



Maître Rémi Kleiman
Maître Bruno Richard
Avocats au Barreau de Paris
Eversheds Sutherland LLP
8, place d'Iéna
75116 Paris

Paris, le 10 mars 2020

Réf. Paris La Défense / Hermitage

Objet : Lettre officielle en réponse à votre mise en demeure du 19 février 2020

Par email et par lettre RAR

Chers Confrères,

Nous faisons suite à la mise en demeure que vous avez adressée à Paris La Défense dont nous sommes les Conseils.

Votre démarche directe à l'égard de notre client nous paraît particulièrement regrettable au regard de nos règles déontologiques. Cette situation, qui s'était déjà produite avec les précédents avocats d'Hermitage SAS, nous contraint à vous répondre de manière officielle.

Votre mise en demeure procède d'une présentation erronée du droit applicable et des faits et appelle de la part de Paris La Défense les observations suivantes.

cm
b

1. Le Protocole est éteint depuis le 30 juin 2018 et l'indemnité d'immobilisation de 30 M€ exigible

Conformément au mécanisme contractuel prévu par les parties, le Protocole est éteint depuis le 30 juin 2018. Paris La Défense en a formellement informé Hermitage le 13 juillet 2018. Il a en outre confirmé cette position le 31 janvier 2019, puis, par notre intermédiaire, le 12 novembre 2019.

Le bien-fondé de cette position est confirmé au plan juridique par le Professeur Molfessis, dans sa consultation du 8 janvier 2019, laquelle expose, dans le détail et très clairement, les règles applicables et la situation factuelle.

Nous vous y renvoyons par conséquent et, à toutes fins utiles, joignons cette consultation à la présente lettre officielle.

Votre mise en demeure, pour sa part, repose sur une **dénaturation manifeste des clauses applicables**. En particulier, elle est fondée sur deux considérations grossièrement inexactes, ce qu'une simple lecture desdites clauses permet d'observer, à savoir :

- **Contrairement à vos affirmations, les parties avaient prévu, non pas des « avances », mais une « indemnité d'immobilisation ».**

Le Protocole de 2010 a été modifié par un avenant n°2 le 7 décembre 2011. Celui-ci prévoyait clairement le paiement d'une « indemnité d'immobilisation » de 30 M€ au bénéfice de l'Etablissement en quatre versements selon un calendrier précis et indépendant de la signature des promesses. **Or cette indemnité n'a pas été acquittée selon l'échéancier initialement convenu, ni selon ceux ultérieurement revus et acceptés par les parties.**

- **Contrairement à vos affirmations, le Protocole n'est pas un contrat à durée déterminée expirant le 19 juin 2020, sans possibilité de sortie anticipée pour Paris La Défense.**

Aux termes de l'Avenant n°1 du 7 décembre 2011, la date limite de signature des promesses a été fixée au **30 juin 2013**. Etaient néanmoins prévues des possibilités de reports annuels de cette échéance, à certaines conditions (de forme, délai et motivation), sans que les reports successifs ne puissent amener la validité du Protocole au-delà d'une durée de 10 ans à compter de sa signature, soit au-delà du 19 juin 2020.

Cette date du 19 juin 2020 n'est ainsi pas le terme contractuel, mais la date butoir après laquelle aucun report du Protocole n'est envisageable.

Après la signature de l'Avenant n°1, plusieurs reports sont intervenus conformément à ce mécanisme, chacun ayant pour effet de repousser d'un an le précédent terme contractuel. Ces reports n'étant pas automatiquement acquis à Hermitage SAS, ils ont chaque fois fait l'objet d'une demande expresse de celle-ci, puis d'une acceptation par l'Etablissement.

A compter de 2015, il a été décidé d'adapter, dans trois lettres-accord signées par les deux parties, les clauses contractuelles. Cette adaptation tenait compte de l'évolution des relations à la suite de l'incapacité dans laquelle Hermitage SAS s'était trouvée en 2014 de signer la promesse alors négociée, faute de disposer des fonds nécessaires aux versements prévus (comme explicité ci-après).

