

Gratuité/Réduction de loyers

Locataires POINCARE –dégâts des eaux du 22/05/2023

1°) Pôle PEGASE (Safe Clusters) 1 er étage du Poincaré :

Surface louée de 559.98m² pour un loyer mensuel de 6 801.28€HT soit un loyer annuel 81 615.36€HT (tarif de loyer annuel de 145.75€HT/m²/an).

- a) Impossibilité de louer une surface de 296.46m² pendant 1 mois (22 Mai 2023 au 22 Juin 2023) :
La surface locative utilisable était donc de 263.52m² au lieu de 559.98m².
La gratuité portant sur la surface non utilisable (296.46m²) serait de 3 600.75€HT pour la période considérée : 296.46 x 145.75€HT/m²/an = 43 209.04€/an soit **3 600.75€HT/mois**.
- b) A compter du 23/06/2023 au 31/01/2024, impossibilité d'utiliser les locaux (travaux de remise en état réalisés par le Bailleur) pour une surface totale de 148.23m².
La surface locative utilisable était donc de 411.75m² au lieu de 559.98m².
La gratuité portant sur la surface non utilisée (soit 148.23m²) serait de 1 800.38€HT/mois :
148.23x145.75€HT/m²/an= 21 604.52€HT/an soit **1 800.38€/mois**
Soit sur la période considérée (23/06 au 31/01/2024) et au prorata temporis un total de gratuités de loyer de 7 x 1 800.38€ + 480.08€ (8 jours en Juin)= **13 082.74€**.

Le montant total des gratuités pour non utilisation des locaux sur des surfaces et périodes différentes serait de **16 683.49€ pour ce locataire**.

2°) Cap Energies au 1^{er} étage du POINCARE

De Mai à Septembre 2023 : Surface louée 389.44m² pour un loyer mensuel de 4 837.40€HT/mois soit 58 048.80€/an (tarif de loyer annuel de 149.06€HT).

- a) Impossibilité de louer une surface de 164.7m² pendant 1 mois (22 Mai 2023 au 22 Juin 2023) :
La surface locative utilisable était donc de 224.74m² au lieu de 389.44m².
La gratuité portant sur la surface non utilisable (164.7m²) serait de 3 429.05€HT pour la période considérée : 164.7m² x 152.16€HT/m²/an = 24 550.18€/an soit **2 045.85€HT/mois**.

De Octobre 2023 à Janvier 2024 : Surface louée 389.44m² pour un loyer mensuel de 4 098.88€HT/mois soit 49 186.5€HT/an (tarif annuel/m²/an : 126.30€HT).

- b) A compter du 23/06/2023 au 31/01/2024, impossibilité d'utiliser les locaux (travaux de remise en état réalisés par le Bailleur) pour une surface totale de 32.94m².
La surface locative utilisable était donc de 356.50m² au lieu de 389.44m².
La gratuité portant sur la surface non utilisée (soit 32.94m²) serait de :
 - Pour la période du 23/06/2023 au 30/09/2023 et sur la base d'un loyer mensuel de 417.68€ (32.94m²x149.06/12) : 3 x 409.17€ + 109.12€ (8 jours en Juin)=> **1 336.63€HT**
 - Pour la période du 01/10/2023 au 31/01/2024 et sur la base d'un loyer mensuel de 346.69€ (32.94m²x126.30€HT/12) : 3 x 346.69€ + 92.48€ (8 jours en Juin) => **1 132.55€HT**Soit sur la période considérée (23/06 au 31/01/2024) un total de gratuités de loyer de **2 469.18€**

Le montant total des gratuités pour non utilisation des locaux sur des surfaces et périodes différentes serait de **4 515.03€ pour ce locataire**.