

Rez-de-chaussée : accessible en contrehaut de quelques marches, l'entrée donne directement sur l'espace de vente, lequel représente l'intégralité de la surface (à l'exception d'un local annexe, des sanitaires et de la zone de livraison). Une partie du niveau est aménagé (carrelage, murs peints, plafond en dalles minérales avec spots encastrés), l'autre partie côté livraison est laissée brute. Les hauteurs sous plafond sont variables (2,48 mètres sous mezzanine / entresol et 5,45 mètres pour le reste).

*Accessibilité par portes coulissantes 220 bd de la Villette.
LPB a fait le choix d'une autre entrée pour la clientèle*

✓ **Présence de nombreuses infiltrations,**

LPB ne déclare pas les sinistres provoqués par les étages supérieurs en conséquence les autres propriétaires (RIVP/ SEQENS et leurs locataires) ne sont pas impliqués dans la réparation du préjudice.

Entresol	Surface de vente	511,03 m ²	0,45	229,96 m ² P
	Locaux sociaux	273,96 m ²	0,15	41,09 m ² P
	TOTAL Entresol	785,00 m²		271,06 m²P

Pondération surface de vente mezzanine : 0,45 : à justifier par rapport à R(d-C

Loyer initial	605 000 €/An/Ht-Hc (loyer trimestriel)
----------------------	---

Le loyer initial comprenait déjà les pondérations de surface



Il s'agit d'un bail commercial qui reprend globalement les droits et obligations tant du preneur que du bailleur, tel que le législateur l'a entendu.

Ok

Moyenne surface pondérée	Loyer annuel
660 m2P	233 333 €
267 m2P	120 000 €
1 811 m2P	900 000 €
839 m2P	505 200 €
1 307 m2P	600 000 €
546 m2P	330 000 €
413 m2P	174 825 €
1 114 m2P	400 000 €
659 m2P	600 000 €
325 m2P	112 125 €
251 m2P	120 000 €
313 m2P	210 000 €
1 192 m2P	450 000 €
312 m2P	160 000 €
389 m2P	85 000 €

Surfaces sans rapport avec les locaux



La comparabilité avec nos locaux semble cohérente.

Non pas cohérent

- Pas d'accessibilité PMR,
- Accessibilité clientèle depuis une entrée étroite donnant sur la rue de Tanger, peu visible,
- Une seule place d'accès livraison bloquant ainsi la circulation,
- Locaux non climatisés.

Faux x 4

VALEUR LOCATIVE DE RENOUVELLEMENT

580 000 €/An Ht-Hc

380 €/m²P (parking compris)

380 €/m²p soit le plus bas par rapport aux comparaisons !
