

OPERATION DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES

PROTOCOLE

Entre les soussignées :

1/ **La Ville de Paris** (numéro d'immatriculation 217 500 016), représentée par Monsieur le Maire de Paris, autorisé par une délibération du conseil municipal en date du jj mm 2010 devenue exécutoire par suite de sa transmission à monsieur le Préfet de Paris.

(ci-après la "**Ville**")

2/ **La Société Civile du Forum des Halles de Paris** société civile au capital de 150.000 € dont le siège social est à Paris (75016), 7 placedu Chancelier Adenauer, dont le numéro d'identification est 784 333 502 RCS Paris.

(ci-après la "**SCFHP**").

EXPOSE

I – CONTEXTE HISTORIQUE

I.1. Création de la ZAC des Halles

Par délibération des 24 octobre 1968 et 11 juillet 1969, le Conseil de PARIS a décidé d'entreprendre dans le quartier des Halles (1^{er} arrondissement) une vaste opération d'urbanisme. La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Halles a ainsi été créée par arrêté ministériel du 23 mars 1971. La réalisation de cette opération a été concédée par la Ville de PARIS à la société d'économie mixte de rénovation et de restauration du secteur des Halles "SEMAH".

I.2. Les droits des Parties dans le Complexe des Halles

I.2.1 – Les droits de la Ville de PARIS

La Ville de PARIS est devenue propriétaire de volumes ou titulaire de droits réels par suite de divers actes de cession par la SEMAH, notamment des 23 juin 1987, 27 mai 1988 et 21 septembre 1988, 12 novembre 1990 et 12 juin 1991, 20 janvier 1992 et 27 janvier 1994, 4 février 2003 et 2 juin 2009.

I.2.1.1. La Ville de PARIS est ainsi propriétaire d'une part :

- comme dépendant de son domaine public : d'équipements publics divers, de voiries souterraines, de circulations horizontales et verticales, du Parc de stationnement dit "Saint Eustache" et du jardin public ;
- comme dépendant de son domaine privé : de différents volumes immobiliers à usage de locaux commerciaux ou techniques situés dans l'Ancien et le Nouveau Forum, ainsi que des Parcs de stationnement dits "Berger" et "Rambuteau" qui les desservent.

I.2.1.2. La Ville de PARIS est d'autre part titulaire de droits réels au titre d'un bail emphytéotique initialement consenti par l'Etat à la SEMAH en date du 27 décembre 1985 portant sur différents volumes du Nouveau Forum.

I.2.2 – Les droits de la SCFHP

La SCFHP est titulaire de droits réels résultant de différents actes, savoir :

I.2.2.1. Au titre de baux consentis originellement par la SEMAH, en sa qualité de propriétaire :

- bail à construction reçu par Maître Baron, notaire à Paris, le 22 juillet 1976, portant sur les volumes à usage de locaux commerciaux, dit « bail Ancien Forum », ledit bail étant à échéance du 31 décembre 2055 ;
- bail à construction reçu par Maître Régnier, notaire à Paris, le 22 juillet 1976, portant sur des volumes à usage de parkings situés au nord et au sud du Forum, ledit bail étant à échéance du 31 décembre 2020 ;
- bail à construction du 29 novembre 1985, portant sur des volumes à usage de locaux commerciaux, dit « bail Nouveau Forum », ledit bail à échéance du 31 décembre 2055.

I.2.2.2. Au titre d'un bail à construction consenti par la SEMAH en sa qualité de preneur du bail emphytéotique relaté au I.2.1.2 qui précède : bail à construction reçu par Maître Geoffroy Berger, notaire à Paris, les 25 et 26 mars 1986 (à titre complémentaire du "bail Nouveau Forum") portant sur des volumes principalement affectés à ce jour à des salles de cinéma, ledit bail à échéance du 31 décembre 2055.

Divers avenants énumérés en Annexe 19 ont été conclus aux baux à construction visés en I.2.2.1 et I.2.2.2.

I.2.2.3. Au titre de la cession de droits aux baux à construction (portant sur des volumes du Nouveau Forum) par CEVO INVEST / KTT, preneur à bail initial, en date du 5 juin 2000, savoir :

a) portant sur un volume à usage de local commercial issu du bail emphytéotique consenti par la SEMAH, en sa qualité de propriétaire, à la Société CEVO INVEST / KTT en date du 22 décembre 1987 ;

b) portant sur différents volumes à usage de locaux commerciaux, issus du bail emphytéotique en date du 22 décembre 1987, consenti à la Société CEVO INVEST / KTT par la SEMAH, en sa qualité de preneur au bail emphytéotique relaté au I.2.1.2 qui précède.

1.2.3 - La SEPFHP

Il est rappelé que les Parcs Berger et Rambuteau sont exploités par la Société d'exploitation des parkings du Forum des Halles de PARIS, société anonyme, dont le siège social est à Paris (75016), 7 place du Chancelier Adenauer, identifiée sous le numéro 309 456 838 R.C.S Paris et que cette dernière gère également les éléments d'équipements à usage commun de l'Ancien Forum au titre d'une convention d'affermage en date du 4 septembre 1979 conclue avec la SEMAH pour 65 ans.

II – L'OPERATION DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES, A L'INITIATIVE DE LA VILLE DE PARIS

Près de vingt ans après son achèvement la Ville de Paris a constaté un certain nombre de dysfonctionnements du complexe des Halles, dont le constat l'a amenée à engager, dès l'année 2002, une réflexion sur les modalités d'une rénovation du site, dont les caractéristiques sont ci-après exposées.

II.1. Suppression du PAZ de la ZAC et approbation du PLU

Par délibération des 12 et 13 juin 2006, le Conseil de PARIS a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de PARIS et a ainsi supprimé le Plan d'Aménagement de la ZAC des Halles.

II.2. Les objectifs poursuivis

Le projet d'ensemble vise à améliorer le fonctionnement du quartier aux différentes échelles de son insertion métropolitaine.

Cet objectif sera poursuivi au travers de trois axes d'intervention :

- la recomposition des espaces publics du quartier des Halles autour d'un jardin rénové de 4,3 hectares, afin de reconstituer les continuités urbaines et de réinsérer le site dans l'enchaînement des espaces publics majeurs du centre de Paris,

- la restructuration des espaces souterrains qui permettra d'améliorer la sécurité, l'accessibilité du pôle transport, des équipements et du centre commercial, le confort des usagers, clients et salariés du site, ainsi que les services offerts,

- la construction d'une nouvelle émergence pour le Forum, bâtiment nouveau établi en superstructure de l'ancien Forum des Halles, qui redonnera aux espaces souterrains et aux équipements, qui y sont localisés, une visibilité urbaine à la mesure de leur rayonnement métropolitain et, par l'articulation de la Canopée avec le jardin, une respiration en tournant la sortie vers l'ouest et le jardin, et non plus sur la rue Lescot, faisant de l'ensemble du site un espace métropolitain majeur.

Ce contexte a conduit :

- le STIF et la RATP à poursuivre les études pour restructurer le pôle transport et particulièrement la Salle d'échange de la gare RER, créer de nouveaux accès vers les liaisons verticales "Berger" et "Rambuteau", ainsi qu'un nouvel accès depuis la Place Marguerite de Navarre, et ce, aux fins d'améliorer la qualité de service et la sécurité du pôle de transport ;
- la SCFHP à rechercher toutes évolutions permettant l'amélioration et le développement de l'offre commerciale, notamment à travers une meilleure visibilité et l'extension des surfaces de vente.

Ainsi, la Ville et la SCFHP ont régularisé avec la RATP, dès octobre 2003 à la suite d'une délibération du Conseil de PARIS en date des 7, 8 et 9 juillet 2003, une convention de partenariat.

II.3. Les phases de développement du projet urbain

II.4.1- Une large concertation publique

Une démarche de concertation encadrée par une charte et pilotée par la Ville de PARIS a été mise en œuvre. Plusieurs organes ont été mis en place (garant de la concertation, comité permanent de la concertation et son bureau, groupe de travail thématique) pour débattre de l'évolution du projet urbain. Cette démarche de concertation a donné lieu à l'établissement d'un premier bilan, approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance des 6 et 7 avril 2009.

II.4.2 - Une consultation d'urbanisme

La Ville de Paris, sur la base des études préalables susvisées conduites à partir de 2003, a organisé une consultation d'urbanisme sous la forme de quatre marchés d'étude de définition simultanés. Ce processus a abouti, à la fin de l'année 2005, au choix de la proposition formulée par l'équipe réunie autour du cabinet SEURA, s'articulant essentiellement autour de la création d'un abri urbain recouvrant pour partie le Forum, d'une recomposition des espaces publics de surface autour d'un jardin rénové et d'une restructuration des espaces de circulation souterrains.

II.4.3 - Un concours international d'architecture

Dans le cadre ainsi défini, la Ville de Paris, après un processus de concertation avec l'ensemble des intervenants du site, a organisé un concours international d'architecture pour la conception du Projet de la nouvelle émergence du Forum.

Cette consultation a abouti à l'été 2007 au choix du Projet "Canopée" proposé par l'équipe de Patrick BERGER et Jacques ANZIUTTI, lauréats du concours.

II.4.4 - Un projet de restructuration du pôle transport

Parallèlement, la RATP et le STIF, en concertation étroite avec la Ville de Paris, sont en cours d'élaboration d'un projet de restructuration du pôle de transport et notamment de la Salle d'échange de la gare RER. Ce projet, complémentaire de celui de la Ville de PARIS, se donne

pour objectif d'améliorer la qualité du service et la sécurité du pôle transport, notamment par la multiplication des accès.

II.4.5 – Des modalités de réalisation

La ville a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à la SEM PariSeine. Ce marché lui a été notifié le 30 septembre 2009.

III – LE PROCESSUS ADMINISTRATIF

- III.1** L'arrêt définitif du projet de réaménagement a été approuvé aux termes des délibérations prises par le Conseil de Paris les 6 et 7 avril 2009 (2009 DU-113 SG 72) portant :
- approbation du bilan de concertation (SG 72-1°)
 - arrêt du dossier définitif du projet (SG 72-2°)
 - autorisation de mettre en œuvre la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, permettant l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, et la libération des volumes ou des fractions de volumes nécessaires à la réalisation de l'opération (SG 72-3°)
 - approbation du principe de déclassement de voies et d'équipements publics de la Ville nécessaires à la réalisation de l'opération (SG 72-4°)
 - autorisation de déposer toutes demandes administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment les demandes de permis de construire et d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale d'aménagements commercial (SG 72-5°)

(le résultat des études et de la concertation, et le projet d'aménagement, étant annexés aux délibérations).

Ces délibérations ont été publiées le 14 mai 2009 et ont été transmises au Préfet de Paris le 10 avril 2009.

- III.2.** Par arrêté préfectoral n°2009-138-2 du 19 mai 2009 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes sur le projet de réaménagement du quartier des Halles à Paris, le Préfet de Paris a décidé à la demande de la Ville, maître d'ouvrage, l'ouverture des enquêtes publiques conjointes relatives au projet du lundi 15 juin au vendredi 17 juillet 2009 inclus. Cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs (BMO) numéro 8 du 29 mai 2009.
- III.3.** Par délibérations en dates des 29 et 30 septembre 2009 (2009 DU 200 – SG 71-DVD 236-3°) le Conseil municipal de Paris a voté la mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération du réaménagement du pôle transport dans le site des Halles à Paris 1er arrondissement sus-visée à l'article II.4.4. Ces délibérations ont été publiées le 25 novembre 2009 et ont été transmises au Préfet de Paris le 7 octobre 2009
- III.4.** Par arrêté préfectoral n°2009-324 du 20 novembre 2009 arrêtant, à la demande de la Ville de Paris et du STIF, maîtres d'ouvrages, l'ouverture des enquêtes publiques conjointes relatives au projet de réaménagement du pôle RER Châtelet les Halles à Paris 1^{er} arrondissement, du 14 décembre 2009 au 29 janvier 2010, arrêté basé sur les délibérations en dates des 29 et 30 septembre 2009 (2009 DU 200 – SG 71-DVD 236-3°) du Conseil municipal de Paris relative à la mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération du réaménagement du pôle transport dans le site des Halles à Paris 1^{er} arrondissement. Cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs n°17bis tome 1 du 26 novembre 2009.
- III.5.** Le rapport de la Commission d'enquêtes publiques conjointes relative au projet de réaménagement du quartier des Halles à Paris 1^{er} arrondissement a été remis le 7 Janvier 2010. La Commission a rendu un avis favorable à l'opération.

III.6. Par délibérations en dates des 29 et 30 mars 2010 (2010 DU 36 SG 61) le Conseil municipal de Paris, après avoir pris note du compte rendu des enquêtes publiques, a déclaré d'intérêt général l'opération du réaménagement du quartier des Halles à Paris 1^{er} arrondissement, et a émis un avis favorable à la poursuite de l'opération. Ces délibérations ont été publiées le 12 mai 2010 et ont été transmises au Préfet de Paris le 16 avril 2010.

III.7. La déclaration d'utilité publique a fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Préfet de Paris en date du 8 Juillet 2010.

III.8. La SCFHP a formé, le 14 septembre 2010, un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de Paris.

III.9. Rappel du dépôt des demandes d'autorisations administratives (PC et AEC) :

- Le Maire de Paris a déposé le 3 juin 2009, une demande d'autorisation d'exploitation commerciale relative à la Canopée. La décision en date du 2 juillet 2009 a été communiquée à la Ville de Paris par la préfecture le 2 juillet 2009.

Cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité nécessaires (affichage en mairie du 1^{er} arrondissement du 30 juillet 2009 au 29 août 2009, affichage à l'Hôtel de Ville du 31 juillet 2009 au 31 août 2009, insertion dans le Parisien du 4 août 2009, insertion aux Affiches Parisiennes des 4 et 5 août 2009) et est aujourd'hui définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'aucune décision de retrait.

- Le Maire de Paris a déposé le 16 mars 2010 une demande de permis de démolir relative à la Canopée ayant pour objet la démolition des pavillons dits de Willerval en superstructure du forum des Halles, des verrières et du cratère et des parties de planchers liées aux circulations verticales, enregistrée sous le numéro PD 75 101 10 V0002 ; ce permis a été délivré le 26 juillet 2010.

- Le Maire de Paris a déposé le 19 décembre 2008 une demande de permis de construire relative à la Canopée (Jardin et Ancien Forum), enregistrée sous le numéro PC 075 101 08 V0046. Des dépôts de pièces complémentaires ont eu lieu le 24 avril 2009, 16 mars 2010, le 21 juin 2010 et le 10 août 2010.

- La RATP a déposé le 21 septembre 2010 une demande de permis de construire relative au Pôle Transport, enregistrée sous le numéro PC 075 101 10 P0024.

IV – LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE CES PROJETS

Au niveau foncier, ces projets ont pour conséquence :

- de supprimer diverses surfaces commerciales nécessaires à la réalisation de l'ensemble du programme de réaménagement
- de modifier les accès aux parcs de stationnement et aux aires de livraison, le nombre de places de stationnement et les conditions de circulation sur la voirie souterraine,
- de créer d'autres surfaces dont (i) des surfaces commerciales, dans la Canopée, (ii) des surfaces résultant de la réaffectation de surfaces antérieurement occupées par des circulations verticales, (iii) des surfaces résultant de la réaffectation de surfaces affectées à la circulation automobile, (iv) le cas échéant dans le cadre du Projet Pôle Transport (tel

que défini ci-après) des surfaces commerciales aux niveaux R-3 et R-4 du Parc de Stationnement Berger.

V – AVANCEMENT DES ETUDES

Rappel de l'état d'avancement des études à la date du 1^{er} septembre 2010 :

- Canopée : phase PRO en cours
- Jardin : phase PRO en cours
- Circulations verticales de l'ancien forum : phase PRO en cours
- Pôle Transport : phase avant projet en cours
- Voiries souterraines : appel d'offres Travaux en cours
- Barreau Nord/Sud : phase avant-projet sommaire/définitif en cours

En cet état, les Parties sont convenues du présent Protocole.

CONVENTIONS :

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Annexe : annexe au présent Protocole.

Accès Marguerite de Navarre : désigne un accès au Forum à créer par la RATP ou le STIF, de la place Marguerite de Navarre au niveau -3 de l'Ancien Forum puis à la Salle d'échange au niveau -4, à travers le Parking Berger.

Baux à Construction: les baux à construction consentis par la Ville à la SCFHP les 22 juillet 1976 et 29 novembre 1985, modifié par avenant en date des 25 et 26 mars 1986, et le bail à construction initialement consenti à CEVO INVEST/KTT visé au point 1.2.2.3 de l'Exposé.

Calendrier Prévisionnel : signifie le calendrier prévisionnel de réalisation de chaque Projet mentionnant notamment de façon prévisionnelle la date T1 de son achèvement, tel qu'il figure à l'Annexe 1.

Circulations Horizontales : les voies piétonnes des circulations horizontales du Forum des Halles avec divers éléments accessoires

Circulations Horizontales Cédées : une partie des Circulations Horizontales, telle qu'identifiée sur les plans constituant l'Annexe 2, qui sera cédée, par la Ville, à la SCFHP, avec divers éléments accessoires conformément aux dispositions de l'article 10.

Circulations Verticales : les volumes actuellement affectés aux escalators, escaliers ou ascenseurs, et mails publics, permettant de relier verticalement les différents niveaux de l'Ancien Forum entre eux aux portes Berger, Rambuteau et Lescot.

GLA (gross leasing area) : signifie la surface mesurée (i) des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et les parties communes, (ii) des nus extérieurs des murs, voiles ou parois extérieures, étant entendu que, quelle que soit l'épaisseur des murs, voiles ou parois, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm, (iii) sans aucune déduction pour trémies, poteaux, et cloisons intérieures. Les surfaces, dont la hauteur serait inférieure à 1.80 mètre, ne seront pas prises en compte.

Parties : la Ville de Paris et la SCFHP.

Permis de construire (PC) Canopée : le permis de construire de la Canopée conforme à la demande visée à l'article III.9 de l'Exposé.

Permis de Construire Modificatif de la Canopée : désigne le permis de construire qui sera délivré portant sur (i) les Volumes Commerce du Barreau Nord-Sud, (ii) les Volumes Commerce des Circulations Verticales, et (iii) les Volumes Commerce Parkings du niveau -3.

Programme : signifie le programme de requalification du Forum des Halles comprenant notamment les travaux relatifs à (i) la création de la Canopée, (ii) la restructuration du jardin des Halles, (iii) la restructuration et la rénovation des Circulations Verticales du Forum des Halles, (iv) le Projet Pôle Transport qui inclut l'Accès Marguerite Navarre, et la transformation partielle du parking Berger en surfaces commerciales aux niveaux R-3 et R-4 et (v) la restructuration de la circulation automobile avec

la transformation du Barreau Nord Sud en local commercial.

Projets:

- Résiliation partielle anticipée par la Ville et la SCFHP des Baux à Construction portant sur les Volumes Commerce Restitués (la "Résiliation") (article 3 ci-après) ;
- Vente par la Ville à la SCFHP des volumes des Baux à Construction pour le périmètre des Volumes Commerce Résiduels (article 4. ci-après) ;
- Vente par la Ville à la SCFHP des Volumes Parking Rambuteau (volumes du Bail à Construction Parking Rambuteau) (article 5 ci-après)
- Vente en l'état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce Canopée (article 6. ci-après)
- Restructuration des Circulations Verticales et vente en l'état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce des Circulations Verticales (article 7 ci-après)
- Vente en l'état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce du Barreau Nord-Sud (article 8 ci-après)
- Vente par la Ville à la SCFHP du local Les Halles le Marais (article 9.1. ci-après)
- Cession des droits de la Ville sur le local UGC Ciné Cité Les Halles (article 9.2. ci-après)
- Vente par la Ville à la SCFHP des Circulations Horizontales Cédées (article 10 ci-après)
- Résiliation anticipée, par la Ville et la SCFHP, du Bail à Construction portant sur les Volumes Parking Berger (article 11.2 ci-après)
- Vente en l'état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce Parking créés aux niveaux -3 et -4, suite aux travaux de conversion des parkings Berger appartenant à la SCFHP en surfaces commerciales dans le cadre du Projet Pôle Transport (article 11.3 ci-après)
- Vente en l'état futur d'achèvement, par la Ville à la SCFHP, des Volumes Parking Berger Reconstitués (article 11.4 ci-après).

Projet Pôle Transport : le projet décrit en Annexe 15.

Protocole : désigne le présent document.

Salle d'échanges : désigne l'espace de transit des usagers du pôle transport situé au niveau R-4 de l'Ancien Forum.

Surface de vente : la surface utile effectivement réservée à la vente (espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente – hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants – ; ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.)

Surfaces exploitables : désigne les Surfaces de Vente, les réserves, les locaux sociaux et les locaux techniques privatifs. Sont exclus les issues de secours et les accès pompiers.

T1 : date de livraison ou de mise à disposition d'un Projet, distincte pour chaque Projet

T2 : 31 décembre 2019

Travaux d'Adaptation : les travaux d'adaptation et de mises à niveau en matière d'accessibilité et de sécurité incendie qui devront être réalisées par la Ville ou par la SCFHP, et décrits en Annexe 13. Cette Annexe sera mise à jour, le cas échéant, au regard des prescriptions particulières qui pourraient être faites par les autorités compétentes lors de l'instruction du ou des permis de construire.

Volumes Commerce Restitués (à la Ville): les locaux, objet des Baux à Construction identifiés aux plans par niveau ci-annexés (Annexe 2) et nécessaires à la réalisation de l'ensemble du Programme, étant rappelé que ces locaux comprennent des locaux commerciaux ainsi que certaines parties de la quote-part indivise de la SCFHP dans les Volumes Techniques.

Volumes Commerce Résiduels : tous les volumes objet des Baux à Construction autres que les Volumes Restitués et les Volumes Parkings, devant revenir définitivement en pleine propriété à la SCFHP après vente par la Ville. Les Volumes Commerce Résiduels (autre que les Volumes Techniques) sont identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2. A toutes fins utiles, il est précisé que les Volumes Commerce Résiduels comprennent divers locaux à usage de cinéma.

Volumes Commerce Canopée : les volumes, identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2, à usage de commerces et de restaurants situés dans l'immeuble dit Canopée (dont le programme global consiste en la création d'équipements publics et culturels, de services à caractère métropolitain, d'espaces publics de circulation, et d'équipements techniques) qui seront cédés en l'état futur d'achèvement à la SCFHP.

Volumes Commerce Parking Berger : les volumes, identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2, actuellement affectés à du stationnement dans le Parking Berger et destinés à une activité commerciale, après travaux lors de la réalisation du Projet Pôle Transport. Ces Volumes Commerce Parking Berger comprennent des Volumes situés au niveau -3 (dits mail Marguerite de Navarre) et des Volumes situés au niveau -4 (galerie latérale de la salle d'échanges).

Volumes Parking Rambuteau : les volumes objet du Bail à Construction du 22 juillet 1976, à usage d'emplacements de parking et constituant le parking Rambuteau), devant être cédés par la Ville à la SCFHP. Les Volumes Parking Rambuteau sont identifiés aux plans constituant l'Annexe 2.

Volumes Parking Berger : les volumes objet du Bail à Construction du 22 juillet 1976, à usage d'emplacements de parking et constituant le parking Berger. Les Volumes Parking Berger sont identifiés aux plans constituant l'Annexe 2.

Volumes Parking Berger Reconstitués (cédés en état futur d'achèvement à la SCFHP) : les volumes parkings identifiés aux plans constituant l'Annexe 2 qui seront réaffectés à un usage de parking après réalisation par la Ville des travaux décrits à l'Annexe 17.

Volumes Commerce des Circulations Verticales : les volumes identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2, libérés par les travaux de déplacement, de restructuration et de rénovation des Circulations Verticales, qui seront affectés à usage de commerce et cédés à la SCFHP.

Volumes Commerce du Barreau Nord/Sud : les volumes identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2 actuellement affectés à une partie d'axe de circulation, au niveau R-2, reliant la rue Turbigo à la rue des Halles, et destinés après travaux de modification des circulations souterraines des Halles, et identification volumétrique, à une activité commerciale (implantation d'un magasin populaire).

Volumes Techniques : désigne les volumes de l'Ancien Forum, actuellement à affectation technique et les équipements correspondants (remontée de fluides, climatisation, gaines techniques, local sprinkler, etc..) objets de droits indivis entre la SCFHP et la Ville.

ARTICLE 2 - ÉCONOMIE GENERALE

1. Les Projets énumérés aux présentes sont interdépendants pour la SCFHP et pour la Ville.

Les Projets Résiliation partielle anticipée des Baux à Construction et Vente des assiettes des volumes objet des Baux à Construction, constituent une condition essentielle du consentement des Parties aux présentes.

2. Le montant global des acquisitions de la SCFHP représente un Coût Total Acquéreur pour la SCFHP de 223,132 millions d'euros auquel s'ajouteront la TVA qui pourrait y être attachée et un prix complémentaire éventuel tel que défini ci-après à l'article 6.

Il est ici rappelé que les Parties ont saisi l'Administration fiscale en vue de déterminer le régime fiscal de l'ensemble des Projets et dans la perspective d'obtenir la confirmation que ceux-ci seraient placés dans le champ de la TVA immobilière.

Il est également précisé que lorsqu'une cession sera soumise à la TVA, les prix indiqués s'entendront hors taxes.

3. Les prix d'acquisition par la SCFHP mentionnés ci-après s'entendent "acte en main" c'est-à-dire que les frais d'acquisition (droits de mutation si applicables, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, honoraires et émoluments des notaires, et débours éventuels), seront acquittés directement par la Ville.

Plus généralement, la Ville supportera, au lieu et place de la SCFHP, la charge pécuniaire de tous frais, taxes et honoraires liés aux actes de vente (quels que soient leurs régimes) que cette dernière sera obligée de supporter du fait de la réalisation des travaux par la Ville, les frais de conseil (hors émoluments de notaires) restant à la charge respective des Parties.

4. Le prix global des acquisitions de la SCFHP sera payable selon des échéanciers décrits par Projet et se décomposant comme suit :

(i) acquisition partielle des volumes objet des Baux à Construction:

- 95,203 millions d'euros, pour les Volumes Commerce Résiduels,
- 6,855 millions d'euros pour les Volumes Parking Rambuteau,

- (ii) acquisition des Volumes Commerce Canopée: 51,457 millions d'euros, auquel s'ajoutera un Prix Complémentaire éventuel qui ne pourra pas dépasser 50 millions d'euros indexés.

