

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Madame Marie-Hélène RANDOUIN

Née le 24 septembre 1957 à ETAMPES (91150)

De nationalité française,

Retraitée

Demeurant 25 bis avenue des Boulangères à DRAVEIL (91210)

- Madame Martine RANDOUIN

Née le 1^{er} février 1962 à JUVISY SUR ORGE (91260)

De nationalité française,

Retraitée

Demeurant 31 Allée de la Perspective à DRAVEIL (91210)

De première part

La société BOUCHERIE DU ROND POINT

SARL au capital de 7 623 euros

RCS PARIS n° B 601 300 999

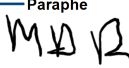
Dont le siège social est 155, rue Saint- Charles 75015 PARIS

Représentée par son gérant, Monsieur Gérard GALOPIN,

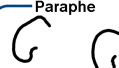
De seconde part

Madame Marie-Hélène RANDOUIN, Madame Martine RANDOUIN, la société BOUCHERIE DU ROND POINT sont ensemble dénommés collectivement « les Parties ».

Paraphes

Paraphe


Paraphe


Paraphe


IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT**SITUATION CONTRACTUELLE**

En date du 1^{er} janvier 1995, Monsieur René RANDOUIN a donné à bail commercial d'une durée de 9 années consécutives à la SARL BOUCHERIE DU ROND POINT les lieux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 155, rue Saint-Charles à PARIS 15^{ème} :

- Au rez-de-chaussée un 1^{ER} local à gauche de l'entrée de l'immeuble une boutique de 17,20 m² avec une circulation de 4,35 m², une arrière-boutique de 7,40 m² avec une chambre froide et une cuisine de 8,80 m² qui ouvre sur la cour.

De l'autre côté de la cour une remise de 11,40 m².

Droit au WC communs dans la cour.

- Au 1^{er} étage du bâtiment sur rue porte à gauche sur le palier un appartement avec une entrée en équerre desservant à gauche un WC, en face la salle de bains, une chambre donnant sur rue, un séjour avec une cuisine américaine, pourvu du chauffage central au gaz installé par le locataire. Le tout formant une superficie totale de 36,60 m².
- Au sous-sol une cave de 3,45 m².

Le tout formant les lots 2,5, 28 et 63 du règlement de copropriété.

Le preneur a pour activités :

- Boucherie – charcuterie – Volaille – Rôtisserie – Produits régionaux – Conserve se rapportant aux produits ci-avant désignés et aux légumes.
- Fabrication et vente de produits à emporter sans consommation sur place.

Mesdames Marie-Hélène et Martine RANDOUIN, venant aux droits de Monsieur René RANDOUIN, ont renouvelé le bail au profit de la SARL LA BOUCHERIE DU ROND POINT par acte du 7 décembre 2012.

II – SUR LA PROCEDURE ENGAGEE PAR MESDAMES MARIE-HELENE ET MARTINE RANDOUIN

La SARL LA BOUCHERIE DU ROND POINT ayant laissé différents loyers et charges impayés, un commandement visant la clause résolutoire du bail et l'article L 145-41 du Code de Commerce lui était signifié le 29 mai 2024 pour un montant de 13 681,21 euros.

Les causes du commandement n'ont pas été réglées, de sorte que la clause résolutoire est acquise au 29 juin 2024.

Mesdames Marie-Hélène et Martine RANDOUIN ont engagé une procédure en référé devant le Tribunal Judiciaire de Paris par laquelle il est demandé de :

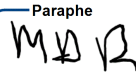
« Vu l'article L.145-41 du Code de Commerce,

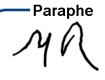
Vu l'article 835 alinéa 2 du Code de Procédure Civile,

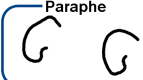
Vu l'acte du 7 décembre 2012 en renouvellement du bail commercial ,

Vu le commandement de payer visant la clause résolutoire signifiée le 29 mai 2024,

Paraphes

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Constaté que la clause résolutoire visée dans le commandement du 29 mai 2024 signifié à la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT est acquise depuis le 29 juin 2024,

En conséquence :

Constaté et prononcé à compter du 29 juin 2024 la résiliation de plein droit du bail commercial consenti par Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN à la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT, sur des locaux sis 155 rue Saint-Charles à Paris 15ème

Ordonner l'expulsion la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT des lieux qu'il occupe 155 rue Saint-Charles à Paris 15ème, ainsi que de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier s'il y a lieu ;

Dire et juger que le sort des objets mobiliers restant dans les lieux sera soumis aux dispositions de l'article L.433-1 et R 433-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Condamner la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT à payer à Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN une somme de **5 495,10 euros** à titre de provision à valoir sur l'arriéré de loyers et charges au 29 juin 2024, augmentée des intérêts de droit à compter de la signification du commandement visant la clause résolutoire,

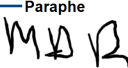
Condamner la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT à payer à Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN à titre de provision une indemnité trimestrielle d'occupation de **12 023,40 euros**, augmenté des charges et taxes, à compter 30 juin 2024 et ce jusqu'à parfaite libération des lieux avec remise des clés.

