amont de la réitération authentique de la vente.

En tout état de cause, LE COLOMBIER et LADAPT s'engagent à ce qu'il soit procédé à la réitération en la forme authentique de la vente au plus tard le 25 juin 2025.

LE COLOMBIER reconnaît et accepte sans réserve que le produit de la vente de l'Immeuble est destiné à permettre le paiement, au bénéfice du Prêteur et dans les conditions posées à l'article 2 du Protocole, de la somme de TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00 €) (la « **Somme à Régler** »). Dans le prolongement de la vente de l'Immeuble, le versement de la Somme à Régler au bénéfice du Prêteur devra être réalisé au plus tard le 30 juin 2025, selon les modalités définies à l'article 2.

1.2.2 **Engagement des Communes Garantées**

Dans le cadre de la convention de garantie conclue le 8 janvier 2001 avec LE COLOMBIER, la commune de Soisy-sous-Montmorency s'engage à donner son accord écrit de mainlevée des inscriptions lui profitant telles que décrites dans l'état hypothécaire figurant en **Annexe n°18**, sous réserve du paiement de la Somme à Régler au Prêteur par prélèvement sur le prix de vente de l'Immeuble dans les conditions prévues à l'article 2 du Protocole.

A charge pour LE COLOMBIER, en qualité de vendeur de l'Immeuble, de donner ordre irrévocable au notaire chargé de la vente de prélever sur le prix de la vente la provision sur frais d'acte de mainlevée, et de verser ladite somme entre les mains du Prêteur.

1.2.3 L'acte de mainlevée des inscriptions profitant à la commune de Soisy-sous-Montmorency sera régularisé en conséquence le jour de la signature de l'acte authentique de vente ou au plus tard dans les vingt (20) jours suivant cette signature, aux termes d'un acte à recevoir par le notaire et aux frais exclusifs du vendeur.

1.2.4 **Concessions du Prêteur et de Sfil**

En contrepartie des engagements pris par LE COLOMBIER, LADAPT et les Communes Garantées, le Prêteur et Sfil consentent à permettre à LE COLOMBIER de se libérer de l'intégralité des obligations de paiement résultant des Prêts par le paiement de la Somme à Régler, soit TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00 €) dans les conditions prévues à l'article 2 du Protocole.

1.2.5 **Engagement des Parties concernant la Procédure Litigieuse**

Sous réserve du paiement de la Somme à Régler conformément aux conditions définies dans le Protocole, le Prêteur et Sfil s'engagent à faire signifier par leur avocat des conclusions de désistement d'instance, dans le cadre de la Procédure Litigieuse, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés faisant suite à la réception par le Prêteur du paiement de la Somme à Régler.

LE COLOMBIER et les Communes Garantées s'engagent à faire signifier par leur avocat des conclusions d'acceptation du désistement dans le cadre de la Procédure Litigieuse, dans un délai de dix (10) jours ouvrés faisant suite à la communication des conclusions de désistement d'instance du Prêteur et de Sfil.

Le Protocole devra être homologué par la juridiction compétente, à l'initiative du Prêteur, conformément aux dispositions des articles 1565 et suivants du Code de procédure civile.

1.2.6 **Engagement du Prêteur et de la Sfil concernant les Garanties**

En contrepartie du parfait paiement de la Somme à Régler conformément aux conditions définies dans le Protocole, le Prêteur et Sfil s'engagent à formaliser par courriers adressés aux Communes Garantées la mainlevée des Garanties (ce compris les garanties consenties par les communes Montmorency et Groslay au bénéfice de LADAPT), dans un délai de vingt (20) jours ouvrés faisant suite à la réception par le Prêteur du paiement de la Somme à Régler.

1.3 Conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, le Protocole vaut règlement transactionnel entre les Parties (i) de leur différend relatif aux Prêts et (ii) à la Procédure Litigieuse et possède l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Sous réserve du respect par chacune des Parties de ses obligations, les Parties s'interdisent expressément de remettre en cause la présente transaction en l'une quelconque de ses dispositions pour quelque raison que ce soit, fût-ce pour erreur de droit ou de fait.

2. Paiement de la Somme à Régler

2.1 LE COLOMBIER et LADAPT acceptent sans réserve que le prix de vente de l'Immeuble visé à l'article 1.2.1 soit prioritairement affecté au paiement de la Somme à Régler et soit directement versé au Prêteur.

