

PROTOCOLE D'ACCORD
de résiliation du bail commercial de l'association
EXCELIA avec versement d'indemnité d'éviction

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Syndicat des Mobilités de Touraine représenté par son Président, Monsieur Emmanuel DENIS, agissant au nom et pour le compte du SMT en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du **A COMPLETER**,

Ci-après dénommé « SMT », « la Personne publique » ou « le Délégué »

De première part,

Et,

L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, Association régie par la loi du 1^{er} janvier 1901 identifiée sous le n° de SIREN 348 768 508, déclarée à la Préfecture de Charente Maritime le 5 aout 1988, dont le siège social est sis 102 rue de Coureilles 17000 LA ROCHELLE représentée par son Directeur Général, Monsieur BRUNO NEIL

Ci-après dénommée « le Preneur », « le Délégataire » ou « le Locataire »

De deuxième part,

Et,

La société SAS DES RIVES DU PETIT CHER, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°880 866 884 et dont le siège social est sis 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY LES MOULINEAUX,

Représentée par la société ICADE PROMOTION, en sa qualité de Directeur Général, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), immatriculée au registre du Commerce et de Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 606 576,

Elle-même représentée par Monsieur Philippe COUSTY, Directeur Délégué, demeurant professionnellement NANTES (44262), 2 rue René Viviani, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bailleur nu-propriétaire » ou « le Délégant »

De troisième part,

Et,

La société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE, SARL immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 403 263 445 et dont le siège social est sis 61 boulevard de Vaugirard 75015 PARIS, représentée par Monsieur Michel LELIEVRE

Ci-après dénommée « le Bailleur usufruitier » ou « l'Usufruitier »

De quatrième part,

EXPOSE PREALABLE

Il sera rappelé qu'en vertu d'un acte authentique en date du 30 juin 2016 de Maître Philippe DAVY, Notaire associé à TOURS, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE a donné à bail à loyer commercial à l'association dénommée TOP EDUCATION des locaux à usage d'enseignement et de formation professionnelle située, quartier des Fontaines, 8-10 rue Léo Délibes 37000 TOURS constituant le site dit de l'ESCEM (Ecole Supérieure de Commerce et de Management).

Ce bail a été consenti, et ce conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée de neuf années entières ayant commencé à courir le 1^{er} septembre 2016 pour se terminer le 31 août 2025, moyennant un loyer annuel qui est actuellement de 362.776,50 € euros hors taxes.

Une clause essentielle et déterminante du bail sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, prévoyait la possibilité pour le bailleur de céder tout ou partie des bâtiments sur la parcelle et notamment les locaux loués au preneur ainsi que d'envisager la réorganisation du site sur lequel se trouve le local objet du bail.

C'est ainsi que le bail prévoit la possibilité pour le bailleur de demander au preneur le déplacement des locaux sous certaines conditions telles que reproduites ci-après :

« Dans les cas visés ci-dessus, le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR le déplacement du local objet du bail dans un autre endroit (« Les locaux de substitution »), à la condition que les Locaux de substitution se situent sur le même Site des locaux loués aux présentes et dans les conditions particulières ci-après énoncées.

Locaux objet de la présente clause : Le Bâtiment « D » objet du présent bail.

INFORMATION DU PRENEUR :

Etant précisé que s'agissant de l'hypothèse d'une cession de locaux d'établissements d'enseignement à usage non commercial, mais soumis à un bail commercial « par extension légale » conformément aux termes de l'article L.145-2 ic du Code de commerce, le Preneur aux présentes ne dispose pas du droit de préemption, institué par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

1-2-Modalités.

Pour ce faire, le BAILLEUR devra indiquer son intention au PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre mode équivalent au moins quatre mois à l'avance.

Cet envoi devra contenir les caractéristiques du nouveau local (emplacement, cotes, superficie, accès...).

2/Conditions particulières du déplacement des locaux.

