

---

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL**

---

ENTRE :

La **Commune de Villeneuve-la-Garenne**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pascal PELAIN, agissant au nom et pour le compte de ladite commune, 28 avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE ;

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »  
D'une part,

ET :

La société **ORASCOM**, SAS au capital de 50.000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 802 542 803, dont le siège social est situé 75 avenue Parmentier 75544 PARIS CEDEX 11, prise en la personne de son Président, Monsieur Faouzi JAABIRI, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommée le « **Preneur** »  
D'autre part,

Bailleur et Preneur étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** ».

\* \* \*

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

**Sur la situation locative**

➤ Sur le bail commercial

Par acte sous seing privé en date du 16 janvier 2017, la société FONCIERE DE L'ERABLE, aux droits de laquelle se trouve désormais la Commune de Villeneuve-la-Garenne, a fait bail commercial et donné à loyer à la société ORASCOM, un local à usage de bureau dénommé G06, soit le lot de copropriété n°47 sis 13-15-17 avenue Marc Sangnier 92390 Villeneuve-la-Garenne, situé au rez-de-chaussée bas, d'une surface utile d'environ 58,30m<sup>2</sup>.

Le bail a été conclu à effet du 16 janvier 2017 pour se terminer le 15 janvier 2026.

Le montant du loyer annuel en principal, net de charges et hors taxes que le Preneur s'est obligé à payer le premier jour de chaque trimestre civil a été fixé à la somme de 7.287,50 euros.

La provision pour charges a été fixée à 1.457,50 euros hors taxes / an et la provision sur la taxe foncière à la somme de 1.574,10 euros hors taxes / an.

Les Parties ont convenu d'une révision annuelle du loyer.

Le montant du dépôt de garantie versé au Bailleur s'est élevé à la somme de 1.821,88 euros.

➤ Sur le montant du loyer actuellement en cours

Le montant du loyer actuellement en cours est fixé à 2.087,43 euros hors taxes en principal par trimestre, outre une provision pour charges de 364,38 euros hors taxes par trimestre.

Le montant du dépôt de garantie s'élevant à 1.821,88 euros.

➤ Des discussions sont intervenues entre les Parties pour aboutir à un accord amiable.

Les Parties ont convenu ce qui suit et reconnaissent :

- Se satisfaire des réponses qui ont été apportées par chacune d'entre elle à la suite des discussions, dont l'importance était déterminante pour leur consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et reconnaissent conclure le protocole en toute connaissance de cause ;
- Que le protocole a été négocié et formé de bonne foi, conformément aux dispositions de l'article 1104 du Code civil ;
- Avoir eu plusieurs échanges au sujet des termes et conditions du protocole, de sorte que les stipulations du protocole ont été librement négociées entre les Parties ;
- Qu'aucune des stipulations du protocole limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant de sa responsabilité, dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de sa substance son obligation.

Le présent exposé fait partie intégrante du protocole.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20230406-2023\_04\_06\_11-DE  
Date de réception préfecture : 19/04/2023

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur



**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : Résiliation de bail**

Les Parties conviennent et acceptent de résilier entre le 15 mai 2023 et au plus tard le 30 juin 2023 le bail dont le Preneur était titulaire ainsi que tous les droits qui en sont la conséquence.

La résiliation du bail commercial interviendra à la date de restitution des Locaux.

**ARTICLE 2 : Restitution des Locaux**

**2.1. Date de restitution des Locaux**

Sous réserve du versement intégral de l'Indemnité d'Eviction ci-après définie et selon les modalités ci-après stipulées, le Preneur s'engage irrévocablement à libérer les Locaux et restituer au Bailleur les clefs et les Locaux libres de tous occupants, biens meubles et droits d'occupation, au plus tard le **30 juin 2023**. Etant précisé que les locaux ne pourront pas être restitués avant le 15 Mai.

À défaut, son expulsion pourra être poursuivie devant le Juge des référés sans que le Preneur ne puisse, de convention expresse, solliciter de nouveaux délais pour quelque cause que ce soit.

**2.2. Modalités et état de restitution**

Les Parties fixent le rendez-vous de remise des clefs le ..... 2023 à ...H.... sur place.

Si le preneur n'est pas en mesure à la signature des présentes de fixer la date de restitution des clés, il s'engage à prévenir la société SERGIC Entreprises, administrateur de bien du bailleur, de la date de son départ avec le respect obligatoire d'un délai de préavis fixé à 3 semaines.