(a) A cet effet, LE COLOMBIER et LADAPT s'engagent à donner instruction irrévocable au notaire chargé de la vente de l'Immeuble :

- de verser directement au Prêteur, sur le compte dont les références sont annexées aux présentes (**Annexe n°17**), le montant correspondant à la Somme à Régler, à partir du prix de vente qui aura été perçu de LADAPT ;
 - de ne procéder au versement de toute somme à LE COLOMBIER qu'après avoir reçu confirmation écrite de Sfil que la Somme à Régler a été intégralement payée.
- 2.2 Il est expressément convenu entre les Parties que la délégation de paiement ainsi opérée est imparfaite et n'emporte pas novation au sens de l'article 1337 du Code civil.
- 2.3 Les Parties conviennent également que les modalités de paiement susvisées sont définies sous réserve des droits de tous les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrit sur l'Immeuble.

3. Déclarations et garanties

- 3.1 Chacune des Parties déclare avoir la capacité de conclure le Protocole et d'exécuter les obligations qui en découlent pour elle. Les signataires du Protocole disposent de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires pour signer le Protocole au nom et pour le compte de chacune des Parties.
- 3.2 Toutes les autres formalités requises pour assurer la légalité, la validité et la force obligatoire du Protocole ont été respectées et accomplies ou le seront dans le délai requis par chacune de Parties.
- 3.3 Les Communes Garantes déclarent que les conditions du Protocole ont été approuvées par leurs conseils municipaux et que lesdits conseils municipaux ont autorisé le Maire de chacune des Communes Garantes à signer le Protocole :
- (a) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal d'Andilly a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°11**) ;
 - (b) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal de Montmorency a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°12**) ;
 - (c) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal d'Enghien-les-Bains a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°13**) ;
 - (d) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal de Deuil-la-Barre a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°14**) ;
 - (e) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal de Groslay a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°15**) ;
 - (f) par délibération en date du [...], transmise à la Préfecture et publiée, le Conseil Municipal de Soisy-sous-Montmorency a valablement approuvé la conclusion du Protocole et ainsi autorisé son Maire à signer ledit Protocole (**Annexe n°16**) ;
- 3.4 Les Parties reconnaissent que le Protocole reflète fidèlement leur accord, toute éventuelle proposition antérieure étant caduque, et traduit des concessions réciproques au titre des différends mentionnés au Préambule. Elles déclarent expressément avoir disposé de tout le temps et des moyens nécessaires, et de l'assistance de leurs conseils respectifs, pour étudier, négocier et signer le présent Protocole. Après cette négociation librement menée, les Parties reconnaissent que leur consentement y est donné sans contrainte d'aucune sorte et en parfaite

connaissance de la nature et de l'étendue des droits qu'elles ont ainsi réciproquement renoncé à invoquer. Chacune des Parties déclare donc expressément que le Protocole exprime sa volonté libre et éclairée.

- 3.5 Chacune des Parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent Protocole établi conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

4. Confidentialité

- 4.1 Les Parties s'engagent, pour une durée de cinq (5) ans à compter de sa signature, à conserver le caractère confidentiel du Protocole, ainsi que de l'ensemble de ses termes et des négociations qui ont conduit à sa conclusion, et, à ce titre, à ne pas communiquer dans les médias sur le présent Protocole.
- 4.2 Cependant, les Parties conviennent que notwithstanding les stipulations de l'Article 4.1, les Communes Garanties pourront rendre public le Protocole dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales. De façon plus générale, il est également convenu entre les Parties que le contenu du Protocole pourra être révélé (i) à tout représentant habilité d'une autorité judiciaire, administrative, réglementaire, arbitrale ou bancaire, mais uniquement sur sa demande expresse et à la condition que cette autorité judiciaire, administrative, réglementaire, arbitrale ou bancaire soit en droit d'exiger une telle communication et (ii) à tout commissaire aux comptes du Prêteur pourvu qu'il soit tenu à une obligation de secret professionnel ou à un engagement de confidentialité. En outre, il est expressément convenu que le présent Protocole pourra être produit en justice par une des Parties pour les besoins de son exécution.
- 4.3 A ce titre, LADAPT informe d'ores et déjà les Parties de la communication du Protocole, dans le cadre de l'instance pendante devant le Tribunal judiciaire de Pontoise initiée par LE COLOMBIER (RG 20/03641), et auprès de l'expert judiciaire désigné dans ce cadre.