En tout état de cause la modification ou le transfert du local devra répondre aux caractéristiques suivantes

– que les locaux de substitution bénéficient d'un emplacement équivalent ; le tout en prenant en considération la nouvelle organisation des locaux ;

– qu'ils soient au moins d'égale superficie en tenant compte de la surface utile brute •

- Le coût du déménagement et de la réinstallation du PRENEUR dans les locaux de substitution sera pris en charge par le PRENEUR :

– Les Parties étant d'ores et déjà d'accord sur le principe de la substitution, aucune autre indemnité ne pourra être demandée par le PRENEUR à quelque titre et pour quelque autre motif que ce soit.

– Compte tenu de l'activité du Preneur, ce déplacement ne pourra être envisagé que pour autant qu'il soit compatible avec l'organisation de l'année scolaire envisagée par le PRENEUR et dont ce dernier aura précisé au préalable le calendrier au BAILLEUR ;

– Le déménagement dans les locaux de substitution devra être réalisé pendant une période de fermeture normale de l'établissement du preneur pour raison de congés scolaires.

– Le loyer et les charges seront à nouveau dus à compter du jour de l'ouverture des locaux de substitution.

Il sera alors établi un avenant au présent bail, aux frais du BAILLEUR, pour constater la nouvelle désignation du local faisant l'objet du présent bail, sachant que le loyer défini pour le nouveau local devra être similaire ou tout au moins calculé à partir des mêmes critères utilisés pour la fixation du loyer à ce jour ».

Au cours du bail, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE a vendu les biens objet du bail par acte authentique en date du 2 mars 2020 reçu par Maître Philippe DAVY, notaire à Tours, au profit de la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE.

Suivant acte reçu le 26 juillet 2022 par Maître Douillard, notaire à Tours, la SARL TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE a vendu à la société dénommée SAS DES RIVES DU PETIT CHER notamment les biens objet du bail.

Depuis cette date, la SAS DES RIVES DU PETIT CHER est propriétaire des lieux précités donnés à bail au PRENEUR.

Aux termes de cet acte, la SAS DES RIVES DU PETIT CHER et la SARL TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE ont convenu que l'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle à compter du 31 décembre 2026.

Ainsi, jusqu'au 30 décembre 2026, la SARL TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE jouit d'une réserve d'usufruit, concernant les locaux actuellement loués.

Aux termes de l'acte de vente susvisé, il a été convenu que la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE reste chargée des relations avec le preneur jusqu'à son départ et d'une manière générale reste seule tenue à l'ensemble des conditions et charges dudit bail et de toutes les conséquences liées à son départ. Le tout de sorte que la SAS DES RIVES DU PETIT CHER ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

Par ailleurs, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 novembre 2020, l'ASSOCIATION TOP EDUCATION, a cédé à l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, le fonds d'enseignement et de formation exploité 8-10 rue Léo Délibes à 37000 TOURS à compter du 1^{er} décembre 2020.

Dès lors, à ce jour, et jusqu'au 31 décembre 2026, la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE est le Bailleur usufruitier des lieux précités donnés à bail au PRENEUR soit, l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP.

Parallèlement, dans le cadre du réaménagement du quartier des Fontaines et de la construction de la ligne 2 de tramway, d'importants travaux de démolition et d'aménagement sont prévus.

A ce titre, la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER, a déposé une demande de permis d'aménager pour le lotissement « Les Rives du Petit Cher », sur les parcelles cadastrées DE 562 à 564, 567 à 572, 575 à 578, 580 à 586, 588 à 599, pour la réalisation de 10 lots sur une surface de terrain de 24.484 m².

Les biens objets du bail commercial conclu le 30 juin 2016 sont situés sur ces parcelles et les bâtiments sont voués à la démolition.

