



Le Troglo
15 boulevard Louis XI
37000 Tours

La S.E.T.
A l'attention de M. Mignet
40 rue James Watt
37200 TOURS

Monsieur,

L'Association les Amis du Troglo est entrée en négociation avec la SET en vue de la prise à bail par le biais d'une convention d'occupation précaire, de locaux lui appartenant situés à Tours Boulevard Louis XI.
Cette convention sera signée par la SAS le Troglo, créée depuis l'entrée en négociation.

Suite à nos visites et à nos différents échanges, nous vous confirmons notre intérêt, par la présente, pour la prise à bail d'une partie de local d'une surface totale de 773 m² environ, issue de la division à réaliser d'un bâtiment dénommé lot 6.

Celle-ci se décompose en 208 m² de bureau et 565 m² de local commercial et réserve.

La convention d'occupation porterait sur les locaux suivants :

1) Désignation du bien :

- **Nature du bien** : Local constitué d'un entrepôt de 565 m² et d'une partie bureaux de 208m².
- **Ville** : 37000 TOURS
- **Adresse** : 15 Boulevard Louis XI / 26 rue Thérèse Voisin 37000 TOURS
- **Désignation** : Lot 6A
- **Surface totale** : 773 m²

2) Conditions locatives :

La convention d'occupation précaire est consentie pour une durée indéterminée avec une période ferme jusqu'au 30 Avril 2030.

2029

30

3) Prise d'effet du bail : le bail prendra effet au plus tard le 1^{er} septembre 2021

- **Destination** : Supermarché alimentaire et bureaux
- **Enseigne** : LE TROGLO
- **Preneur** : SAS à capital variable LE TROGLO
- **Loyer annuel** pour la prise du local en l'état (hors taxes et hors charges avant indexation) : 26.310 €, avec un échéancier progressif tel que convenu :
 - De la date de prise d'effet de la Convention d'Occupation Précaire à l'obtention des autorisations administratives, au plus tard le 30 janvier 2022 : règlement des charges
 - De l'obtention des autorisations administratives à l'ouverture du supermarché au plus tard le 31 mai 2022 : règlement des charges et d'un loyer de 10€ HT/m²/an, soit 7.730 € annuel

- De l'ouverture du supermarché jusqu'à l'atteinte du seuil d'équilibre fixé à 1.000 coopérateurs : règlement des charges et d'un loyer à 34€ HT/m2/an, proratisé au nombre de coopérateurs constaté par huissier au début de l'année.
- A compter de l'atteinte du seuil d'équilibre : règlement des charges et du loyer de 26.310 € annuel
- **Paiement des loyers et charges et accessoires** : par virement / prélèvement bancaire, trimestriellement et d'avance
- **Dépôt de garantie** : 1 mois de loyer hors charges et hors taxes, versé à l'ouverture du supermarché
- **Article 606 et gros équipements de l'article 605** à la charge du bailleur
- **En cas de confinement général** lié à la crise sanitaire du Covid-19, qui rendrait impossible la bonne réalisation des travaux d'installation, la possibilité de reporter la prise d'effet du bail.

4) Conditions suspensives de signature du bail : à lever au plus tard le 30 janvier 2022.

Condition suspensive d'obtention des autorisations administratives purgées de tout recours (Autorisation de Travaux, autorisation de changement de destination, autorisation d'enseigne, rapport pollution...)

5) Conditions de livraison du local à la charge du bailleur.

Le local est loué en l'état, mais le Bailleur s'engage à réaliser à ses frais, et ce avant la date de prise d'effet du bail, les travaux suivants :

- Séparation des 2 lots 6A et 6B, par la mise en place d'un bardage avec isolation et de son ossature : cout estimé 2960€ HT
- Remise en état de la porte d'entrée pour pouvoir la manoeuvrer : cout estimé 2390€ HT
- Changement du chéneau côté Sud du bâtiment : cout estimé 1995€ HT

L'organisation de l'usage des voies de circulation sur le site (désencombrement des véhicules de la carrosserie et traçage des voies) avec les autres occupants, sera à définir avant l'ouverture du magasin.

Pour la SAS le Troglo

Le président
Marc Socquet-Juglard


