

PROTOCOLE D'ACCORD

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1- La société **SARCELLES INVESTISSEMENTS**, Société en Nom Collectif, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 489 139 865, dont le siège social est sis 33 place des Corolles – Tour Europe – 92400 COURBEVOIE,
Représentée par **B. GUIBLIN**

ci-après dénommée SARCELLES INVESTISSEMENTS

2- La société **SARCELLES ENERGIE**, Société Anonyme au capital de 40.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 487 479 362, dont le siège social est sis 33 place des Corolles – Tour Europe – 92400 COURBEVOIE,
Représentée par **B. GUIBLIN**

ci-après dénommée SARCELLES ENERGIE

3

- les Syndicats des Copropriétés ci-après :

21/06/20
A.S. Co
A B
B L

Page sur 20 1

LE SDC DE LA RESIDENCE POINCARE (BATIMENTS 146, 147, 148)
Syndicat des copropriétaires
Ayant son siège social 5 à 21 boulevard Poincaré
95200 SARCELLES
représenté par son syndic en exercice, le Cabinet SEGINE sis 2 rue de Chateaudun 75009
PARIS

LE SDC DE LA RESIDENCE ENTREE DE VILLE 3 (BATIMENTS 167, 168, 174 A 176)
Syndicat des copropriétaires
Ayant son siège social 15-19 rue Paul Herbé
95200 SARCELLES
représenté par son syndic en exercice, le Cabinet SABIMO sis 23 avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES

LE SDC DE LA RESIDENCE 155
Syndicat des copropriétaires
Ayant son siège social 1-5 et 2-16 rue Léon Paul Fargue
95200 SARCELLES
représenté par son syndic en exercice, la société ANDRE DEGUELDRE, PHILIPPE
DEGUELDRE & CIE, sis 44 avenue de Villiers 75017 PARIS

LE SDC DU BATIMENT 221 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE
Syndicat des copropriétaires
Ayant son siège social Place Charcot
95200 SARCELLES
représenté par son Syndic en exercice FONCIA MANAGO 3 rue Henri Dunant 95460
EZANVILLE

LE SDC DE LA RESIDENCE HERBE CAMUS FARGUE (BATIMENT 154)
Syndicat des copropriétaires
Ayant son siège social 16-18 rue Paul Herbé
95200 SARCELLES
représenté par son syndic en exercice, la société 2 ASC sise 6 rue René Dubos 95410
GROSLAY

LK RG AR

W AS W J BL

LE SDC DU BATIMENT 222 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social Place Charcot

95200 SARCELLES

représenté par son Syndic en exercice la société FONCIA MANAGO 3 rue Henri Dunant
95460 EZANVILLE

LE SDC DU BATIMENT 223 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social 6 à 12 place du Docteur Guerin

95200 SARCELLES

représenté par son Syndic en exercice la Société 2 ASC sis 6 rue Dubos 95410 GROSLAY

LE SDC DE LA RESIDENCE SARDAIGNE (BATIMENT 184 A)

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social 2 à 6 allée Paul Eluard

95200 SARCELLES

représenté par son syndic en exercice, la société SABIMO sise 23 avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES

Le SDC DE LA RESIDENCE ENTREE DE VILLE 2 (BATIMENTS 181, 182 ET 183)

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social 43 avenue du 8 mai 1945, 95200 SARCELLES

Représenté par son syndic en exercice, la société 2ASC Sise 6 rue Dubos 95410 GROSLAY

Le SDC DE LA RESIDENCE LE ROUGET (BATIMENTS 156 A 160)

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social 13-15 rue Louis Lebrun et rue Léon-Paul Fargue 95200 SARCELLES

Représenté par son syndic en exercice, la société SABIMO sise 23 avenue du 8 mai 1945 95200
SARCELLES

Le SDC DU CENTRE COMMERCIAL 5 (WATTEAU)

Syndicat des copropriétaires

Ayant son siège social 2 Allée Watteau 95200 SARCELLES

Représentée par son syndic en exercice, la société SABIMO sise 23 avenue du 8 mai 1945 95200
SARCELLES

Ci-après dénommés les SDC appelants

4- **L'Union des Conseils Syndicaux de Copropriétés de Sarcelles**, Association déclarée loi de 1901, ayant pour numéro SIREN 885 277 848, dont le siège social est sis 19 avenue Paul Herbé à Sarcelles (95200), représentée par sa présidente Madame Line KLEINEBREIL

Ci-après dénommée l'UCS

Handwritten signatures and initials: LK, RG, AD, OB, J., BL, AB.

5- La société anonyme d'économie mixte **SARCELLES CHALEUR**, dont le siège social est sis 14 Place de France- 95200 SARCELLES, immatriculée au RCS de PONTOISE 342 423 142, représentée par Monsieur Jean Jacques KRYSS

Ci-après dénommés la SEM SARCELLES CHALEUR

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Entre 1958 et 1964, trois constructeurs filiales de la Caisse des Dépôts et Consignations, à savoir la Compagnie Immobilière de la Région Parisienne (CIRP), la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires (CILOF), la SCI LES SABLONS (SCIS), ont construit à Sarcelles sur des terrains leur appartenant un ensemble immobilier composé d'immeubles à usage principal d'habitation.

Les appartements ainsi créés dans ces immeubles ont été vendus à des acheteurs qui se sont constitués en 44 copropriétés (les SDC), appelées le « Grand Ensemble de Sarcelles Lochères ».

Il s'agit d'une simple dénomination étant précisé que la plupart des SDC sont regroupés dans une association dénommée UCS (Union des Conseils Syndicaux de Copropriétés de Sarcelles) dont la présidente est Madame Line KLEINEBREIL et dont les buts et moyens sont :

2.1 - **BUTS :**

Cette union a pour objet de **PARTICIPER** à la défense des intérêts communs des copropriétaires et de leurs patrimoines sur la commune de SARCELLES.

