(1)

NATHALIE SOUFFIR
Avocat à la Cour
158 Av. du Général Leclerc
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Tél. : 01 41 81 34 43 - Fax : 01 41 81 62 40
PC 318

**Référence** : bail plateforme /220 bld de la Villette du 8 juin 2004

# BAIL COMMERCIAL

La **S.C.I. Michel THOMAS**
Société Civile au capital de 7.622,45 Euros
dont le siège social est 220 bld de la Villette 75019 PARIS
R.C.S. PARIS D 378 798 995
Représentée par **Messieurs THOMAS, Eric, Didier, Thibault**

Réprésentant l'ensemble des associés de la SCI , dûment habilités à l'effet des présentes,
**Et par sa gérante, Madame Anne-Marie BLONDEL- THOMAS**

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

ET

La Société **LA PLATEFORME SA**
Société Anonyme au capital de 39 750 000 Euros
dont le siège social est Immeuble Le Mozart,13-15 rue Germaine Tailleferre 75019 Paris
403 104 250 RCS PARIS,
Représentée par **Monsieur Patrick TIBLE**, Directeur Immobilier , dûment habilité à l'effet des présentes, par délégation de pouvoir de Monsieur Patrice RICHARD, Directeur Général de la PLATEFORME

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**EXPOSE**

1°) La SCI Michel THOMAS est propriétaire de locaux à usage commercial, d'activités, entrepôts et accessoirement de bureaux et de parkings sis à Paris 19ème 220 bld de la Villette, créés dans des volumes (N° 43) d'un ensemble immobilier complexe , situé à l'angle des rues de Tanger n°6&8 ,de Kabylie N° 1&3, Rebuffat et du Boulevard de la Villette n° 218,220,222 , cadastré, section AA, N° 49,50,106,110 pour une surface de terrain de 17ares et 72 ca , édifié dans la ZAC Flandre Sud.,
Ces locaux sont composés de surfaces

- au rez-de chaussée de 1.070 m2 accessible par le bld de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat
- à l'entresol ou 1er étage de 785 m2
- au 1er sous-sol de 1 263 m2

le tout à usage commercial, d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux

- au 2ème sous-sol de 158 m2 à usage réserve et de 30 places de parkings, accessible par rampe rue Rebuffat.

Soit une surface totale utile développée de : 3 276 m2 environ (hors surfaces de parkings ) ; l'ensemble des surfaces décrites ci-desssus étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte-charges

Ces locaux ont été crées dans le cadre d'un bail à construction en date du 20 novembre 1992 à la S.A. A. THOMAS ET COMPAGNIE et ont été libérés par cette société aux termes d'un accord intervenu entre la SCI Michel THOMAS et la S .A..A. THOMAS ET COMPAGNIE , en date du 17 mai 2004 entériné par Mt VALLIOT, liquidateur amiable de la SA THOMAS et Cie en accord avec ses actionnaires et à la demande de l'ensemble des associés de la SCI M THOMAS.

Cet accord de résiliation amiable doit être réitéré par acte authentique devant Maître MADAR- VILLEGENTE, Notaire à PANTIN (93) tel que les parties s'y sont engagées ; le BAILLEUR assumant toutes les conséquences et toutes responsabilités à cet égard .

2°) La société Saint Gobain Distribution Bâtiment, par sa direction immobilière et sa filiale spécialisée dans la distribution des matériaux aux professionnels, la société La Plateforme S.A., a marqué son intérêt pour l'implantation de son concept « La Plateforme du Bâtiment » sur ce site.

Pour ce faire, la société La Plateforme S.A. s'est rapprochée, de la SCI Michel THOMAS, par l'intermédiaire de son conseil et de son mandataire la société Jean-Louis THOUARD Immobilier Sa, pour proposer de prendre à bail ou à l'achat et d'aménager à ses propres frais, les locaux susvisés, aux dates et aux conditions précisées ci-après

La société La Plateforme SA par la Direction Immobilière du Groupe Saint Gobain Distribution Bâtiment a ainsi marqué son accord, suivant courrier du 26 mars 2004, qui a fait l'objet d'un accord de la totalité des associés pour l'option locative dans la proposition proposée.

Aux termes de cet accord, la société La Plateforme S.A. s'est engagée de manière irrévocable à prendre en location les locaux ci-dessus référencés, et à procéder aux travaux d'aménagement et de mise aux normes desdits locaux avec son concept d'exploitation.

