

## PROTOCOLE DE RESILIATION AMIABLE DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La commune de SCEAUX**, représentée par son Maire en exercice Monsieur Philippe LAURENT domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville sis 122 rue Houdan – 92330 SCEAUX, dûment habilité à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal n° XXX du XX/XX/XXX (**Annexe 1**),

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET

- **DELICES SCEAUX**, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 452 091 978, ayant son siège social 73 rue Houdan – 92330 SCEAU, représentée par sa Gérante Madame DENG XIAO MEI, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées « **les Parties** »

### IL A ETE RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIT :

#### I – RAPPEL :

Préalablement aux pourparlers faisant l'objet des présentes, les Parties ont exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé en date du 26 juin 2008, Monsieur Christian GIORDANO – aux droits et obligations de laquelle vient désormais la commune de SCEAUX en vertu d'un acte authentique de vente du 29 mai 2015 – a consenti au renouvellement du bail commercial portant sur le local situé 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX au profit de la SARL LES DELICES DE SCEAUX.

Les locaux sont désignés comme suit :

- au rez-de-chaussée : une boutique ayant sorties sur la rue Houdan et sur la rue du Four, cuisine et cabine téléphonique,
- au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement sur la rue Houdan comprenant une entrée, une chambre, cuisine, salle de bains installée,
- au sous-sol : 2 caves portant les numéros 1 et 5

Le tout composant privativement les lots numéros 3, 8, 9 et 13 de l'immeuble sis 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX.

Le bail commercial susvisé a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel actuel de [XXX] € hors charges et hors taxes pour l'exercice d'une activité « *CAFE SBAR BRASSERIE RESTAURANT SALON DE THE – VENTE A CONSOMER SUR PLACE OU A EMPORTER* ».

Le bail commercial du 26 juin 2008, d'une durée de 9 ans, a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour se terminer le 30 juin 2017.

Par acte d'huissier en date du 9 décembre 2016, la SARL DELICES SCEAUX a sollicité le renouvellement de son bail pour une durée de 9 ans à compter de son expiration le 30 juin 2017.

Le bail commercial de la SARL DELICES SCEAUX s'est ainsi trouvé renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Les Parties se sont rapprochées afin d'encadrer, de manière amiable, les modalités de résiliation anticipée du bail de la SARL DELICES SCEAUX et de libération par cette dernière des locaux sis 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX appartenant à la commune de SCEAUX, sans que cela constitue la reconnaissance, ni d'une quelconque responsabilité, ni du bienfondé des thèses de l'une ou l'autre des Parties.

En conséquence, les Parties ont conclu le présent protocole de résiliation amiable de bail commercial.

**CECI RAPPELE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIV :**

## **II – CONVENTION :**

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet**

Le présent accord a pour objet :

- De mettre fin au bail commercial de la SARL DELICES SCEAUX et de définir les conditions sur lesquelles les parties se sont entendues ;
- De définir et préciser l'indemnité totale et définitive due par la commune de SCEAUX à la SARL DELICES SCEAUX consécutivement à la libération définitive des locaux sis 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX.
- De convenir amiablement de la résiliation dudit bail, dans les conditions prévues à l'article 2 ainsi que des modalités de restitution des locaux sis 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX et de renoncer expressément à se prévaloir des modalités de rupture de contrat prévues par les articles L.145-1 et suivants du code du commerce ainsi qu'à tout recours.

### **Article 2 – Résiliation du bail**

Par les présentes, les Parties mettent fin de manière définitive et irrévocable fin au bail commercial qui s'était trouvé renouvelé le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

La résiliation prendra effet à la date de signature des présentes.

### **Article 3 – Départ du Preneur et restitution des locaux**

La SARL DELICES SCEAUX s'engage à restituer les lieux au plus tard le [XX/XX/XXXX], libres de tous objets, rebus, matériaux, équipements, produits et matériels liés à son activité et à son occupation des lieux.

Le Preneur s'engage par ailleurs à maintenir les lieux assurés jusqu'à leur libération complète et définitive.

La SARL DELICES SCEAUX laissera à son départ les lieux libres de toute occupation mobilière et fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'entretien ou de maintenance, ainsi que tous abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et toutes autres fournitures.

La restitution des locaux sera constatée par la régularisation directe entre les Parties d'un constat de restitution des lieux et de remise des clefs, lequel sera annexé aux présentes ou, au cas où il aurait été dressé postérieurement à la signature des présentes, sera annexé aux présentes dès son établissement.

A défaut de restitution des locaux au plus tard le [XX/XX/XXXX], le Preneur sera automatiquement et de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation fixée à titre forfaitaire et définitif, à la somme de 500 € par jour de retard qui s'imputeront de plein droit sur le solde de l'indemnité à lui devoir jusqu'à la libération complète des locaux.

### **Article 4 – Indemnité**

La commune de SCEAUX accepte de verser à la SARL DELICES SCEAUX qui l'accepte également, la somme de **143.422 € (CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT**

**VINGT-DEUX EUROS)** à titre d'indemnité globale, nette, forfaitaire et définitive correspondant à la complète indemnisation de son préjudice lié à la résiliation de son bail commercial et à la libération définitive du local dans lequel elle exploitait son activité, ainsi qu'à toute autre cause de préjudice confondu.