2.1.1. **PROMOUVOIR** une certaine image des copropriétés conforme à la réalité.

2.1.2. **FACILITER** les compétences et le dynamisme des Conseils Syndicaux :

- ✓ Information annuelle sur le chauffage urbain ;
- ✓ Comparaison et maîtrise des charges

2.1.3. **PARTENARIAT** actif avec les Pouvoirs Publics (collectivités territoriales et ETAT) pour l'étude des problèmes liés au maintien et à la valorisation des copropriétés.

2.1.4. **POUR CELA**, les membres du conseil d'administration représentent l'U.C.S. COP SARCELLES au sein des différents organismes de concertation ou de défense des intérêts des copropriétés.

LL PG
K N-S W
A R
Page sur 20 4
B

2.2 - **LES MOYENS :**

Les moyens d'action de l'U.C.S. COP SARCELLES sont inclus dans ses buts. Plus particulièrement elle pourra :

- 2.2.1. **INTERVENIR** auprès des médias pour défendre l'image des copropriétés de SARCELLES ;
- 2.2.2. **FACILITER** les compétences et le dynamisme des Conseils Syndicaux par la mise en place de « banques de données » (*impayés, chauffage, ascenseurs, espaces verts, tri sélectif des déchets*)
- 2.2.3. Par un **PARTENARIAT ACTIF**, ne pas laisser nos instances publiques face aux seuls bailleurs sociaux.
- 2.2.4. **INCITER** les Pouvoirs Publics à financer des moyens d'information et de formation, des fonds structurels tels qu'un fonds d'aide aux procédures...

Avant que les SDC ne soient créés, par acte en date du 21 mars 1963 reçu par Maître LACOURTE, Notaire à Paris, les trois sociétés constructeurs mentionnées ci-dessus ont signé une convention de servitudes réciproques aux termes de laquelle elles sont convenues que leurs propriétés constituent « un ensemble unique dont les espaces non-construits serviront indistinctement à tous les habitants et que divers services permettent l'utilisation en commun de trois fonds et l'entretien des usages communs entre eux ».

Cette même convention précise que « tous ouvrages exécutés en vue de permettre et de faciliter l'exercice des servitudes ci-après seront la copropriété conjointe des fonds auxquels ils profiteront dans la proportion où chacun aura participé à leur établissement. »

C'est ainsi que sur les terrains leur appartenant, les trois sociétés susmentionnées ont construit des installations d'un chauffage collectif comprenant aujourd'hui trois chaufferies centrales (CT1, CT2, CT3), un réseau de canalisation primaire desservant 20 sous-stations, un réseau de canalisations secondaires qui à partir de ces sous-stations distribue la chaleur et l'eau chaude sanitaire à chaque immeuble (ci-après dénommé le « Réseau de chaleur »).

Les trois sociétés susvisées sont ensuite convenues de donner mandat à la CIRP pour « l'entretien des canalisations de l'ensemble des copropriétés » et ce « jusqu'à l'établissement [d'un] règlement qui devra prévoir (...) le mode de désignation de ce mandataire commun. »

Pour autant, aucun règlement n'a été arrêté, et la CIRP, puis la CIRS qui s'est substituée à elle le 5 mai 1981, ont assuré l'exploitation du Réseau de chaleur, jusqu'en 1988.

En 1988, il a été créé à l'initiative de la ville de Sarcelles une société d'économie mixte dénommée SEM SARCELLES CHALEUR au capital de laquelle la CIRS est entrée et dont l'objet était de prendre en charge l'exploitation du Réseau de chaleur.

La SEM ne pouvant en assurer l'exploitation faute d'être propriétaire du Réseau de chaleur, la CIRS et les autres propriétaires lui ont alors prêté aux termes d'un contrat de Comodat en date du 1^{er} décembre 1988 l'intégralité des installations de chauffage à l'exception des installations secondaires.

La SEM a exploité le Réseau de chaleur jusqu'en 2006.

Entre-temps, la CIRS a été absorbée par la société ICADE PATRIMOINE, propriétaire de la chaufferie principale CT3, de 11 sous-stations primaires ainsi que des parcelles sur lesquelles sont édifiées ces installations.

LKRG

Page sur 20 5

LK

AS

Co

AR

Bu

La société ICADE PATRIMOINE a par ailleurs acquis des deux autres propriétaires d'origine la quote part du Réseau de chaleur leur appartenant.

Elle a ensuite cédé par acte notarié en date du 26 juin 2006 le Réseau de chaleur à SARCELLES INVESTISSEMENTS qui en a confié l'exploitation à SARCELLES ENERGIE.

Avant que cette cession n'intervienne, les SDC POINCARE et RESIDENCE 155, Monsieur Camille BAZIR et Madame SEPHORD se fondant sur les dispositions précitées de la convention du 21 mars 1963 ont revendiqué, pour l'ensemble des SDC qui y sont raccordées au Réseau de chaleur, la propriété dudit réseau.

