

SCI Forgeot Property

A Paris, le 02/07/2024,

Objet : réponse à votre offre commerciale du 02/05/2024 pour une prise à bail de locaux commerciaux situés au 177 rue Jean Jaurès, 92100 Boulogne-Billancourt

Bonjour,

Suite à votre offre commerciale reçue en date du 02/05/2024 pour la prise à Bail par la société FLEUX' du local actuellement vacant au 177 boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt, 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 15/07/2024 ;
- **Signataire du bail** : SARL FLEUX' ;
- **Structure juridique de l'immeuble** : copropriété.

2. Conditions financières :

- **Loyer annuel hors taxe hors charges** : 160 000 € HT HC ;
- **Indexation annuelle à l'ILC limité à la hausse et à la baisse à 3,5%/an pour les 3 premières années à compter de la prise d'effet du bail ;**
- **Paiement trimestriel et d'avance par virement bancaire avec option de paiement mensuel en cas de mise en place de l'article 24 de la loi simplification de la vie économique ;**
- **Franchise de loyer : 5 mois à compter de la livraison du local ;**
- **Palier année 1** : - 30 000 € soit 130 000 € HT HC ;
- **Palier année 2** : - 15 000 € soit 145 000 € HT HC ;
- **Palier année 3** : - 5 000 € soit 155 000 € 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 ;
 - Caution bancaire égale à 6 mois de loyer hors taxe hors charges. Pour garantir la remise de la présente garantie, le Preneur s'engage à remettre un chèque d'un montant équivalent au Bailleur 02 jours avant la signature du bail ;
- **Indemnité** : Remboursement du Preneur d'un montant de 20 000€ HT au titre des réductions de loyer en cas de départ à la première triennale ;
- **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 2 137,01 € HT/trim.
- **Taxe foncière** : remboursée par le preneur au bailleur sur facturation spécifique sur la base de 9 854 € (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.

SCI Forgeot Property

3. Autres conditions :

- **Date de prise d'effet** : Au plus tard le 15/07/2024 ;
- **Surfaces** : environ 199 m² répartis entre 148,5 m² au RDC et 50,52 m² au R+1 ;
- **Etat de livraison de la coque** : en l'état ;
- **Enseigne** : Fleux' ;
- **Clause de renouvellement** : Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de renouvellement conformément aux articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce. 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 5 juin 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 FORGEOT PROPERTY et les parties ne seront engagées qu'après avoir signé un bail définitif, dont la **signature devra intervenir au plus tard le 15/07/2024.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Bien à vous,

Maxime FORGEOT Président de F&A Asset Management, elle-même représentante de la SCI FORGEOT PROPERTY	Luc MOULIN Gérant de la société FLEUX'
--	---