- (iii) acquisition des Volumes Commerce des Circulations Verticales : 6,052 millions d'euros
 - (iv) acquisition des Volumes Commerce du Barreau Nord/Sud : 19,442 millions d'euros
 - (v) acquisition des Locaux Complémentaires: 14,6 millions d'euros (3,7 millions d'euros pour le local Les Halles Le Marais, 10,9 millions d'euros pour les locaux UGC Ciné Cité Les Halles)
 - (vi) acquisition des Circulations Horizontales Cédées : 5,8 millions d'euros
 - (vii) acquisition des Volumes Commerce Parking Berger : 20,588 millions d'euros
 - (viii) acquisition des Volumes Parking Berger Reconstitués : 3,135 millions d'euros.
5. Le montant de l'indemnité de Résiliation partielle des Baux à Construction sur les Volumes Commerce Restitués qui devra être payée par la Ville est de 73,379 millions d'euros net de tous frais et taxes pour la SCFHP.
- Le montant de l'indemnité de Résiliation du Bail à Construction Volumes Parking Berger qui devra être payé par la Ville est de 2,246 millions d'euros, net de tous frais et taxes pour la SCFHP.
6. Le Programme (à l'exclusion du jardin) d'une part, et les différents Projets d'autre part, constituent un ensemble économique global. Les valorisations des biens acquis par la SCFHP s'inscrivent dans le cadre de cette économie globale. En conséquence :
- 6.1. Si un Projet ne pouvait être réalisé conformément aux présentes, ou si le périmètre d'un Projet évoluait ou subissait une modification substantielle, les Parties rechercheront le moyen de rétablir l'économie globale du Protocole.
- 6.2. Il en va de même :
- (i) si un Projet était réalisé avec un retard de plus de 12 mois au delà de la date T1 le concernant, tel que figurant dans le Calendrier Prévisionnel,
 - (ii) en cas de non réalisation du Projet Pôle Transport conformément aux dispositions du Protocole, et notamment en ce qu'il comprend le prolongement des circulations verticales Berger et Rambuteau, par la création d'escalators et escaliers, entre les niveaux R-3 et R-4.
- 6.3. Dans les hypothèses susvisées les Parties, afin de se faire éclairer sur les conséquences d'un tel événement sur l'économie globale du Protocole, pourront se faire assister d'un expert qui sera désigné d'un commun accord entre elles. En cas de désaccord, l'expert sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de Paris saisi par la partie la plus diligente parmi les experts immobiliers de réputation internationale établis à Paris.
7. La SCFHP pourra, avec l'accord de la Ville, se substituer une filiale détenue à 100% directement par elle-même, ou une société sœur ayant pour seuls associés les associés actuels de la SCFHP.
8. En garantie du paiement du prix des acquisitions des Projets par la SCFHP, la Ville bénéficiera :

- d'un privilège de vendeur avec dispense d'inscription, cette dernière n'intervenant qu'en cas de défaut de paiement, à l'expiration d'une période de douze (12) mois suivant l'échéance de paiement de tout ou partie du prix des Projets en conformité avec les stipulations des présentes. Les frais d'inscription dans ce cas seront à la charge de la SCFHP.
- de deux cautionnements, solidaires avec la SCFHP mais conjoints entre eux, délivrés par :
 - o la société Uni-Commerces SAS, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro d'identification 392 146 221 (groupe Unibail Rodamco), à hauteur de 65% des sommes dues et,
 - o la société Vendôme Commerces SCI, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro d'identification 431 980 275 (groupe AXA), à hauteur de 35% des sommes dues.

En garantie du paiement du prix des acquisitions des Projets par la Ville qui ne ferait pas partie de son domaine public, la SCFHP bénéficiera d'un privilège de vendeur avec dispense d'inscription, cette dernière n'intervenant qu'en cas de défaut de paiement, à l'expiration d'une période de douze (12) mois suivant l'échéance de paiement de tout ou partie du prix des Projets par la Ville en conformité avec les stipulations des présentes. Les frais d'inscription dans ce cas seront à la charge de la Ville.

TITRE I – OPERATIONS FONCIERES NECESSAIRES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS

ARTICLE 3 – RESILIATION PARTIELLE DES BAUX A CONSTRUCTION SUR LES VOLUMES COMMERCE RESTITUÉS

- 3.1.** Afin de permettre à la Ville d'exécuter les travaux d'exécution du Programme, la SCFHP et la Ville conviennent de résilier partiellement les baux à Construction dits « Ancien Forum » et « Nouveau Forum » visés à l'article 1.2.2.1, en vue de la restitution à la Ville, des Volumes Commerce Restitués représentant des locaux d'une surface GLA de 4.826 m² environ, identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2.
- a) La signature de l'acte authentique constatant la Résiliation partielle des Baux à Construction sera concomitante à (i) la signature de l'acte authentique d'acquisition par la SCFHP des Volumes Commerce Résiduels et (ii) à la vente du local UGC Ciné Cité Les Halles. Les Parties visent comme objectif de signature de ces actes la date du **31 décembre 2010 au plus tard**.
 - b) Préalablement à cette Résiliation, l'état descriptif de division du Forum des Halles sera modifié, dans les conditions visées en article 15.
 - c) La résiliation, la restitution des Volumes Commerce Restitués et le transfert des risques interviendront à la signature de l'acte de Résiliation.
 - d) La Résiliation aura lieu moyennant le paiement par la Ville d'une indemnité de Résiliation de 73,379 millions d'euros, payable en totalité à la signature de l'acte de Résiliation. A cette indemnité de Résiliation s'ajouteront les indemnités qui devront être remboursées par la Ville

à la SCFHP au titre des protocoles de résiliation conclus par la SCFHP avec certains locataires, comme décrit ci-après au 3.2.

- e) Les Volumes Commerce Restitués le seront en l'état et sans garantie d'aucune sorte, la Ville faisant son affaire de leur libération.

3.2. Il est rappelé que la SCFHP a conclu avec divers locataires des locaux du niveau zéro et du niveau R-3, des protocoles de résiliation de leurs baux avec, dans certains cas, maintien desdits locataires dans les lieux, au titre de conventions de location précaire. Dans l'hypothèse où les locataires ont quitté les lieux, la SCFHP ne les a pas reloués de sorte que certains de ces locaux sont vacants. Il figure en Annexe 4, un état locatif et un descriptif de ces protocoles et conventions d'occupation.

La SCFHP mettra en œuvre les droits résultant de ces protocoles avant la Résiliation, en vue de libérer les locaux, pour autant qu'elle en reçoive la demande de la Ville avec les préavis stipulés auxdits protocoles majorés d'un mois, sans garantir pour autant la libération effective de ces locaux.

Pour les locataires ayant quitté les lieux à la date de l'acte de Résiliation, la Ville remboursera à la SCFHP, les indemnités et coûts annexes payés par elle et figurant en Annexe 4, à la date de signature de l'acte de Résiliation.

Si des locataires sont encore dans les lieux à la date de Résiliation, la Ville s'engage à rembourser à la SCFHP les indemnités et coûts annexes qui auraient été ou seront payés par cette dernière aux locataires conformément aux protocoles visés en Annexe 4.

3.3. Pour les locaux non libérés à la prise de possession par la Ville et devant être libérés intégralement, la Ville fera son affaire personnelle du paiement de toute indemnité aux locataires et garantira la SCFHP de toute demande ou condamnation de ce fait.

3.4. Pour les locaux ne constituant qu'une partie d'un local loué :

- si un locataire entend libérer en totalité les locaux qu'il loue, au motif que la perte des locaux inclus dans les Volumes Commerce Restitués compromettrait la continuité de l'exploitation de son commerce dans les locaux subsistants, il devra, à défaut d'accord amiable avec la Ville, saisir le juge de l'expropriation à l'effet qu'il soit fixé une indemnité d'expropriation portant sur la totalité du local loué. La Ville fera son affaire personnelle du paiement de l'indemnité d'expropriation qui sera fixée par le juge, et garantira la SCFHP de toute demande ou condamnation de ce fait ;
- si le locataire entend demeurer dans les locaux subsistants, la Ville fera son affaire personnelle du paiement de l'indemnisation au profit dudit locataire ;
- la Ville garantira la SCFHP de toute condamnation prononcée contre elle à la demande du locataire ;
- les locaux restant à appartenir à la SCFHP et affectés par des travaux réalisés par la Ville dans des Volumes Commerce Restitués voisins devront être remis en état par la Ville, ou aux frais de la Ville, conformément aux dispositions de l'Annexe 5.

- 3.5.** La Ville percevra les loyers sur les Volumes Commerce Restitués dans l'hypothèse où ceux-ci feraient l'objet de baux en cours. Dans l'hypothèse où les Volumes Commerce Restitués constitueraient une fraction de locaux loués au titre de baux en cours, la Ville percevra de la SCFHP une quote-part du loyer global que cette dernière aura perçu, déterminé au prorata des surfaces, jusqu'à la libération du Volume Commerce Restitué concerné.

La Ville supportera la quote-part des charges afférentes aux Volumes Commerce Restitués libérés, à compter de la date du transfert de propriété à son profit jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle grille de répartition, telle que prévue à l'article 16 ci-après. Cette quote-part sera déterminée au prorata des surfaces GLA. A titre indicatif, une simulation de ces charges sur la base de certaines hypothèses est jointe en Annexe 20.

ARTICLE 4 – VENTE DES VOLUMES COMMERCE RESIDUELS

La Ville s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les Volumes Commerce Résiduels identifiés sur les plans constituant l'Annexe 2 ainsi que la quote-part indivise des Volumes Techniques objet des Baux à Construction et qui ne serait pas incluse dans les Volumes Commerces Restitués. En conséquence de la cession (et sauf substitution d'un tiers par la SCFHP), les Baux à Construction sur les Volumes Commerce Résiduels seront éteints par confusion. L'ensemble des Volumes Techniques resteront par conséquent détenus en indivision en pleine propriété entre la SCFHP et la Ville jusqu'à la création de l'organisme de gestion mentionné en Article 16.

- a) L'acte authentique de vente des Volumes Commerce Résiduels sera signé concomitamment à (i) l'acte authentique de Résiliation partielle des Baux à Construction et (ii) à l'acte authentique d'acquisition, par la SCFHP, du local UGC Ciné Cité Les Halles.
- b) Le Transfert de propriété interviendra à la signature de l'acte de vente.
- c) La Vente se fera en l'état, sans garantie d'aucune sorte.
- d) Préalablement à la signature de cet acte, il sera procédé à une modification de l'état descriptif de division en volumes ("**EDDV**") du Forum des Halles dans les conditions visées en article 15.

Le Prix de vente sera de 95,203 millions d'euros, payable à hauteur de 0,5% à l'acte, 39,50% le 31/12/2013, 60% à T2 (31/12/2019).

ARTICLE 5 – VENTE DES VOLUMES PARKING RAMBUTEAU

- 5.1.** La Ville s'engage à céder à la SCFHP qui s'engage à les acquérir, les Volumes Parking Rambuteau, représentant 898 emplacements de stationnement.

En conséquence de la cession (et sauf substitution d'un tiers par la SCFHP), le Bail à Construction du 22 juillet 1976 sera éteint par confusion relativement aux Volumes Parking Rambuteau.

Il se poursuivra en ce qui concerne le Volume Parking Berger, dans les conditions qui seront décrites ci-après en Article 5.2.

a) L'acte authentique de vente des Volumes Parking Rambuteau sera signé **au plus tard le 30 Juin 2011** concomitamment à la résiliation sous condition suspensive du Bail à Construction du Volume Parking Berger visée à l'article 11.2, à la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement du Volume Commerce Parking Berger visée en Article 11.3 et à la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement et du Volume Parking Berger Reconstitué visé à l'Article 11.4.

b) Préalablement, à cet acte, il sera, si nécessaire, opéré une modification de l'EDDV du Forum des Halles de Paris, dans les conditions de l'article 15.

c) Prix : 6,855 millions d'euros, payable selon les mêmes conditions et modalités que le prix de vente des Volumes Commerce Résiduels.

d) Le Transfert de propriété des Volumes Parking Rambuteau interviendra à la signature de l'acte de vente. La vente interviendra en état et sans garantie d'aucune sorte. Le transfert de jouissance des Volumes Parking Rambuteau interviendra concomitamment à l'acte.

5.2. Le Bail à Construction portant sur le Volume Parking Berger se poursuivra jusqu'à sa résiliation anticipée éventuelle dans les conditions stipulées en Article 11.2 ou jusqu'à la cession éventuelle.

ARTICLE 6 – PROJET CANOPEE – VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PAR LA VILLE PORTANT SUR LES VOLUMES COMMERCE CANOPEE

6.1. A la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP, qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir, en réitération de la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement qui sera conclue après ces décisions de déclassement, les Volumes Commerce Canopée décrits ci-après.

La promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement des Volumes Commerce Canopée sera soumise aux conditions suspensives mentionnées en Annexe 6 et notamment de la délivrance du Permis de Construire Canopée devenu définitif.

