

AVENANT OCTOBRE 2021
AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 20 JUIN 2012

ENTRE :

La Société dénommée SCI ERIMA, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), 183 avenue Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 817712912 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Messieurs Eric PILET et Marc MIGNOT, ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes en leurs qualités de co-gérant.

Ci-après le BAILLEUR

D'UNE PART,

ET :

La Société dénommée IMMOBILIER-COMMERCE-FRANCHISE "ICF", Société anonyme à conseil d'administration au capital de 2 585 000 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), 183 avenue Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 712 007 392 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Daniel BERT, ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes, en sa qualité de Président Directeur Général.

Ci-après le PRENEUR

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les « Parties » et séparément la « Partie ».

RAPPEL

Un bail commercial a été aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS et à GENEVE du 20 juin 2012, consenti originellement par Madame Beti JUNOD née AROESTE, au profit du PRENEUR, pour une durée ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2012 pour se terminer le 30 juin 2021.

Ledit bail commercial porte sur des locaux dont la désignation est la suivante :

Dans un immeuble soumis au régime de la copropriété situé à NANTERRE (HAUT-DE-SEINE) 183 Avenue Georges Clémenceau, les locaux loués se composent :

-Bureaux : locaux usage de bureaux commerciaux sis au 6^{iem} étage de l'immeuble situé au 183, avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92000) d'une superficie de 669 m² ;

-Parkings : 16 emplacements de parkings situés au 2^{iem} sous-sol ;

-Archives : un local à usage d'archives d'une surface de 42 m² situé au 2^{iem} sous-sol.



Il est ici précisé que les locaux à usage de bureaux, d'une superficie d'environ 669 m², sont formés par les lots de copropriété numéros 3013 et 3014.

AVENANT DU 12 JUILLET 2019

La société dénommée « SOGEFIMUR » a procédé à l'acquisition des biens donnés à bail le 15 juillet 2019 et a conclu le même jour un contrat de crédit-bail sur lesdits Biens au profit de la SCI ERIMA devenu le crédit-preneur.

Aux termes dudit crédit-bail, la société dénommée « SOGEFIMUR » a consenti à la SCI ERIMA :

- la transmission de l'ensemble des créances à provenir du Bail de l'Immeuble ;
- et les pouvoirs de gérer et administrer l'Immeuble comme s'il en était le propriétaire, à charge pour lui d'assumer vis-à-vis dudit locataire les obligations du propriétaire et ce, pendant toute la durée effective du crédit-bail.

Par un avenant en date du 12 juillet 2019, la SCI ERIMA (le BAILLEUR) et la société ICF (le PRENEUR) ont apporté des modifications au bail initial.

La superficie des locaux à usage de bureaux commerciaux formant les lots de copropriété numéros 3013 et 3014 donnés à bail était réduite de 669 m² à 468 m².

Le loyer annuel fixé initialement à la somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000,00 EUR) hors taxes, hors charges et hors quote-part des parties communes de l'immeuble, était réduit à la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR) hors taxes, hors charges et hors quote-part des parties communes de l'immeuble.

MODIFICATION DES CONDITIONS EN JANVIER 2020

En janvier 2020, suite à la cession d'une partie de ses activités, la société ICF a procédé à une nouvelle diminution de ses surfaces occupées pour les ramener de 468 m² à 354 m² (soit une diminution d'environ 25%).

Le loyer annuel était également réduit de 25% pour être fixé, à compter du 1^{er} janvier 2020, à la somme de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 EUR) hors taxes, hors charges et hors quote-part des parties communes de l'immeuble.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont accepté ces modifications sans qu'il ait été nécessaire de rédiger un nouvel avenant.

NOUVELLES MODIFICATIONS

Après discussion, le BAILLEUR et LE PRENEUR ont convenu des nouvelles modifications suivantes :

1-Modification des surfaces

La société ICF a procédé il y a quelques mois à la libération de 2 grands bureaux supplémentaires de sorte qu'elle n'occupe plus qu'un seul grand bureau dans l'aile A (celui à l'angle de l'immeuble pour son service comptabilité, avec à l'extrémité du couloir un photocopieur et quelques armoires).

La société ICF occupe donc actuellement, toute l'aile B d'une surface de 260 m², plus un grand bureau dans l'aile A d'une surface d'un peu moins de 40 m², soit un total de 300 m², ce qui représente une nouvelle diminution de 15% des surfaces précédemment occupées.

La superficie des locaux à usage de bureaux commerciaux objet du présent bail est officiellement réduite de 354 m² à 300 m².

2-modification du loyer

Le loyer annuel fixé actuellement à la somme de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) hors taxes, hors charges et hors quote-part des parties communes de l'immeuble, est réduit à la somme de TRENTE HUIT MILLE EUROS (38 000,00 EUR) hors taxes, hors charges et hors quote-part des parties communes de l'immeuble.

Ce nouveau montant du loyer annuel s'appliquera pour la première fois à compter de la facturation du loyer du mois de novembre 2021.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le BAILLEUR : en son siège social susmentionné.
- Le PRENEUR : en son siège social susmentionné.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine ainsi que celles qui auraient pu être modifiées par des avenants ultérieurs à ce bail demeurent inchangées.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

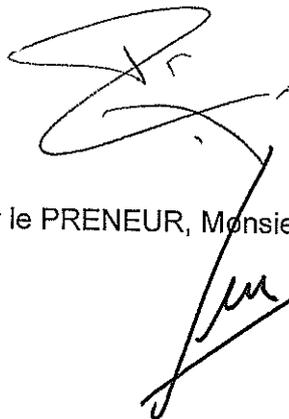
Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FAIT A NANTERRE

LE 2 juillet 2021

En trois exemplaires originaux

Pour le BAILLEUR, Messieurs Eric PILET et Marc MIGNOT



Pour le PRENEUR, Monsieur BERT