Dans le **dernier état des accords contractuels**, résultant d'une **lettre-accord d'Hermitage du 19 mai 2017**, contresignée par le **Directeur Général de l'EPADESA le 24 mai 2017**, il avait ainsi été prévu :

- un report du terme contractuel au **30 juin 2018** ;
- le versement avant le 30 juin 2018 de l'indemnité d'immobilisation de 30 M€ en quatre échéances ;
- **l'impossibilité pour Hermitage SAS de réclamer un nouveau report du terme au-delà du 30 juin 2018 en l'absence, avant cette date, de paiement de l'indemnité de 30 M€, sauf :**
 - en cas de force majeure ;
 - en présence d'une « *décision remettant en cause toute décision, contrat ou titre indispensable à la mise en œuvre du projet et empêchant les versements, que cette décision de justice fasse l'objet d'un appel ou non* ».

Ainsi en résumé :

- Comme le relève le Professeur Molfessis, « *le premier point est d'évidence, même s'il est ici déterminant : l'échéance du Protocole est fixée au **30 juin 2018**. Il s'agit là du **terme extinctif** du contrat* ».
- Concernant le report de ce terme, il n'y a aucune automaticité. Une demande doit être formulée par Hermitage SAS qui est tenue de justifier que les conditions cumulatives stipulées sont réunies : une remise en cause d'un contrat ou d'un titre par une décision de justice, et le fait que cette décision empêche les versements.

Hermitage a formulé une demande de prorogation le 29 mai 2018. Or, les conditions n'étant pas réunies à cette date, Paris la Défense lui a indiqué, par lettre du 13 juillet 2018, qu'il n'accédait pas à la demande.

Sur ce point, Hermitage SAS ne pouvait pas réclamer une prorogation en arguant du caractère non définitif des permis de construire le 29 mai 2018 car :

- Le 7 décembre 2017, la Cour Administrative d'Appel de Versailles avait certes prononcé l'annulation partielle des permis mais sur des points mineurs et en autorisant une régularisation par voie de permis de construire modificatifs. Hermitage SAS s'était d'ailleurs félicitée de cette décision dans la Presse sans pour autant procéder au moindre paiement. Hermitage SAS ne démontre donc pas la remise en cause d'une décision indispensable à la mise en œuvre du projet.
- Hermitage SAS n'a à aucun moment démontré un empêchement de tout versement. A l'inverse, en septembre et octobre 2017, soit avant même l'arrêt du 7 décembre 2017 considéré comme un succès par Hermitage SAS, celle-ci annonçait un paiement imminent.

Paris La Défense apparaît ainsi délié des engagements découlant du Protocole, celui-ci étant arrivé à son terme.

2. La position de Paris La Défense ne s'inscrit pas en rupture avec celle de l'EPADESA

Contrairement à vos affirmations, il n'y a pas eu une « soudaine paralysie » depuis la création de Paris La Défense à effet du 1^{er} janvier 2018, ni un « changement fautif de position ».

Au contraire, Paris La Défense n'a fait que reprendre les relations avec Hermitage SAS là où elles en étaient à la fin de l'année 2017 avec l'EPADESA, à savoir :

- Comme le montrent des courriers échangés les 19 janvier, 27 septembre, 6 octobre et 7 novembre 2017, les discussions relatives au calendrier prévisionnel de réalisation du Projet n'avaient pu aboutir **en raison de l'absence de mise en œuvre, par Hermitage SAS, d'un certain nombre d'actions, listées dans ces courriers émanant de l'EPADESA.**

Le 7 novembre 2017, l'EPADESA insistait en particulier sur « les conditions préalables à la validation d'un calendrier » qui étaient :

- « Le respect par Hermitage du calendrier des versements financiers ;
- La présentation officielle des évolutions du projet par Hermitage et leurs validations par l'établissement et les collectivités concernées ;
- Leur formalisation par des demandes d'autorisation administrative adéquates ».

