

# SCI High Street Retail 1

A Paris, le 24/07/2024,

**Objet : réponse à votre offre commerciale du 18/07/2024 pour une prise à bail de locaux commerciaux situés au 63 rue des Bourguignons, 92270 Bois-Colombes**

Bonjour,

Suite à votre offre commerciale reçue en date du 18/07/2024 pour la prise à Bail par la société LUNEDI PIZZA du local au 63 rue des Bourguignons, 92270 Bois-Colombes, vous trouverez ci-dessous les conditions dans lesquelles nous pourrions envisager la signature d'un accord :

## 1. Conditions juridiques :

- **Modalités juridiques :** Bail commercial 6, 9, 10 ans à signer avant le 09/08/2024 ;
- **Signataire du bail :** SARL LUNEDI PIZZA ;
- **Structure juridique de l'immeuble :** copropriété.
- **Condition suspensive :** Obtention d'un prêt de 70 000 € auprès d'une banque française notoirement reconnue au plus tard le 30 septembre 2024.

## 2. Conditions financières :

- **Loyer annuel hors taxe hors charges :** 50 000 € HT HC ;
- **Indexation annuelle à l'ILC ;**
- **Païement trimestriel et d'avance par virement bancaire ;**
- **Franchise de loyer :** 3 mois à compter de la livraison du local ;
- **Palier année 1 :** - 12 000 € soit 38 000 € HT HC ;
- **Palier année 2 :** - 6 000 € soit 44 000 € HT HC ;
- **Garantie :**
  - Dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer hors taxe hors charges, remis par virement au plus tard 02 jours avant la signature du bail ;
  - Garantie à première demande équivalente à 3 mois de loyer hors taxe hors charges, remise le jour de la prise de possession des locaux par le preneur.
- **Charges :** bail net de toutes charges. Seront refacturées au preneur notamment les charges générales de copropriété, l'assurance PNO et les honoraires de gestion (hors gestion des loyers) du gestionnaire technique. Le montant estimatif de la provision trimestrielle de ces charges (hors taxe foncière) s'élève à 771 € HT/trim.
- **Taxe foncière :** remboursée par le preneur au bailleur sur facturation spécifique sur la base de 2 396 € (2023) ;
- **Honoraires de rédaction d'acte :** chaque Partie conservera les honoraires de ses conseils ;
- **Honoraires de commercialisation :** à la charge du preneur, payable à la livraison des locaux.

## 3. Autres conditions :

- **Date de prise d'effet :** A la levée des CS et au plus tard le 30/09/2024 ;
- **Surfaces :** environ 91 m<sup>2</sup> répartis entre 72 m<sup>2</sup> au RDC et 26 m<sup>2</sup> au R-1 ;
- **Etat de livraison de la coque :** en l'état ;
- **Enseigne :** La Pizza Du Dimanche Soir ;

# SCI High Street Retail 1

- **Clause de renouvellement :** Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché. Toutefois, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année du Bail précédent le renouvellement ;


Cette contre-offre est valable jusqu'au 31 juillet 2024, sans quoi elle deviendra caduque.

Si elle vous convient, je vous remercie de bien vouloir la faire contresigner par le représentant légal de la société habilité à cet effet.

La présente proposition et son contenu sont strictement confidentiels et à caractère strictement indicatif. Elle ne constitue en aucun cas un avant-contrat, ni un engagement de louer de la part du Bailleur vis-à-vis du Preneur, tout engagement définitif étant subordonné à la signature d'un bail dont les clauses et conditions auront été préalablement négociées et acceptées par les parties sur la base d'un projet de bail de type « investisseur ». Ces conditions devront faire l'objet d'une validation par les organes de gouvernance dont dépend la SCI HIGH STREET RETAIL 1 et les parties ne seront engagées qu'après avoir signé un bail définitif, dont la signature devra intervenir au plus tard le 09/08/2024.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Bien à vous,

<p>Anne-Charlotte BELLENGUEZ Directrice de l'Asset Management de F&amp;A Asset Management, elle-même représentante de la SCI HIGH STREET RETAIL 1</p> <p>7/29/2024</p> <p>DocuSigned by: <b>ANNE CHARLOTTE BELLENGUEZ</b> 5325F0A29CB1465...</p>	<p>Alexis de Maupeou d'Ableiges Gérant de la société LUNEDI PIZZA</p> <p><i>La Cella Saint Cloud</i> <i>le 26/07/2024.</i></p> 
--	---