Le Bailleur reprendra alors l'ensemble des Locaux en leur état, libres de tous effets, mobiliers et marchandises. Les aménagements ou mobiliers éventuellement laissés dans les Locaux seront considérés comme abandonnés par le Preneur et pourront être mis au rebut par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat en cours afférent aux Locaux, et du règlement de toute somme pouvant restant due au titre des différents abonnements par lui contractés (gaz, électricité, téléphonie, internet, assurances, etc.) de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet, ni tenu pour responsable.

**2.3. Inscriptions**

Le Preneur déclare que le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription de privilège, de vendeur et de nantissement, ainsi qu'il ressort de l'état des inscriptions joint aux présentes (**Annexe n°1**).

Le Preneur déclare par ailleurs qu'il n'a consenti à la date de ce jour aucun nantissement sur ce même fonds susceptible d'être inscrit postérieurement et qu'il n'est pas l'objet de poursuite pouvant donner lieu à l'inscription d'un nantissement judiciaire.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20230406-2023\_04\_06\_11-DE  
Date de réception préfecture : 19/04/2023

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur

#### 2.4. Pénalités en cas de défaut de restitution conforme des Locaux

À défaut de restitution des Locaux à la date et suivant les modalités ci-avant convenues, le Preneur sera redevable de plein droit, jusqu'à parfaite restitution des Locaux, d'une pénalité journalière d'un montant de 100 euros par jour de retard.

Cette pénalité s'imputera de plein droit sur le montant de l'Indemnité d'Eviction due par le Bailleur.

### **ARTICLE 3 : Indemnité d'éviction**

---

#### 3.1 Montant de l'Indemnité d'Eviction

Le Bailleur versera au Preneur une indemnité d'éviction transactionnelle, forfaitaire, définitive et irrévocable d'un montant de TRENTE-CING MILLE EUROS (35.000 €), destinée à couvrir l'ensemble des préjudices causés au Preneur du fait de la résiliation amiable du bail.

#### 3.2 Modalités de paiement de l'Indemnité d'Eviction

A défaut pour le Bailleur de verser l'Indemnité d'Eviction au plus tard dans les six jours de la restitution des clefs, il sera redevable d'une pénalité journalière correspondant à la somme de 100 euros par jour de retard.

Cette pénalité s'ajoutera de plein droit au montant de l'Indemnité d'Eviction due par le Bailleur.

### **ARTICLE 4 : Comptes entre les parties**

---

#### 4.1 Sur les loyers

Il est rappelé que, jusqu'à la date de restitution des Locaux, le Preneur reste redevable du paiement du loyer contractuel, de même que du règlement des provisions sur charges, et du règlement des impôts taxes et tous accessoires du loyer ou sommes dues en vertu du Bail et ce, dans les conditions prévues par le Bail.

#### 4.2 Sur l'apurement des charges et accessoires du loyer

Afin d'apurer, à la date de restitution, le compte de charges, taxes, impôts et redevances entre les Parties, il est convenu (i) que les provisions sur charges versées par le Preneur conformément aux termes du Bail viendront pour solde de comptes de charges entre les Parties jusqu'à la date de restitution (éventuellement proratisés si la restitution intervient en cours de trimestre ou de mois), et (ii) les taxes impôts et redevances contractuels feront l'objet d'une reddition par le Bailleur arrêtée à la date de restitution des Locaux, au *pro rata temporis* pour l'année écoulée.

#### 4.3 Sur le dépôt de garantie

Le Bailleur remboursera au Preneur le montant du dépôt de garantie qu'il détient entre ses mains, soit la somme de MILLE HUIT CENT VINGT-ET-UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (1.821,88 €), au plus tard dans les huit jours de la restitution des locaux.

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20230406-2023\_04\_06\_11-DE  
Date de réception préfecture : 19/04/2023

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur

#### 4.4 Compensation

Les Parties conviennent de compenser le montant des sommes dues entre elles entre le montant des sommes dues par le Preneur au titre de son arriéré de loyer, du loyer courant, des charges et accessoires avec le montant du dépôt de garantie et de l'Indemnité d'Eviction.

Un compte définitif sera présenté par la société SERGIC Entreprises, administrateur de biens du BAILLEUR au plus tard TROIS (3) semaines avant la date de remise des clés.

A compter de ce délai, LE PRENEUR ne sera plus en mesure d'effectuer de nouveaux règlements pour permettre au trésor public de préparer le virement de la somme définitive due au preneur.