De même, le 27 septembre 2017, l'EPADESA proposait d'inscrire à l'ordre du jour de son Conseil d'administration le projet, « dès que ce dernier aura été finalisé et sous réserve du respect de votre engagement de paiement du premier versement de 3,5 millions avant le 30 octobre 2017, comme vous l'avez précisé à mes collaborateurs, ainsi que des versements ultérieurs conformément à l'échéancier ».

Ces conditions préalables n'ont jamais été remplies par Hermitage SAS, ni en 2017, ni par la suite.

- Parallèlement, Hermitage a annoncé dans plusieurs lettres, les 25 septembre, 6 octobre et 27 novembre 2017, des paiements « au plus vite » de certaines échéances de l'indemnité d'immobilisation. Or, une fois de plus, les promesses d'Hermitage SAS sont toutes restées sans suite.

Ainsi, lorsque Paris La Défense a été créé à effet du 1^{er} janvier 2018, les relations de l'EPADESA avec Hermitage SAS étaient d'ores et déjà dégradées faute pour Hermitage SAS d'avoir répondu positivement aux demandes de l'Etablissement et respecté les échéances de paiement des premières tranches de l'indemnité d'immobilisation.

Lorsqu'elles ont été poursuivies sous l'égide de Paris La Défense, elles n'étaient pas gelées pour autant.

Madame Guillaume et Monsieur Iskenderov se sont rencontrés dès le 22 janvier 2018 à l'occasion d'un déjeuner, lequel a immédiatement été suivi, le 30 janvier 2018, d'une réunion organisée à l'initiative de Madame Guillaume qui souhaitait faire un point sur le projet mais surtout se faire présenter les équipes techniques de Hermitage en capacité d'y travailler. Lors de cette réunion, il est apparu qu'aucune équipe technique n'avait encore été constituée.

cm

3

Puis, lors du Mipim du mois de mars 2018, les tours étaient présentes sur la maquette exposée sur le stand de Paris La Défense. Les parties se sont alors à nouveau rencontrées et, à cette occasion, Monsieur Iskenderov a promis à Monsieur Devedjian, en présence de Madame Guillaume, le paiement de l'indemnité de 30 M€ avant la fin du mois de juin 2018. Lors de cet échange, Monsieur Iskenderov avait d'ailleurs lui-même souligné qu'à défaut, les accords seraient terminés le 30 juin 2018. Il avait par ailleurs annoncé l'envoi, dans les dix jours, d'une lettre confirmative.

Cette promesse de paiement est cependant une nouvelle fois restée sans suite. De surcroît, Hermitage SAS n'a pas adressé de courrier confirmatif. Au contraire, dans les échanges ultérieurs, faisant volte-face, elle a contesté l'expiration du Protocole au 30 juin 2018 et n'a cessé d'user avec mauvaise foi d'arguments multiples, contradictoires et inopérants pour affirmer que l'indemnité de 30 M€ ne serait pas exigible.

Ce non-respect des engagements contractuels et de la parole donnée a conduit l'Etablissement, garant de la gestion des deniers publics, à mettre Hermitage SAS en demeure d'exécuter ses obligations financières, inexécutées malgré des promesses anciennes. Par la suite, l'indemnité d'immobilisation ne pouvant être qualifiée d'« accessoire », comme vous avez l'audace de le faire, l'Etablissement a dû se résoudre à émettre des titres de recette. Hermitage SAS a formé des recours à leur encontre, ce qui atteste encore de sa volonté d'échapper au paiement de sa dette.

Parallèlement, et comme explicité précédemment, le Protocole est arrivé à terme. Les conditions d'une prorogation n'étant pas réunies, Paris La Défense a constaté son extinction.

Il n'a également pu qu'observer, face à la mauvaise foi d'Hermitage SAS et à l'absence de garanties techniques et financières apportées, que la poursuite du projet était en toute hypothèse illusoire, et ce, malgré les sollicitations et pressions continuellement exercées par Monsieur Iskenderov, que ce soit avant ou après le terme contractuel et malgré les déclarations publiques régulières d'Emin Iskenderov, ne correspondant en rien à la réalité.

