

---

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL DE RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL  
1481  
PORTANT SUR L'IMMEUBLE  
314711 SAINT BEAT**

---

**EN DATE D'EFFET DU 30/09/2014**

**Entre**

**LA SCI BP**

Bailleur

**Et**

**LA POSTE**

Preneur





**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société dénommée SCI BP, société civile immobilière, au capital de 354530058 euros, dont le siège social est situé 35/39 boulevard Romain ROLLAND 75014 PARIS , inscrite au Répertoire SIREN sous le numéro 47829299800018, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 478 292 998,

Représentée par son gérant la société Poste Immo, Société Anonyme dont le siège est à Paris (75014) – 35-39, boulevard Romain Rolland, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 428 579 130,

Elle-même représentée par **Mme Christine LAGRIFFOUL**, son directeur régional immobilier de Midi-P/Languedoc Roussillon.

Ci-après désignée le "Bailleur".

**DE PREMIERE PART**

**ET**

La Poste, SA au capital de 3 800 000 000 d'euros, 356 000 000 RCS PARIS, 44 boulevard de Vaugirard 75757 PARIS Cedex 15,

Prise en la personne de

La DAST Midi-Pyrénées Est  
Représentée par **Mme Valérie ROUSSIN MATHIEZ**,  
ci-après désignée "L'Enseigne" ou "Le Preneur",

**DE SECONDE PART**

ci-après désignés ensemble les "**Parties**" ou séparément une "**Partie**".

457

43

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date d'effet du 01 janvier 2014 et ses avenants successifs (ci-après le « Bail en Cours »), le Bailleur a donné à bail au Preneur des locaux à usage principal de bureau de poste et d'habitation d'une surface utile totale de 238 m<sup>2</sup> environ (ci-après les « Locaux Loués ») dépendant d'un ensemble immobilier sis AVENUE GALLIENI 31440 SAINT-BEAT (ci-après « l'Immeuble »).

Par courrier en date du 27 août 2014, le Preneur a émis le souhait de restituer au Bailleur une partie des Locaux Loués dont il n'a plus l'utilité (ci-après les « Surfaces Libérées »).

Après examen de cette demande par le Bailleur et de sa faisabilité notamment au regard de la séparation des surfaces conservées par l'Enseigne (ci-après les « Surfaces Conservées ») avec le reste de l'Immeuble, du coût des travaux en découlant et de l'impact de l'opération sur la valorisation de l'Immeuble, le Bailleur a décidé d'agréer cette demande sous réserve des conditions suivantes :

- qu'il soit procédé à la résiliation du Bail en Cours et concomitamment à la régularisation d'un nouveau bail commercial d'une durée ferme minimum de 6 ans portant sur les seules Surfaces Conservées ;
- que le Preneur lui verse une indemnité forfaitaire en réparation du préjudice que lui cause cette résiliation anticipée.

Le présent protocole a donc pour objet de déterminer les modalités de résiliation du Bail en Cours et de prise d'effet du nouveau bail les conditions de restitution des Surfaces Libérées et de réalisation par le Bailleur des travaux de séparation des Surfaces Conservées avec le reste de l'Immeuble et le montant et les modalités de versement par le Preneur de l'indemnité forfaitaire au Bailleur. Il se substitue purement et simplement à tout autre accord intervenu antérieurement entre les parties et portant sur le même objet.

**Telles sont les circonstances dans lesquelles les Parties se sont rapprochées et, à l'issue de concessions réciproques, ont conclu le présent protocole d'accord transactionnel.**

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 : DEFINITIONS**

Pour l'application et l'interprétation du présent Protocole, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

« Annexe » désigne une annexe au présent Protocole.

« Article » désigne un article du présent Protocole.

« Bailleur » ou « SCI » désigne la SCI SCI BP dont le siège est à Paris (75014) – 35-39, boulevard Romain Rolland, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro .

« Bail en Cours » désigne le bail commercial ayant pour objet les Locaux Loués et visé au préambule;

« Direction de l'Immobilier » : désigne la Direction de l'Immobilier de La Poste.

« Immeuble » : désigne l'Immeuble sis AVENUE GALLIENI 31440 SAINT-BEAT, propriété du Bailleur et dont dépendent les Locaux Loués

« Locaux Loués » : désigne les locaux pris à bail par le Preneur aux termes du Bail en cours.

« Nouveau Bail » désigne le bail commercial signé concomitamment aux présentes entre le Bailleur et l'Enseigne et portant sur les Surfaces Conservées.

« Preneur » ou « l'Enseigne »: désigne la Direction de l'Enseigne de La Poste.

« Protocole » désigne le présent protocole et ses Annexes qui en font partie intégrante.

« Surfaces Conservées » : désigne la partie des locaux actuellement occupée par le Preneur et objet du Nouveau Bail figurant en [couleur] sur le plan ci-après annexé (Annexe 1).

« Surfaces Libérées » : désigne les surfaces actuellement occupées par le Preneur et restituées au Bailleur à la date de résiliation du Bail en Cours figurant en [couleur] sur le plan ci-après annexé (Annexe 1).

  


## **ARTICLE 2 : RESILIATION DU BAIL EN COURS**

D'un commun accord entre les parties, le Bail en Cours est résilié par anticipation avec effet au 30 septembre 2014.

En conséquence, le Preneur pourra se maintenir dans les Locaux Loués aux clauses et conditions du Bail en Cours jusqu'à la date de résiliation ci-dessus visée, le tout sous réserve des dispositions spécifiques relatives [aux conditions de libération des Surfaces Conservées et] à la réalisation des travaux de séparation par le Bailleur ci-après stipulées aux articles 5 et 6.

## **ARTICLE 3 : CONCLUSION DU NOUVEAU BAIL – MAINTIEN DANS LES LOCAUX A USAGE DE BUREAUX DE POSTE**

Concomitamment aux présentes a été régularisé entre le Bailleur et le Preneur pour une durée ferme de 6 ans prenant effet au 1er octobre 2014, un Nouveau Bail commercial portant sur les Surfaces Conservées dans l'Immeuble par le Preneur d'une surface utile de 98 m<sup>2</sup> environ, moyennant le loyer annuel de 4942€ HT.

## **ARTICLE 4 – SOMMES DUES AU TITRE DU BAIL EN COURS**

Le Preneur restera tenu jusqu'à la résiliation effective du Bail en Cours, du règlement des loyers, charges, taxes, impôts, et accessoires qui y sont stipulés.

Il devra justifier, au jour de la résiliation, du paiement des contributions à sa charge ainsi que du paiement du loyer et des charges.

A défaut de règlement de toute somme due à la date indiquée ci-dessus, le Preneur pourra y être contraint par toute voie de droit.

## **ARTICLE 5 – LIBERATION DES SURFACES RESTITUEES**

Le Preneur devra restituer les Surfaces Libérées en bon état d'usage et de réparations entièrement débarrassés de tout mobiliers, matériels, équipements, déchets, etc...

A cet effet le Bailleur et le Preneur ont procédé dès avant ce jour à un état des lieux contradictoire comportant le relevé des remises en état se révélant nécessaires et incombant au Preneur. Ce relevé est ci-après annexé (Annexe 2).

D'un commun accord entre les Parties, il a été convenu que le Bailleur ferait procéder aux frais du Preneur aux travaux de remise en état des Surfaces Libérées, concomitamment aux travaux de séparation des Surfaces Conservées visés ci-après à l'article 6 et selon les mêmes modalités.



Ces travaux seront refacturés à leur prix coûtant au Preneur à la prochaine échéance trimestrielle de facturation s'ils sont achevés deux mois avant celle-ci, ou à l'échéance trimestrielle suivante.