Ils ont fait citer par assignation au fond en date du 2 juin 2006 ICADE PATRIMOINE, la société SCIC HABITAT ILE DE FRANCE, la Résidence de Sarcelles et la SEM SARCELLES CHALEUR devant le TGI de Pontoise aux fins de :

« - Voir déclarer nulle et de nul effet (subsidiativement : inopposable aux requérants) la Convention de prêt à usage en date du 1^{er} décembre 1988 ;

- Voir déclarer nulle et de nul effet (subsidiativement : inopposable aux requérants) la Convention entre la CIRS ès qualité de mandataire commun et les propriétaires de Lochères du 3 mars 1987 et son avenant n°1 du 12 avril 1989 ;

ainsi que tous actes qui en constituent la suite ou la conséquence ;

En conséquence :

- Condamner les sociétés défenderesses in solidum à restituer les installations de chauffage visées par la convention du 1^{er} décembre 1988 en bon état de fonctionnement et de maintenance au syndicat des copropriétaires du Grand Ensemble de Sarcelles Lochères ;
- Les condamner sous la même solidarité à restituer aux syndicats de copropriétaires requérants la somme de 684.765,16 € (4.491.765 Frs) perçue au titre de la convention du 3 mars 1987 et de son avenant n°1 du 12 avril 1989 avec intérêt légal à compter des paiements effectués à partir du 3 mars 1987 ;

Vu les dispositions des articles 1153, 1154 du Code civil et 700 du NCPC

- Les condamner in solidum à payer aux syndicats de copropriété requérants la somme de 200.000 euros à titre de dommages et intérêts compensatoires et la somme de 20.000 euros en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, à répartir entre eux par parts viriles, ainsi qu'à chaque copropriétaire demandeur individuel, la somme de 1000 euros à titre de dommages-intérêts compensatoires et celle de 500 euros sur le fondement de l'article 706 du NCPC ».

Par acte extrajudiciaire en date du 15 septembre 2006, les SDC Mont Saint-Clair, Narcisse, Analecta, Faust, SCP 3 Fontaines, HCF, le Rouget, Tour Pagode, les Hauts-Clos, Bâtiment Savoie 161 et 226 ont à leur tour fait assigner les mêmes défendeurs, devant le même tribunal pour les mêmes motifs, cette nouvelle instance ayant été jointe à la précédente.

Enfin, par acte extrajudiciaire en date du 10 octobre 2008, les demandeurs susmentionnés ont réassigné les défendeurs sus-désignés aux mêmes fins et assigné en intervention forcée les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENTS et SARCELLES ENERGIE afin notamment de voir ces dernières condamnées à leur restituer les installations de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, d'annuler le contrat d'exploitation conclu entre SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE et enfin de les condamner in solidum à leur restituer les fruits de leur installation.

LL PG
A.S
A.T
Page sur 20 6
SL

Cette instance a été jointe aux précédentes opposant les mêmes syndicats à la SEM SARCELLES CHALEUR.

La procédure consécutive à ces différentes jonctions a fait l'objet de nombreux incidents et notamment d'une décision du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 3 février 2015 qui a déclaré irrecevables les demandes de revendication de chauffage des copropriétés et leurs demandes subséquentes d'inopposabilité de l'ensemble des conventions dont ils demandaient la nullité.

A la suite de l'appel interjeté par les SDC, par arrêt du 25 septembre 2017 la Cour d'Appel de Versailles a confirmé cette décision de première instance, puis par arrêt du 24 octobre 2019 la Cour de Cassation a cassé et annulé, en raison de ce que la Cour d'Appel avait déclaré irrecevable les demandes en revendication des demandeurs.

La Cour de Cassation a renvoyé les parties devant la Cour d'Appel de Versailles autrement composée.

C'est dans ces circonstances que les SDC appelants et l'UCS ont saisi la Cour d'appel de Versailles en tant que cour de renvoi, en signifiant leurs conclusions notamment à SARCELLES INVESTISSEMENTS et SARCELLES ENERGIE par acte du 30 décembre 2020.

Ils demandent à la Cour de :

- **INFIRMER** le jugement du 3 février 2015 du Tribunal de Grande Instance de PONT|OISE en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

- **ORDONNER** le maintien dans la cause de la société CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA;
- **DECLARER** recevables et bien fondées les concluants en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
- **DEBOUTER** les intimés de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions;
- **DECLARER** nuls et de nul effet (i) la convention du 3 mars 1987 et son avenant n°1 du 12 avril 1989 et (ii) la convention du 1^{er} décembre 1988 et subsidiairement les déclarer inopposables aux concluants ;

En conséquence,

- **CONDAMNER** *in solidum* les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL (anciennement OSICA), la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE, à restituer aux Syndicats des copropriétaires concluants la somme de 684.765,16 € (4.491.765 Frs) perçue au titre de la convention du 3 mars 1987 et de son avenant n° 1 du 12 avril 1989, à parfaire avec intérêt légal à compter des paiements effectués à partir du 3 mars 1987 ;

LK RG
N.S.
ATG
Page sur 20 7

- **CONDAMNER** *in solidum* les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL (anciennement OSICA), la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE à restituer aux syndicats de copropriétaires concludants, la somme de 7.247.024,54 €, à parfaire, au titre des fruits de son exploitation ;
- **DECLARER** nuls et de nul effet et subsidiairement inopposables aux concludants :
- a) **L'acte de vente** reçu par Maître Sylvie BURTHE-MIQUE, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Forme Anonyme MONASSIER et ASSOCIES, titulaire d'un Office Notarial à PARIS 7e le 26 juin 2006 (publié au Bureau des Hypothèques d'ERMONT volume 2006P4634 le 16 août 2006) en ce qu'il comporte vente par la société ICADE PATRIMOINE [Société anonyme ICADE venant aux droits de la société ICADE PATRIMOINE S.A. (SCIC GESTION GIE) RCS 450 539 135), à la société SARCELLES INVESTISSEMENTS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 489 139 865,

Des biens suivants :

- 1) Un ensemble immobilier à usage de chaufferie dénommée « CT3 » **Route Nationale numéro 16, avenue Chantereine, à 95200 SARCELLES** comprenant :
- Une centrale thermique n° 3, produisant de l'eau chauffée HP 12 bar à partir de chaudières utilisant du fioul lourd,
 - deux cuves de stockage fioul lourd et une cuve de stockage fioul domestique,
 - un local de production mousse et sa cuve de stockage eau, - un bassin de rétention,

Ledit ensemble cadastré section BE :

Numéro 137 pour une contenance de 00 ha 00a 72 ca, Numéro 139 pour une contenance de 00 ha 06 a 11 ca Numéro 147 pour une contenance de 1 ha 79 a 63 ca.