La condition suspensive tenant au Permis de Construire devra avoir été réalisée au plus tard le 31 décembre 2013. La condition suspensive est stipulée au profit de la SCFHP qui pourra y renoncer de façon explicite à tout moment mais avant le 31 décembre 2013. La renonciation éventuelle par la SCFHP à la condition tenant au Permis de Construire ne délivrera la Ville d'aucune de ses obligations de vendeur en l'état futur.

a) **Objet :** Volumes Commerce Canopée identifiés sur les plans figurant en Annexe 2, représentant une Surface de Vente de 6 102 m² GLA.

b) Dès désaffectation des volumes affectés aux équipements publics et à la voirie, la Ville s'engage à inscrire, en Conseil de Paris, une délibération visant à déclasser lesdits volumes.

c) La promesse de vente en l'état futur d'achèvement sera signée au plus tard le 30 juin 2011. Il est convenu que les actes mentionnés aux articles 5.1, 11.2, 11.3 et 11.4 ne pourront être signés que concomitamment ou postérieurement à la promesse de VEFA susvisée.

- d) Les conditions de la vente seront conformes aux usages concernant la vente en l'état futur d'achèvement de locaux commerciaux constituant l'extension d'un ensemble commercial existant.

Les principales stipulations de la vente en état futur d'achèvement figurent en Annexe 6.

Préalablement à la cession, il sera procédé à une modification de l'EDDV du Forum des Halles en application des stipulations de l'article 15.

- e) Les locaux seront réalisés conformément à la notice descriptive en Annexe 7. La Ville soumettra, pour observations, à la SCFHP, l'avant projet détaillé de la Canopée et toute demande de permis de construire modificatif. Le comité de coordination informera régulièrement la SCFHP de l'évolution des travaux et des autorisations administratives, et la mettra en mesure de formuler ses observations.

La Ville devra faire ses meilleurs efforts pour satisfaire les demandes de la SCFHP pour optimiser l'aménagement des futurs locataires, notamment pour les restaurants (positionnement des bacs à graisse, des dispositifs d'évacuation des fumées, etc.), sans majoration de prix et à condition que cela n'emporte pas de majoration de coûts pour la Ville.

Achèvement à T1 au plus tard selon le Calendrier Prévisionnel.

- f) La SCFHP s'engage à réaliser la première commercialisation des Volumes Commerce Canopée dans le respect des dispositions de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial le 2 juillet 2009, et par des baux commerciaux d'une durée minimum de dix (10) ans.

6.2. Prix

- 6.2.1. Le prix de base sera de 51,457 millions d'euros soumis à la TVA, payable: à l'acte pour 0,5%, 39,5% à T1, date de livraison de la Canopée qui fera l'objet d'un procès verbal contradictoire, 60% 6 ans après T1.
- 6.2.2. Il sera stipulé un prix complémentaire éventuel qui sera déterminé à T2 (le "**Prix Complémentaire**").

Il sera calculé en application de la formule suivante :

$$27\% \times \left\{ V_{T2} - [V_{initiale} \times \prod_{k=2010}^{2019} (1 + e_k) + \sum_{i=2007}^{2019} \text{Investissements}_i \times \prod_{j=i+1}^{2019} (1 + e_j)] \right\}$$

Avec :

- V_{T2} : sera égal à la valeur d'expertise nette de toute fiscalité du Forum des Halles (commerces et parkings) à T2, retenue pour l'établissement des comptes consolidés certifiés par les commissaires aux comptes, déterminée par l'expert évaluateur immobilier procédant à cette date à l'évaluation des actifs commerciaux français de la SCFHP et qui sert au calcul de

l'Actif Net Réévalué des actionnaires de la SCFHP.

- V_{initiale} : Valeur d'expertise nette de toute fiscalité du Forum des Halles (commerces et parkings) au 31 décembre 2008 retenue pour l'établissement des comptes consolidés certifiés par les commissaires aux comptes, déterminée par l'expert évaluateur immobilier procédant à cette date à l'évaluation des actifs commerciaux français de la SCFHP et qui sert au calcul de l'Actif Net Réévalué des actionnaires de la SCFHP, soit 752,57 millions d'euros.
- Investissements i : Montant HT des Investissements de la SCFHP et de la SEPFH réalisés et payés sur le périmètre de l'Ancien Forum, du Nouveau Forum, de la Canopée, du Barreau Nord-Sud et de leurs dépendances pour l'année i comprise entre le 01.01.2007 et T2, et définis en Annexe 8A, étant précisé que pour les années 2007 et 2008, seront seuls considérés comme un Investissement, le manque à gagner pour gel de commercialisation relative à la période du 1^{er} janvier 2007 jusqu'à la date de Résiliation des Volumes Restitués d'ores et déjà déterminé de façon forfaitaire par les Parties à 331 HT K€).

Les Investissements sont constitués des dépenses immobilisables ayant pour effet d'augmenter la valeur de l'actif ou sa durée de vie (incluant notamment le coût d'acquisition des droits aux Baux à Construction, des extensions, des investissements récurrents ou exceptionnels, lequel coût sera net des diminutions d'immobilisations constituées des cessions et des mises au rebut, et donc notamment de l'indemnité de Résiliation visée en 3.1.d, payée par la Ville). Le montant des Investissements sera déterminé à partir des comptes de la SCFHP et de la SEPFH certifiés par les commissaires aux comptes.

- e : Taux de portage résultant de l'EURO SWAP 5 ANS majoré de 350 points de base, entre le 1^{er} janvier 2008 et la date de calcul du Prix Complémentaire (T2) pour V_{initiale} et des dates de paiement jusqu'à T2 pour Investissements i .

L'EUROSWAP 5 ANS retenu chaque année sera la moyenne arithmétique annuelle des indices publiés "5-year ISDAFIX 10am London Time Euribor fixing" dont le code Bloomberg est "EIISDA05 Index" et dont le code Reuters est "ISDAFIX2" avec fixing 11h00 heure de Francfort. En cas de disparition ou d'indisponibilité de l'indice pour une ou plusieurs années, il sera défini, à la date de calcul du prix complémentaire, par deux banques de premier rang, chacune des banques étant désignée par l'une des Parties (la Ville de Paris et la SCFHP).

- i : chaque année comprise entre le 01.01.2007 et T2 (31 décembre 2019)
- k : chaque année comprise entre le 01.01.2010 et T2 (31 décembre 2019)

Il figure en Annexe 8B un exemple de calcul du Prix Complémentaire dans certaines hypothèses. Le modèle informatique du calcul du Prix Complémentaire figure sur un CD joint en Annexe 8C.

La SCFHP procèdera au calcul du Prix Complémentaire à T2 et l'adressera à la Ville dans les quatre mois suivant T2, soit au plus tard le 30 avril 2020, accompagné des pièces justificatives (copies des comptes certifiés de la SCFHP et de la SEPFH, attestation par les commissaires aux comptes de V_{T2}). Le paiement interviendra dès notification par la Ville de son accord sur le montant. La Ville pourra procéder ou faire procéder par tout conseil de son choix, tenu d'une obligation de secret professionnel, à toutes vérifications du calcul du Prix Complémentaire.

Afin de permettre à la Ville de procéder aux vérifications qui lui sembleraient nécessaires, la SCFHP l'autorise à consulter les comptes de la SCFHP et de la SEPFH, certifiés par les

commissaires aux comptes, à tout moment entre la date de signature du présent Protocole et le 1^{er} septembre 2020. La Ville s'engage à respecter la stricte confidentialité des documents consultés.

Sauf à ce que les Parties s'accordent sur le calcul du Prix Complémentaire, celui-ci sera calculé, par application de la formule ci-dessus par trois tiers experts, chacune des Parties en choisissant un parmi les cabinets d'audit de réputation internationale présents à Paris au plus tard le 1er septembre 2020, et le troisième étant choisi d'un commun accord entre les deux experts désignés par les Parties. Ces tiers experts agiront dans le cadre des dispositions de l'article 1592 du Code civil, leur décision sera obligatoire.

Ces tiers experts pourront également être consultés pour proposer aux Parties une évaluation des éventuels préjudices résultant du décalage du paiement par rapport à l'échéance initialement prévue.

Le Prix Complémentaire ne sera exigible que s'il est positif et dans la limite de 50 millions d'euros HT. Le plafond du Prix Complémentaire sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), à compter de la signature des présentes et jusqu'à sa date de calcul, l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice publié à la date de calcul du Prix Complémentaire.

ARTICLE 7 – PROJET RESTRUCTURATION ET RENOVATION DES CIRCULATIONS VERTICALES – VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DES VOLUMES COMMERCE DES CIRCULATIONS VERTICALES

7.1. La Ville s'engage à réaliser, à ses frais et dans le respect du Calendrier Prévisionnel, les travaux de restructuration et de rénovation des Circulations Verticales décrits en Annexe 9. L'Annexe 2 indique le périmètre de ces travaux. Ces travaux comportent notamment le remplacement du tube Lescot par deux groupes d'escalators avec paliers à chaque niveau, ainsi que des Travaux d'Adaptation décrits en Annexe 13, lesdits travaux devant être réalisés conformément aux prescriptions du Permis de Construire Canopée et du Permis de Construire Modificatif du projet Canopée relatifs auxdites surfaces.

7.2. A la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir, en réitération de la ou des promesse(s) synallagmatique(s) de vente en état futur d'achèvement qui seront conclues après ces décisions de déclassement, les Volumes Commerce des Circulations Verticales (étant rappelé que par principe, ces surfaces ne seront pas affectées à l'usage public après réalisation de la restructuration et rénovation des Circulations Verticales).

a) Objet : Volumes Commerce des Circulations Verticales : volumes à usage de commerce représentant une Surface de Vente de 567 m² GLA, identifiés sur les plans figurant en Annexe 2.

Les Volumes Commerce des Circulations Verticales seront vendus en état futur d'achèvement. Ils sont décrits à la notice descriptive constituant l'Annexe 10. Les principales stipulations de la vente en état futur d'achèvement figurent en Annexe 6.

Préalablement, à cet acte, il sera opéré une modification de l'EDDV du Forum des Halles de Paris, dans les conditions de l'article 15.

- b) Chaque promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement sera soumise à la condition suspensive de l'obtention par la Ville des autorisations administratives définitives (AEC et PC ou PCM Canopée). La Ville demandera ces autorisations conformément au Calendrier Prévisionnel. La condition devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2013. La SCFHP pourra y renoncer, au plus tard le 31 décembre 2013, étant précisé que cette renonciation ne délivrera la Ville d'aucune de ses obligations de vendeur en l'état futur d'achèvement.
- c) Il sera soumis au Conseil Municipal une ou plusieurs délibérations déclassant les volumes dès l'achèvement des travaux de restructuration des Circulations Verticales. Une ou plusieurs promesse(s) synallagmatique(s) de vente sera(ont) conclue(s) dès que cette (ces) délibération(s) sera (seront) devenue(s) exécutoire(s).

Le transfert de propriété des Volumes Commerce des Circulations Verticales interviendra à la signature de (ou des) l'acte(s) de vente, après réalisation de la condition suspensive en ce qui concerne les constructions existantes et leur assiette, et par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, pour les ouvrages à venir.

Le transfert de jouissance se fera, par groupe de volumes regroupés en fonction de leurs accès respectifs (Portes Lescot, Rambuteau et Berger, un acte par secteur et par niveau), dès l'achèvement des travaux sur les Circulations Verticales pour chacun de ces groupes, qui sera constaté par un procès-verbal de remise des ouvrages.

- d) Le calendrier de réalisation de ces opérations est inclus dans le Calendrier Prévisionnel.
- e) Le Prix des Volumes Commerce des Circulations Verticales sera de 6,052 millions d'euros, payable: 0,5% à la signature du ou des acte(s), 39,50% au prorata des surfaces à chaque mise à disposition suite à un procès verbal de remise dressé par la Ville, 60% 6 ans après livraison.

ARTICLE 8 – PROJET BARREAU NORD SUD – VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DES VOLUMES COMMERCE DU BARREAU NORD/SUD

A la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP, qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir, en réitération de la promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement qui sera conclue après ces décisions de déclassement, les Volumes Commerce du Barreau Nord/Sud, représentant des volumes à usage de commerce qui seront créés après les travaux de conversion des volumes actuels du Barreau Nord-Sud des voiries souterraines.

- a) Objet : volumes identifiés sur les plans figurant en Annexe 2, représentant des locaux à usage de commerce d'une Surface Exploitable de 3.362 m² GLA dont 3.112 m² GLA de Surface de Vente (comprenant 312 m² GLA de Surface de Vente dans l'aile Nord de la Canopée (local d'appel)).
- b) Les locaux seront livrés en état futur d'achèvement et conformes à la notice descriptive des travaux figurant en Annexe 11. Les principales stipulations de la vente en état futur d'achèvement figurent en Annexe 6.
La SCFHP fera réaliser, à ses frais, les travaux d'aménagement complémentaires sous réserve

de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur réalisation

Les travaux à la charge de la Ville devront être achevés à la date T1 indiquée au Calendrier Prévisionnel.

- c) Une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement sera conclue sous les conditions mentionnées en Annexe 6 et notamment la condition suspensive d'obtention, par la Ville, des autorisations administratives définitives (AEC et PCM Canopée), nécessaires à la transformation des surfaces en surfaces commerciales à destination d'un magasin populaire.

La Ville s'engage à demander les autorisations administratives relatives à la construction et l'exploitation des Volumes Commerce du Barreau Nord/Sud, comme indiqué au Calendrier Prévisionnel pour autant que les études relatives aux travaux de second œuvre nécessaires au dépôt du dossier de demande devant être réalisées par la SCFHP, aient été transmises dans le cadre du Calendrier Prévisionnel par ses soins à la Ville.