3. Hermitage SAS a fait preuve d'une mauvaise foi évidente dans les relations

S'il y a déloyauté, comme vous le soutenez, ce n'est pas du côté de l'Etablissement.

L'analyse des échanges entre les parties révèle en revanche la mauvaise foi d'Hermitage SAS.

3.1. Hermitage SAS n'a cessé, pour justifier l'inexécution de ses obligations financières, de modifier ses arguments au gré de ses courriers.

Les 25 septembre et 6 octobre 2017, elle annonçait un paiement « au plus vite » de l'échéance du 30 octobre 2017 mais réclamait un report en raison des règles bancaires internationales pouvant entraîner un retard de virement. **Elle n'invoquait alors pas le caractère non définitif des permis, ni l'absence de signature des promesses. Le virement annoncé n'est jamais intervenu sans qu'aucune explication n'ait été donnée.**

Ultérieurement, Hermitage SAS a mis en avant le souhait d'un « pool d'investisseurs » d'attendre l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles pour finaliser le planning des premiers déblocages (courrier du 27 novembre 2017), avant de prétendre que le versement des échéances dépendait des dépenses de Paris La Défense au titre de l'accompagnement de l'opération Hermitage Plaza (courrier du 4 mai 2018) pour finalement faire valoir qu'elle ne

devait rien en raison des accords pour l'année 2018 et de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles du 7 décembre 2017 (courrier du 4 mai 2018) !

La résistance d'Hermitage SAS au paiement, ainsi que ses revirements constants de position, sont le signe de sa mauvaise foi évidente à l'égard de l'Etablissement qui, pour sa part, a fait preuve d'une grande patience.

Cette mauvaise foi est également relevée par le Professeur Molfessis dans sa consultation. Il souligne en particulier qu'Hermitage SAS a entretenu l'Etablissement « *dans la croyance erronée qu'elle allait régler tout ou partie des échéances dues* ».

En outre, concernant les violations contractuelles et la déloyauté dont Hermitage SAS s'est rendu l'auteur, le Professeur Molfessis partage pleinement l'avis de Paris La Défense et écrit en guise de conclusion dans sa consultation :

« Ces différents éléments, les changements ainsi que les différentes contradictions entre les positions successivement avancées, conduisent le soussigné à estimer que Hermitage a violé des obligations contractuelles au titre des échéances de règlement de l'indemnité d'immobilisation. Ces éléments attestent d'un manquement à l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi, posée à l'article 1134 (version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016) et affirmée également à l'article 10.2 du Protocole »

3.2. Dans le même esprit de déloyauté, Hermitage SAS a engagé une véritable entreprise d'intimidation, à l'égard de l'Etablissement, de sa direction et de ses administrateurs :

- Faisant abstraction de l'extinction du Protocole, de sa dette de 30 millions d'euros et des lettres et réponses de Paris La Défense exprimant clairement sa position, elle a multiplié les mises en demeure d'exécuter le Protocole sous peine d'indemnisation : nous nous référons ici aux mises en demeure successivement adressées par Hermitage SAS aux mêmes fins les 17 juillet 2018 puis 25 octobre 2018, ensuite desquelles Hermitage SAS a fait adresser une nouvelle mise en demeure le 16 octobre 2019 par nos Confrères Ortega et Louis au mépris de nos règles déontologiques (cette mise en demeure d'avocats était au surplus dénuée de toute modération et objectivité et comportait la menace d'une mise en cause personnelle de Madame Guillaume, ce qui constitue une forme d'intimidation inadmissible).
- Cette entreprise d'intimidation a également été mise en œuvre par Hermitage SAS après une rencontre entre Monsieur Devedjian et les groupes Meritz et Ogis, investisseurs coréens organisée en novembre 2019 à la demande de Monsieur Borloo agissant comme conseil d'Hermitage SAS. Lors de l'entretien, les investisseurs coréens ont été stupéfaits de découvrir qu'un contentieux opposait les parties sur le paiement de l'indemnité de 30M€, et que Paris La Défense estimait le Protocole éteint depuis le 30 juin 2018. Ces informations, primordiales, n'avaient pas été portées à leur connaissance. Dans le but de calmer le mécontentement alors manifesté par les deux groupes coréens Monsieur Iskenderov, par plusieurs courriers (2, 4 et 11 décembre 2019), a menacé Monsieur Devedjian, lui faisant injonction de signer un courrier pré-rédigé dans lequel le Président devait s'engager à signer des promesses de vente avant le 31 janvier 2020. Paris La Défense n'ayant pas donné une suite positive à cette injonction, Hermitage SAS, à titre de représailles, a adressé une longue note aux Administrateurs de l'Etablissement, relayant des informations parcellaires, inexacts et trompeuses.

