BAIL COMMERCIAL

"Expressément placé par accord respectif des parties sous le Statut des baux commerciaux"

ENTRE :

La SCI QUINCY INVEST, Société Civile Immobilière au capital de 500 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 889 581 377, dont le siège social est situé 2 rue de Sontay - 75116 PARIS, représentée à cette fin par son gérant élisant domicile audit siège social,

ci-après dénommé le "**BAILLEUR**"

Lequel a, par ces présentes, donné à bail à loyer à titre commercial, conformément aux articles L 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R.145-37 du Code de Commerce relatif aux baux commerciaux.

à
La société AUTO ECOLE NIEMEN QUINCY
Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros
Dont le siège social 45 rue de Boissy Saint Léger – 91480 QUINCY SOUS SENART
Immatriculation au RCS d'Evry sous le numéro 914 796 644
Représentée par sa Présidente, Madame Johanna MINATCHY

ci-après dénommé le **'PRENEUR"**

Le Preneur ici présent accepte pour le compte de la Société qu'il représente, les locaux (ci-après désignés les « Locaux Loués dont la désignation est faite ci-après.

PREAMBULE OU CONDITION PARTICULIERE

Il a été en outre convenu, aux termes des présentes, que le Bailleur acceptait de soumettre ledit bail au statut des baux commerciaux, avec droit à la propriété commerciale, bien que l'immatriculation au RCS soit en cours.

En conséquence, ladite location sera soumise aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de Commerce relatifs aux baux commerciaux, les parties conviennent expressément que le Preneur bénéficiera de l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux et de ses modifications, propriété commerciale comprise, même s'il ne possède pas, pour une raison quelconque, la qualité de commerçant.

Il est également convenu que toutes modifications ultérieures au statut des baux commerciaux seraient pareillement applicables.

AR JH

DESIGNATION

Le Bien loué se situe au 45 rue de Boissy Saint Léger à QUINCY SOUS SENART. Les locaux dont la désignation suit dépendent d'un immeuble sis 45 rue de Boissy Saint Léger à QUINCY SOUS SENART, ayant une entrée unique via une porte vitrée située au centre de la vitrine:

- Au rez-de chaussée : une boutique de 34,86 m² composée de ::
  - Une pièce ouverte avec 5m² de linéaire vitrée, porte centrale d'accès au local incluse et de 2 baies vitrées fixes de chaque côté (avec film opaque installé)
  - La pièce ne comporte pas de cloisons,
  - Un système de climatisation et de prises RJ45 intégrées,
  - Un dégagement, menant vers une cuisine équipée, séparé par une porte, (éviter, meuble bas et meuble haut) et vers des toilettes équipes,
  - Une faux plafond avec spots intégrés,
  - Une place de stationnement située face vitrine sur la droite lorsque I ' on se trouve à l'extérieur du local,
  - Une boîte aux lettres,
  - L'alveol technique est exclue des surfaces louées.
- ainsi que lesdits biens existent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître (voir plan figurant de la diagnostic joint, page 32).

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les LOCAUX loués pour les avoir vus et visités en vue du présent BAIL Il déclare les trouver conforme à l'exercice de son activité et reconnaît avoir eu toutes les informations concernant la consistance et l'état des lieux et renonce expressément à élever toute contestation concernant les surfaces indiquées en annexe.

Toute différence entre les surfaces énoncées ci-dessus et les dimensions réelles desdits LOCAUX loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er septembre 2023, pour se terminer le 31 août 2032.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur seul aura la faculté de donner congé, à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le Bailleur au moins 6 mois à l'avance par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Bailleur aura la même faculté, et ce, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois (6 mois).

AS JM

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
VERSION N° 1 AMENDEE DU 1 SEPTEMBRE 2023

"Expressément placé par accord respectif des parties sous le Statut des baux commerciaux"

ENTRE :

La SCI QUINCY INVEST, Société Civile Immobilière au capital de 500 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 889 581 377, dont le siège social est situé 2 rue de Sontay - 75116 PARIS, représentée à cette fin par son gérant élisant domicile audit siège social,

ci-après dénommé le **"BAILLEUR"**

Lequel a, par ces présentes, donné à bail à loyer à titre commercial, conformément aux articles L 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R.145-37 du Code de Commerce relatif aux baux commerciaux.

A

La société ABC CONDUITE
SAS au capital de 500 euros
Ayant son siège social 60 boulevard Artiste Briand – 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 925 052 490.

ci-après dénommé le **'PRENEUR"**

A la suite de la cession du droit au bail intervenue entre la société AUTO ECOLE NIEMEN QUINCY et la société ABC CONDUITE, le bailleur, la SCI QUINCY INVEST et le preneur, la société ABC CONDUITE, signent le présent avenant qui remplace l'identité du locataire la société AUTO ECOLE NIEM QUINCY par la société ABC CONDUITE à effet du 29 avril 2024.

La société ABC CONDUITE reconnaît avoir reçu de la part du cédant du bail commercial, le bail d'origine du 1er septembre 2023 et ses annexes, en ce compris les diagnostics obligatoires qui y étaient annexés.

AS

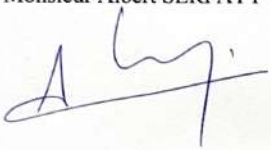
Cet avenant est conclu sous les conditions résolutoires suivantes :

- La signature de l'acte de caution solidaire par Monsieur Hamidou Yann SOW au plus tard le 29 avril 2024 et la remise d'un original au bailleur, la SCI QUINCY INVEST, accompagné du versement du dépôt de garantie et du loyer du mois de mai 2024.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à Quincy Sous Sénart
Le 29 avril 2024

SCI QUINCY INVEST
Monsieur Albert SERFATY



Société ABC CONDUITE
Monsieur Hamidou YANN SOW