La société SCI Michel THOMAS s'est engagée de manière irrévocable, quant à elle, à donner lesdits locaux à bail à la société La Plateforme SA, et ce, aux conditions ci-après définies.

T.B.

Ceci exposé,

**IL A ENSUITE ETE ARRETE CE QUI SUIT :**

Article 1 - OBJET :

LE BAILLEUR, par les présentes, fait bail et donne à loyer, au PRENEUR, les locaux à usage de commerciaux, d'activité, d'entreposage, accessoirement de bureaux et de parkings, ci-après plus amplement désignés.

Article 2 – TEXTES APPLICABLES :

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux et, notamment, aux dispositions du Code de Commerce, relatives aux baux commerciaux, à savoir :

Les articles L 145-1 à L 145-60 dudit code, ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civi, relatives au bail à loyer d'immeuble.

Article 3 - DÉSIGNATION DES LIEUX

Ces locaux sont composés

**. - au rez-de chaussée de 1.070 m2 accessible par le bld de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat**
**- à l'entresol de 785 m2**
**- au 1er sous-sol de 1 263 m2**

**le tout à usage commercial, d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux**

**- au 2ème sous-sol de 158 m2 à usage exclusivement de réserves et de 30 places de parkings, accessible par rampe rue Rebuffat.**

**Soit une surface totale utile développée de 3 276 m2 environ (hors surfaces de parkings ) ; l'ensemble des surfaces décrites ci-dessus étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte-charges selon des plans remis au PRENEUR qui le reconnaît.**

Le PRENEUR dispense en outre le BAILLEUR d'une plus ample désignation des lieux et de leurs équipements pour les avoir visités à plusieurs reprises et les bien connaître.

De plus ces locaux disposent d'une classification de locaux ouverts au public en E.R.P (Etablissement Recevant du Public). de type M en 3ème catégorie selon l'avis favorable de l'arrêté administratif N° 21.73 du 25 février 1998 et le procès-verbal de la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de Police de Paris du 15 juillet 1999 dont copie a été remis au PRENEUR qui le reconnaît.

T.B Pb

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition l'ensemble des pièces techniques et de fonctionnement des locaux ( celle notamment des commissions de sécurité et des bureaux de contrôles attestant du classement de ces locaux et de leur maintien dans cette catégorie pendant l'exploitation de la SA A. THOMAS).

Le BAILLEUR remet ou remettra la copie notamment la copie des rapports de la commission de sécurité et des bureaux de contrôles attestant la surveillance et le bon fonctionnement des équipements des locaux et notamment de leurs éléments de sécurité (incendie- désenfumage, évacuation du public et des personnes) afin que le PRENEUR assure la suite de ce contrôle dans la classification des locaux.

Article 4 - DURÉE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **15 juin 2004 pour prendre fin le 14 juin 2013** et ce, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Compte tenu des conditions spécifiques du présent bail, il est toutefois expressément entendu que **le PRENEUR renonce dès à présent à la possibilité de résilier le présent bail à l'issue des deux premières périodes triennales ; cet engagement étant une clause déterminante pour le BAILLEUR.**

Le PRENEUR retrouvera la faculté de résiliation triennale à l'issue de la première période de neuf ans, lors des renouvellements éventuels de son bail, et ce, dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Article 5 – DESTINATION :

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil pour la destination qui est définie dans le présent bail, à l'exclusion de toute autre, et s'engage ainsi :

A) à n'utiliser les lieux loués qu'à **l'usage de vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et de parkings pour l'exercice de son activité sociale.**

Il est entendu que lesdits locaux seront utilisés en conformité avec la classification resquise de l'activité en E.R.P. du PRENEUR .Cependant, aux termes du bail, le PRENEUR s'engage à conserver ou à rétablir la classification E.R.P. initial des locaux tels qu'ils lui ont été confiés.

Il est précisé également **que l'activité de la société La Plateforme SA, telle que définie dans son objet et dans son concept d'exploitation, est destiné, exclusivement, à l'accueil d'un public de professionnels.**

B) A maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

T.B. PB DT th.

Article 6 - OBLIGATIONS DU PRENEUR :

Le PRENEUR a l'obligation suivante :

1°/ De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance et de n'effectuer tous travaux supplémentaires que sous réserve de l'approbation préalable et écrite du BAILLEUR et de l'architecte des opérations.

