***NOTE DE TRAVAIL***

***BAIL COMMERCIAL***

***ZETA / AUDITECH INNOVATIONS***

Suivant un acte sous seing privé en date à BOOS (76) du 08 octobre 2018, la société ZETA a consenti au profit de la SAS AUDITECH INNOVATIONS, un bail commercial, présentant les caractéristiques suivantes :

* Immeuble à usage de bureaux et de production situé au 67 rue Charles Lindbergh – 76520 BOOS
* Durée du bail : 9 années à compter du 01er mai 2018 pour venir à expiration le 30 avril 2027. Faculté de résiliation triennale pour le preneur (article 3)
* Le loyer annuel est fixé à 174 000 Euros H.T. H.C. (article 7)
* La révision du loyer fait l’objet d’une clause d’échelle mobile, qui jouera chaque année le 01er mai (article 8)

Suivant un acte sous seing privé en date à BOOS (76) du 01er mars 2019, les parties au bail ont convenu par cet avenant numéro 1, de répercuter la subvention obtenue par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, sur le montant des loyers de l’année 2019, à hauteur de 89 668 Euros.

Les autres clauses du bail n’ont pas été modifiées.

\* \*

Afin de sécuriser le maintien du preneur et l’encaissement régulier de ses loyers, et de garantir ainsi ses engagements bancaires, le bailleur a souhaité modifier la durée du bail commercial.

Ce qui est accepté par le preneur.

**Les parties ont convenu, par avenant, de modifier la durée bail, pour le fixer à une durée de 12 années ferme, ayant commencé à courir le 01er mai 2018 pour venir à expiration le 30 avril 2030.**

**Dans ces conditions, le preneur ne pourra plus exercer une faculté de résiliation triennale.**

Il convient par avenant de modifier le seul article 3 du bail commercial en vigueur.

Rappel des dispositions légales :

**Article L145-4 du Code de commerce**

[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 28**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642201/2018-11-25/)

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de [l'article 231 ter](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006314637&dateTexte=&categorieLien=cid)du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.