

SCI High Street Retail 5

LE SIEGE DU COMMERCE
A l'attention de M. David EDERY
19 rue de Cléry
75002 PARIS

Paris, le 05/02/2025,

Objet : réponse à votre offre commerciale du 13/01/2025 pour une prise à bail des locaux commerciaux situés au 96 rue Saint Lazare, 75009 Paris

Monsieur,

Suite à l'offre commerciale de votre client, la société MARKI & CO, représentée par M. Ceqian XU, reçue en date du 13/01/2025 pour la prise à bail d'un local commercial situé au 96 rue Saint Lazare à PARIS (75009), actuellement occupé par l'enseigne EXKI et propriété de la SCI HIGH STREET RETAIL 5, vous trouverez ci-dessous les conditions dans lesquelles nous pourrions envisager la signature d'un accord :

1. Conditions juridiques :

- **Modalités juridiques :** Bail commercial 6/9/12 ans, à signer avant le 28/02/2025 ;
- **Signataire du bail :** Société en cours de constitution, détenue par la SASU MARKI & CO, elle-même représentée par M. Ceqian XU ;
- **Activité :** A titre principal, restauration, bar, brasserie et à titre accessoire salon de thé et vente de pâtisserie, sur place et à emporter ;
- **Structure juridique de l'immeuble :** copropriété.

2. Conditions financières :

- **Loyer annuel hors taxe hors charges :** 300.000 € HT HC ;
- **Indexation annuelle et automatique à l'ILC ;**
- **Païement trimestriel et d'avance par prélèvement bancaire ;**
- **Franchise de loyer :** 4 mois à compter de la livraison du local ;
- **Remises (sur loyer annuel indexé) :**
 - **Année 1 :** - 40.000 € HT ;
 - **Année 2 :** - 20.000 € HT ;
- **Droit d'entrée :** 60.000 €, réglé par virement bancaire au plus tard 3 jours avant la signature du bail ;
- **Garantie :**
 - Dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer hors taxe hors charges, remis par virement au plus tard 3 jours avant la signature du bail ;
 - Garantie Autonome à Première Demande (GAPD) égale à 3 mois de loyer hors taxe hors charges. Pour garantir la remise de la présente garantie, le Preneur effectuera un virement bancaire d'un montant équivalent au bailleur 3 jours avant la signature du bail ;
- **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 4.215 € HT/trimestre ;
- **Taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères :** remboursée par le preneur au bailleur sur facturation spécifique, à titre informatif la TF/TEOM s'élevait à 5.680 € en 2024 ;
- **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.

SCI High Street Retail 5

3. Autres conditions :

- **Date de prise d'effet :** au plus tard le **1^{er} juillet 2025** ;
- **Surfaces :** environ 369 m² répartis entre 148 m² au RDC, 43 m² en mezzanine et 178 m² au R-1 ;
- **Etat de livraison de la coque :** en l'état ;
- **Condition suspensive :**
 - Obtention par le bailleur d'une autorisation de copropriété pour la réalisation de travaux d'installation d'un conduit d'extraction extérieur. Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le **30 juin 2025**.
A ce titre, le preneur s'engage à communiquer au bailleur le dossier de travaux d'installation de la gaine d'extraction contenant l'ensemble des éléments nécessaires à la parfaite validation du projet (devis, visuels, rapport bureau d'étude, etc...) lui permettant de solliciter la convocation d'une assemblée générale. Le dossier susvisé devra être communiqué au bailleur **au plus tard le 31 mars 2025** ;
 - La libération effective des locaux par l'occupant actuel, au plus tard le **30 juin 2025**.
- **Loyer de renouvellement :** Lors du premier renouvellement, le loyer du bail sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer.
 - Cependant, les parties conviennent d'ores et déjà qu'il ne pourra excéder une hausse de 25% du loyer de signature du bail ;
 - En tout état de cause, 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 ;
- **Travaux d'aménagement du preneur :** Les travaux réalisés par le preneur dans les locaux devront être soumis au bailleur pour validation et **devront avoir un impact environnemental positif sur les locaux loués**, à déterminer avec le bailleur lors de l'élaboration des plans d'aménagement.

Cette contre-offre est valable jusqu'au **7 février 2025**, passé ce délai 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.

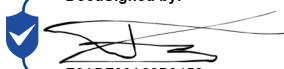
La présente proposition et son contenu sont strictement confidentiels et à caractère strictement indicatif. Elle ne constitue en aucun cas un avant-contrat, ni un engagement de louer de la part du Bailleur vis-à-vis du Preneur, tout engagement définitif étant subordonné à la signature d'un bail dont 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 5 et les parties ne seront engagées qu'après avoir signé un bail définitif, dont la **signature devra intervenir au plus tard le 28 février 2025**.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Bien à vous,

Le Bailleur

M. Maxime FORGEOT
Président de F&A Asset Management,
Pour la SCI HIGH STREET RETAIL 5

DocuSigned by:

E9ABF80A22B9452...

Le Candidat

M. Ceqian XU
Président de Marki & Co

DocuSigned by:

0EBCE7EC00DB477...