- 2) Dans un ensemble immobilier sis à SARCELLES (Val d'Oise) avenue Frédéric Joliot Curie, composé d'un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol cadastré section AY numéro 305 pour une contenance de 00 ha 21 a 06 ca :

Le volume ci-après désigné : **VOLUME NUMERO DEUX (2)**

Volume dans lequel est inséré une sous-station. De sa cote la plus basse au niveau 47.23 NGF à sa cote la plus haute au niveau 59.15 NGF tel que ce lot figure sous teinte rose sur les plans numéros 4 et 5 annexés à l'état descriptif de division

LK PG AT

Page sur 20 8

BU

1.8 CD

- 3) Un ensemble immobilier sis à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommée « 6 » Allée Paul Claudel, Allée Francis Jammes, cadastré section AX numéro 430 pour une contenance de 00 ha 03 a 01 ca ;
- 4) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 8 » allée Châteaubriand, Allée François René, cadastré section AY numéro 358 pour une contenance de 00 ha 04 a 53 ca ;
- 5) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommée « 16 » allée Paul Dukas, rue Jean Giraudoux, cadastré section BC :
- Numéro 763 pour une contenance de 00 ha 00 a 04 ca,
Numéro 764 pour une contenance de 00 ha 00 a 18 ca,
Numéro 766 pour une contenance de 00 ha 00 a 71 ca,
Numéro 768 pour une contenance de 00 ha 03 a 93 ca,
Numéro 771 pour une contenance de 00 ha 01 a 46 ca ;
- 6) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 17 » allée Gérard de Nerval, cadastré section BC : Numéro 730 pour une contenance de 00 ha 06 a 27 ca ;
- 7) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 18 » rue Louis Lebrun, cadastré section BD :
- Numéro 902 pour une contenance de 00 ha 01 a 69 ca,
Numéro 906 pour une contenance de 00 ha 03 a 92 ca ;
- 8) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 19 » rue Paul Herbé et Place Jean Charcot, cadastré section BD : Numéro 912 pour une contenance de 00 ha 02 a 84 ca ;
- 9) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 20 » allée Robert Desnos cadastré section BD
- Numéro 312 pour une contenance de 00 ha 03 a 62 ca ;
Numéro 907 pour une contenance de 00 ha 04 a 42 ca ;
Numéro 908 pour une contenance de 00 ha 00 a 40 ca ;
- 10) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 11 » allée Jean Honoré Fragonard, cadastré section AX : Numéro 432 pour une contenance de 00 ha 02 a 46 ca ;
- 11) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 9 et 12 » allée Buffon, allée Charles de Montesquieu, cadastré section AY :
- Numéro 356 pour une contenance de 00 ha 07 a 67 ca ;
- 12) Un ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE DE CHAUFFAGE dénommé « 10-7 » boulevard Jean-Baptiste Carpeaux, cadastré section AY :
- Numéro 360 pour une contenance de 00 ha 01 a 61 ca ;
Numéro 362 pour une contenance de 00 ha 01 a 34 ca ;

Handwritten notes and signatures: *AR*, *MG*, *LL*, *Ag*, *W*, *Bt*, and a large signature.

13) Les installations et matériels situés dans l'ensemble immobilier à usage de SOUS-STATION PRIMAIRE INTERMEDIAIRE DE CHAUFFAGE dénommée « CT2 » se situant sur les parcelles cadastrées :

- Section AY numéro 15 pour une contenance de 00 ha 00 a 08 ca ;
 - Section AY numéro 17 pour une contenance de 00 ha 00 a 62 ca
 - Section AY numéro 363 pour une contenance de 00 ha 26 a 51 ca
- Restant propriété du vendeur, selon l'acte.

b) L'acte de vente reçu par Maître Sylvie BURTHE-MIQUE, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Forme Anonyme MONASSIER et ASSOCIES, titulaire d'un Office Notarial à PARIS 7e le 26 juin 2006 (publié vol. 2006P4625 le 16 août 2006) en ce qu'il comporte vente par la société ICADE PATRIMOINE [devenue ICADE S.A. susmentionnée] à la société SARCELLES INVESTISSEMENTS susmentionnée, d'un bassin de rétention sur un terrain sis à SARCELLES (Val d'oise) avenue Chantereine, cadastré :

- Section BE numéro 239 pour une contenance de 00 ha 00 a 93 ca
- Section BE numéro 244 pour une contenance de 00 ha 14 a 22 ca
- Section BE numéro 248 pour une contenance de 00 ha 00 a 32 ca
- Section BE numéro 286 pour une contenance de 00 ha 38 a 90 ca
- Section BE numéro 291 pour une contenance de 00 ha 06 a 05 ca

Pour que ces ventes puissent être réalisées, la société ICADE PATRIMOINE devenue ICADE a préalablement acquis ces installations de chauffage susmentionnées 1) à 13) au moyen des actes notariés suivants :

c) L'acte reçu par Maître Anne-Magdeleine SOLLIER, notaire, salarié de la SCP LACOURTE et ASSOCIES, notaires, titulaire d'un office notarial à PARIS 16e, 54 avenue Victor Hugo le 30 décembre 2005 (publié au bureau des hypothèques d'ERMONT le 23 mars 2006 volume 2006 P n° 427) :

En ce qu'il comporte Apport fusion par la CIRP à ICADE PATRIMOINE des biens suivants : chaufferie CT3 cadastré BE n° 137, 139, 147, des sous-stations primaires et matériels, parcelles vendues cadastrées : AY 305 volume n° 2 ; AX 430 ; AY 358 ; BC 763, 764, 766, 768, 771 ; BC 730 ; BD 902, 906 ; BD 912 ; BD 312, 907, 908 plus amplement décrites ci-dessus § a) 1) à 9) (pièce n° 34).