Votre mise en demeure s'inscrit dans la continuité de cette entreprise. Le montant exorbitant des prétentions indemnitaires de votre cliente en l'absence de reprise des échanges, ainsi que l'envoi d'une copie de votre lettre aux Administrateurs de l'Etablissement et au Préfet de Région, attestent de la volonté d'Hermitage SAS d'exercer des pressions indues et une intimidation.

Cela est d'ailleurs d'autant plus manifeste que par la suite, au mépris de la confidentialité stipulée au Protocole, Hermitage SAS n'a pas hésité à diffuser largement votre mise en demeure. Elle l'a fait par la voie d'un communiqué de presse du 4 mars 2020 (agence de presse Galivel et Associé), lequel donne accès à la copie intégrale de votre mise en demeure. Il y est en outre précisé que cette copie a été transmise à plusieurs membres du gouvernement ainsi qu'à la Cour des comptes. Paris La Défense déplore ces méthodes, qui l'oblige à adopter des mesures symétriques, et nous ne pouvons que vous inviter à mettre en garde votre cliente sur les risques attachés à ce titre. L'Etablissement fait au demeurant les plus expresses réserves de ses droits.

En conclusion sur ce point, l'agressivité des démarches de votre cliente dont les seuls contacts avec Paris La Défense depuis mars 2018 se limitent à l'envoi de lettres recommandées et mises en demeure, sont, aux yeux de l'Etablissement, antinomiques avec toute idée de loyauté, de confiance ou de partenariat en vue de la réalisation d'un projet.

3.3. Enfin, Hermitage SAS fait également preuve d'une grande mauvaise foi lorsqu'elle se réfère, dans ses courriers, au projet de promesse de vente préparé en 2014 et à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPADESA du 13 juin 2014. Malgré les efforts alors déployés par l'EPADESA et un projet établi par les parties conformément à cette délibération, la signature n'avait pas pu intervenir du fait d'Hermitage SAS. Celle-ci s'était en effet montrée incapable de mettre à disposition, sur un compte domicilié en France, les six premiers millions d'euros du dépôt de garantie.

Rappelons que cette délibération du Conseil d'Administration avait fixé la date de signature de la promesse au plus tard au 31 juillet 2014. En conséquence, cette autorisation et le projet de promesse ne sont plus valables à ce jour.

Par ailleurs, Hermitage SAS ne cesse d'affirmer dans ses lettres et mises en demeure qu'une signature très rapide pourrait intervenir (sous un ou deux mois) puisque les promesses sont déjà prêtes. Une telle affirmation relève soit de la naïveté, soit du mensonge. En effet, même si les parties le souhaitent, la signature d'une promesse dans un délai aussi contraint serait strictement inenvisable. Le projet préparé en 2014 ne pourrait être utilisé en l'état, une réactualisation étant nécessaire. En particulier, il serait indispensable de revoir en profondeur :

- le périmètre de l'opération (notamment l'EDDV, les servitudes, etc.) ; ce travail serait conséquent ;
- les aspects techniques : le projet n'est pas abouti s'agissant des concepts constructifs de l'immeuble. Un travail important serait requis pour établir le document relatif aux principes généraux de la convention de travaux (PGCT), ce document devant être annexé à la promesse ;
- l'intégralité du calendrier de déroulement de l'opération devrait être revue.

