



AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL

DU 25/01/22

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Société SELECTINVEST 1**, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 784 852 261 RCS PARIS,

Représentée par sa société de gestion, la **Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS**, société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros, dont le siège est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS,

Elle-même représentée par Madame Frédérique LOHNER ou Madame Delphine HAMEZ ou Monsieur Laurent ADRIEN ou Monsieur Mathieu DENISOT ou Monsieur Loïc JARDIN, en qualité de Directeur Asset Management, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

d'une part,

ET :

La **Société BN91**, société à responsabilité limitée au capital de 70.000 euros, dont le siège social est situé à PARIS CEDEX 16 (75784) – 111 avenue Victor Hugo, immatriculée sous le numéro 527 701 734 RCS PARIS,

Représentée par **Monsieur Laurent NIZARD**, en qualité de Gérant dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « **Preneur** »

d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés les « Parties » ou séparément une « Partie ».

IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date du 25 janvier 2022, la Société SELECTINVEST 1 a donné à bail à la Société BN91, des locaux à usage exclusif de commerce dans l'immeuble dénommé ZAC de la croix blanche sis à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) – 3 rue des hirondelles d'une surface de 1.051,62 m² environ, correspondant au lot numéro 1 et 2 situés au rez-de-chaussée ainsi que la jouissance de l'aire aménagée correspondant au lot P d'une surface de 24 m² environ au droit du bâtiment.

Ce bail a été consenti pour une durée de douze années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1er janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2033, dont une période ferme de 6 ans.

Ledit bail et ses éventuels avenants sont ci-après désignés « le Bail »,

Les parties ayant constaté une erreur matérielle dans le Bail se sont rapprochées et sont convenues de signer le présent avenant au Bail afin de réparer cette erreur.

ARTICLE PRELIMINAIRE – INFORMATION ET NEGOCIATION

Le Preneur reconnaît avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions des présentes, avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjoindre.

Le Preneur a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les locaux loués et l'immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place.

Le Preneur déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion des présentes.

En tout état de cause, les Parties reconnaissent que les présentes ont été conclues de gré à gré et ne sauraient en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont elles ont fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnaît et accepte.

ARTICLE 1^{er} – ARTICLE 42 – MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL

« ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Le 2ème alinéa de cet article devient :

« Toutefois, il est expressément convenu entre les parties qu'à titre exceptionnel, l'indexation ne s'appliquera pas pendant les deux premières années du Bail.

La première indexation s'effectuera donc à compter de la 3ème année du Bail, soit à compter du 1er janvier 2024, en prenant le montant du loyer annuel fixé à l'article 32.1 ci-dessus, et en lui appliquant pour indice de base le dernier indice ILC paru à la date anniversaire du Bail en année 2, soit le dernier indice ILC paru au 1er janvier 2023 et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante. »

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET

Cet avenant prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

ARTICLE 3 - IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de renoncer à se prévaloir des dispositions supplétives de l'article 1195 du Code civil pour remettre en cause les conditions du Bail, de sorte (i) qu'elles renoncent à se prévaloir d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des présentes qui rendrait son exécution excessivement onéreuse et (ii) qu'elles acceptent d'en assumer le risque.

ARTICLE 4 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

L'avenant pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne YOUSIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent avenant sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent avenant sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent avenant en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

ARTICLE 5 – AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes les autres charges, clauses et conditions du Bail visé au préambule (soit le Bail en date du 25 janvier 2022 demeurent inchangées en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes.

Fait à Paris, le
Fait le 05/05/2022

Loïc JARDIN

Signé par Loïc JARDIN
✓ Signé et certifié par yousign 

LE BAILLEUR

Fait le 02/05/2022

Laurent NIZARD

Signé par Laurent NIZARD
✓ Signé et certifié par yousign 

LE PRENEUR