

AVENANT AU CONTRAT DE LOCATION

AJOUT D'UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

ENTRE

ICF HABITAT NOVEDIS, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 82 016 000 €, dont le siège est à PARIS – 70 rue de l'Aqueduc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et inscrite sous le N° SIREN 572 010 320, représentée par GIRARDEY Thierry agissant en sa qualité de **Responsable Territorial**, dûment habilité,

Ci-après dénommée « **le bailleur** » ;

D'une part,

ET

La société EPIL'OVE, représenté par M. GOULESQUE

Ci-après dénommé(s) « **le locataire** » ;

D'autre part,

**IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :**

Suivant acte en date du 01/07/2014 le bailleur a donné à bail Commercial (ci-après le « Contrat») au locataire, un local sis aux 48 place du Millénaire, 34000 Montpellier.

Le Contrat et ses avenants éventuels ont été faits sous différentes clauses et conditions.

Le présent avenant vise à modifier le Contrat initialement conclu, dans les conditions qui suivent.

**CECI RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 : DESIGNATION DES LIEUX**

En plus du local commercial, et des éventuels locaux annexes qui y sont déjà rattachés, le bailleur donne à bail au locataire, un emplacement de parking (UG 831835) situé au 48 Place du Millénaire à Montpellier.

Il est expressément accepté que **cet emplacement de parking soit l'accessoire du local commercial**, l'ensemble formant un tout indivisible. A ce titre, toutes les dispositions du Contrat s'appliquent aussi bien au logement qu'à cet emplacement.

**Article 2 : DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Le locataire doit utiliser l'emplacement loué à usage exclusif de stationnement de son véhicule.

Ledit véhicule devra être en état de marche, et dûment assuré ; son encombrement et son poids ne devront en aucun cas être supérieurs à ceux d'un véhicule pouvant être conduit avec un permis « Véhicule Léger ». Le stationnement des camions, caravanes, véhicules épaves est formellement interdit. En cas d'infraction à ces dispositions, le véhicule sera enlevé aux frais du locataire après que ce dernier ait été prévenu par le bailleur.

**Article 3 : ETAT DES LIEUX**

L'emplacement de parking est réputé être en bon état

**Article 4 : CONDITIONS FINANCIERES**

A compter de la prise en jouissance des lieux :

Le loyer du parking est fixé à **58.65€** par mois hors charges et de **2.25 €** de charges.

**Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE**

La révision annuelle du parking sera effectuée dans les mêmes conditions que le loyer du commerce.

**Article 6 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX**

Le locataire doit occuper personnellement et uniquement l'emplacement qui lui est attribué.

En outre, il doit se comporter *en bon père de famille*, tant pour l'utilisation du garage (notamment, il lui est interdit de stocker ou d'entreposer quoi que ce soit dans le garage) qu'au volant de son véhicule (notamment, il lui est interdit de circuler à une allure excessive aux abords de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier).

**Article 7 : DATE DE PRISE D'EFFET**

Le présent avenant prend effet le **02/06/2017**.

**Article 8 : VALIDITE DES CLAUSES DU CONTRAT**

Toutes les autres clauses, charges et conditions du Contrat, et de ses avenants éventuels, non contraires aux présentes, demeurent inchangées.

Fait à Montpellier, le 02 Juin 2017 (deux juin deux mille dix-sept)

En 2 Exemplaires,

**Signature : le(s) locataire(s)**  
(autant de signatures que de locataire(s))

Thierry GIRARDEY  
Responsable Territorial

**Signature : pour le bailleur**  
(nom et qualité du représentant)

**AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL**

**EN DATE DU 30/07/2014**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**FONCIERE VESTA**, propriétaire, société par actions simplifiée, dont le siège est situé 33, avenue Pierre Mendès France à PARIS, (75013), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 815 148 457,

Représentée par **FONCIA PROPERTY MANAGEMENT**, SAS à associé unique au capital de 37 000 € dont le siège social est à ANTONY (92160) 13, avenue Lebrun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 451 347 421, dont les cartes professionnelles ont été délivrées par la CCI de Paris Ile de France sous le numéro CPI 9201 2016 000 006 462, bénéficiant d'une garantie financière délivrée par CEGC 16 rue Hoche Tour Kupra B TSA 39999 92919 La Défense cedex, agissant par délégation d'ICF NOVEDIS, elle-même mandataire de FONCIERE VESTA en vertu d'un mandat.

**FONCIA PROPERTY MANAGEMENT** est représentée par **Madame Krystel BRUNEAU** son Président, dument habilité à l'effet des présentes, elle-même représentée par **Madame Jennifer DEVILLENEUVE DUMORT**, en sa qualité de Directrice de Patrimoine.

Ci-après dénommée : le « **Bailleur** »  
d'une part,

**ET :**

La SARL EPIL'OVE, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 803 369 669, dont le siège social est à MONTEPLIER, 48 Place du Millénaire, représentée par Monsieur Olivier GOULESQUE, né le 30/08/1972 à CHALON SUR MARNE, en sa qualité de gérant.