L'on ajoutera qu'Hermitage SAS ne cesse de changer de Conseils. Un premier notaire était intervenu en 2014, un second en 2016 et récemment, en 2020, un nouveau notaire vient de prendre attache avec celui de Paris La Défense (en dépit de l'expiration du Protocole). Outre qu'ils ne favorisent pas des discussions rapides, ces changements successifs ne sont pas un gage de sérieux dans la conduite d'un projet de cette dimension et complexité.

4. Hermitage ne démontre pas sa capacité à réaliser le projet

L'empressement affiché par votre cliente de signer dans des délais non réalisables une promesse, sous peine à défaut d'obtenir une indemnisation à hauteur de plus d'un milliard d'euros, ne saurait masquer une réalité essentielle : en dépit de l'ancienneté du projet, Hermitage SAS n'a jamais démontré sa capacité à le réaliser, ni techniquement, ni financièrement.

- Au plan technique, Hermitage SAS n'a jamais constitué les équipes nécessaires à la préparation et la réalisation d'un projet d'une telle envergure. Son effectif comporte tout au plus quatre personnes : Monsieur Iskenderov, un directeur administratif et financier, un directeur juridique et une assistante. En revanche, aucune équipe technique n'a été constituée (ni en interne, ni de manière externe).

En outre, par absence de maîtrise technique de son propre projet ou par déni de réalité, Hermitage prétend sans cesse pouvoir construire en quatre à cinq ans. Pourtant, tous les échanges techniques conduits depuis 2010 entre l'EPADESA et Hermitage SAS ont montré qu'au moins six années étaient nécessaires pour réaliser cette opération.

- Au plan financier, Hermitage est coutumier de communications jamais suivies d'effet, annonçant le financement « imminent » du projet ou des « tours de table » bouclés. Cela est de notoriété publique parmi tous les professionnels de la place. Ainsi, rien que pour les deux dernières années :
 - Le journal du dimanche - 11/03/2018 : « "Dès que nous aurons obtenu le nouveau permis, d'ici à la mi-mars, nous signerons avec nos partenaires financiers", indique Emin Iskenderov ».
 - Blog hermitage.fr – communiqué de presse du 13/03/2018 : « Désormais, le schéma général de financement est le suivant :
un nouvel apport de 180 millions d'euros qui sera injecté par un grand fonds européen ;
et un financement bancaire de 1,2 à 1,5 milliard d'euros, qui sera apporté par des banques européennes, dont deux grandes banques françaises. »
 - Grand Paris Développement – 01/11/2018 : « Le financement est en passe d'être bouclé, nous confie-t-il, optimiste. (...) »
 - La Gazette de la Défense – 09/01/2019 : « "Nous sommes en blackout de communication, mais venez le 30 janvier [à une conférence de presse], vous ne serez pas déçu.", annonce Emin Iskenderov. [...] Si plusieurs éléments déterminants sont encore inconnus, Emin Iskenderov nous promet par messages que "tout" sera éclairé le 30 janvier, "y compris les financements" ». **Cette conférence de presse annoncée n'a toutefois jamais eu lieu.**
- Paris La Défense, que ce soit à l'occasion des échanges avec les investisseurs coréens ou tous ceux qui ont précédé, n'a jamais obtenu de justification ni de preuve concernant les accords financiers prétendument obtenus et leurs conditions, ni de la part d'Hermitage SAS, ni de la part des investisseurs.

En conclusion, outre que le Protocole est éteint, Hermitage SAS, malgré sa motivation affichée et un optimisme à toute épreuve, n'a jamais apporté et **n'apporte toujours pas les garanties nécessaires à la réalisation du projet.**

Au demeurant, les échanges passés, lors desquels Paris la Défense est resté ouvert à la discussion, n'ont jamais permis d'avancer à ce sujet :

- le 31 août 2018, Paris La Défense a proposé à Hermitage SAS que les Conseils respectifs des parties se rencontrent. Toutefois, aucune progression n'est ressortie des échanges confidentiels alors intervenus.
- en novembre 2019, Paris La Défense a accepté de rencontrer les investisseurs coréens. Néanmoins, cette rencontre a révélé les dissimulations d'Hermitage SAS à l'égard des investisseurs. Là encore, aucune avancée du dossier n'en est ressortie.
- Puis, le 5 décembre 2019, une nouvelle réunion entre avocats a été proposée par Monsieur Devedjian en vue d'un éventuel rapprochement. Néanmoins, cette réunion n'a pas davantage permis un déblocage de la situation.

