***ATTENTION***

***Ce document est une trame susceptible d’être adaptée par le professionnel de l’immobilier à chaque situation ou dossier. Ce projet ne pourra être utilisé en l’état. En conséquence, la responsabilité de l’UNIS ne pourra être engagée du fait de l’utilisation de ce modèle***

**PROTOCOLE D’ACCORD TRANSACTIONNEL**

***Notice :***

*Les dispositions de l’ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 relative aux loyers des locaux commerciaux ne prévoient ni report, ni suspension des loyers et des charges, mais l’interdiction de l‘application des sanctions ; et ne concernent pas les baux d’habitation.*

*Mais, le bailleur et le preneur peuvent établir un accord amiable pour permettre un report ou un échelonnement des sommes dues au titre du loyer et des charges, en établissant un protocole d’accord transactionnel.*

*La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître (article 2044 du Code civil).*

*La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet (article 2052 du Code civil).*

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

###### (Personne physique) **M.** (Etat civil du ou des bailleur(s), époux communs en biens, indivisaires, usufruitier et nu-propriétaire, etc…)

###### (Personne morale) **La société** (forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation)

Représenté par **le Cabinet/de l’agence** ……………………………… *(forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation)* représenté par …….. en sa qualité de…………….…………………………………………… titulaire de la carte professionnelle n°………………., délivrée par la préfecture ………………………………………… et garantie par ……. pour un montant de………………………………………euros.

**Ci-après dénommée « *LE BAILLEUR »***

**D’UNE PART**

**ET**

###### (Personne physique) **M.** (Etat civil du ou des preneurs)

###### (Personne morale) **La société** (forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation).

**Ci-après désignée par les termes « *LE PRENEUR »***

**D’AUTRE PART**

**Préambule** :

Compte tenu du contexte de l’état d’urgence sanitaire liée au Covid 19 et de l’impact sur l’activité économique du preneur ;les parties conviennent des dispositions suivantes :

**ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE**

Le bailleur renonce aux **procédures d'exécution** qui auraient pu été engagées, dans la mesure où le preneur respecte les termes du présent protocole.

Le présent protocole comporte des concessions réciproques du bailleur et du preneur, chacun renonçant au litige éventuel concernant le paiement des loyers et charges, objet du présent protocole.

**ARTICLE 2– MODALITES DE PAIEMENT**

**Variante n° 1 : paiement mensuel**

Les loyers et charges (*indiquer la période correspondante*) seront appelés mensuellement non plus trimestriellement.

**Variante n°2 : Le report de l’échéance**

Les parties conviennent de suspendre le paiement de la dette de loyers et charges correspondant à la période (*indiquer la période correspondante*), s’élevant à la somme de (*indiquer le montant total*), et d’en reporter l’exigibilité au (*indiquer la date de prise d’effet de l’échéancier*)[[1]](#footnote-1)……

A compter de la date d’exigibilité convenue, la créance devra être réglée selon les modalités suivantes :

* Durée : …………
* Montant des échéances : …………..

**Variante n°3 : Echelonnement**

Les parties conviennent d’échelonner la dette de loyers et charges correspondant à la période (*indiquer la période correspondante*), s’élevant à la somme de (*indiquer le montant total*) selon le plan de règlement suivant :

* Durée : ………..
* Montant des échéances : ………
* Le cas échéant, le versement d'un acompte :……..

Il est expressément convenu entre les parties que, à défaut de paiement de l’une des échéances convenues, ci-dessus, le bailleur pourra se prévaloir automatiquement et sans formalité de la déchéance du terme, la totalité de la créance redevenant de plein droit intégralement exigible.

**ARTICLE 3 – CARACTERE TRANSACTIONNEL**

Chaque partie se déclarant pleinement informée de ses droits, le présent acte vaut transaction au sens et en application des articles 2044 et suivants du Code civil et notamment de l’article 2052 aux termes duquel la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

**ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR**

Le protocole entre en vigueur dès lors qu’il sera signé par les deux parties.

**Fait à…… le….**

**Signature du bailleur Signature du preneur**

1. La date est à fixer par accord des parties. A titre d’exemple, la cessation de l’état d’urgence sanitaire pourrait être retenue. [↑](#footnote-ref-1)