DELICES SCEAUX renonce donc expressément à être indemnisée de tout autre chef de préjudice de quelque nature qu'il soit.

Le versement de l'indemnité susvisée n'interviendra qu'à la parfaite restitution des lieux loués telle que définie à l'article 2 des présentes, dans le strict respect des conditions de l'article 6 ci-après.

#### **Article 5 – Dépôt de garantie**

Les Parties conviennent que le montant de 7.500 € (SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS) dû au titre du dépôt de garantie sera restitué au Preneur dans les conditions définies à l'article 6 des présentes.

#### **Article 6 – Modalités de paiement**

Les Parties conviennent expressément que les sommes dues au Preneur au titre de l'indemnité visée à l'article 4 et du dépôt de garantie visé à l'article 5, déduction faite le cas échéant des pénalités de libération tardive des locaux par le Preneur, sera versée par la commune de SCEAUX à la SARL DELICES SCEAUX par virement selon RIB joint (**Annexe 2**) dans les quinze (15) jours qui suivent la libération des locaux sis 73 rue Houdan – 92330 SCEAUX.

#### **Article 7 – Transaction**

Le présent protocole a valeur de transaction et a autorité de la chose jugée entre les parties conformément aux dispositions des articles 2044 et 2052 du code civil.

Moyennant la bonne exécution de ce qui précède, les Parties renoncent à toute instance et action née de leur éviction commerciale et renoncent à se prévaloir de quelconque chef de préjudice ainsi qu'à toute instance et/ou toute action dont le bail commercial de la SARL DELICES SCEAUX pourrait être la cause, l'objet ou l'occasion.

#### **Article 8 – Confidentialité**

Les Parties reconnaissent le caractère strictement confidentiel du présent protocole, ainsi que de l'ensemble des courriers, documents et autres informations, de quelque nature que ce soit, qu'elles se sont d'ores et déjà échangés ou qu'elles s'échangeront dans le cadre et pour les besoins du présent protocole. En conséquence les Parties s'engagent à ne pas en divulguer le principe, l'existence ou le contenu de quelque manière que ce soit.

Les Parties pourront néanmoins faire état du présent protocole, dans son principe, son existence et, le cas échéant, dans son contenu, dans le cadre du respect d'une obligation de déclaration aux autorités fiscales compétentes, de leurs obligations comptables,

boursières, financières et, plus généralement, de toute autre obligation légale ou réglementaire leur incombant ou encore dans l'hypothèse d'une procédure judiciaire initiée par l'une ou l'autre d'entre elles au titre d'un litige relatif à son interprétation, sa validité ou son exécution, et ce, uniquement pour les besoins de ladite procédure. Les Parties s'informeront réciproquement de toute demande qui leur serait adressée à ce titre.

Si l'une et/ou l'autre des Parties devait être interrogée sur l'issue de leur différend, chacune d'elles pourra, en réponse, faire état de l'existence d'un accord conclu entre elles, sans toutefois révéler ni faire le moindre commentaire sur le contenu de leur accord. A cet effet, chacune des Parties s'engage, dans un tel cas, à circonscrire sa réponse à l'information suivante : « Nous avons mis fin à notre litige ». Dans le cas où de telles questions émaneraient d'autorités publiques, administratives ou juridictionnelles et où l'absence de réponse complète exposerait la Partie en cause à des sanctions ou à des risques de nature pénale, la Partie interrogée s'abstiendra d'aller au-delà des réponses factuelles que la réglementation lui impose de fournir.

### **Article 9 – Créanciers inscrits**

En application des articles L 143-1 et L 143-2 du Code de Commerce, les présentes seront notifiées aux créanciers inscrits, le cas échéant, par le Bailleur.

A cette fin, la SARL DELICES SCEAUX joint aux présentes un extrait K-bis datant de moins d'un (1) mois (**Annexe 3**) ainsi qu'un état des privilèges et nantissements datant de moins de 8 (HUIT) jours (**Annexe 4**).

Le Preneur s'interdit d'apporter quelque modification que ce soit et de consentir d'autres inscriptions sur le fonds de commerce exploité, entre la date des présentes et celle de la remise des clés, si celle-ci devait, pour quelque raison que ce soit, intervenir ultérieurement.

### **Article 10 – Frais et honoraires**

Chaque Partie conserve à sa charge ses frais, dépens et honoraires d'avocat exposés dans le cadre des présentes.

Les éventuels frais d'enregistrement des présentes seront partagés par moitié entre les parties.

Fait à Sceaux

Le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires originaux,

\_\_\_\_\_

Pour la commune de SCEAUX<sup>1</sup>

\_\_\_\_\_

Pour la SARL DELICES SCEAUX<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »

<sup>2</sup> Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction »

## Annexes

- 1) Délibération conseil municipal
- 2) RIB DELICES SCEAUX
- 3) Extrait Kbis DELICES SCEAUX
- 4) Etat des nantissements DELICES SCEAUX

PROJET