Il ressort en effet de l'étude d'impact établie par la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER au soutien de sa demande de permis d'aménager que :

« Le groupement de promotion ICADE-LELIEVRE envisage un réaménagement du site dit de l'ESCEM (Ecole Supérieure de Commerce et de Management) à Tours. Dénommé « Les Rives

du Petit Cher », ce projet immobilier et urbain se trouve sur la commune de Tours, en bordure Est du carrefour de l'Alouette et de l'avenue Beethoven, entre la route de Saint-Avertin au sud et le Petit Cher au nord. Il occupe 2,4 ha de part et d'autre de la rue Léo Delibes (y compris cette rue, en cours de déclassement).

Le site est actuellement occupé par le « Campus de Tours » relevant de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Touraine et qui regroupe deux écoles supérieures : **l'Ecole Supérieure de Commerce et de Management (ESCEM)**, et l'Ecole Supérieure de Design Graphique et Digital Brassart. Depuis fin 2019, le bâtiment situé au sud-est accueille les bureaux de la CCI ; il était occupé jusqu'en janvier 2019 par l'école Pigier.Performance (marketing & commerce international, management du sport, administration, comptabilité, gestion & finance, juridique & notariat, paramédical & social).

En prévision du lancement dès 2025 des travaux de la ligne 2 du tramway de la métropole tourangelle le **long de la rue de Saussure, l'opération prévoit un remaniement complet du site avec la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux immeubles** (logements, bureaux, commerces et équipements) répartis en dix lots, dont un parking-silo sur la partie Est, près de la route de Saint-Avertin, totalisant une surface de plancher globale d'environ 46 000 m².

Il s'agit ainsi de redynamiser le quartier, de recréer de l'urbanité en aménageant un nouveau « morceau de ville », un quartier mixte offrant des logements mais aussi de nouveaux emplois. Ces objectifs répondent aux enjeux prescrits dans le PLU de Tours (approuvé en 2020), au SCOT de l'Agglomération Tourangelle (2013) et au PLH3 de Tours Métropole Val de Loire (2018-2023) : rénovation urbaine, densification des secteurs proches du tramway ».

Le permis d'aménager précédemment obtenu prévoit la réalisation d'équipements communs tels que notamment :

- Mail, place et placette, raccordement aux voiries existantes,
- Cheminements piétons
- Espaces verts
- Un corridor des mobilités ayant vocation à accueillir le passage de la ligne 2 de tramway

Ainsi que la réalisation de réseaux divers tels que notamment :

- Eaux usées
- Eaux pluviales avec ouvrages de régulation et rétention
- Eau potable

- Défense incendie
- Électricité HTA et BT
- Éclairage public
- Téléphonie (fibre)
- Chauffage urbain

Dans la mesure où les voies de l'opération telles que rappelées ci-dessus sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité...), que les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement...), que le corridor des mobilités ... constituent des équipements à vocation publique, il est envisagé une rétrocession de ces différents équipements communs et réseaux au profit tant de la Métropole de TOURS que du Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT) et ce à l'euro symbolique (cf convention de rétrocession du 31/03/2021).

Il ressort des discussions engagées à ce titre entre l'aménageur et les personnes publiques que les emprises relatives au corridor des mobilités devront être remises par l'aménageur aux personnes publiques, libres de toute occupation.

Afin de pouvoir réaliser ce projet d'aménagement, il est nécessaire de procéder, comme le prévoit le bail commercial ci avant mentionné, au déplacement des locaux exploités par l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION.

Néanmoins, il s'avère que les conditions de déplacement des locaux telles que mentionnées à l'appui du bail commercial en date du 30 juin 2016 ne peuvent être respectées.

En effet, il s'avère qu'il n'existe sur le site aucun local bénéficiant d'un emplacement équivalent et d'une superficie au moins égale à celle des locaux objet du bail.

Par ailleurs, aucun local ne peut être trouvé au prix du loyer prévu dans le bail soit la somme de 90 €/m²/an.

Dans ces conditions, le propriétaire bailleur est contraint de procéder, de manière anticipée, à la résiliation du bail commercial conclu le 30 juin 2016 et prenant fin au 31 août 2025 et d'indemniser son locataire au titre de l'éviction que ce dernier subit.

