Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL DE RUPTURE D'UN BAIL PROFESSIONNEL

Entre

La commune de Saint-André-lez-Lille, représentée par son maire, M. Cyprien RICHER dûment habilité par délibération du conseil municipal

Ci-après désigné « Le bailleur » ou « La commune » d'une part,

Et

L'association SAS FORMATION, dont le siège social est à […], représentée par M/MME […], en sa qualité de Président(e).

Ci-après désigné « Le preneur » d'autre part.

Ensemble dénommés « les parties ».

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

Préambule

Aux termes d'un bail professionnel signé le 8 novembre 1997 notifié au service de légalité de la préfecture du Nord le 19 novembre 1997, le bailleur a mis à disposition du preneur pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 1er avril 1997, un ensemble immobilier situé au 25 rue Emile Vandamme à Saint-André-lez-Lille qui comprend notamment les locaux suivants :

- Au rez-de-chaussée : trois grandes pièces, un bureau d'accueil, dégagements, sanitaires, une petite pièce à usage de réserve.
- À l'étage : deux grandes pièces, quatre bureaux, dégagement.
- À l'extérieur : aire de stationnement (grevée d'une servitude de passage au profit du hangar, propriété de la SCI LA LUNA),
-

Ainsi qu'un hangar d'une superficie approximative de 400 mètres carrés.

Le bail prévoit un renouvellement par tacite reconduction pour une durée de six années, les relations contractuelles se sont ainsi poursuivies jusqu'à ce que, par courrier du XXXX adressé au bailleur, le preneur manifeste sa volonté de résilier le bail.

Les parties se sont donc rapprochés pour résilier le bail susvisé d'un commun accord dans les conditions suivantes :

Article I : Résiliation du bail

Les parties conviennent de mettre fin au bail mentionné au préambule d'un commun accord à titre transactionnel à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole d'accord.
A compter de l'entrée en vigueur du présent protocole d'accord, le bailleur possession et jouissance des lieux de plein droit.

Le preneur s'engage à rendre les locaux totalement libres de toute occupation, de tous biens et de tous meubles lui appartenant au plus tard le jour d'entrée en vigueur du présent protocole d'accord et à remettre les clés au Bailleur lors de l'état des lieux de sortie contradictoire.

Sans préjudice des relations contractuelles entre les parties, le preneur demeure redevable des éventuelles dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie contradictoire par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Le preneur reste assujetti à une retenu totale ou partielle de son dépôt de garantie sans qu'il ne puisse se prévaloir d'aucune clause de ce protocole.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

Article II : Concessions du Bailleur

Article II.1 : Concession au titre du paiement des loyers et des charges locatives

Sous réserve de l'exécution intégrale des engagements prévus aux présentes, le bailleur déclare renoncer à toute action en paiement d'un loyer échu ou à échoir ou à toute action en paiement des charges locatives.

Article II.2 : Concession au titre de l'indemnité pour travaux réalisés

Les parties reconnaissent que, durant l'exécution du bail, le Preneur a fait exécuter à ses frais divers travaux d'amélioration et d'aménagement dans les locaux loués, à savoir :

- La fourniture et l'installation d'un système de chauffage / d'une chaudière : 8 000 €
- Des travaux d'aménagements du parking extérieur : 4 000 €

En contrepartie de l'abandon de la jouissance des lieux et du transfert définitif de la propriété de ces équipements au profit du bailleur, celui-ci accepte de verser au Preneur une indemnité forfaitaire et définitive fixée à la somme de 12 000 € à titre de compensation financière pour la plus-value apportée à l'immeuble et au titre de la valeur résiduelle des équipements installés d'après les justificatifs transmis par le preneur.

Cette concession est réalisée dans les conditions décrites ci-après :

- Transfert de propriété : Le bailleur devient propriétaire de la chaudière ainsi que de l'ensemble des aménagements incorporés au bien à compter de la date d'effet de la résiliation du bail.
- Dispense de remise en état : En conséquence du versement de cette indemnité et du transfert de propriété susvisé, le Bailleur dispense expressément le Preneur de toute obligation d'enlèvement ou de remise en état initial des lieux concernant la chaudière et lesdits aménagements.
- Garanties et pièces techniques : Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, au moment de l'état des lieux de sortie et de la remise des clés, l'ensemble des factures d'achat, notices techniques, garanties constructeurs encore en vigueur et attestations d'entretien annuel de la chaudière.

La somme convenue sera versée par le comptable public de la Commune au preneur par virement bancaire sur le compte désigné à cet effet par le Relevé d'Identité Bancaire (RIB), dans un délai maximal de 30 jours suivant l'entrée en vigueur de la présente.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

Article II.3 : Concession au titre d'un recours contentieux

Sous réserve de l'exécution intégrale des engagements prévus aux présentes, le bailleur déclare renoncer définitivement à tout recours contentieux en rapport avec l'exécution ou la fin du bail mentionné en préambule.

Article III : Concessions du preneur

Article III.1 : Concession au titre d'une demande de compensation pour éviction

Sous réserve de l'exécution intégrale des engagements prévus aux présentes, le preneur déclare renonce à son droit au bail et à la jouissance du bien à compter de l'entrée en vigueur de la présente. Le preneur renonce également à former tout recours indemnitaire, même amiable, concernant son éviction ou une compensation pour la rupture anticipée du bail.

Article III.2 : Concession au titre de la renonciation à la clause de la « subvention d'équilibre »

Sous réserve de l'exécution intégrale des engagements prévus aux présentes, le preneur déclare renoncer à toute action en réclamation de la subvention d'équilibre mentionnée à l'article B/ OBLIGATIONS DU BAILLEUR du bail initial qui stipule : *« Il est ici fait observer que la valeur locative annuelle de l'immeuble mis à la disposition de l'association SAS est de soixante-quinze mille francs (75.000 F). Toutefois, la ville de St André verse chaque année une subvention à l'association SAS dont le montant est fixé de manière à parvenir à l'équilibre bilantiel de l'association: La valeur locative des locaux est donc prise en compte automatiquement, ce que les parties reconnaissent expressément.* »

Les parties constatent formellement l'illégalité juridique d'une cette disposition et qu'elle ne saurait constituer le fondement d'une obligation financière quelconque.

Article III.3 : Concession au titre d'un recours contentieux

Sous réserve de l'exécution intégrale des engagements prévus aux présentes, le preneur déclare renoncer définitivement à tout recours contentieux en rapport avec l'exécution ou la fin du bail mentionné en préambule.

Article IV : Exécution

Le protocole n'entrera en vigueur que lorsqu'il sera signé des deux parties, et que la délibération autorisant sa signature par Monsieur le Maire pour la commune, sera approuvé en conseil municipal et sera devenu exécutoire.

Aucune partie ne pourra donc se prévaloir de l'exécution partielle ou totale de ce protocole avant que ces formalités d'exécution n'aient été respectées.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

Article V : Voies et délais de recours

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend relatif à l'exécution du présent protocole. À défaut d'accord amiable, le litige relèvera de la compétence du tribunal administratif de Lille.

Fait à [...], le [...]

En deux exemplaires originaux.

Pour la commune de Saint-André-lez-Lille	Pour l'association SAS FORMATION
Le Maire Cyprien RICHER	

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le
ID : 059-215905274-20260922-DEL75_2026-DE

ANNEXES

- Justificatifs des travaux
- Coordonnées bancaires de l'association SAS FORMATION