5. Renonciation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil

- 5.1 Sans préjudice des autres stipulations du Protocole, les Parties acceptent d'assumer tout risque d'exécution excessivement onéreuse du Protocole résultant d'un changement de circonstances imprévisible à la date de signature du Protocole.
- 5.2 En conséquence, chacune des Parties renonce expressément à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

6. Coûts – frais – honoraires

Chacune des Parties conservera à sa charge les coûts, frais et honoraires exposés à l'occasion de la rédaction et de l'exécution du Protocole et dans le cadre de la Procédure Litigieuse y compris les frais et dépens d'instance.

7. Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, et de tous les actes qui en seront la suite ou les conséquences, les Parties font élection de domicile chacune à leur adresse énumérée en tête des présentes.

8. Droit applicable – compétence

- 8.1 Le Protocole est régi par le droit français.
- 8.2 Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable toutes les difficultés d'exécution qui pourraient survenir dans le cadre de l'exécution du Protocole.
- 8.3 Tout litige ou contestation relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation du Protocole seront portés devant la juridiction française compétente.

9. Entrée en vigueur - caducité du Protocole

- 9.1 Le Protocole entre en vigueur par l'effet de sa signature par l'ensemble des Parties.
- 9.2 En cas de non-respect par LE COLOMBIER et LADAPT des engagements définis à l'article 1.2.1, le présent Protocole et toutes les obligations qui en découlent deviendront caducs de plein droit, sans qu'aucune formalité supplémentaire ne soit requise. En pareil cas, le Prêteur et les Communes Garanties mettront fin à la procédure de médiation et reprendront sans délai la Procédure Litigieuse.
- 9.3 Dans l'hypothèse de caducité du Protocole visée à l'article 9.2, les Parties se réservent la possibilité d'exercer un recours en réparation du préjudice qu'elles sont susceptibles d'avoir subi du fait du non-respect de leurs engagements par LE COLOMBIER et LADAPT.

10. Cession de contrat

Aucune Partie ne peut céder le Protocole ni aucun des droits issus de celui-ci sans le consentement écrit préalable des autres Parties.

11. Nullité partielle

Si une stipulation du Protocole est illégale ou est jugée comme étant illégale, nulle ou inapplicable par un tribunal, cette stipulation sera, le cas échéant, dissociée du Protocole et rendue inefficace sans affecter ni les autres dispositions du Protocole ni son application.

Fait le _____, à _____

en dix (10) exemplaires originaux.

Sfil

Nom :
En qualité de :

La Caisse Française de Financement Local (Caffil)

Nom :
En qualité de :

LE COLOMBIER

Nom :
En qualité de :

L'ADAPT

Nom :
En qualité de :

La Commune d'Andilly

Nom :
En qualité de :

La Commune de Deuil-la Barre

Nom :
En qualité de :

La Commune d'Enghien-les-Bains

Nom :
En qualité de :

Nom :
En qualité de :

La Commune de Groslay

Nom :
En qualité de :

La Commune de Montmorency

Nom :
En qualité de :

La Commune de Soisy-sous-Montmorency

Nom :
En qualité de :

ANNEXES

Annexe 1 : Prêt numéro 5014943301

Annexe 2 : Prêt numéro 5014940701

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal d'Andilly du 28 novembre 2000

Annexe 4 : Délibération du conseil municipal de Montmorency du 11 décembre 2000

Annexe 5 : Délibération du conseil municipal d'Enghien-les-Bains du 7 décembre 2000

Annexe 6 : Délibération du conseil municipal de Deuil-la-Barre du 20 novembre 2000

Annexe 7 : Délibération du conseil municipal de Groslay du 14 décembre 2000

Annexe 8 : Délibération du conseil municipal de Soisy-sous-Montmorency du 15 décembre 2000

Annexe 9 : Détail des sommes dues au 1^{er} mars 2025

Annexe 10 : Courrier de mise en demeure du 12 janvier 2023

Annexe 11 : Délibération du conseil municipal d'Andilly du [...]

Annexe 12 : Délibération du conseil municipal de Montmorency du [...]

Annexe 13 : Délibération du conseil municipal d'Enghien-les-Bains du [...]

Annexe 14 : Délibération du conseil municipal de Deuil-la-Barre du [...]

Annexe 15 : Délibération du conseil municipal de Groslay du [...]

Annexe 16 : Délibération du conseil municipal de Soisy-sous-Montmorency du [...]

Annexe 17 : Coordonnées bancaires du Prêteur

Annexe 18 : État hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière à la date du (...)