Ci-après dénommée : le « **Preneur** »  
d'autre part.



Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés ensemble les « Parties » et individuellement la « Partie ».

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:**

Par acte sous seing privé en date du 30 Juillet 2014, puis un avenant en date du 02 Juin 2017, les Parties ont conclu un contrat de bail commercial (ci-après le « Bail »), en vertu des dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, portant sur un local commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER 48 Place du Millénaire (ci-après « l'Immeuble »), à savoir :

- Un local situé en RDC d'une surface d'environ 30 m<sup>2</sup> n°850402
- Un emplacement de parking en sous-sol n° 831835

(Ci-après ensemble les « Locaux Loués »)

Le Bail a été conclu pour une durée de neuf années (9) ans ayant commencé à courir le 1er Juillet 2014 pour se terminer le 30 Juin 2023.

Les Parties déclarent parfaitement connaître les stipulations du Bail et se dispensent de les rappeler plus en détails.

Au regard des circonstances liées à l'épidémie du covid-19, le Preneur a demandé au Bailleur, une franchise de 3 mois de loyers.

Suite à différents échanges, le Bailleur consent à titre exceptionnel et commercial une franchise des loyers hors charges dus pour la période allant du 15 avril 2020 jusqu'au 14 juillet 2020.

La démarche du Bailleur n'est nullement constitutive d'une reconnaissance d'une quelconque responsabilité ou de reconnaître un quelconque droit du Preneur et a pour seule finalité d'accommoder le Preneur.

Ainsi, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent avenant (ci-après l'« Avenant »).

Le présent exposé fait partie intégrante de l'Avenant.

**EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE PRELIMINAIRE DEFINITIONS**

Pour les besoins des présentes, il est précisé que tout mot ou expression commençant par une majuscule, employé dans ce document doit, sauf disposition contraire, être compris selon la définition qui en est donnée au sein du Bail.

## ARTICLE 1 FRANCHISE DE LOYERS

A titre exceptionnel et personnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise des loyers au titre de la période allant du 15 avril 2020 jusqu'au 14 juillet 2020 (ci-après la « Franchise »), les autres charges et accessoires contractuels demeurant dus pendant ladite période.

A compter du 15 juillet 2020, les loyers et les charges seront dus en totalité aux échéances contractuellement prévues.

Le loyer sera indexé comme prévu au Bail, abstraction faite de la Franchise accordée ci-dessus.

La Franchise constitue, fiscalement, un abandon de créance de loyers et accessoires. Le Bailleur pourra se prévaloir des dispositions du Code général des impôts l'autorisant à déduire dans leur intégralité les abandons de créances de loyer et accessoires afférents à des immeubles donnés en location à une entreprise n'ayant pas de lien de dépendance avec le bailleur au sens du 12 du présent article consentis entre le 15 avril et le 31 décembre 2020. A ce titre, le Preneur déclare (i) être une entreprise, et (ii) ne pas avoir avec le Bailleur de lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du code général des impôts.

La Franchise n'est pas la contrepartie d'un service rendu. Toutefois, il est convenu entre les Parties que dans le cas extraordinaire où cette Franchise serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition liée à la Franchise accordée.

Il est précisé que le Bailleur consent au présent Avenant compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence à ce jour de tout motif de réclamation à son encontre au titre du Bail notamment au titre des loyers, charges et accessoires calculés et facturés par le Bailleur et à toute autre réclamation liée à l'épidémie de covid-19.

Ainsi, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action à l'encontre du Bailleur au titre des relations contractuelles relatives à la période précédant la date de signature des présentes ou à la période de confinement décidée par le Gouvernement. La présente déclaration du Preneur et la renonciation qui l'accompagne sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.



Enfin, les Parties conviennent expressément à titre de condition déterminante et essentielle qu'en cas de résiliation du Bail du fait ou de la faute du Preneur dans les 12 (douze) prochains mois à partir de la date de signature des présentes, le Preneur sera déchu du bénéfice de la Franchise accordée par le présent Avenant, sans aucune autre formalité.

En conséquence le Preneur devra en cas de résiliation du Bail du fait ou de la faute du Preneur dans les 12 (douze) prochains mois à partir de la date de signature des présentes, rembourser au Bailleur en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la Franchise.

## **ARTICLE 2 PORTEE**

L'Avenant forme un tout indivisible avec le Bail.

Toutes les dispositions du Bail non modifiées par l'Avenant demeurent inchangées et pleinement en vigueur entre les Parties.

## **ARTICLE 3 CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

Les Parties soussignées conviennent, d'un commun accord, de donner au présent Avenant un caractère strictement confidentiel et de ne pas en faire état auprès des tiers, sauf le cas où la production du présent acte s'avérerait nécessaire pour la solution d'un litige.

## **ARTICLE 4 ENTREE EN VIGUEUR**

L'Avenant entre en vigueur le jour de sa signature par les Parties.

## **ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'Avenant et pour ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif, mentionné en tête des présentes.

Fait à

Le

En 2 (deux) exemplaires originaux.

Le Bailleur

Le Preneur