

SCI High Street Retail 5

CONSEIL ET DEVELOPPEMENT

A l'attention de Mme Charlotte VEYRAT
19 rue Léon Jost
75017 PARIS

Paris, le 07/03/2025,

Objet : réponse à votre offre commerciale du 06/03/2025 pour une prise à bail des locaux commerciaux situés au 49 rue Greneta, 75002 Paris

Madame,

Suite à l'offre commerciale de votre client, la société Pet INN The City, représentée par M. et Mme ARVERS, reçue en date du 06/03/2025 pour la prise à bail d'un local commercial situé au 49 rue Greneta à PARIS (75002), actuellement occupé par l'enseigne MYSTINK LAB 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 3/6/9 ans, à signer avant le 21/03/2025 ;
- **Signataire du bail :** Société en cours de constitution, détenue et représentée par Mme Caroline VO, épouse ARVERS et M. Vincent ARVERS ;
- **Activité :** Hôtel pour chats et petits animaux de compagnie ;
- **Structure juridique de l'immeuble :** copropriété.

2. Conditions financières :

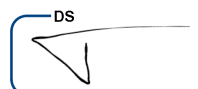
- **Loyer annuel hors taxe hors charges :** 34.000 € HT HC ;
- **Indexation annuelle et automatique à l'ILC ;**
- **Paieement trimestriel et d'avance par prélèvement bancaire ;**
- **Franchise de loyer :** 4 mois à compter de la livraison du local ;
- **Garantie :**
 - Dépôt de garantie égal à 3 mois 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 6 mois de loyer hors taxe hors charges. Pour garantir la remise de la présente garantie, le Preneur effectuera un virement bancaire ou fournira un chèque de banque 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.
- **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 1 673,33 € € 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.

3. Autres conditions :

- **Date de prise d'effet :** au plus tard le **30 mars 2025**, prolongeable jusqu'au **14 avril 2025** en cas de non-levée de la Condition Suspensive ;
- **Surfaces :** environ 85 m² répartis entre 56 m² au RDC et 29 m² au R-1 ;

267, boulevard Pereire – 75017 PARIS
S.C.I. au capital de 10.000 € - RCS PARIS n° 850 407 149
N° TVA intracommunautaire FR 15 850407 149

Paraphe


DS


SCI High Street Retail 5

- **Etat de livraison de la coque** : en l'état ;
- **Condition suspensive** :
 - La libération effective des locaux par l'occupant actuel, au plus tard le **14 avril 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. 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 **14 mars 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 21 mars 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

Mme Caroline ARVERS
M. Vincent ARVERS

Signé par :

796F1E9D27E34A0...