Ainsi que l'acte rectificatif audit acte en date du 8 mars 2006 publié au Bureau des hypothèques d'ERMONT volume 2006 P 1683 le 23 mars 2006: Acte complémentaire d'apport notarié du 8 mars 2006 (publié volume 2006 P 1683, pièce n° 38) concernant les parties de l'ensemble immobilier décrit aux paragraphes a) 1) à 9) ci-dessus,

d) L'acte d'apport fusion reçu par Maître Anne-Magdeleine SOLLIER, notaire, salarié de la SCP LACOURTE et ASSOCIES, notaires, titulaire d'un office notarial à PARIS 16e, 54 avenue Victor Hugo, le 25 août 2005 et acte complémentaire du 30 décembre 2005 publiés ensemble au Bureau des Hypothèques d'ERMONT volume 2006 P 382 le 20 janvier 2006 par la SCI des Friches Lorins à la société ICADE PATRIMOINE devenue ICADE en ce qu'il concerne la parcelle AY 360 précitée, plus amplement décrite au § a) 12) ci-dessus

LK BG

Page sur 20 10

W

AS W

AR
D

e) L'acte de vente reçu par Maître Anne-Magdeleine SOLLIER, notaire, salarié de la SCP LACOURTE et ASSOCIES, notaires, titulaire d'un office notarial à PARIS 16^e, 54 avenue Victor Hugo le 2 juin 2006 (publié au Bureau des Hypothèques d'ERMONT volume 2006 P 3217 le 12 juin 2006) par la SCIC HABITAT ILE DE France à la société ICADE PATRIMOINE devenue ICADE en ce qu'il comporte vente des sous-stations cadastrées AX 432 ; AY 356 ; AY 362 précitées plus amplement décrites avec leur contenance au § a) 10) à 12) ci-dessus ;

f) L'acte notarié reçu par Me Anne-Magdeleine SOLLIER, notaire, salarié de la SCP LACOURTE et ASSOCIES, notaires, titulaire d'un office notarial à PARIS 16^e, 54 avenue Victor Hugo le 26 juin 2006 (publié au Bureau des Hypothèques d'ERMONT volume 2006 P 3217 le 31 juillet 2006) en ce qu'il porte division en volumes de l'immeuble cadastré AY 305 incluant une sous-station de chauffage, par ICADE PATRIMOINE sans le consentement des requérants ;

g) Le contrat d'exploitation des installations de chauffage confié par la société SARCELLES INVESTISSEMENTS à la société SARCELLES ENERGIE sans le consentement des requérants, propriétaires de ces installations ;

AUTORISER le cas échéant les Syndicats de copropriétaires à retranscrire au fichier de la publicité foncière par le notaire de leur choix la présente décision ordonnant la nullité ou l'inopposabilité des actes ci-avant mentionnés aux frais des sociétés ICADE et SARCELLES INVESTISSEMENTS ;

A défaut, CONDAMNER *in solidum* les mêmes à supporter le coût des travaux et réparations qui seraient nécessaires permettant un bon état de fonctionnement desdites installations;

- **ORDONNER** l'expulsion sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA, la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE ainsi que tous occupants de leur chef hors des installations de chauffage, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si nécessaire ;
- **CONDAMNER *in solidum*** les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA, , la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE à restituer aux syndicats de copropriétaires concluant, la somme de 75.283 € à parfaire au titre des fruits de leur exploitation,

En tout état de cause,

- **CONDAMNER *in solidum*** les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA, , la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE à payer à chacun des Syndicats de copropriété appelants la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts compensatoires ;

Page sur 20 11

Handwritten signatures and initials: *LL RG*, *AR*, *BC*, *AS*, *W*, *BC*, *AS*

- **ORDONNER** la capitalisation des intérêts échus et dus pour une année entière sur les restitutions et les condamnations pécuniaires qui seront prononcées conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil ;
- **CONDAMNER *in solidum*** les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA, la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE à payer à chacun des Syndicats de copropriété appelants aux syndicats de copropriété concluant la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- **CONDAMNER *in solidum*** les sociétés ICADE, CDC HABITAT SOCIAL anciennement dénommée OSICA, la Société d'Economie Mixte SARCELLES-CHALEUR, les sociétés SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE en tous les dépens de première instance et d'appel.

Ces mêmes syndicats ont fait citer dans cette instance la SEM SARCELLES CHALEUR, la société ICADE PATRIMOINE, la société SABIMO, ainsi que 23 autres syndicats de copropriétaires.

SARCELLES INVESTISSEMENTS, SARCELLES ENERGIE, SEM SARCELLES CHALEUR, ICADE et CDC HABITAT SOCIAL, ont conclu à titre principal à l'irrecevabilité puis à titre subsidiaire au débouté de l'ensemble des demandes des SDC appelants.

SARCELLES INVESTISSEMENT et SARCELLES ENERGIE ont en outre demandé par voie de conclusions la condamnation *in solidum* des SDC appelants à leur rembourser le montant des impenses dont ils ont fait l'avance, pour assurer la conservation du Réseau de chaleur.

L'instance est actuellement pendante devant la 4^{ème} chambre B de la Cour d'Appel de Versailles qui a fixé le calendrier suivant :

- 18 octobre 2022 : clôture
- 7 décembre 2022 : plaidoirie.

Compte tenu des pourparlers en cours, l'affaire a été retirée du rôle de la Cour d'appel de Versailles.