La condition suspensive afférente au permis de construire et à l'AEC devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2013. La SCFHP pourra y renoncer avant cette date sans que cette renonciation délivre la Ville d'aucune obligation pesant sur elle en tant que vendeur en l'état futur d'achèvement.

- d) Dès désaffectation des volumes actuellement circulés du Barreau Nord-Sud, la Ville s'engage à inscrire, en Conseil de Paris, une délibération visant à déclasser lesdits volumes.
- e) Préalablement à la signature de l'acte de vente, une modification de l'EDDV interviendra pour identifier les Volumes Commerces Barreau Nord Sud dans les conditions de l'article 15.

Le Transfert de propriété interviendra au jour de la signature de l'acte de vente, en ce qui concerne le Volume et les constructions existantes, et par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, pour les ouvrages à venir. Le transfert de jouissance interviendra à l'achèvement des travaux de la Ville sur le Volume Commerce du Barreau Nord Sud.

- f) Prix : 19,442 millions d'euros, payable: 0,5% à la signature de l'acte, 39,50% à T1, 60% à 6 ans après T1.

ARTICLE 9 – PROJET LOCAUX COMPLEMENTAIRES

9.1. Vente du local Les Halles Le Marais sous condition préalable de désaffectation et déclassement

A la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP, qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir, en réitération de la promesse synallagmatique de vente qui sera conclue après ces décisions de déclassement, les volumes correspondant au local Les Halles le Marais.

- a) Objet : volume correspondant au lot n° 21335 de l'EDDV, et identifiés sur les plans figurant en Annexe 2, représentant 800 m² GLA de Surface de Vente.
- b) Afin que la Ville puisse désaffecter et déclasser le local Les Halles le Marais, la SCFHP fera ses meilleurs efforts pour rechercher un nouveau local à acquérir par la Ville, afin que celle-ci

puisse y faire installer le centre d'animation des Halles. Ce local devra avoir les caractéristiques décrites en Annexe 12. En cas d'acquisition, le coût pour la Ville n'excédera pas un montant maximum de 3,7 millions d'euros, ce coût correspondant à la différence entre le prix d'acquisition, droits inclus, du bien proposé et les droits et taxes récupérés par la Ville dans le cadre de cette transaction.

- c) La Ville mettra tout en œuvre pour organiser, dans les meilleurs délais, le transfert du centre d'animation dans le nouveau local. L'Acte de vente sera conclu dès la délibération de déclassement, que la Ville s'engage à soumettre au Conseil de Paris dès que la désaffectation du local les Halles le Marais pourra être constatée.

Le Transfert de propriété et de jouissance interviendra à l'acte. Les Volumes seront cédés en l'état, sans garantie d'aucune sorte.

- d) Le prix de cession sera de 3,7 millions d'euros, payable, 40% à l'acte et 60% 6 ans après.
- e) L'engagement de la SCFHP expirera le 31 décembre 2019 si la désaffectation du local les Halles le Marais n'est pas intervenue à cette date.

9.2. Vente du local UGC Ciné Cité Les Halles et des droits d'emphytéote

La Ville s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à acquérir :

- la pleine propriété des volumes **28.001, 16.021, 19.801 et 24.701**, faisant l'objet d'un bail commercial entre la Ville de Paris et UGC en date du 13 et 14 octobre 1993, la Ville étant devenue propriétaire de ces volumes par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SEMAH par acte du 23 juin 1987 ;

- le volume **27.096** objet du bail emphytéotique consenti initialement par la SEMAH à la Cevo, par acte en date du 22 décembre 1987 aux droits de laquelle est venue la SCFHP par cession du bail emphytéotique par acte du 5 juin 2000. La Ville étant devenue propriétaire de ce volume par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SEMAH par acte du 4 février 2003 ;

- ses droits d'emphytéote au titre du bail consenti le 27 décembre 1985 par l'Etat à la SEMAH visé au point I.2.1.2 de l'Exposé suivi d'un acte rectificatif en date du 27 juin 1986 , aux droits de laquelle est venue la Ville et expirant le 31 décembre 2055, sur les volumes **21.534, 27087, 27086, 27.100, 27.101, 27.102, 27.103, 27.105 et 27.106** représentant une assiette foncière d'environ 7.700 m².

Etant ici précisé qu'en vertu de ce bail emphytéotique, la SEMAH avait consenti, savoir :

- (i) à la SCFHP un bail à construction par acte en date des 25 et 26 mars 1986 identifiées au point I.2.2.3 de l'Exposé, ledit bail à construction ayant été cédé par la SEMAH à la Ville par acte du 27 mai 1988 (suivi d'un acte complémentaire du 21 septembre 1988). Ce bail à construction porte sur les volumes **21.534, 27.087 et 27.086** représentant des locaux d'une surface de 7 500 m² GLA environ, lesquels ont été donnés par ailleurs à bail commercial par la SCFHP à la société UGC,
- (ii) à la Cevo, un bail emphytéotique par acte en date du 22 décembre 1987, portant sur les volumes **27.100, 27.101, 27.102, 27.103, 27.105 et 27.106**, bail aux droits duquel est venue

la SCFHP par cession du bail emphytéotique par la Cevo à son profit par acte du 5 juin 2000. La SEMAH ayant de son côté cédé ses droits de bailleurs à la Ville par actes des 27 mai 1988 et 12 novembre 1990. Ces volumes faisant par ailleurs l'objet d'un bail commercial au profit d'UGC.

La cession par la Ville de ses droits d'emphytéote à la SCFHP entrainera l'extinction du bail à construction des 25 et 26 mars 1986 et du bail emphytéotique du 22 décembre 1987 par confusion pour la SCFHP de ses qualités de bailleur et de preneur

Observation étant ici faite que les volumes **21.539** (à provenir de la division du volume 21520) et **27.076**, objets du bail à construction consenti initialement par la SEMAH à la SCFHP par acte en date du 29 novembre 1985 et propriété de la Ville par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SEMAH par acte du 27 mai 1988 sont compris dans les Volumes Commerces Résiduels objets de la vente visé à l'article 4.

- a) Objet : volumes correspondant aux lots n° 28.001, 27.096, 27.100, 27.101, 27.102, 27.103, 27.105, 27.106, 27.086, 27.087, 21.534, 19.803 (à provenir du volume 19801 en cours de division), 24.701, et 16.021 de l'EDDV, et identifiés sur les plans figurant en Annexe 2.
- b) La signature de l'acte de vente desdits droits sera concomitante (i) à l'acte authentique de vente des Volumes Commerce Résiduels et (ii) à la Résiliation partielle des Baux à construction.
- c) Les volumes seront cédés, loués à la société UGC, en l'état et sans garantie d'aucune sorte autre que l'exactitude de la situation locative de la société UGC. Le transfert de propriété et de jouissance sera concomitant à la signature de l'acte.
- d) La Ville s'engage à ne pas modifier la situation locative résultant du bail en date du 13 et 14 octobre 1993, à informer la SCFHP de tout événement important relatif à cette situation et à solliciter son avis avant toute action.
- e) La SCFHP prendra l'engagement d'affecter les locaux vendus à une activité de cinéma pour une durée de 30 ans sauf si, avant cette date, l'évolution des techniques ou des modes de consommation faisait que les cinémas auraient, pour l'essentiel, disparu de Paris Intra Muros.
- f) Le prix sera de 10,9 millions d'euros, payable 0,5% à l'acte, 39.5% le 31-12-2013 et 60% le 31-12-2019.

ARTICLE 10 – VENTE DES CIRCULATIONS HORIZONTALES ET ELEMENTS ACCESSOIRES

10.1. A la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP, qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir, les parties des circulations horizontales existantes, et les droits réels énumérés ci-après : et identifiés sur les plans figurant en Annexe 2 (les "Circulations Horizontales Cédées").

- a) Objet : Les Circulations Horizontales Cédées comprennent :
 - des circulations horizontales intérieures (et verticales liées),

- les aires de livraison nord et sud de l'Ancien Forum ;
- une servitude d'accrochage (au mur, sol et plafond) et de surplomb (selon les cas) de tous dispositifs publicitaires d'information et d'animation, sur une épaisseur maximum de 1 m sur :
 - les façades des commerces propriété de la SCFHP donnant sur les Circulations Verticales ou Horizontales restant propriété de la Ville,
 - les poteaux situés dans les Circulations Horizontales restant propriété de la Ville (non reporté en Annexe 2),
 - les façades des Circulations Horizontales et des commerces, propriété de la SCFHP, donnant sur la place Basse,
- une servitude d'accrochage et de surplomb (selon les cas) de tous dispositifs publicitaires d'information et d'animation dans le volume compris entre une hauteur de 2,5 mètres et le faux-plafond des Circulations Horizontales de l'Ancien Forum restant propriété de la Ville (non reporté en Annexe 2).

Les Circulations Horizontales Cédées seront grevées de servitudes d'installation de la signalétique des cheminements entre la gare RER et le réseau viaire de surface.

Au sein des Circulations Horizontales Cédées, les espaces contenant les réseaux et installations techniques terminales y afférents et les parties de réseaux s'y trouvant seront ultérieurement destinés à être cédés à l'AFUL visée à l'article 16, et grevées de toutes servitudes de passage de tous câbles ou réseaux techniques nécessaires au fonctionnement desdits Volumes Circulations Horizontales Cédées.

Les servitudes d'accrochage susvisées s'accompagneront des servitudes de passage de tous câbles ou réseaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs installés.

- b)** Les Circulations Horizontales Cédées seront cédées après réalisation, par la Ville des travaux qui y sont prévus au titre des différents Projets et notamment l'alimentation en fluides des emplacements pour la création de kiosques commerciaux prévus dans les « Volumes Commerces des Circulations Verticales » et les Travaux d'Adaptation décrits en Annexe 13.
- c)** L'acte authentique de vente sera signé dans le mois qui suivra la décision de déclassement à intervenir au plus tard le 30 décembre 2012. Il sera précédé d'une modification de l'EDDV dans les conditions de l'article 15.

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance relatifs aux volumes ne nécessitant pas de travaux interviendra au jour de l'acte authentique ; pour les volumes faisant l'objet de travaux, le transfert de propriété et l'entrée en jouissance interviendront tranche par tranche à l'achèvement des travaux susvisés. Le calendrier de réalisation des travaux susvisés par la Ville figure au Calendrier Prévisionnel.

- d)** Prix : 5,8 millions d'euros, payable: à hauteur de 0,5% à la signature de l'acte de vente, 39,50% le 31 décembre 2013, et le solde de 60% à T2.

- 10.2.** La SCFHP fera réaliser sur les Circulations Horizontales Cédées les Travaux d'Adaptation des Circulations Horizontales qui la concernent décrits en Annexe 13.
- 10.3.** La SCFHP pourra procéder à toutes restructurations des Circulations Horizontales Cédées, notamment en y incorporant des portions aux locaux commerciaux pour autant (i) qu'elle respecte les servitudes de passage sus visées, et (ii) que pendant une durée de dix ans, à compter de l'ouverture au public de la Canopée, elle crée des circulations horizontales de substitution de sorte que la superficie des Circulations Horizontales Cédées ne soit pas réduite de plus de 5%, le tout par transformation en surfaces commerciales.
- 10.4.** A compter de la signature de l'acte de vente, la Ville mettra à disposition de la SCFHP, de manière anticipée et temporaire, les Circulations Horizontales Cédées destinées à faire l'objet de travaux par la Ville, afin de permettre à la SCFHP notamment la réalisation d'activités nécessaires à l'animation d'un centre de commerce et de loisirs. Cette mise à disposition anticipée prendra fin sur demande de la Ville en vue de et pendant les travaux susvisés.
- 10.5.** En ce qui concerne la Place Basse, les terrasses aux niveaux R-1 et R-2, et les circulations verticales ou horizontales intérieures restant propriété de la Ville, la Ville conclura avec la SCFHP une convention d'occupation précaire permettant notamment la réalisation d'activités nécessaires à l'animation d'un centre de commerce et de loisirs, qui s'inscrirait dans la continuité des activités passées et actuelles ayant lieu dans le Forum, décrites en Annexe 14. Cette convention sera conclue, le cas échéant, moyennant une redevance établie par le Conseil de Paris, conformément aux règles en vigueur sur l'occupation du domaine public.

ARTICLE 11 – PROJETS POLE TRANSPORT ET PARKING BERGER

11.1. Le Projet Pôle Transport

Le Projet Pôle Transport comprend :

- la rénovation (incluant l'optimisation des moyens d'évacuation) et l'extension de la Salle d'Echange au niveau C (R-4) du parking Berger avec la création de locaux commerciaux,
- la création de l'Accès Marguerite de Navarre,
- la création d'un mail et de locaux commerciaux au niveau R-3 du parking Berger,
- le prolongement des circulations verticales Berger et Rambuteau, par la création d'escalators et escaliers, entre les niveaux R-3 et R-4.

Par " Condition de Réalisation du Pôle Transport", les Parties entendent la situation dans laquelle (i) un accord sera intervenu entre la Ville, la RATP et le STIF, pour sa réalisation et son financement et (ii) les autorisations administratives (autorisation d'exploitation commerciale et permis de construire) nécessaires à sa mise en œuvre auront été obtenues.