Dans la mesure où l'éviction résulte des travaux d'aménagement ci-avant rappelés et que ces derniers vont être rétrocédés au SMT, la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER propriétaire et aménageur de la zone et le SMT se sont rapprochés afin d'envisager les modalités de la résiliation du bail commercial dont bénéficie l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP et d'envisager le versement des différentes indemnités dues au profit de celle-ci.

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Résiliation du bail commercial

Comme indiqué au titre de l'exposé préalable, une opération d'aménagement affecte le quartier « LES FONTAINES » où se situe le bien objet du bail du 30 juin 2016 et exploité par l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION.

Afin de pouvoir réaliser les travaux de la ligne 2 du tramway, la Société SAS DES RIVES DU PETIT CHER intervenant en qualité de propriétaire et d'aménageur, s'est engagée notamment à remettre les emprises relatives au corridor des mobilités au SMT, libres de toute occupation.

La réalisation de ces travaux, implique notamment la démolition des bâtiments situés sur ces emprises et spécialement des locaux loués à l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION.

Afin de pouvoir procéder aux démolitions nécessaires, il convient au préalable que l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION quitte les locaux objet du bail.

La clause de déplacement prévue au bail commercial impose un déplacement dans des locaux d'une superficie égale, sur un emplacement équivalent et dont le loyer annuel ne saurait excéder la somme de 90,00 € HT et HC / m².

Or, il s'avère que ces conditions ne peuvent être respectées : aucuns locaux et pour le prix stipulé ne peuvent être proposés à la location par le bailleur.

Ainsi, les parties conviennent d'un commun accord qu'il sera procédé à la résiliation de manière amiable et anticipée du bail commercial conclu le 30 juin 2016, selon les modalités ci-après détaillées, au plus tôt pour le 31 mai 2025 à 24H00 et au plus tard pour le 30 juin 2025 à 24H00.

Ainsi, l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION s'engage dès à présent de manière irrévocable à :

- Quitter les lieux objet du bail au plus tôt pour le 31 mai 2025 à 24H00 et au plus tard pour le 30 juin 2025 à 24H00. La libération effective et complète des locaux devra être constatée entre

la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE et l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP lesquelles établiront un état des lieux de sortie en double exemplaire. Pour ce faire l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP s'engage à communiquer à la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE et au SMT, au plus tard pour le 30 avril 2025, la date de son départ effectif. L'immeuble sera restitué par l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP libre de tout bien mobilier et objets lui appartenant, de toute occupation de quelque nature que ce soit, et de tous occupants de son chef ;

- Acquitter au plus tard à sa sortie des lieux les loyers, charges et accessoires dus au titre du bail, et justifier l'acquit de toute taxe et contribution lui incombant.

L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP notifiera dès son départ, la libération des lieux, par courrier recommandé avec accusé de réception, au SMT, en lui transmettant l'état des lieux de sortie, visé à l'article 2, signé par elle-même et le bailleur.

ARTICLE 2 : Etat des lieux

En application des dispositions du bail commercial, à la sortie du preneur, un état des lieux contradictoire entre la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE et l'ASSOCIATION EXCELIA, sera établi entre les parties conformément aux dispositions prévues à l'article 1^{er} du présent protocole.

ARTICLE 3 : Montant de l'indemnité d'éviction et du dépôt de garantie

En contrepartie de la résiliation du bail commercial dont est titulaire l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP venant aux droits de l'ASSOCIATION TOP EDUCATION, les parties conviennent d'un commun accord de fixer, l'indemnité d'éviction prévue à l'article L145-14 du code de commerce à la somme globale, forfaitaire et définitive de 500.000 € (CINQ CENT MILLE EUROS).

Aucune perte de clientèle n'est prise en compte et les parties conviennent de renoncer à toute discussion et à tout recours sur ce point.

Il sera précisé que ce montant a été négocié directement et uniquement entre l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP et le SMT.