Ces travaux devront être exécutés dans les règles de l'art, et sous le contrôle de l'architecte ci-dessus mentionné.

Le coût des travaux sera à la charge du PRENEUR et réglé directement par lui conformément aux articles 1730 et suivants du Code Civil.

2°/ De maintenir les lieux constamment utilisés et garnis de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes, conformément aux articles 1752 et suivants du Code Civil.

3°/ De maintenir les locaux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, de telle sorte qu'en fin de bail ou départ du PRENEUR, ils soient rendus conformes à l'état des lieux dressé à l'entrée en jouissance et contradictoirement par le représentant du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR . Notamment le PRENEUR assurera le parfait entretien des équipements relevant de la classification ERP , de sécurité, chauffage climatisation transmis à l'état des lieux, leurs contrôles réguliers par un organisme indépendant (Socotec ou autre ) et d'en informer le BAILLEUR.

Après ce premier état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, un autre état des lieux pourra être demandé lors de la réception des travaux acceptés par le BAILLEUR , abstraction faite de l'usure résultant de l'usage normal des lieux.

Le PRENEUR sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Les grosses réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil sont à la charge du BAILLEUR , y compris les frais de ravalement qui seraient rendus obligatoires par des dispositions légales ou réglementaires . Il est toutefois précisé que les frais d'entretien de la façade vitré des locaux restent à la charge du PRENEUR.

4°/ De déposer et remonter à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. De déposer et remonter à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc.. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

5°/ De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge et de supporter leurs augmentations de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, et d'en justifier le paiement sur réquisition.

T Br

DT

De rembourser sans délai au BAILLEUR, en proportion de ses locaux par rapport à la totalité de la surface locative, tous les impôts et taxes, et notamment impôts fonciers, taxes sur les locaux de bureaux ou commerciaux qui seraient dus ou qui pourraient être dus à l'avenir par le BAILLEUR sur les locaux objets des présentes, à la seule exception de l'impôt sur le revenu

6°/ Assurances.

Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR assurera l'ensemble immobilier pour une valeur suffisante, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, grêle, dégâts des eaux, y compris, le cas échéant, les chutes d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, effondrements, grèves, émeutes, mouvements populaires, et attentats, à une ou plusieurs, compagnies notoirement solvables,

Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR a l'obligation

De déclarer immédiatement à son assureur, d'une part, au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

D'assurer pour une valeur en valeur de reconstruction à neuf contre l'incendie, la responsabilité civile, les explosions, la foudre, le vol, cambriolage, tout acte délictueux, accidents matériels ou corporels, les pertes d'exploitation en cas d'interruption de fonctionnements des équipements ou toutes autres causes relevant de l'environnement (notamment, des infiltrations des désordres de l'ensemble immobilier) et les dommages causés par l'électricité et les eaux, son mobilier, ses matériels et agencements ainsi que tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, le recours des voisins et des tiers et plus généralement les risques concernant l'explosion, tempête, ouragan, cyclone, grêle, dégâts des eaux, y compris, le cas échéant, les chutes d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, effondrements, grèves, émeutes, mouvements populaires

Le PRENEUR signalera par lettre recommandée au Bailleur, dans les 48 heures, toutes dégradations ou sinistres se produisant dans les lieux loués, faute de quoi il en sera personnellement tenu responsable ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les dégâts signalés pendant le temps nécessaires pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

De faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Preneur indiquera à tous ses correspondants son adresse exacte, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour mauvaise distribution du courrier.

T.B. PB DT

- De ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des clauses de la Police d'Assurance pouvant entraîner la résiliation de celle-ci. Il est entendu que les risques spéciaux afférents à l'activité exposée devront être signalés à la Société Bailleresse, et que la surprime qui pourra en découler sera supportée par le PRENEUR.

- D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

- De justifier, à première demande du BAILLEUR, de l'exécution des clauses qui précèdent par la production d'attestations, des quittances ou de primes y afférentes.

7°/ De laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le BAILLEUR, ses Mandataires et les architectes, après demande préalable sur simple courrier ou télécopie.

8°/ De faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui, ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où, néanmoins, le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser, plus intérêts,dans les quinze jours.

9°/ De faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, en cas d'utilisation d'appareils électroniques. ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublants ses propres réceptions des ondes ou celles des autres locataires.