Le calendrier de réalisation des études et de demande d'autorisations administratives sera déterminé conjointement entre la SCFHP, la Ville et la RATP dans la perspective que les permis de construire soient obtenus au plus tard le 31 décembre 2016.

Le Projet Pôle Transport est schématiquement décrit en Annexe 15.

La réalisation du Projet Pôle Transport suppose également un accord entre la Ville, la RATP et le

STIF, en leur qualité de maîtres d'ouvrage de la totalité des travaux. Il est acquis, dans ce contexte que la Ville sera l'opérateur des mutations foncières nécessaires à la réalisation du Projet Pôle Transport.

La Ville s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que le Projet Pôle Transport se réalise conformément aux dispositions annexées et au Calendrier Prévisionnel. Elle informera périodiquement la SCFHP de l'avancement du Projet et l'associera en tant que de besoin à sa définition.

La réalisation du Projet Pôle Transport implique la restitution à la Ville du Volume Parking Berger dans le cadre d'une résiliation anticipée du Bail à Construction du 22 juillet 1976 le concernant.

La SCFHP a manifesté son accord pour cette résiliation si (i) la Condition de Réalisation du Pôle Transport se réalise et si concomitamment, elle peut acquérir en VEFA, (ii) les Volumes Parking Berger Reconstitués et (iii) les Volumes Commerce Parking Berger.

En conséquence de cette cession, si elle se réalise, le Bail à Construction du 22 juillet 1976 sera éteint par confusion (sauf substitution d'un acquéreur par la SCFHP).

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

11.2. Promesse de résiliation du Bail à Construction Volumes Parking Berger sous condition suspensive.

Concomitamment à l'acte de vente des Volumes Parking Rambuteau, il sera signé entre les Parties, une promesse de résiliation du Bail à Construction du 22 juillet 1976, portant sur les Volumes Parking Berger, représentant 667 emplacements.

- a) La résiliation sera soumise à la condition suspensive de la réalisation de la Condition de Réalisation du Pôle Transport au plus tard le 31/12/2016. A défaut de notification par la Ville de la réalisation de cette condition, à cette date, l'engagement de résiliation sera caduc de plein droit.

La résiliation sera également soumise à la condition suspensive du paiement de l'indemnité de résiliation, dans le délai mentionné ci-après en b). A défaut de réalisation de cette condition dans ce délai, l'engagement de résiliation sera caduc de plein droit.

La réalisation de ces conditions fera l'objet d'un acte complémentaire qui constatera soit le caractère définitif de cet acte de résiliation avec quittancement par la SCFHP de l'indemnité de résiliation payée par la Ville, soit la défaillance de ces conditions et la caducité dudit acte.

- b) La résiliation, si elle se réalise, aura lieu moyennant le paiement par la Ville d'une indemnité de résiliation de 2,246 millions d'euros, payable à hauteur de 0,5% à l'acte, 39,50% le 31/12/2013, 60% à T2 (31/12/2019). La signature de l'acte authentique qui constatera la résiliation du Bail à Construction interviendra au plus tard dans les trente (30) jours de la notification, par la Ville de la réalisation de la Condition de Réalisation du Pôle Transport.
- c) La résiliation du bail à construction, la restitution des Volumes Parking Berger et le transfert des risques interviendront à la date de l'acte susvisé.

d) Les Volumes Parking Berger seront restitués en l'état et sans garantie d'aucune sorte.

La Ville supportera la quote-part des charges afférentes aux Volumes Parking Berger à compter de la date du transfert de propriété ou de la mise à disposition anticipée à son profit jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle grille de répartition, telle que prévue à l'article 16 ci-dessous. A titre indicatif, une simulation est jointe en Annexe 20.

11.3. Vente en état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce Parking Berger

Si la résiliation du Bail à Construction portant sur les Volumes Parking Berger se réalise, la Ville s'engage à vendre en état futur d'achèvement, à la SCFHP qui s'engage à acquérir sous la condition stipulée ci-après, spécifique à la servitude d'accès, les Volumes Commerce Parking Berger soit :

- (i) au niveau R-3, une ligne de locaux commerciaux (dite mail Marguerite de Navarre) avec réserves et locaux sociaux, identifiés sur les plans figurant en Annexe 2 et d'une Surface Exploitable de 1 095 m² GLA, dont 995 m² GLA de Surfaces de Vente et 100 m² GLA de réserves. Les locaux seront livrés en état futur d'achèvement et conformes à la notice descriptive des travaux figurant en Annexe 16A.
- (ii) au niveau R-4, des locaux commerciaux avec réserves, identifiés sur les plans figurant en Annexe 2 et d'une Surface Exploitable de 600 m² GLA environ, dont 450 m² GLA de Surfaces de Vente et 150 m² GLA de réserves disposant d'un accès sur la zone hors contrôle de la Salle d'échange. Cet accès sera ouvert en permanence aux heures d'ouverture de celle-ci au public (via une servitude réciproque). Les locaux seront livrés en état futur d'achèvement et conformes à la notice descriptive des travaux figurant en Annexe 16B.

Les principales stipulations de la vente en état futur d'achèvement figurent en Annexe 6.

Le Prix des Volumes Commerce Parkings du niveau R-3 sera de 13,379 millions d'euros hors TVA. Le Prix sera soumis à la TVA, et payable: 0,5% à l'acte, 39,5% à T1, 60% 6 ans après T1.

Le Prix des Volumes Commerce Parkings du niveau R-4 sera de 4,809 millions d'euros hors TVA. Le Prix sera soumis à la TVA, et payable: 0,5% à l'acte, 39,5% à T1, 60% 6 ans après T1. Il est ici précisé que l'accessibilité de ces locaux au niveau R-4 nécessite la constitution d'une servitude d'accès sur la zone hors contrôle de la Salle d'échange à régulariser avec le propriétaire. L'engagement de la SCFHP d'acquérir les Volumes Commerce Parkings du niveau R-4 sera ainsi pris sous la condition de la constitution par le propriétaire du fond servant de cette servitude moyennant un prix n'excédant pas 2,4 millions d'euros, étant précisé que ce chiffre pourra correspondre à la valeur actualisée d'une suite de paiements. Cette condition est stipulée au profit de la SCFHP, la servitude devra être constituée au plus tard à la signature de la vente intervenant en réitération de la promesse de vente sus-visée.

La signature de la promesse authentique de vente en état futur d'achèvement des Volumes Commerce Parkings par la Ville à la SCFHP devra intervenir concomitamment à (i) l'acte de vente par la Ville à la SCFHP des Volumes Parking Rambuteau, (ii) à la promesse de résiliation du Bail à Construction des Volumes Parking Berger et (iii) à la promesse authentique de vente en état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Parking Berger Reconstitués.

11.4. Vente en état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des Volumes Parking Berger Reconstitués

Si la Condition de Réalisation du Pôle Transport se réalise, la Ville s'engage également à vendre en état futur d'achèvement, à la SCFHP qui s'engage à acquérir, les Volumes Parking Berger Reconstitués représentant 285 emplacements de stationnement.

Les locaux seront livrés en état futur d'achèvement et conformes à la notice descriptive des travaux figurant en Annexe 17.

Les principales stipulations de la vente en état futur d'achèvement figurent en Annexe 6.

Le Prix des Volumes Parkings Berger Reconstitués sera de 3,135 millions d'euros hors TVA. Le Prix sera soumis à la TVA, et payable: 0,5% à l'acte, 39,5% à T1 et 60% 6 ans après T1.

La signature de la promesse authentique de vente en état futur d'achèvement des Volumes Parking Berger Reconstitués par la Ville à la SCFHP devra intervenir concomitamment à (i) l'acte de vente par la Ville à la SCFHP des Volumes Parking Rambuteau, (ii) à la promesse authentique de résiliation du Bail à Construction des Volumes Parking Berger et (iii) à la promesse authentique de vente par la Ville à la SCFHP des Volumes Commerce Parking Berger.

Il est ici rappelé que, dans le Parking Berger, il est prévu 40 emplacements de stationnement identifiés sur les plans en Annexe 2, qui resteront propriétés de la Ville et seront mis à la disposition de l'Hôtel Novotel. LA SCFHP s'engage à constituer sur les Volumes Parking Berger Reconstitués une servitude de passage permettant l'accès à ces emplacements. Cette servitude sera consentie en contrepartie de la prise en charge d'une quote-part des frais de toutes natures afférents à l'exploitation, l'entretien et les réparations du parking Berger, qui seront répartis à due concurrence du nombre d'emplacements de stationnement entre le propriétaire du fonds servant et du fond dominant.

11.5. Mise à disposition anticipée du Parking Berger

La Ville pourra demander à la SCFHP la mise à disposition anticipée des Volumes Parking Berger avant la réalisation de la Condition de Réalisation du Pôle Transport en lui notifiant sa décision 3 mois à l'avance par lettre recommandée avec avis d'accusé de réception pour effet entre le 1^{er} juillet 2011 et le 30 juin 2016.

Dans cette hypothèse, la SCFHP mettra les Volumes Parking Berger à la disposition de la Ville gratuitement, à charge pour la Ville de respecter les obligations suivantes :

- la Ville ne pourra faire que des travaux préparatoires à la réalisation du Pôle Transport et des travaux de renforcement de poteaux liés à la restructuration des voiries souterraines, travaux ne devant pas affecter la structure ou les rampes d'accès des Volumes du Parking Berger ;
- cette mise à disposition sera d'une durée expirant au 31 décembre 2016 au plus tard. Si à cette date la Condition de Réalisation du Pôle Transport n'est pas réalisée, et que les actes de ventes en l'état futur d'achèvement ci-dessus visés ne sont pas intervenus, la Ville devra restituer immédiatement les Volumes Parking Berger dans ses conditions d'exploitation préexistantes à la mise à disposition.

Si la Condition de Réalisation du Pôle Transport ne se réalise pas avant le 31 décembre 2016, les parties manifestent leur intentions réciproques (la Ville de vendre, et la SCFHP d'acheter) les Volumes Parking Berger, moyennant un Prix déterminé par accord entre elles, ou à défaut, par trois tiers experts conformément à l'article 1592 du Code civil, en application des mêmes méthodes ayant conduit à la valorisation des Volumes Parking Rambuteau, compte tenu de ce que cette cession s'intègre dans un ensemble économique qu'est le présent Protocole et que l'intention initiale des parties était que cette cession intervienne concomitamment au Protocole.

Chaque Partie désignera un tiers expert choisi parmi les cabinets d'audit de réputation internationale présents à Paris. Le troisième tiers expert sera choisi d'un commun accord entre les deux tiers experts désignés par les Parties. Ces tiers experts agiront dans le cadre des dispositions de l'article 1592 du Code civil et leur décision sera obligatoire.

Le Conseil de Paris se prononcera sur cette vente.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFÉRENTS PROJETS

ARTICLE 12 – LIBERATION TEMPORAIRE DE VOLUMES

12.1 Principes

Certains locaux, non inclus dans un Volume Restitué et occupés en vertu d'un bail commercial, devront être libérés temporairement, pour la totalité de leur surface ou une partie de celle-ci seulement, pour y permettre la réalisation de travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

Ces travaux ne devront pas avoir pour conséquence de modifier la valeur de ces locaux. Dans le cas contraire, les éventuelles diminutions de valeur seraient indemnisées par la Ville de Paris dans le cadre d'accords entre elle et la SCFHP, après avis donné par France Domaine, homologués par le juge de l'expropriation ou fixée par le juge à défaut d'accord amiable.

Neuf mois au moins avant tout début de travaux, la Ville de Paris adressera à la SCFHP une notice des travaux devant être réalisés dans chacun des locaux concernés sur laquelle la SCFHP pourra lui faire part de ses observations éventuelles notamment sur leur impact éventuel sur la valeur desdits locaux ou les préjudices pouvant résulter de ces travaux pour la SCFHP.

La Ville négociera avec chaque locataire concerné pour rechercher un accord amiable relatif aux modalités de cette libération temporaire. La SCFHP pourra participer à cette discussion.

La Ville de Paris indemniserà les locataires concernés, dans le cadre du code de l'expropriation et des dispositions particulières des articles L.314-3 et L.314-4 du code de l'urbanisme relatifs à la protection des occupants. L'indemnité versée aux commerçants sera déterminée par accord amiable entre la Ville et le locataire, après avis donné par France Domaine, homologué par le juge de l'expropriation, ou fixée par le juge à défaut d'accord amiable.

Dans le délai d'un mois du paiement ou de la consignation de l'indemnité, le locataire sera tenu d'abandonner les lieux concernés. Passé ce délai, il pourra être procédé à une expulsion des occupants.

A l'issue des travaux dans chaque commerce, l'avenant au bail ou le nouveau bail qui serait éventuellement nécessaire en sus des dispositions ci-après, sera proposé et signé le cas échéant entre le locataire et la SCFHP.

La mise en œuvre de ce dispositif de libération temporaire suppose de distinguer deux hypothèses, savoir :

(i) En cas de refus des locataires concernés par les travaux de quitter les lieux, ou de libérer les emprises partielles des lieux loués impactés par les travaux: la Ville procédera à une expropriation de tout ou partie des locaux considérés pour lui permettre de faire réaliser les travaux nécessaires à la réalisation de son projet de restructuration.

(ii) En cas d'accord des locataires concernés par les travaux de quitter ou de libérer partiellement les lieux loués (selon les cas), le recours à une expropriation ne sera pas nécessaire.