Le Preneur devra remettre les clés au Bailleur au plus tard lors de son départ. Cette remise ne portera pas atteinte aux droits du Bailleur de recouvrer contre le Preneur toutes sommes dont ce dernier pourrait être tenu au titre du Bail en cours et de ses suites, mais elle transfèrera de plein droit au Bailleur la responsabilité de la garde des Surfaces Libérées.

Si le Preneur se maintenait en possession sans droit ni titre postérieurement à la date de résiliation du Bail en Cours, il serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation qui ne saurait être inférieure au montant des loyers et charges pour la période correspondante augmenté de toutes sommes qui pourraient être mises à la charge du Bailleur du fait du non respect de son engagement par le Preneur.

## **ARTICLE 6 - TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR**

Le Bailleur procédera aux travaux de séparation rendus nécessaires par la restitution des Surfaces Libérées par le Preneur et la conclusion du Nouveau Bail.

Ces travaux de séparation (ci-après dénommés ensemble les « Travaux ») seront effectués par le Bailleur.

Il est ici précisé que le planning prévisionnel a été élaboré d'un commun accord entre les parties et de manière à permettre l'exécution et l'achèvement des Travaux au plus tard au jour de la prise d'effet du Nouveau Bail.

Cependant, et à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti au présent Protocole, le Preneur devra souffrir les Travaux effectués par le Bailleur sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, et ce même dans le cas où l'achèvement des Travaux interviendrait postérieurement à la date de prise d'effet du Nouveau Bail, et sans que la date d'achèvement puisse reporter cette date d'effet.

En outre et pour permettre la bonne exécution des Travaux par le Bailleur, le Preneur s'oblige, à première demande du Bailleur, à débarrasser les locaux et notamment les Surfaces Libérées de tout mobiliers, matériels, équipements, déchets, comme à déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages, aménagements et décorations, enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des Travaux.

A défaut, le Bailleur pourra y faire procéder aux frais du Preneur.

Le Preneur devra en outre respecter les dispositions spécifiques applicables au Preneur pendant la période d'exécution des Travaux visées au Cahier des Charges annexé.



AM

De son côté, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour permettre au Preneur de poursuivre dans des conditions matérielles et de sécurité acceptables ses activités pendant toute la durée d'exécution des Travaux.

#### ARTICLE 7 : INDEMNITE DE RESILIATION ANTICIPEE

##### 7-1 Montant :

Les Parties se sont entendues sur une participation qui vaut indemnité de résiliation forfaitaire, globale et définitive, tous postes de préjudice inclus, soit la somme de 4259 € H.T. (quatre mille deux cent cinquante neuf euros).

##### 7-2 Modalités de règlement :

L'indemnité de 4259 € H.T. sera prélevée par le Bailleur au Preneur au jour de résiliation du Bail en Cours.

#### ARTICLE 8 : RENONCIATION

Du fait de l'exécution du présent Protocole d'accord transactionnel, le Bailleur et le Preneur se déclarent remplis de leurs droits et renoncent à toute demande l'un à l'égard de l'autre au titre de la résiliation des Baux en Cours tels que désignés ci-avant en préambule.

#### ARTICLE 9 - TRANSACTION

Le présent Protocole vaut entre les parties transaction au sens des articles 2044 et suivants et en particulier de l'article 2052 du Code Civil.

Le présent Protocole est en conséquence, assorti de l'autorité de chose jugée en dernier ressort et ne peut être attaqué ni pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion, sous réserve de l'exécution intégrale et de bonne foi par les Parties de leurs obligations réciproques.

Annexe 1 « Plan de délimitation des Surfaces Libérées et des Surfaces Restituées »

A Toulon  
Le 24/09/2014

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

Le Bailleur  
Signature précédée de la mention  
" Lu et approuvé "

*Lu et approuvé*

*D/O*  
  
Emmanuelle  
ERNST-BOURDARIOS

Le Preneur  
Signature précédée de la mention  
" Lu et approuvé "

*Lu et approuvé*

Alexia LE BAS