Parallèlement à cette procédure, la SEM SARCELLES CHALEUR a fait citer, par acte en date du 9 octobre 2006 devant le Tribunal Grande Instance de Pontoise l'ensemble des SDC du Grand Ensemble ci-après, aux fins d'obtenir le paiement des redevances de fournitures de chaleur qu'elle considère comme lui étant dues.

Par ordonnance en date du 8 octobre 2013, le juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance de Pontoise a condamné les syndicats des copropriétaires ci-après à payer à la SEM SARCELLES CHALEUR les sommes suivantes :

LK MG AR
 Page sur 20 12
 K A.S CB B^u

- *résidence Poincaré la somme de 282 612,11 euros,
- *résidence Mont Saint Clair la somme de 49 518,18 euros,
- *résidence Narcisse la somme de 27 275 euros,
- *résidence Analecta la somme de 70 696,17 euros,
- *résidence Faust la somme de 25 840,92 euros,
- *société Les Trois fontaines la somme de 191 683,40 euros,
- *résidence Herbe-Camus-Fargues la somme de 62 503,07 euros,
- *résidence Le Rouget la somme de 119 154,74 euros,
- * résidence Les Cholettes la somme de 16 406,23 euros,
- *résidence Entrée de ville 4 la somme de 179 421,56 euros,
- *résidence Entrée de ville 3 la somme de 217 571,23 euros,
- *résidence Sardaigne la somme de 51 689,49 euros,
- *résidence Eupalinos la somme de 50 140,53 euros,
- *bâtiment 149 la somme de 62 994,35 euros,
- bâtiment 163 la somme de 33 927,86 euros
- * résidence Entrée de ville 2 la somme de 131 207,35 euros,
- * résidence Orphée la somme de 57 304,12 euros,
- * centre commercial 5 Watteau la somme de 5 695,19 euros,
- * bâtiment 230 la somme de 75 332,01 euros,
- * bâtiment 142 la somme de 86 727,92 euros,

Par arrêt en date du 23 octobre 2019, la Cour d'Appel de Versailles a infirmé cette ordonnance ce qui a amené les SDC qui avaient réglé en tout ou partie les causes de l'ordonnance à réclamer à la SEM SARCELLES CHALEUR la restitution des sommes payées.

L'affaire est actuellement pendante devant la 1ère chambre du Tribunal Judiciaire de Pontoise, les SDC contestant devoir quelques sommes que ce soient à la SEM SARCELLES CHALEUR.

Par ordonnance du 13 septembre 2022, le Tribunal judiciaire de PONTOISE a déclaré irrecevables les demandes de la SEM SARCELLES CHALEUR du fait de la péremption de l'instance.

LK MG A H
 N.S CO DL
 Page sur 20 13

L'ensemble des faits et des procédures rappelés ci-dessus constituent le Litige sur lequel les parties sont convenues de transiger dans les termes qui vont être exposés ci-après.

C'est donc dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées dans une optique de règlement amiable du différend les opposant (le Litige) relativement aux faits préalablement exposés. Après discussions et concessions réciproques, elles sont convenues d'y mettre fin de façon globale, forfaitaire et définitive dans les conditions et selon les modalités stipulées dans le présent protocole d'accord transactionnel.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Renonciation des SDC appelants à revendiquer la propriété du Réseau de chaleur

Les SDC appelants renoncent à l'action en revendication de la propriété du Réseau de chaleur et donc à leur demande de nullité de la totalité des actes de gestion et de disposition relatifs au Réseau de chaleur intervenus depuis la convention du 21 mars 1963.

Ils n'entendent donc plus contester la validité du titre de propriété reçu par Maître Sylvie BURTHE-MIQUE, Notaire Associée de la SELAS MONASSIER & Associés à Paris, en date du 26 juin 2006 (publié au bureau des hypothèques d'Ermont, volume 2006, B4634 le 16 août 2006) dont est titulaire SARCELLES INVESTISSEMENTS.

Ils reconnaissent en outre que SARCELLES INVESTISSEMENTS intervenant aux droits de la société ICADE PATRIMOINE, elle-même venant aux droits des sociétés SCIS, CILOF, CIRP, CIRS, de par les différents actes de gestion et de disposition qui ont été accomplis depuis le 21 mars 1963, se rapportant au Réseau de chaleur, démontrent ainsi une possession continue et non équivoque dudit Réseau au sens de l'article 2261 du Code civil.

En conséquence, chacun des SDC appelants s'engage, à première demande de SARCELLES INVESTISSEMENTS, à réitérer, formellement et sans réserve, par acte notarié et publié :

(i) que SARCELLES INVESTISSEMENTS est seule propriétaire des installations du Réseau de chaleur situées sur le tènement leur appartenant respectivement, à l'exception du réseau secondaire, et, ce, au titre d'une possession plus que trentenaire, ininterrompue et remplissant toutes les conditions de l'usucapion

(ii) à cette occasion, chacun des SDC appelants renoncera corrélativement à prétendre à la prescription acquisitive de ces installations sur son tènement, ainsi que sur les autres tènements d'assiette dudit Réseau principal.

Les SDC appelants dûment habilités et représentés par leur syndic respectif, s'engagent ainsi à cet effet à se rendre à la convocation du notaire choisi par SARCELLES INVESTISSEMENTS, sous réserve d'un délai de prévenance d'au moins huit (8) jours ouvrés, afin de signer un acte authentique valant « notoriété acquisitive » à son profit, par l'effet d'une possession prolongée, de plus de 30 années, utile, paisible, publique et non équivoque.

Simultanément, cet acte authentique que chacun des SDC appelants s'engage à signer inclura une « renonciation à l'usucapion » de leur part, s'agissant des installations du Réseau de chaleur.

Handwritten signatures and initials: LL, BG, AS, CB, DG, and a large signature on the right.