Condamner la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT à payer à Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN la somme de 3000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

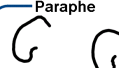
Condamner la société LA BOUCHERIE DU ROND POINT aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire »

Les Parties ont échangé et se sont rapprochées pour conclure l'accord exposé ci-après.

Paraphes

Paraphe


Paraphe


Paraphe


CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ETE ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT**I. OBJET**

Le présent protocole a pour objet, moyennant des concessions réciproques de chaque Partie, de clore amiablement le différend existant entre Parties et relaté en préambule du présent protocole.

II. COMPTE ENTRE LES PARTIES

Le décompte s'établit comme suit :

- 18 498,84 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges au 24 mars 2025
- 7 279,41 euros au titre du loyer du 1^{ER} trimestre 2025 exigible au 1^{er} avril 2025
- 480,00 euros au titre de la provision pour charges du 1^{er} trimestre 2025
- 2 535,41 euros au titre du complément du dépôt de garantie

Soit un total de 28 793,66 euros (Annexe 1)

La société BOUCHERIE DU ROND POINT a procédé à trois règlements de 2000 euros les 30 décembre 2024, 6 février 2025 et 6 mars 2025 qui sont imputés sur le loyer et charges du 1^{er} Trimestre 2025 et complément du dépôt de garantie.

A la signature du Protocole, les PARTIES s'accordent pour fixer le montant de la dette de 28 793,66 euros comme suit :

- 24 498,84 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges au 24 mars 2025 (**ci-après « Arriéré locatif »**)
- 4 294,82 euros au titre des loyer et charges du 1^{er} Trimestre 2025 et complément du dépôt de garantie (7 279,41 + 480 + 2535,41 – 6000 euros)

III. ENGAGEMENT DE LA SARL BOUCHERIE DU ROND-POINT**a) Paiement à terme échu des loyers et charges**

La SARL BOUCHERIE DU ROND-POINT s'engage à régler à payer son loyer et charges courants à terme échu conformément au Bail.

La somme de 4 294,82 euros au titre du solde de l'appel de loyer et charges du 1^{er} trimestre 2025 et du complément du dépôt de garantie sera réglée dans un délai de 10 jours suivant la signature du protocole.

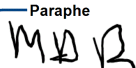
b) Paiement de l'Arriéré locatif de 24 498,94 euros

La SARL BOUCHERIE DU ROND-POINT s'engage à régler son Arriéré locatif de 24 498,84 euros , en sus du loyer et charges courants, en 24 échéances mensuelles équivalentes, soit 1020,78 euros/mois, le 20 de chaque mois.

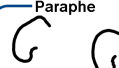
La première échéance sera réglée le 20 avril 2025 et la dernière échéance interviendra 20 mars 2027.

En contrepartie du strict respect du paiement du loyer et charges courants et de l'échéancier de l'Arriéré locatif, les effets de la clause résolutoire seront suspendus.

Paraphes

Paraphe


Paraphe


Paraphe


c) Mise en œuvre de la clause résolutoire

Dans l'une ou l'autre des hypothèses :

:

- Défaut de paiement d'un seul terme de loyer et charges courants à son échéance, et passé un délai de 30 (trente) jours suivant la présentation d'une mise en demeure RAR de payer doublée de l'envoi d'une lettre simple
 - Défaut de paiement de 12 (douze) échéances mensuelles cumulées au titre de l'Arriéré locatif, et passé un délai de 30 (trente) jours suivant la présentation d'une mise en demeure RAR de payer doublée de l'envoi d'une lettre simple
 - Défaut de paiement de l'Arriéré locatif à l'issue du délai de 24 mois convenu et passé un délai de 30 (trente) jours à suivant la présentation d'une mise en demeure RAR de payer doublée de l'envoi d'une lettre simple
-
- L'intégralité de la dette (loyers et charges courants et Arriéré locatif) sera immédiatement exigible,
 - Les poursuites pour son recouvrement pourront reprendre aussitôt,
 - La clause résolutoire produira son plein et entier effet
 - Il pourra être procédé par Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN, si besoin avec le concours de la force publique, à l'expulsion de la société BOUCHERIE DU ROND-POINT et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés 155 rue Saint-Charles 75015 PARIS,
 - Le sort des objets mobiliers restant dans les lieux sera soumis aux dispositions de l'article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution,
 - La société BOUCHERIE DU ROND-POINT devra payer mensuellement à Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN l'indemnité d'occupation telle que fixée au bail,

IV. ENGAGEMENT DE MESDAMES RANDOUIN

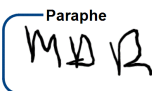
En contrepartie de la signature du protocole, Mesdames Marie-Hélène RANDOUIN et Martine RANDOUIN renoncent à poursuivre la présente procédure devant le juge des référés et solliciteront l'homologation de l'accord auprès du Juge des Référé, ce que la société BOUCHERIE DU ROND-POINT s'engage à accepter.