---

#### **ARTICLE 5 : Désistements – Transaction**

---

Une fois les clauses et conditions du présent protocole accomplies, leur parfaite exécution et le versement de l'ensemble des sommes dues par les Parties l'une envers l'autre, les Parties déclarent soumettre expressément les dispositions du présent protocole transactionnel aux articles 2044 et suivants du code civil, et notamment à l'article 2052 du code civil lequel dispose que « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Les Parties reconnaissent avoir qualité et capacité pour transiger, ainsi qu'avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leur engagement, donner leur entier consentement, signer le présent protocole transactionnel sans aucune contrainte de quelque nature que ce soit, et que plus aucune contestation ne les oppose au titre du litige objet des présentes.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi et sans réserve le Protocole établi à titre irrévocable et définitif.

L'ensemble des dispositions du présent protocole transactionnel constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties eu égard à son objet et remplace et annule tout accord ou communication oral ou écrit antérieur entre les Parties, relatifs aux dispositions auxquelles le présent protocole transactionnel s'applique où qu'il prévoit.

Les Parties renoncent définitivement à toutes procédures passées, présentes et futures relatives aux relations liées au Bail Commercial et renoncent expressément à formuler une quelconque réclamation complémentaire, pour quelques causes que ce soit.

---

#### **Article 6 : Frais et honoraires**

---

Chacune des Parties conserve ses propres frais et honoraires engagés à l'occasion de la rédaction du présent protocole.

---

#### **ARTICLE 7 : Déclaration des Parties**

---

Les Parties confirment l'exactitude des informations et indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent aux présentes et déclarent, chacune pour ce qui la concerne :

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20230406-2023_04_06_11-DE Date de réception préfecture : 19/04/2023
---

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur



- Ne pas être en état de redressement judiciaire ;
- Ne pas être en état de liquidation judiciaire ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement ;
- Ne pas être en état de sauvegarde de Justice et n'être pas soumise de manière plus générale à une procédure prévue par le Code de commerce sur le traitement des difficultés d'entreprise ;
- Avoir la pleine capacité pour conclure et exécuter les présentes.

Conformément à l'exposé préalable, les Parties reconnaissent que le présent protocole constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa premier du Code civil.

Les Parties reconnaissent expressément que ce protocole n'est pas un « contrat d'adhésion » et qu'aucun recours ou action l'une contre l'autre ne peut intervenir au titre d'un déséquilibre significatif d'une de ces clauses, sur le fondement de l'article 1171 du Code civil.

### **ARTICLE 8 : Attribution de juridiction – Élection de domicile**

La présente transaction est régie par les lois et règlements de la République française.

Les Parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tous les problèmes qui pourraient survenir concernant les présentes.

Les éventuels différends, contestations ou litiges qu'elles ne pourraient régler à l'amiable concernant les présentes, leur interprétation ou leur exécution, seront soumis au Tribunal Judiciaire de Nanterre.

Pour l'exécution du Protocole, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

### **ARTICLE 9 : Confidentialité**

Les Parties entendent conférer un caractère confidentiel au Protocole.

En conséquence, elles s'interdisent de communiquer le Protocole ou d'en divulguer la teneur à tout tiers autre que leurs représentants ou prestataires, établissements bancaires ou autorités administratives ou à tout bénéficiaire potentiel d'un transfert de propriété des Locaux ou de l'Immeuble dont ils dépendent.

En tout état de cause, les Parties pourront produire en justice le Protocole dans l'hypothèse où cela s'avérerait nécessaire à la solution d'un litige entre elles, notamment en cas de difficulté dans l'exécution du Protocole.


Chacune des Parties reconnaît que tout manquement par l'une d'entre elles à l'engagement de confidentialité prévu au présent article donnera lieu à indemnisation de l'entier préjudice subi par l'autre Partie en conséquence de ce manquement ; la Partie qui aura divulgué les présentes ou rendu nécessaire cette divulgation en supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourrait en résulter.

Cet engagement de confidentialité prendra fin à l'expiration d'une durée de deux (2) ans à compter de la date de signature du Protocole.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20230406-2023_04_06_11-DE Date de réception préfecture : 19/04/2023
---

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur




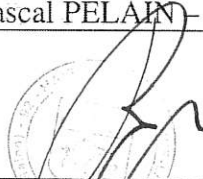
## ARTICLE 10 : Date d'effet du présent protocole

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature.

Fait à Villeneuve-la-Garenne,

Le \_\_\_\_\_

En deux (2) exemplaires originaux.

Pour le Preneur, La SAS ORASCOM Monsieur Faouzi JAABIRI	Pour le Bailleur, La Commune de Villeneuve-la-Garenne Monsieur Pascal PELAIN – Maire
	

Annexe :

- 1) Etat des inscriptions ;
- 2) RIB

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20230406-2023\_04\_06\_11-DE  
Date de réception préfecture : 19/04/2023

Paraphes Preneur

Paraphes Bailleur



7/7