Prenant acte de ce qui est indiqué ci-dessus, chacun des SDC appelants réitérera son engagement de ne pas contester l'usucapion de SARCELLES INVESTISSEMENTS sur les installations du Réseau de chaleur situées sur leur tènement respectif pendant les 30 années suivant l'acte.

(iii) sur demande de SARCELLES INVESTISSEMENTS, à ce qu'une servitude tréfoncière, d'enfouissement de canalisations, soit constatée dans l'acte notarié, au profit de la propriété de SARCELLES INVESTISSEMENTS, et à la charge de leur tènement respectif, fonds servant de cette servitude. Elle inclura, à titre accessoire, les droits nécessaires pour assurer l'entretien et les grosses réparations des canalisations, le cas échéant ; étant ici rappelé que cette servitude ne saurait en aucune façon remettre en cause la propriété des SDC des sols et tréfonds

Les parties conviennent aussi que ledit notaire procèdera ensuite, à la publication de son acte au Service de la Publicité Foncière.

L'intégralité des frais, notamment d'acte et de publication, seront à la charge exclusive de SARCELLES INVESTISSEMENTS.

Enfin, en conséquence de ce qui précède, les SDC appelants renoncent à réclamer à SARCELLES INVESTISSEMENTS et à SARCELLES ENERGIE la totalité des demandes de condamnation qu'ils ont formulées à l'encontre de celles-ci à titre principal et subsidiaire dans le cadre de l'instance actuellement pendante devant la 4^{ème} chambre B de la Cour d'Appel de Versailles.

Article 2 – Engagements de SARCELLES INVESTISSEMENTS

SARCELLES INVESTISSEMENTS prend acte de la renonciation des SDC appelants à poursuivre l'action en revendication qui fait l'objet de la procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Versailles.

Elle s'engage à verser à l'UCS à la signature des présentes par un virement sur le compte CARPA du conseil de l'UCS une somme forfaitaire de Trois Cents Mille Euros (300 000,00 €), à charge pour l'UCS de répartir les fonds qui lui seront ainsi remis entre les syndicats des copropriétaires qui composent le Grand Ensemble Sarcelles Lochères dans les proportions et selon les modalités qui seront définies par le Conseil d'Administration de l'UCS;

SARCELLES INVESTISSEMENTS s'engage en outre à verser à l'UCS par un virement sur le compte CARPA du conseil de l'UCS une somme forfaitaire complémentaire de Trente sept mille quatre cents euros (37 400, 00 €) au titre de la participation forfaitaire du coût des assemblées générales qui devront être organisées pour la signature de l'accord, à charge pour l'UCS de les verser entre les SDC appelants et les autres SDC.

Ces sommes d'un montant respectivement de 300 000,00 € et 37 400, 00 € ayant un caractère indemnitaires, ne sont pas assujetties à la TVA.

Toute remise de fonds par l'UCS à un SDC qui n'est pas partie au présent protocole sera subordonnée à la ratification préalable des clauses et conditions du présent document par l'AG des membres du SDC concerné à la majorité requise.

Article 3 – Engagements de SARCELLES ENERGIE

AG
LK
A.S. Co
Page sur 20 15
AR

SARCELLES ENERGIE s'engage, en supplément du bouclier tarifaire dont bénéficient les SDC en application du décret n°2022-514 paru le 9 avril 2022, à verser à l'UCS, selon les mêmes modalités et conditions que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessus une somme de Deux Cent cinquante Mille Euros (250 000,00 €).

Cette somme ayant un caractère indemnitaire, elle n'est pas assujettie à la TVA.

SARCELLES ENERGIE accepte en outre de consentir aux SDC qui en feraient la demande un délai de paiement supplémentaire de dix mois à compter du 1^{er} novembre 2022 pour s'acquitter du reliquat des factures R1 des mois de novembre et décembre 2021. Les SDC concernés s'engagent à affecter en priorité au règlement de ces factures impayées les sommes à percevoir de l'UCS au titre du présent Protocole.

SARCELLES ENERGIE s'engage en outre à proposer aux SDC un nouveau contrat d'abonnement qui permettra d'assurer une plus grande transparence dans la gestion du réseau, au travers notamment d'une facturation de la chaleur (part proportionnelle aux consommations R1) établie selon la répartition réellement constatée dans le mix énergétique entre la chaleur produite à partir de l'UIOM et la chaleur produite à partir du gaz.

Par conséquent, SARCELLES ENERGIE s'engage expressément à finaliser le nouveau contrat dont un avant-projet est joint en annexe avec les SDC appelants qui souhaitent souscrire au nouveau contrat d'abonnement, dans les meilleurs délais et suivant les conditions assurant un équilibre contractuel et économique.

Elle s'engage en conséquence à renoncer à réclamer aux SDC sous réserve que la condition mentionnée à l'article 2 ont bien été réalisées, le montant des impenses dont elle a fait l'avance pour assurer la conservation et l'entretien du Réseau de chaleur.

Article 4 – Règlement du litige opposant la SEM SARCELLES CHALEUR aux syndicats des copropriétaires

La SEM SARCELLES CHALEUR renonce à réclamer quelque redevance de fourniture de chaleur que ce soit aux 44 syndicats des copropriétaires qui composent le Grand Ensemble Sarcelles Lochères.

Article 5 - Désistements réciproques

En conséquence des concessions qu'elles se sont mutuellement consenties telles que stipulées aux articles 1 à 4 ci-dessus, les Parties s'estiment pleinement remplies de leurs droits au titre du Litige.

Chacune des Parties renonce ainsi irrévocablement et définitivement à toute réclamation, revendication, instance, prétention ou action de quelque nature que ce soit, devant quelque juridiction que ce soit, à l'encontre de l'une ou l'autre des Parties à raison de ce Litige.