En conséquence, pour les cas où un locataire refuse de quitter les lieux, les Parties ont décidé de mettre en place le processus suivant :

- la SCFHP s'engagera à céder à la Ville de Paris, au plus tard au 31 décembre 2013, l'ensemble des locaux devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente globale mais dont la mise en œuvre sera conditionnée à la nécessité ou non d'une expropriation. Les actes authentiques de vente, portant sur les seuls locaux ou parties de locaux que les locataires auront refusé de quitter temporairement après le versement ou la consignation de l'indemnité homologuée ou fixée par le juge de l'expropriation, seront régularisés en application de cette promesse dans le délai de 7 jours ouvrés après que la Ville aura fait connaître sa décision de saisir le juge pour obtenir une décision d'expulsion. Le prix de vente sera égal à la valeur nette comptable du local concerné dans les livres de la SCFHP au 1^{er} jour de l'exercice, la Ville prenant à sa charge les taxes, frais et émoluments de notaire attachés aux actes de cette vente. Le paiement du prix, et de la TVA y attachée le cas échéant, interviendra 12 mois après la signature de l'acte authentique. Le transfert de propriété prendra effet à la date de libération du local par le locataire, et au plus tard 3 mois après l'acte authentique de vente.

- Concomitamment, la Ville de Paris s'engagera, toujours dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente globale similaire à celle sus-visée, à rétrocéder chacun des locaux ou parties de locaux expropriés en vertu de ce qui précède, une fois les travaux effectués et au plus tard le 31 décembre 2014, dans les conditions ci-après. Le prix de vente, sera égal au prix d'achat susvisé devant être diminué des taxes, frais et émoluments de notaire attachés aux actes de cette rétrocession supportés par la SCFHP. Pour chaque local ou partie de local concerné, l'acte authentique de vente sera conclu au plus tard à la date de livraison du local au locataire. Le paiement du prix interviendra à la plus tardive des 2 dates suivantes : signature de l'acte authentique de vente et paiement du prix de la vente précédente. Le transfert de propriété prendra effet dans les conditions indiquées en Articles 12.3 et 12.5.

Les procédures et dispositions du présent document se déclinent différemment suivant les quatre situations suivantes (12.2 à 12.5).

Dans le cadre du présent article 12, la Ville indemniserà la SCFHP en sa qualité de propriétaire exproprié des (i) des pertes et diminutions de loyers et de charges subies par la SCFHP sur ce local ou la partie de local impacté pendant la période comprise entre la vente et le rachat, ainsi que (ii) de la perte de valeur éventuelle de ces locaux du fait des travaux.

12.2. Libération temporaire totale de volumes ne nécessitant pas de transfert de propriété entre la SCFHP et la Ville de Paris et de décision d'expulsion

Cette situation s'applique quand les travaux ne permettent pas la poursuite de l'activité commerciale du locataire, et que celui-ci accepte de quitter temporairement ce local après le versement de l'indemnité homologuée ou fixée par le juge, et obtention de l'avis de France Domaine, et quand la SCFHP accepte la réalisation de ces travaux dans un local lui appartenant.

En application de l'article L.314-3 du Code de l'urbanisme précité, le bail commercial liant la SCFHP et le locataire sera suspendu pendant une période couvrant la durée des travaux et reprendra effet à l'issue de cette période, l'échéance du bail étant reportée d'une durée égale à celle de la suspension.

La SCFHP accepte d'ores et déjà la réalisation de tels travaux et la suspension corrélative du bail pour autant que :

- l'indisponibilité du local n'excède pas six mois,
- ces travaux n'aient pas pour effet de diminuer la valeur du local ou que les diminutions éventuelles de surface ou de volume aient été indemnisées par la Ville de Paris.

La Ville indemniserà la SCFHP des pertes de loyers et de charges pendant la période de suspension. Un accord amiable entre la SCFHP et la Ville, portant sur le montant de cette indemnité pour la durée prévisionnelle de cette période ainsi que sur les modalités de son ajustement à sa durée effective, sera soumis à l'avis de France Domaine et à l'homologation du juge de l'expropriation.

L'indemnité sera versée avant le début de la période précitée, sur la base de sa durée prévisionnelle. Si cette période s'avérait en réalité plus longue, le complément d'indemnité sera versé à la fin de la réalisation des travaux.

12.3. Libération temporaire totale de volumes nécessitant un transfert de propriété entre la SCFHP et la Ville de Paris et une décision d'expulsion

Cette situation s'applique quand les travaux ne permettent pas la poursuite de l'activité commerciale par le locataire sur la partie du local non impactée par les travaux, et que le locataire refuse de quitter temporairement ce local après le versement (ou consignation valant versement) de l'indemnité homologuée ou fixée par le juge, après avis de France Domaine.

Dans cette hypothèse, la procédure d'expropriation devra être poursuivie, d'une part par une vente du local de la SCFHP à la Ville de Paris et d'autre part par une saisine du juge de l'expropriation par la Ville de Paris en vue d'une décision d'expulsion du locataire permettant le recours à la force publique.

La signature des deux actes de vente pris en application des deux promesses synallagmatique de vente visées à l'article 12.1 interviendra alors. Le transfert de propriété du local de la Ville à la SCFHP interviendra (i) une fois achevés les travaux de la Ville sur lesdits locaux, (ii) une fois achevés également les travaux de remise en état (aménagement décoratifs intérieurs) desdits locaux post travaux (si ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation préalable au profit du locataire) et (iii) pour autant que l'accessibilité au local et sa visibilité ne soient pas compromises par les travaux de la Ville. Pour cette dernière condition (iii) :

- on entend par accessibilité l'existence d'un cheminement en état d'usage ou rénové jusqu'à une circulation verticale d'usage pour la zone de commerce considérée ;
- on entend par visibilité, le fait que l'état de la zone où se trouve le local permette à la clientèle du Forum, ayant accès à la zone, de voir la vitrine du local considéré d'une distance de vingt mètres, sauf obstacle naturel ;

Par exception aux critères d'accessibilité et de visibilité, le transfert de propriété interviendra de manière anticipée dès que le locataire concerné a repris l'exploitation du local.

Dans la détermination de la date de transfert de propriété, les inconvénients éventuels liés à la réalisation de travaux par la Ville sur l'exploitation du local, ne seront pas pris en compte.

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait entre les Parties sur l'appréciation de la réalisation des conditions, mentionnées ci-dessus, nécessaires à l'exploitation d'un local ayant fait l'objet d'une libération temporaire totale, les Parties s'en remettront à l'avis d'un tiers expert désigné d'un commun accord ou par le Président du Tribunal de grande instance de Paris, statuant en référé.

La Ville indemniserà la SCFHP en sa qualité de propriétaire exproprié des (i) des pertes et diminutions de loyers et de charges subies par la SCFHP sur ce local pendant la période comprise entre les deux transferts de propriété successifs, ainsi que (ii) de la perte de valeur éventuelle de ces locaux du fait des travaux.

En application de l'article L.314-3 précité, le bail commercial liant la Ville substituée à la SCFHP en tant que bailleur, et le locataire, sera suspendu pendant la période couvrant la durée des travaux de la Ville et des travaux de réaménagement du local si nécessaire, et reprendra effet à l'issue de cette période, l'échéance du bail étant reportée d'une durée égale à celle de la suspension.

Dans le cas où le locataire ne reprendrait pas l'exploitation du local et le paiement des loyers et charges à la SCFHP à l'issue de la période de suspension du bail, la SCFHP s'engage à initier toutes actions judiciaires pour se faire indemniser par le locataire du préjudice subi du fait de l'inexécution du bail, cette indemnisation judiciaire étant alors déduite de l'indemnisation due par la ville à la SCFHP au titre de l'avant-dernier alinéa précédent.

La Ville ne conclura aucun nouveau bail commercial pendant la période où elle sera propriétaire du local, lequel fera partie du domaine privé de la Ville pendant cette période.

12.4. Libération temporaire partielle de volumes ne nécessitant pas de transfert de propriété entre la SCFHP et la Ville de Paris et de décision d'expulsion

Cette situation s'applique quand l'emprise des travaux permet la poursuite par le locataire de l'activité commerciale sur la partie non impactée par ces travaux, et que le locataire accepte de quitter temporairement la partie du local impactée après le versement de l'indemnité homologuée ou fixée par le juge de l'expropriation, et obtention de l'avis de France Domaine et quand la SCFHP accepte la réalisation de ces travaux dans un local lui appartenant.

La SCFHP accepte d'ores et déjà la réalisation de tels travaux pour autant que ces travaux n'aient pas pour effet de diminuer la valeur du local ou que les diminutions éventuelles de surface ou de volume aient été indemnisées par la Ville de Paris.

En application de l'article L.314-4 précité du Code de l'urbanisme, le juge de l'expropriation homologue ou fixe, en sus de l'indemnité due par la Ville au locataire, la réduction du loyer du bail commercial liant la SCFHP et le locataire pendant la période des travaux, à proportion du temps et en fonction de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé dans les conditions de l'article 1724 du Code civil.

La Ville de Paris indemniserà la SCFHP des pertes de loyers et de charges pendant cette période. Un accord amiable entre la SCFHP et la Ville, portant sur le montant de cette indemnité pour la durée prévisionnelle de cette période ainsi que sur les modalités de son ajustement à sa durée effective, sera soumis à l'homologation du juge après obtention de l'avis de France Domaine. L'indemnité sera versée dans le mois suivant le début de cette période, sur la base de sa durée prévisionnelle. Si cette période s'avérait en réalité plus longue, le complément d'indemnité sera versé à la fin de la réalisation des travaux.

12.5. Libération temporaire partielle de volumes nécessitant un transfert de propriété entre la SCFHP et la Ville de Paris et une décision d'expulsion

Cette situation s'applique quand l'emprise des travaux permet la poursuite par le locataire de l'activité commerciale sur la partie non impactée du local par ces travaux et que le locataire refuse de libérer temporairement la partie du local impactée après le versement de l'indemnité homologuée ou fixée par le juge après l'avis de France Domaine. Pour passer outre ce refus, la procédure d'expropriation devra alors être poursuivie, d'une part par une vente de l'emprise des travaux de la SCFHP à la Ville de Paris et d'autre part par une saisine du juge de l'expropriation par la Ville de Paris en vue d'une décision d'expulsion du locataire hors de l'emprise des travaux permettant le recours à la force publique.

Dans cette hypothèse, interviendra la signature des deux actes de vente pris en application des deux promesses synallagmatique de vente visées à l'article 12.1.

En application de l'article L.314-4 précité, le juge de l'expropriation homologuera ou fixera, en sus de l'indemnité due par la Ville au locataire, la réduction du loyer du bail commercial liant la SCFHP et le locataire pendant la période couvrant la durée des travaux, à proportion du temps et en fonction de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé dans les conditions de l'article 1724 du code civil.

Le transfert de propriété à la SCFHP interviendra à l'achèvement des travaux de la Ville et, si nécessaire, des travaux de remise en état du local considéré.

La Ville ne conclura aucun nouveau bail commercial pendant la période où elle sera propriétaire de l'emprise des travaux, laquelle fera partie du domaine privé de la Ville pendant cette période.

ARTICLE 13 – PRINCIPE GENERAL D'INDEMNISATION DES PERTES DE REVENUS DE LA SCFHP

13.1. Sans préjudice à ce qui est dit à l'article 12 ci-dessus, et sans préjudice du droit de la SCFHP d'obtenir la réparation de ses préjudices de toutes natures, la Ville s'engage à indemniser la SCFHP des préjudices mentionnés ci-dessous, qui pourraient résulter des travaux de la Canopée, des Circulations Verticales et des travaux du Projet Pôle Transport réalisés par elle ou pour son compte :

- de toutes les indemnités que la SCFHP serait condamnée à payer aux locataires du Forum des Halles en raison de troubles liés auxdits travaux,
- de toute perte de loyers TTC et/ou de charges locatives résultant du fait qu'un locataire serait autorisé par une décision judiciaire à ne payer qu'une partie des loyers et/ou des charges dues, en raison de circonstances liées auxdits travaux,

13.2. La Ville s'engage par ailleurs à indemniser la SCFHP des pertes de loyers et charges locatives pour (i) toutes les parties résiduelles de Volumes Commerce Restitués, dont le bail aurait été résilié par une décision judiciaire du fait de la restitution partielle du Volume Commerce Restitué considéré, (ii) tout ou partie de locaux objet d'une éviction temporaire totale ou partielle, amiable ou judiciaire, dont le bail serait résilié partiellement ou totalement par décision judiciaire, et/ou (iii) en cas de résiliation d'un bail d'un commun accord entre la Ville, la SCFHP et le locataire concerné afin de faciliter la réalisation des travaux de la Ville.

L'indemnisation sera calculée en fonction de la surface du commerce restant propriété de la SCFHP, au prorata du loyer et du niveau de charges en vigueur au moment de l'éviction du locataire.