Il sera précisé que la SAS DES RIVES DU PETIT CHER et la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE sont totalement étrangères aux discussions menées à ce titre et n'entendent nullement approuver ou non ce montant dont le SMT entend faire son affaire personnelle en cas de contestation de quelque nature que ce soit.

Il sera enfin rappelé que dans le cadre du bail commercial en date du 30 juin 2016, un dépôt de garantie à hauteur de 47.714,18 € (selon actualisation du 1^{er} octobre 2024) a été versé par le locataire et qui devra être restitué au profit de l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP par la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE.

ARTICLE 4 : Modalités de mise en œuvre de la résiliation, de la restitution du corridor et du versement des indemnités (délégation de paiement)

Comme précédemment indiqué le projet d'aménagement concernant le quartier des FONTAINES prévoit notamment la réalisation d'un corridor de mobilités pour le passage de la ligne 2 de tramway.

Les emprises foncières de ce corridor seront rétrocédées par la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER qui porte le foncier de l'aménagement et ce à l'euro symbolique au profit du SMT.

Pour ce faire, la société SAS RIVES DU PETIT CHER et le SMT ont convenu aux termes d'une convention de rétrocession signée avec Tours Métropole Val de Loire, en date du 31 mars 2021, que le terrain serait libre de toute construction quatre (4) mois après le départ du Locataire.

Ainsi la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER disposera d'un délai de 4 mois à compter de la notification de la libération des locaux par le preneur pour procéder aux travaux de démolition permettant la rétrocession des emprises nécessaires aux travaux du corridor de mobilités.

Ce délai de 4 mois sera prorogé en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou de causes légitimes de prorogation de délai visées tel que le retard des concessionnaires pour rendre inactif le transformateur et le central téléphone présents sur le site

La société SAS RIVES DU PETIT CHER tiendra informé le SMT et justifiera des démarches entreprises auprès des concessionnaires.

De la même manière, elle transmettra au SMT le planning prévisionnel des travaux de démolition.

Cette opération de rétrocession impose au propriétaire et bailleur pour les raisons sus exposées, de procéder à la résiliation du bail commercial dont est bénéficiaire L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP.

Il est expressément convenu que les parties renoncent à bénéficier de tout délai de préavis pour procéder, suite à la résiliation du bail, à la libération des locaux, les présentes constituant à toutes fins un préavis suffisant ce que reconnaît expressément L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP.

Cette résiliation nécessaire contraint la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE jusqu'au 31 décembre 2026 et la SAS DES RIVES DU PETIT CHER à compter du 1^{er} janvier 2027 à supporter une charge importante au titre de l'indemnité d'éviction qu'elles sont tenues de verser au locataire L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP qu'il serait inéquitable qu'elle reste à leur charge.

Dans la mesure où comme mentionné ci avant, il n'est pas possible de mettre en œuvre les conditions fixées au titre de la clause de déplacement des locaux (aucuns locaux disponibles sur le site et impossibilité de trouver des locaux au prix convenu) et compte tenu de la réalisation d'un projet d'intérêt général dont le SMT va se retrouver propriétaire une fois les travaux réalisés et ce à l'euro symbolique, les parties conviennent d'un commun accord que l'indemnité d'éviction sera versée par le SMT par délégation de paiement directement au profit de L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP conformément aux articles 1336 et suivants du code civil.

L'ASSOCIATION EXCELLIA GROUP accepte comme débitrice de l'indemnité d'éviction le SMT et décharge expressément la SAS DES RIVES DU PETIT CHER et la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE de toute obligation à cet égard, ladite opération de délégation opérant novation comme indiqué à l'article 1337 du code civil.

Le SMT supportera toute éventuelle imposition fiscale liée au paiement de l'indemnité d'éviction à L'ASSOCIATION EXCELLIA GROUP et garantit, en tant que de besoin, la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE et la SAS DES RIVES DU PETIT CHER, de tout recours de l'Administration fiscale.

