

AVENANT N°2

Au bail commercial en l'état futur d'achèvement du 20 juin 2019

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Jean-François, Georges, Armand, Albéric LE LAY

Né le 15 novembre 1979 à Argenteuil (95)

De nationalité française

2. Madame Candice, Sabine, Marie, DELPIERRE épouse LE LAY

Née le 22 octobre 1983 à Boulogne-sur-Mer (62)

De nationalité française

Demeurant ensemble 3 place d'Italie 75013 Paris

Ci-après dénommés ensemble « Monsieur et Madame LE LAY » ou le « BAILLEUR »

ET

La SAS ALININ, société par actions simplifiée, au capital social de 7.500,00 euros, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le numéro 852 236 611, dont le siège social est situé au 18 rue de la Poterie 92150 (Suresnes), représentée par son Président, Monsieur David GOLIS

Ci-après dénommée le « PRENEUR » ou la « SAS ALININ »

Ci-après dénommés, ensemble, les « Parties ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 20 juin 2019, la SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE a conclu avec Monsieur David GOLIS, agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation dénommée ALININ, un bail commercial en l'état futur d'achèvement portant sur le lot 188 du bâtiment A de l'ensemble immobilier « Villa ASTORIA » situé 18 à 24 rue de la Poterie 92150 (Suresnes).

Par acte notarié en date du 14 novembre 2019, Monsieur et Madame LE LAY ont acquis le lot 188 objet du bail commercial et ont, en conséquence, été subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations de la SCI RESIDENCES FRANCO SUISSE, ce dont il a été acté par avenant sous seing privé en date du 29 novembre 2019 au bail commercial du 20 juin 2019. Aux termes de cet avenant n°1, la destination contractuelle des locaux loués a également été précisée par les Parties.

Aux termes de l'article 6 des conditions générales du bail commercial du 20 juin 2019, une clause d'indexation annuelle automatique et non soumise à formalité est stipulée.

Depuis la prise d'effet du bail, soit le 1er septembre 2019, le Preneur a réglé, chaque année, auprès du Bailleur le loyer de base non révisé annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail alors même que l'indexation annuelle est automatique aux termes de l'article 6 des conditions générales du bail commercial du 20 juin 2019.

Dès le mois de mars 2024, le Bailleur a ainsi réclamé au Preneur :

- Le règlement du loyer en cours réajusté en tenant compte de l'indexation annuelle,
- Le règlement de l'intégralité des sommes dues au titre de l'application de l'indexation annuelle du loyer depuis le 1er septembre 2020.

JFL DS 1/3 9

Ceci étant rappelé, les Parties se sont rapprochées et ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Clause d'indexation annuelle

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'article « 6. REVISION DU LOYER » des conditions générales du bail commercial du 20 juin 2019 :

- le deuxième alinéa est modifié et remplacé tel que suit :

« Le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, et sans formalité ni notification préalable, à la hausse ou à la baisse, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois le 1er septembre suivant la première année calendaire de pleine exécution du bail » ;

- après le troisième alinéa, sont ajoutés les quatre alinéas suivants :

« Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera celui du dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre civil publié par l'INSEE l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédent, et l'indice de comparaison, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours prise en compte une variation sur quatre trimestres.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Dans l'hypothèse d'une modification du loyer au cours du présent bail ou de ses éventuels renouvellements, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la présente clause d'indexation toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public. »

Les autres stipulations de l'article « 6. REVISION DU LOYER » des conditions générales du bail commercial du 20 juin 2019 sont inchangées.

ARTICLE 2 : Assurance bailleur

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'article « 11. ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS » des conditions générales du bail commercial du 20 juin 2019, est ajouté au paragraphe 11.1, après le quatrième alinéa, l'alinéa suivant :

« Le Preneur devra rembourser à première demande du Bailleur, les primes résultant de la ou des police(s) souscrite(s) en vertu du présent article ainsi que les éventuelles surprimes liées à l'activité exercée par le Preneur dans les locaux loués ».

ARTICLE 3 : Frais

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'article « 17. FRAIS » des conditions particulières du bail commercial du 20 juin 2019 est ajouté après le premier alinéa, l'alinéa suivant :

« Tous les frais et honoraires de recouvrement ou de procédure (sommations, poursuites ou mesures conservatoires) ou tous autres frais engagés à ce titre par le Bailleur, en ce compris les honoraires d'avocat sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, qui pourraient être nécessaires pour la bonne exécution des clauses et conditions du bail seront mis à la charge du Preneur ».

ARTICLE 4 : Entrée en vigueur - Maintien des autres clauses et conditions du bail - Indivisibilité

De convention expresse entre les Parties, les stipulations du présent avenant n° 2 entrent en vigueur de manière rétroactive à la date de prise d'effet du bail, soit au 1er septembre 2019.

Toutes les autres clauses et conditions du bail du 20 juin 2019, modifié par l'avenant n° 1 du 29 novembre 2019, non contraires au présent avenant, demeurent inchangées et sont expressément maintenues.

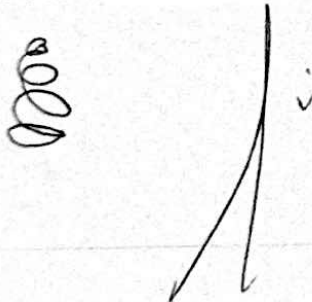
Le présent avenant n° 2 forme un tout indivisible avec le bail du 20 juin 2019, modifié par l'avenant n° 1 du 29 novembre 2019.

DONT ACTE sur 3 pages

Fait en deux exemplaires, un pour chacune des Parties.

A Suresnes, le 7 juin 2024

Monsieur et Madame LE LAY



Pour la SAS ALININ
Monsieur David GOLIS, Président