V. PORTEE

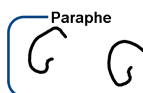
Sans valoir reconnaissance par chacune des Parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction définitive et sans réserve au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et plus particulièrement de l'article 2052 du même Code aux termes duquel la transaction revêt l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause pour erreur de droit ni pour lésion.

En conséquence et sous réserve de la parfaite exécution des engagements souscrits par chacune des parties, le présent protocole règle définitivement et sans réserve, tout litige né ou à naître relativement au différend objet des présentes et emporte renonciation des Parties à l'ensemble de leurs droits, actions et prétentions, de ce chef.

Paraphes

Paraphe


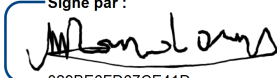
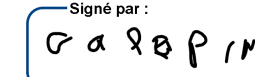
Paraphe


Paraphe


VI. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent expressément par les présentes de signer électroniquement le présent protocole, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme DocuSign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent protocole. Chacune des Parties s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires et appropriées pour que la signature électronique du présent protocole soit effectuée par elle-même. Chacune des Parties reconnaît et accepte par les présentes que la signature du présent protocole par le biais de la plateforme DocuSign est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et du droit applicable à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à exercer tout recours ou action en justice, directement ou indirectement, résultant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure le présent protocole d'accord à cet égard.

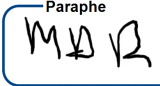
Le 7 avril 2025

Madame Marie-Hélène RANDOUIN « Lu et approuvé, bon pour transaction forfaitaire, totale et définitive, bon pour accord »	Signé par :  029BE6FD67CE41D...
Madame Martine RANDOUIN « Lu et approuvé, bon pour transaction forfaitaire, totale et définitive, bon pour accord »	Signé par :  2A727C20AC514E2...
La société BOUCHERIE DU ROND-POINT Représentée par Mr Gérard GALOPIN « Lu et approuvé, bon pour transaction forfaitaire, totale et définitive, bon pour accord »	Signé par :  D1C76B7840314D5...

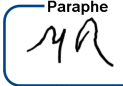
Annexe 1 : Décompte de la dette au 24 mars 2025

Paraphes

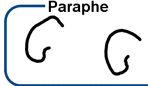
Paraphe



Paraphe



Paraphe





EXTRAIT DE COMPTE du 25/09/2024 à ce jour

Le 25/03/25
Page 1

Immeuble 81/1101 SAINT CHARLES
Lot 01/0002
Locataire 51011 J SARL BOUCHERIE DU ROND POINT
Propriétaire 05094 A MMES RANDOUIN/LEDOUX

DATE	L I B E L L E	LOT	DEBIT	CREDIT	SOLDE
	Solde antérieur ----->				15235,44
30/09/24	Provision charges du 01.07 au 30.09	2	480,00		15715,44
30/09/24	Loyer commerce du 01.07 au 30.09		6011,70		21727,14
	Solde à fin septembre ----->				21727,14
23/10/24	Chèque 3367904			2000,00	19727,14
31/10/24	Taxes ordures ménagères 2024		280,00		20007,14
	Solde à fin octobre ----->				20007,14
05/12/24	Chq 6628592 CA du 30/11			2000,00	18007,14
30/12/24	Chq 6628613 CA du 26/12			2000,00	16007,14
31/12/24	Provision charges du 01.10 au 31.12	2	480,00		16487,14
31/12/24	Loyer commerce du 01.10 au 31.12		6011,70		22498,84
	Solde à fin décembre ----->				22498,84
06/02/25	Chq 7511960 CA du 31/01			2000,00	20498,84
	Solde à fin février ----->				20498,84
06/03/25	Chq 8414268 CA du 28/02			2000,00	18498,84
	SOLDE AU 24/03/2025 : Débiteur				18498,84
	-- Ecritures en attente --				
31/03/25	Loyer commerce du 01.01 au 31.03	2	7279,41		25778,25
31/03/25	Provision charges du 01.01 au 31.03	2	480,00		26258,25
01/04/25	Dépôt de garantie	2	2535,41		28793,66

Paraphe
MDV

Paraphe
MR

Paraphe
GG