Elles se désistent donc réciproquement d'une part, de l'instance actuellement pendante devant la 4^{ème} chambre B de la Cour d'Appel de Versailles et d'autre part, de celles actuellement pendante devant le Tribunal Judiciaire de Pontoise.

Page sur 20 16

Handwritten signatures and initials: V, LK, A.S, CP, DR, AR, J.

Dans l'hypothèse où les désistements et acceptations de désistement ne pourraient être régularisées dans le cadre du calendrier fixé par la Cour d'appel de Versailles tel qu'exposé en préambule, les Parties s'engagement expressément à solliciter conjointement un report du calendrier.

Article 6 – Frais et honoraires

Chacune des parties conservera à sa charge tous les frais et honoraires qu'elles ont exposés dans le cadre du présent Litige.

Article 7 - Transaction

Le présent Protocole vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil.

En application de l'article 2052 du Code civil, elle fait donc obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties des actions en justice ayant le même objet.

OK
LH
AS
MG
CP
AN
DL
Page sur 20 17

Article 8 – Indivisibilité des clauses

Ce Protocole constitue un tout indivisible, en ce compris son exposé préalable, de sorte que l'inexécution, par l'une des Parties, de l'un quelconque des engagements et obligations qui y sont contenus autoriserait l'autre Partie à refuser l'exécution de ses propres engagements.

Article 9 -Election de domicile

Pour l'exécution du présent Protocole et de ses suites, chacune des Parties fait élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

Toute notification ou communication à laquelle pourrait donner lieu le présent Protocole devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses figurant en tête des présentes.

Article 10 - Loi applicable – Tribunal compétent

Le Protocole est régi par la loi française. Il en est ainsi pour les règles de fond comme pour les règles de forme.

En cas de litige sur sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation, compétence expresse est attribuée au Tribunal judiciaire de Pontoise.

Fait à Paris,

SARCELLES INVESTISSEMENTS

Le *B. Guibelin*
16.04.2024
SARCELLES INVESTISSEMENTS
Tour Europe
33, place des Corolles
92400 COURBEVOIE
SNC au capital de 7.500 €
480 139 865 RCS NANTERRE

L'Union des Conseils Syndicaux de Copropriétés de Sarcelles (UCS)

Le *15-04-2024*

Lacour

La société anonyme d'économie mixte **SARCELLES CHALEUR**

Le *16 04 2024*

[Signature]

SARCELLES ENERGIE

Le *B. Guibelin*
16.04.2024
SARCELLES ENERGIE
Tour Europe
33, place des Corolles
92400 COURBEVOIE
SA au capital de 40.000 €
487 479 362 RCS NANTERRE

RG

AR
BU
AK *AS* *CO*

SDC DE LA RESIDENCE POINCARE (Bâtiments 146, 147, 148)

Syndic SEGINE

Le 16 Avril 2024

Benjamin THILLAYE-FERRARI

SEGINE

ADMINISTRATEUR DE BIENS

2 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

Tél. : 01.48.74.00.28

D'ordre et pour compte de l'immeuble indiqué ci-dessus

SDC DE LA RESIDENCE ENTREE DE VILLE 3 (Bâtiments 167, 168, 174 à 176)

Syndic SABIMO

Le 16/4/24

[Signature]

SABIMO

23 avenue du 8 Mai 1945

95200 SARCELLES

Tél. : 01.39.92.50.00

SDC DE LA RESIDENCE 155

Syndic DEGUELDRE

Le 16/04/2024

[Signature]

SDC DU BATIMENT 221 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE

Syndic FONCIA MANAGO

Le 16/04/2024

FONCIA GIS

Administrateur de biens

26, Rue de Paris - 95500 GONESSE

Tél. : 01.39.87.77.87

RCS PONTOISE 304 970 726

SDC DU BATIMENT 222 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE

Syndic FONCIA MANAGO FONCIA GIS

Le 16/04/2024

Administrateur de biens

26, Rue de Paris - 95500 GONESSE

Tél. : 01.39.87.77.87

RCS PONTOISE 304 970 726

SDC DU BATIMENT 223 DE LA RESIDENCE TOUR PAGODE

Syndic 2ASC

Le 16/04/2024

SITBON ARMAND



2ASC IMMOBILIER

6 Rue René Dubos

95410 GROSLEY

01.39.94.01.62

www.2ascimmobilier.fr

SAS au capital de 5000 €

RCS Pontoise 800 976 029

SDC DE LA RESIDENCE HERBE CAMUS FARGUE (Bâtiment 154)

Syndic 2ASC

Le 16/04/2024

SITBON ARMAND



2ASC IMMOBILIER

6 Rue René Dubos

95410 GROSLEY

01.39.94.01.62

www.2ascimmobilier.fr

SAS au capital de 5000 €

RCS Pontoise 800 976 029

LK PG
N.P. *[Signature]* DL AR
Page sur 20 19

SDC DE LA RESIDENCE SARDAIGNE (Bâtiment 184 A)

Syndic SABIMO

Le 16/4/24

SABIMO
23 avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES
Tél. : 01.39.92.50.00

SDC DE LA RESIDENCE ENTREE DE VILLE 2 (Bâtiments 181, 182 et 183)

Syndic 2ASC

Le 16/04/2024

SITBON ARMAND

2ASC IMMOBILIER
6 Rue René Dubos
95200 SARCELLES
N. 01.62
www.2ascimmobilier.fr
SAS au capital de 5000 €
RCS Pontoise 800 976 029

SDC DE LA RESIDENCE LE ROUGET (Bâtiments 156 à 160)

Syndic SABIMO

Le 16/4/24

SABIMO
23 avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES
Tél. : 01.39.92.50.00

SDC DU CENTRE COMMERCIAL 5 (WATTEAU)

Syndic SABIMO

Le 16/4/24

SABIMO
23 avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES
Tél. : 01.39.92.50.00