10°/ De faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

11°/ De faire cesser toute plainte quelconque émanant de tous tiers qui pourrait être faite contre le BAILLEUR quelle qu'en soit la cause relativement à l'occupation par le Preneur des locaux objet du présent bail, et si nécessaire d'exécuter tous travaux même ordonnés par expertise, afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché relativement à ces plaintes.

12°/ De se conformer à la législation, la réglementation et les prescriptions, administratives, existantes ou futures, se rapportant au bien immobilier objet des présentes, à ses occupants et à son environnement, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité la police, la protection civile, l'inspection du travail l'urbanisme et les cahiers des charges applicables de la Ville de Paris à payer l'ensemble des frais, taxes, redevances ou autres qui en seraient la conséquence ou à rembourser le BAILLEUR qui en aurait fait l'avance, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.. Ce dernier ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des autorisations législatives réglementaires et administratives.

T.B

13°/ Dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent bail, et encore en cas de mise en vente de l'immeuble, de le laisser visiter par les personnes accompagnées d'un préposé du BAILLEUR, chaque jour ouvrable de dix à dix sept heures de laisser apposer un écriteau, même sur calicot, aux fenêtres, mentionnant la mise en location ou en vente de l'immeuble.

De prévenir de son déménagement, au moins un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire au Percepteur les déclarations légales nécessaires. De remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme, pour que le BAILLEUR dispose des lieux à partir du lendemain du déménagement, sans restitution de loyers.

14°/ D'exécuter les réparations et de payer les charges et quote-part d'impôts, taxes lui incombant avant d'avoir quitté les locaux, ou au plus tard avant la date du terme auquel cessera la jouissance.

Article 7 - INTERDICTIONS FAITES AU PRENEUR :

Le PRENEUR s'interdit :

1°/ Sans l'accord écrit du BAILLEUR, de concéder la jouissance des lieux loués.

Quelle que soit la surface qu'il aura conservée en vertu des présentes, il demeure seul débiteur vis-à-vis du BAILLEUR de la totalité des loyers, charges et toutes sommes dues en vertu des présentes et s'engage à faire son affaire personnelle du paiement des loyers ou sommes dues en vertu des sous-locations qu'il aurait pu concéder.

2°/ Sous-location / Sans l'accord écrit du BAILLEUR de sous-louer en tout ou partie les locaux objet du présent bail.

Toutefois, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà toute sous-location aux sociétés filiales du groupe dont dépend le PRENEUR, sans qu'elle ne soit, en aucun cas, opposable au BAILLEUR.

En cas de sous-location, tant que le PRENEUR demeure dans les lieux loués, quelle que soit la surface qu'il aura conservée en vertu des présentes, il demeure seul débiteur vis-à-vis du BAILLEUR de la totalité des loyers, charges et toutes sommes dus en vertu des présentes et s'engage à faire son affaire personnelle du paiement des loyers ou sommes dues en vertu des sous-locations qu'il aurait pu concéder.

Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR viendrait à quitter les locaux objet du présent bail, il demeurera de plein droit garant du paiement des loyers, charges et toutes sommes dues en vertu des présentes par la ou les sociétés qui pourraient avoir acquis un droit quelconque d'occupation dans les locaux en vertu de la présente clause.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toute indemnité qui pourrait être due en cas d'éviction par le BAILLEUR, de la ou des sociétés qui auraient pu acquérir un droit d'occupation dans le cadre de la présente clause, en aucun cas le BAILLEUR ne pourrait être inquiété ou recherché à ce chef.

T.B. Pb DT th.

3°/ Cession / De céder son droit au présent bail, sauf à un successeur dans son fonds de commerce , sans l'accord écrit du BAILLEUR.
Toutefois, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà toute cession aux sociétés filiales du Groupe dont dépend le PRENEUR.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

Toute cession, pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en présence du BAILLEUR dûment appelé.
Un copie exécutoire ou un original de l'acte de cession sera délivré au BAILLEUR, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire.

En cas de cession de ce bail accompagnant un élément du fonds de commerce, Le BAILLEUR dispose d'un droit de préférence et ce pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, à conditions égales qui devront lui être indiquées par la communication d'un projet préalable à l'acte original de cession

4°/ Au cas où une sous-location ou une cession sera autorisée, et dans la mesure où l'Administration sera susceptible d'invoquer l'Article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou texte modificatif) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation émanant de l'Administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation du paiement de tous droits ou taxes qui pourront être exigés de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

5°/ D'exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs, d'en déposer sur les appuis, d'établir des auvents, marquises tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques, de troubler la jouissance paisible des voisins, par le bruit, la fumée, des odeurs ou autrement.