Ainsi contrairement à ce que vous indiquez, il n'y a pas de « point mort » dans les échanges. Mettant pour autant en avant « un devoir de réunion et de concertation », vous invoquez dans votre mise en demeure l'article 13.5, alinéa 1^{er} du Protocole et réclamez, en application de celui-ci, une « reprise des discussions pour organiser les suites à donner au Projet, à savoir à l'heure actuelle pour signer les promesses synallagmatiques de vente ».

La disposition concernée, applicable à l'expiration du Protocole, ne permet pas toutefois à votre cliente d'exiger la signature des promesses. Elle prévoit seulement la possibilité pour les deux parties de faire leurs meilleurs efforts en vue d'une alternative dans le cas de l'abandon du projet.

Bien que les précédentes démarches en vue d'un rapprochement n'aient pas abouti, si Hermitage SAS confirme l'extinction du Protocole, Paris La Défense n'est bien sûr pas opposé à examiner ses propositions, ni à le rencontrer. Mais ces échanges ne pourront avoir lieu que dans le strict cadre de l'article 13.5, alinéa 1^{er}.

En conclusion, Paris La Défense est délié du Protocole depuis le 30 juin 2018, soit depuis plus de dix-huit mois, et considère que l'enlisement du projet et l'incapacité d'Hermitage SAS de le faire aboutir sont entièrement imputables à cette dernière.

L'Etablissement, pour sa part, s'est pleinement investi pour la réalisation du projet. Il a mobilisé ses équipes en déployant d'importants moyens humains pour le projet (supérieurs aux pratiques habituelles). Il a accompagné Hermitage SAS en réalisant des études dont le coût s'élève à près de 5 M€. Il s'est par ailleurs impliqué sans compter dans la négociation du projet de promesse en 2014 en lien avec ses notaires avant de constater qu'Hermitage SAS était dans l'incapacité de la signer faute de disposer des fonds nécessaires. Puis, il a accepté de poursuivre les échanges malgré cette circonstance. Mais, ultérieurement, en dépit de ses engagements et promesses réitérées, Hermitage SAS n'a pas respecté les conditions financières contractuellement convenues.

Dans ce contexte, dont il ressort que l'abandon du projet est entièrement imputable à votre cliente, votre mise en demeure tendant à la signature d'une promesse ne peut manifestement pas prospérer. De même, la prétention indemnitaire, dont le montant exorbitant vise à exercer une pression induue sur l'Etablissement, n'est pas sérieuse.

cm

9

3

Pour sa part, Paris La Défense subit un indéniable préjudice en raison de l'attitude déloyale d'Hermitage SAS qui l'a entretenu dans la croyance erronée qu'elle allait respecter ses engagements financiers et réaliser le projet : notre client a engagé d'importantes dépenses pour les études et a mobilisé ses équipes, ses prestataires et ses partenaires en pure perte ; son image est ternie du fait de l'absence de valorisation du site compte tenu de l'abandon de fait du projet, ce préjudice d'image étant renforcé par les communications de votre cliente dans la Presse (au mépris de la confidentialité) ; l'Etablissement a immobilisé les biens depuis 2010 sans bénéficier du moindre centime en dépit des accords.

Paris La Défense se réserve la possibilité d'engager toute action pour obtenir une indemnisation à ce titre. Il réserve également ses droits, compte tenu des pressions exercées à son égard ainsi que sur sa direction, ses personnels et ses Administrateurs.

Nous vous prions de nous croire,

Vos bien dévoués,



Claire Decoux-Laroudie
Avocat Of Counsel



Laurent de la Brosse
Avocat Associé

PJ : consultation du Professeur Molfessis du 8 janvier 2019