L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP décharge donc de leur dette la SAS DES RIVES DU PETIT CHER et la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE comme indiqué à l'article 1338 alinéa du code civil et s'interdit à ce titre tout recours à leur encontre et notamment en cas de défaillance du SMT dans le règlement de l'indemnité précitée.

Le dépôt de garantie à hauteur de 47.714,18 € (actualisé au 1^{er} octobre 2024) sera quant à lui restitué par la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE dans un délai d'un mois (1 mois) à compter de la date de la signature de l'état des lieux comme indiqué à l'article 1^{er} du présent protocole

La somme précitée au titre de l'indemnité d'éviction sera versée par le SMT dans un délai d'un mois (1 mois) à compter de la notification de son départ effectif par l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP comme indiqué à l'article 1^{er} dernier alinéa du présent protocole.

ARTICLE 5 : Renonciation à toute instance et action

Sous la seule condition de sa pleine et entière exécution de part et d'autre, chaque partie s'estime intégralement remplie de tous ses droits nés ou à naître, résultant directement ou indirectement de la présente transaction.

En conséquence et en contrepartie des engagements visés aux articles précédents, le SMT, l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER et la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE s'engagent à renoncer expressément à toutes instances ou actions, de quelque nature que ce soit, et devant toute juridiction à l'encontre des unes et des autres.

Il est expressément convenu que la société SAS DES RIVES DU PETIT CHER, la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE et le SMT conserveront la possibilité de tout recours à l'encontre de l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP en cas d'absence de libération des lieux au plus tard le 30 juin 2025.

En cas d'absence de libération des lieux au-delà de cette date, l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, sera tenue à une indemnité d'occupation au profit de la société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE jusqu'au 31 décembre 2026 et au profit de la SAS DES RIVES DU PETIT CHER à compter du 1^{er} janvier 2027 qui sera due jusqu'au départ effectif de par l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP (tout mois commencé sera dû) et dont le montant sera fixé au double du loyer en vigueur au 30 juin 2025, ainsi qu'à tous dommages et intérêts pour les préjudices encourus notamment par le SMT.

Les indemnités mentionnées au paragraphe précédent ne seront pas dues en cas de retard, non imputable à l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, dans la livraison du bâtiment dans lequel l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP doit transférer ses locaux au 47 avenue Edouard Michelin 37200 TOURS à compter du 10 mai 2025.

ARTICLE 6 : Frais

Chacune des parties conserve à sa charge tous frais engagés dans le cadre de la négociation et de la rédaction du présent protocole.

ARTICLE 7 : Force obligatoire de la transaction

Le présent protocole est librement négocié entre les parties et constitue une transaction définitive entre les parties au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil qui bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort en vertu des dispositions de l'article 2052 du code civil qui dispose : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

En conséquence, les parties conserveront tous leurs droits et actions sur ce qui n'est pas prévu expressément dans le présent accord.

ARTICLE 8 – Loi applicable – Litiges

Le présent contrat qui remplace et annule tout autre engagement contractuel passé entre les parties antérieurement aux présentes, est régi et interprété conformément à la loi française et relève de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de TOURS.

ARTICLE 9 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, chacune des parties élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

* * *

Chaque partie devra parapher toutes les pages, dater et signer la dernière page.

Fait à TOURS, en quatre exemplaires originaux, le 2024

Le Syndicat des Mobilités de Touraine

(faire précéder la signature de la mention « *Lu et approuvé - Bon pour transaction et renonciation à toute instance et action ultérieure* »)

L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP

(faire précéder la signature de la mention « *Lu et approuvé - Bon pour transaction et renonciation à toute instance et action ultérieure* »)

La société TRANSACTIONS IMMOBILIERES MICHEL LELIEVRE

(faire précéder la signature de la mention « *Lu et approuvé - Bon pour transaction et renonciation à toute instance et action ultérieure* »)

La société SAS DES RIVES DU PETIT CHER

(faire précéder la signature de la mention « *Lu et approuvé - Bon pour transaction et renonciation à toute instance et action ultérieure* »)

PROJET