# [Nom Preneur]

A l’attention de M./Mme [.]

[Adresse Locaux Loués]

A Paris, le [Date d'aujourd'hui]

# Objet : réponse à votre offre commerciale du [Date LOI] pour une prise à bail de locaux commerciaux situés à [Adresse Locaux Loués].

Bonjour,

Suite à votre offre commerciale reçue en date du [Date LOI] pour la prise à Bail par la société [Nom Preneur] du local commercial situé au [Adresse Locaux Loués], vous trouverez ci-dessous les conditions dans lesquelles nous pourrions envisager la signature d’un accord :

# Conditions juridiques :

* + **Modalités juridiques** : Bail commercial [Type Bail] ans à signer avant le [Date de signature] ;
  + **Signataire du bail** : [Nom Preneur], représentée par M./Mme [.], fonction ;
  + **Structure juridique de l’immeuble** : [Statut Locaux Loués] ;
  + **Condition(s) suspensive(s)** : à réaliser au plus tard pour le [.]

- [Condition suspensive 1] ;

- [Condition suspensive 2] ;

- [Condition suspensive 3] ;

- [Condition suspensive 4].

# Conditions financières :

* + **Loyer annuel** : [Montant du loyer] € HT HC ;

# Indexation annuelle et automatique à l’ILC ;

# Remises (sur loyer annuel indexé) :

# Année 1 : - [Montant du palier 1] € HT ;

# Année 2 : - [Montant du palier 2] € HT ;

# Année 3 : - [Montant du palier 3] € HT ;

# Année 4 : - [Montant du palier 4] € HT ;

# Année 5 : - [Montant du palier 5] € HT ;

# Année 6 : - [Montant du palier 6] € HT ;

# Franchise de loyer : [Durée Franchise] mois à compter de la prise d’effet du local ;

# Participation travaux : Le bailleur participera au financement des travaux réalisés par le preneur, par remboursement sur présentation des factures acquittées, dans la limite d’un montant maximum de [Participation travaux] €. Cette participation est conditionnée à la réalisation de travaux apportant une amélioration significative de l’impact environnemental des locaux loués ;

* + **Remboursement des accompagnements bailleur (hors franchise) en cas de départ au terme de la [Durée ferme Bail] année ou avant cette date ;**
  + **Paiement trimestriel et d’avance par [Paiement] bancaire ;**

# Garantie(s) :

# Dépôt de garantie égal à [Durée DG] mois de loyer hors taxe hors charges, remis par virement au plus tard le jour de la signature du bail ;

# Garantie à première demande (émanant d’une banque française) équivalente à [Durée GAPD] mois de loyer hors taxe hors charges, remise le jour de la signature du bail par le preneur (à défaut remise d’un chèque de banque ou réalisation d’un virement du même montant en attente de la remise de cette dernière).

* + **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 [.] € HT/trim. ;
  + **Taxe foncière** : remboursée par le preneur au bailleur sur facturation spécifique, à titre informatif la TF/TEOM s’élevait à [.] € en 2025 ;
  + **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 / [.]% du loyer économique annuel HT HC à la charge du bailleur payable à la livraison des locaux, le reste à charge du preneur.

# Autres conditions :

* + **Date de prise d’effet** : à la levée des condition(s) suspensive(s), au plus tard le **[.]** ;
  + **Surfaces** environ [Surface totale] m² répartis entre [Surface RDC] m² au RDC et [Surface R-1] m² au R-1 ;
  + **État de livraison de la coque :** en l’état ;
  + **Enseigne** : [Enseigne]
  + **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 ;
  + **Environnement** : Dans le cadre du bail, seront annexés une annexe environnementale, un mandat de collecte des données énergétiques à signer, ainsi qu’un livret de recommandations sur les écogestes commerçants destiné à accompagner le preneur dans la mise en œuvre de bonnes pratiques ;
  + **Procédure KYC (Know Your Customer)** : Afin de répondre à nos obligations réglementaires en matière de KYC, la société preneuse devra nous transmettre, à la suite de la signature de la lettre d’offre, les documents suivants : un extrait Kbis de moins de trois mois, les statuts à jour et signés de la société, les comptes financiers des trois derniers exercices, une pièce d’identité du signataire, un extrait du registre des bénéficiaires effectifs ainsi qu’un organigramme de détention de la société.

Cette contre-offre est valable jusqu’au **[.]**, 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 [.] et les parties ne seront engagées qu’après avoir signé un bail définitif, dont la signature devra intervenir au plus tard le **[.]**.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire en l’expression de mes sincères salutations.

|  |  |
| --- | --- |
| **Le Bailleur**  [Société Bailleur], représentée par F&A Asset Management, elle-même représentée par M. Maxime FORGEOT, Président. | **Le Candidat**  [Nom Preneur], représentée par M./Mme [.], fonction. |