L'indemnisation sera de 100% du préjudice subi par la SCFHP (perte de loyers et charges) sur la période à partir de la date d'éviction du locataire par la Ville et jusqu'à la fin du 3^e mois à compter de l'achèvement des travaux de la Ville sur lesdits locaux, des travaux de remise en état desdits locaux post travaux , pour autant que l'accessibilité au local et sa visibilité ne soient pas compromises par les travaux de la Ville. Pour cette dernière condition :

- on entend par accessibilité l'existence d'un cheminement en état d'usage ou rénové jusqu'à une circulation verticale d'usage pour la zone de commerce considérée ;
- on entend par visibilité, le fait que l'état de la zone où se trouve le local permette à la clientèle du Forum, ayant accès à la zone, de voir la vitrine du local considéré d'une distance de vingt mètres, sauf obstacle naturel ;

L'indemnisation par la Ville sera ensuite dégressive : de 75% les 2 mois suivants, 50% les 2 mois suivants, 25% les 2 mois suivants et 0% ensuite, tant que le bien n'est pas loué.

- 13.3. Dans tous les cas visés au Protocole, où il est stipulé l'indemnisation de pertes de loyers, celle-ci sera calculée par référence au dernier loyer applicable au local, au jour de l'éviction du locataire, selon les termes du bail considéré.

ARTICLE 14 – MODIFICATION DE L'ASSIETTE DES PROJETS

Si au cours des études nécessaires à la conclusion des conventions visées ci-avant ou au cours de la réalisation des travaux, il était nécessaire de modifier l'assiette des volumes à céder, les Parties se concerteront pour adapter leurs conventions.

A ce titre, il est entendu que tout ajustement n'entraînant qu'une modification marginale de la qualité ou de la superficie des surfaces commerciales, sera réalisé moyennant un complément de prix de :

- 8.433 € / m² GLA pour les Volumes Commerce Canopée;
- 5.783 € / m² GLA pour les Volumes Commerce du Barrau Nord / Sud ;
- 12.218 € / m² GLA pour les Volumes Commerce Parkings au niveau -3 et au niveau -4 ;
- 10.673 € / m² GLA pour les Volumes Commerce des Circulations Verticales ;

Ces ajustements éventuels impacteront les prix selon l'échéancier de paiement défini pour chacun des Projets.

Pour les ajustements des Volumes Commerce Restitués qui pourront intervenir après travaux, les Parties conviennent que :

- toute modification ne nécessitant pas de modification de l'EDDV n'entraînera pas de complément ou minoration de prix ;
- toute modification nécessitant une modification de l'EDDV entraînera un complément ou une minoration de prix proportionnels aux surfaces GLA concernées, à raison de 15.205€/m² GLA.

Pour l'ajustement du nombre de places, dans les Volumes Parking Berger Reconstitués, qui seront cédées à la SCFHP après travaux, celui-ci sera réalisé moyennant un complément de prix de 11.000 € HT par emplacement de stationnement.

Si l'ajustement entraîne une modification substantielle du périmètre ou de la qualité des surfaces commerciales, les Parties se concerteront pour définir les moyens de respecter l'équilibre économique global, comme indiqué à l'Article 2.6 ci-dessus.

ARTICLE 15 – FORMALITES PREALABLES AUX ACQUISITIONS SCFHP

Tous les volumes destinés à être acquis par la SCFHP ou la Ville en vertu des présentes, que ce soit en l'état ou en l'état futur d'achèvement, ainsi que les Volumes Techniques, seront préalablement aux actes de vente, précisément identifiés dans le cadre de modifications de l'EDDV des Halles.

Concomitamment aux modifications susvisées, les Parties procéderont (i) à un récolement des servitudes existantes, (ii) à la définition des servitudes nécessaires au bon fonctionnement du Forum des Halles tant dans sa dimension de centre commercial qu'au regard de ses autres fonctionnalités et (iii) à la définition des servitudes nécessaires à la mise en sécurité du site.

TITRE III – GESTION – COORDINATION

ARTICLE 16 – MODALITES DE GESTION

La gestion, l'entretien, la maintenance et le remplacement des équipements et services d'utilité commune du Forum, y compris des circulations horizontales sont actuellement assurés (i) par la SEPFHP dans le cadre de la convention d'affermage pour l'Ancien Forum et (ii) par la SemPariSeine pour le Nouveau Forum. Dans le cadre des travaux prévus dans le Programme, il apparaît nécessaire de mettre en place un mode de gestion adapté à la situation future, afin de simplifier et d'optimiser l'exploitation du site.

Les Parties conviennent ainsi de mettre à profit la période de réalisation des travaux de la Canopée pour mettre en place une association foncière urbaine libre (AFUL) (ou une association syndicale) dénommée AFUL du Forum des Halles de Paris. Les Parties ont pour objectif de créer cette AFUL au plus tard à la date de livraison de la Canopée.

Les Parties détermineront ensemble le périmètre le plus adapté (qui comprendra au minimum l'Ancien Forum, la Canopée et le Barreau Nord/Sud) et les missions qu'assurera la future AFUL, qui seront au minimum celles que la SEPFHP assure aujourd'hui au titre de la convention d'affermage.

Les Parties conviennent d'ores et déjà de céder à l'AFUL, lors de sa constitution et à titre gratuit, leurs droits sur les Volumes Techniques et tout autre volume existant en indivision entre elles, qui seront compris dans son périmètre.

Les Parties conviennent du processus de détermination des futures clefs de répartition des charges entre les différents volumes. Celles-ci seront proposées par deux géomètres experts désignés par chacune des Parties (éventuellement assistés par un sapiteur). En cas de désaccord entre les géomètres-experts ainsi désignés, les Parties en choisiront un troisième. A défaut d'accord, le Tribunal de grande instance sera saisi par la partie la plus diligente afin de trancher le différend entre les Parties sur la répartition des charges.

La répartition des charges sera faite entre les différents volumes de l'AFUL en fonction de l'utilité pour eux des services et fonctionnalités assurés. La contribution des volumes de la Ville tiendra compte des conséquences de l'existence d'une servitude sur les Circulations Horizontales Cédées.

Dans l'attente de la mise en place de l'AFUL du Forum des Halles de Paris, les Parties maintiendront leur contribution aux charges du Forum des Halles aux niveau et conditions

d'indexation actuels sans préjudice de la prise en charge par la Ville des charges afférentes aux Volumes Commerces Restitués et aux Volumes Parking Berger.

ARTICLE 17 – REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux réalisés par la Ville ou pour son compte devront l'être dans le respect du cahier des charges figurant en Annexe 18.

La Ville veillera à ce que l'organisation du chantier permette le maintien de l'activité des commerces (désenfumage, climatisation, accès, sûreté, nettoyage, etc.), sauf cas particulier nécessitant des fermetures temporaires partielles ou totales. La mise au point et la réalisation des Projets chercheront à préserver au maximum le statu quo en matière de réglementation incendie applicable pour éviter de renchérir le projet. La Ville et la SCFHP coordonneront leurs interventions respectives au titre d'une part du réaménagement des Halles et d'autre part de la gestion technique de l'Ancien Forum, pour garantir les meilleures conditions de maintien de l'activité des commerces.

Les interventions de la Ville en matière de sécurité incendie sur les zones impactées par les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage seront réalisées conformément à l'Annexe 13. Cette Annexe qui définit une répartition des interventions sur l'ensemble du Forum entre la Ville et la SCFHP, a été soumise à la préfecture de police le 16 février 2010 conjointement par la Ville et par la SCFHP et a été acceptée par la préfecture de police.

ARTICLE 18 – COMMISSION DE REGLEMENT AMIABLE

Une commission de règlement amiable sera créée par la Ville. Elle sera notamment chargée de proposer une indemnisation des commerçants pour les troubles générés par les travaux réalisés hors des commerces, dans le cadre du droit des dommages de travaux publics. Pour ce faire, elle instruira les demandes d'indemnisation déposées par les commerçants pendant ou à l'issue des travaux, démontrant la réalité du préjudice et la causalité avec lesdits travaux. Les décisions d'indemnisation relèveront de la Ville, maître d'ouvrage des travaux. Un commerçant insatisfait de la décision gardera la faculté de refuser la décision du maître d'ouvrage et de saisir le tribunal administratif.

ARTICLE 19 – COORDINATION

Afin d'assurer le suivi des Projets, il est mis en place :

- Le comité de coordination visé à l'article 4 du Cahier des Charges des Travaux (Annexe 18) qui aura notamment pour objet de suivre l'avancement des travaux et les modalités de leur réalisation. Ce comité réunira des représentants de la SCFHP, des représentants de la Ville ou de son mandataire, le responsable unique de sécurité de l'ancien forum, ainsi que ponctuellement toute autre personne dont la présence sera jugée utile par l'une ou l'autre des Parties.
- Un comité de pilotage Protocole, composé de représentants des deux Parties, aura pour objet de suivre la réalisation des opérations mentionnées au présent Protocole, veiller à leur bon déroulement, et chercher des solutions aux difficultés pouvant naître entre les Parties au

cours des travaux.

Le Comité de Pilotage se réunira aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par trimestre. Il sera dressé par l'un de ses membres un procès verbal des réunions qui sera diffusé aux Parties.

La Ville informera régulièrement la SCFHP sur le déroulement des travaux, afin que celle-ci puisse faire valoir son avis sur leur organisation.

TITRE IV – STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 20 – DUREE DU PROTOCOLE

Le Protocole sera conclu pour une durée qui expirera au jour de la conclusion du dernier des actes authentiques susvisés et **au plus tard le 31 décembre 2024**, sauf prorogation d'un commun accord des Parties.

ARTICLE 21 – RENONCIATION

La SCFHP s'engage à se désister du recours gracieux qu'elle a présenté le 14 septembre 2010 contre l'arrêté de déclaration d'utilité publique, à ne pas former contre cet arrêté de recours contentieux, et à ne pas intervenir au soutien d'un recours contentieux éventuellement formé par un tiers contre cet arrêté.

ARTICLE 22 – DIVERS

22.1. Dossier Technique Amiante

Les Parties conviennent avoir à disposition un dossier Technique Amiante concernant l'ensemble des Volumes du Forum des Halles de Paris, objet du Protocole.

22.2 Hiérarchie des accords entre les parties

Il est convenu entre les Parties que les stipulations du présent protocole font expressément novation à tout accord, protocole d'accord antérieur ou convention quelconque ayant pour objet le Forum des Halles, consentis entre la SEMAH ou la Ville venant aux droits de cette dernière et la SCFHP.

22.3. Intérêts de retard

Toute somme échue et exigible au titre des présentes, qui resterait impayée à son échéance, portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure au taux EURIBOR trois (3) mois majoré de trois cents (300) points de base (soit 3%).

22.4. Notifications et élection de domicile

Pour les besoins des procédures de notification et d'information et, plus généralement, de l'application du présent Protocole, toute correspondance sera valablement adressée à la Partie concernée à l'adresse de son siège figurant en tête des présentes et à l'attention de :

- pour la Ville : _____
- pour la SCFHP : _____

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une Partie pour les besoins du Protocole devra être notifié par la Partie concernée à l'autre Partie.

Les notifications au titre des présentes doivent être faites par écrit. Sauf accord contraire, les notifications faites par courrier recommandé avec avis d'accusé de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire. Les notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

22.5. Droit applicable

Le Protocole est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

22.6. Attribution de juridiction

Les litiges auxquels pourraient donner lieu le Protocole et ses annexes, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés amiablement, seront soumis, selon que l'objet du litige relève ou non de la compétence juridictionnelle exclusive du juge administratif, à la compétence des tribunaux de la Cour d'appel de Paris ou du Tribunal administratif de Paris.

Fait à Paris, le jj mm 2010.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Calendrier prévisionnel
- Annexe 2 : Plans d'identification des Volumes objet du Protocole
- Annexe 3 : Tableau des surfaces correspondant aux Volumes objet du Protocole
- Annexe 4 : Etat locatif et descriptif des protocoles de résiliation conclus par la SCFHP avec ses locataires
- Annexe 5 : Descriptif des remises en état des commerces impactés par les Projets
- Annexe 6 : Conditions principales des ventes en état futur d'achèvement
- Annexe 7 : Notice descriptive – Volumes Commerce Canopée
- Annexe 8A : Définition des investissements pris en compte pour la détermination du Prix Complémentaire
- Annexe 8B : Exemple de calcul du Prix Complémentaire
- Annexe 8C : CD-Rom de calcul du Prix Complémentaire
- Annexe 9 : Descriptif des travaux de restructuration des Circulations Verticales
- Annexe 10 : Notice descriptive – Volumes Commerce des Circulations Verticales
- Annexe 11 : Notice descriptive – Volumes Commerce du Barreau Nord-Sud
- Annexe 12 : Caractéristiques attendues d'un local de remplacement pour le centre d'animation les Halles le Marais
- Annexe 13 : Description des Travaux d'Adaptation à réaliser par la Ville et par la SCFHP
- Annexe 14 : Convention d'occupation - Exemples d'animation
- Annexe 15 : Description du Projet Pôle Transport
- Annexe 16A : Notice descriptive – Volumes Commerce Parking au niveau -3 (mail Marguerite de Navarre)
- Annexe 16B : Notice descriptive – Volumes Commerce Parking au niveau -4
- Annexe 17 : Notice descriptive – Volumes Parking Berger Reconstitués
- Annexe 18 : Cahier des charges de réalisation des travaux
- Annexe 19 : Liste des avenants aux baux à construction et modificatifs à l'Etat Descriptif de Division en Volumes
- Annexe 20 : Simulation de la quote-part des charges à payer par la Ville relativement aux Volumes Restitués et aux Volumes Parking Berger pendant la période des travaux sur la base de la convention d'affermage et des documents de la ZAC