

**AVENANT n°1 AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
du 18 mai 2021**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société dénommée : « LOUXOR »

Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7, impasse Charles Petit - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro d'identification unique 582 026 175, représentée par son gérant, Monsieur Jean-Jacques Branger.

Ci-après désignée : « Louxor » ou le « Bailleur » ;

D'UNE PART

ET :

2. La société dénommée : « LACELIER FRANCE »

Société anonyme, dont le siège social est situé 4-6, rue Cesselin - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 388 634 883, représentée par Monsieur Alberto Morgando, dûment habilité à cet effet.

Ci-après désignée : « Lacelier » ou le « Preneur » ;

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement désignées : les « Parties » ou individuellement : une « Partie ».




ARTICLE 1. EXPOSE PREALABLE

1.1 Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 7 Impasse Charles Petit et 4/6 impasse Cesselin - 75011 Paris, composé de plusieurs bâtiments reliés entre eux (l'« Immeuble »).

Aux termes d'un bail commercial conclu entre les Parties le 18 mai 2021 (le « Bail »), le Preneur a pris à bail des locaux à usage exclusif de bureaux situés au premier étage de l'Immeuble (les « Locaux Loués »).

1.2 Aux termes de l'article 4 du Bail, le Bail a été consenti et est accepté moyennant un loyer net principal annuel (le « Loyer »), d'un montant hors taxe de trois cent quarante mille (340.000,00 €) euros, étant précisé que le Loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

1.3 C'est dans ces conditions que les Parties, nonobstant toute stipulation contraire du Bail, ont convenu des dispositions suivantes modifiant le Bail.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DU BAIL

2.1 Il est convenu entre le Bailleur et le Preneur d'appliquer au Bail un loyer avec allègement selon les dispositions suivantes.

2.2 Le Bailleur consent de porter le montant du Loyer net à un loyer annuel net H.T. d'un montant de :

- 260.000 euros durant les deux premières années du Bail ;
- 285.000 euros durant la troisième année ;
- 300.000 euros à compter de la quatrième année.

Il est rappelé que ces évolutions ainsi prévues interviennent automatiquement et indépendamment de l'application des règles de la révision légale et de l'indexation du loyer en application de la clause d'échelle mobile visée à l'Article 4.2 du Bail ; étant précisé que toute indexation sera appliquée sur les montants des loyers annuels visés au présent article 2.2.

2.3 Les autres dispositions de l'Article 4 du Bail demeurent inchangées.

ARTICLE 3. ADAPTATION DE L'ARTICLE 7 DU BAIL

3.1 Il est entendu que le dépôt de garantie correspondant à six (6) mois du montant du Loyer et versé par le Preneur au Bailleur en application de l'Article 7 du Bail, est ajusté de plein



droit est automatiquement chaque année en fonction du montant des loyers annuels visés à l'article 2.2 ci-dessus.

3.2 Les autres dispositions de l'Article 7 du Bail demeurent inchangées.

ARTICLE 4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 A titre exceptionnel et à la demande du Preneur, le Bailleur consent, sans que cela vaille modification du Bail, que le Preneur peut, au titre de la première année du Bail, s'acquitter à sa convenance du paiement des appels trimestriels de Loyer, soit selon les dispositions du Bail, soit en trois mensualités, chacune payée le premier jour de chaque mois.

4.2 Il est rappelé que les locaux loués par Lacelier au titre du bail précédent de 2020 étaient constitués par un rez-de-chaussée et un premier étage reliés entre eux par un escalier, qu'au titre du Bail les locaux loués ne sont plus constitués que par le premier étage.

En conséquence, Lacelier s'engage à laisser libres et à la disposition du bailleur, à sa demande, les locaux loués du rez-de-chaussée, étant précisé que le bailleur pourra procéder aux fins de location, à la séparation du rez-de-chaussée et du premier étage par la fermeture de l'escalier

Toutefois, à titre exceptionnel et à la demande du Preneur, le Bailleur accepte, tant que les locaux du rez-de-chaussée ne sont pas loués ou jusqu'à ce que Lacelier déménage dans les Locaux 2, à lui laisser l'utilisation de la salle informatique et de l'atelier où sont entreposées ses machines.

Il est entendu à cet égard que Lacelier apportera le plus grand soin à l'utilisation et l'entretien de ces locaux et en sera responsable, conformément aux dispositions du Bail relatives à l'entretien des Locaux Loués.

4.3 Il est enfin entendu, à la demande de Lacelier et afin d'éviter des déménagements successifs de la salle informatique et de l'atelier où sont entreposées les machines de Lacelier, que, dès lors que le Bailleur reprendra l'entière disposition de la salle informatique et de l'atelier, notamment en cas de location des locaux du rez-de-chaussée, il signifiera à Lacelier :

- soit la confirmation de l'occupation définitive par Lacelier des locaux du premier étage, objet du Bail et le Bailleur renoncera en conséquence à la possibilité, visée à l'article 15.1 du Bail, que Lacelier prenne à bail les locaux situés au premier étage 1B et au deuxième étage de l'Immeuble (les « Locaux 2 »), ce que Lacelier accepte ;
- soit, la prise à bail des Locaux 2 : résiliation anticipée du Bail et conclusion d'un nouveau bail, conformément aux dispositions des articles 15.1.1 et 15.1.2 du Bail, ce que Lacelier accepte.

*




.....

Fait à Paris, le 18 mai 2021
En trois exemplaires originaux

Pour **LOUXOR**
Monsieur Jean-Jacques Branger



Pour **LACELIER FRANCE**
Monsieur Alberto Morgando