Le PRENEUR est autorisé à apposer sur la porte d'accès à ces locaux une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, et conforme à un modèle préalablement agréé par le BAILLEUR. Toute décoration visible de l'extérieur devra être préalablement approuvée par le BAILLEUR.

6°/ De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le BAILLEUR entendant ne pas être responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

7°/ Sous réserve des aménagements intérieurs dûment approuvés lors de la prise de possession des lieux, d'opérer aucune démolition, construction, modification ou installation quelle qu'elle soit, si ce n'est avec le consentement écrit du BAILLEUR, ces travaux étant effectués sous le contrôle de l'Architecte.
Le coût des travaux autorisés sera alors à la charge du PRENEUR, sauf accord contraire par acte distinct du bail.

8°/ De faire supporter aux planchers ou aux sols une charge supérieure à leur résistance.

T.B. Pb

DT M. 9

Article 8 - OBLIGATIONS COMPLÉMENTAIRES DU PRENEUR ET DU BAILLEUR :

1°/Dès lors qu'ils seront indépendants de sa volonté, le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

2°/ Tous les aménagements, embellissements ou améliorations y compris les installations d'alarmes, détection sécurité, incendie vol,d'électricité, d'informatiques et téléphoniques faits par le PRENEUR resteront acquis au BAILLEUR, sans indemnité de jouissance.

Le BAILLEUR, a laissé à disposition des aménagements et des équipements, notamment concernant le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la sécurité incendie au PRENEUR qui seront notés au constat d'entrée dans les lieux et devront être conservés et entretenus selon des rapports réguliers et constats annuels des bureaux de contrôle afin que les locaux conservent notamment leur qualification E.R.P. initiale

En contrepartie et en cours du bail le BAILLEUR autorise le PRENEUR à entreprendre toutes démarches, travaux et aménagements nécessaires en vue d'étendre ou de modifier la classification E.R.P de type M de 3ème catégorie. au rez de chaussée ou 1er étage ou au 1er sous-sol selon ses besoins d'activité et en prenant toutes responsabilités à cet égard.

3°/ Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant y mettre fin à tout moment.

4°/ Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer, pour toute interruption, irrégularité ou rupture dans les services d'eau, gaz, d'électricité pourrait survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR.

5°/ Le PRENEUR devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, , et en particulier, justifier à première demande qu'il bénéficie des autorisations administratives nécessaires pour l'utilisation des locaux loués et s'engager également à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans l'avoir obtenue au préalable.

Article 9 - CHARGES LOCATIVES :

Le PRENEUR versera un loyer principal net de toutes charges locatives en dehors des charges de l'A.S.L . (Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier) , des impôts, taxes de toutes natures restant à sa charge, refacturés éventuellement par le BAILLEUR ou son représentant et précisés à l'article 6 alinéa 5, 6 et ce dans la mesure où le preneur assumera toutes charges directement provenant de ses consommations d'eau, gaz électricité, de tous contrats et prestations liés au fonctionnement de son activité et de l'entretien de l'ensemble immobilier loué.

T.B.

Il est précisé toutefois que concernant les charges appelées par l'A.S.L., le BAILLEUR s'engage , en concertation et en accord avec le PRENEUR, à veiller à leur réduction, plus particulièrement en ce qui concerne les charges communes de gardiennage de l'ensemble immobilier et ce par la présentation et le vote de délibérations allant en ce sens.

Dans ce cas , le PRENEUR fera son affaire personnel, notamment du gardiennage ou de toutes autres diminutions de ces prestations communes, pour ses locaux.

Article 10 - LOYER :

1er partie / Loyer principal – base principale annuelle

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de :

**480.000 €uros H.T. QUATRE CENT QUATRE MILLE €UROS hors taxes**

Le loyer sera payable d'avance en quatre termes trimestriels égaux, chaque terme étant exigible à partir du 15 et payable au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent chaque trimestre civile.

2ème partie / Date d'effet

La date d'effet du bail est **le 15 juin 2004.**

Les trimestres commenceront les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre. Le premier versement de loyer sera exigible à partir 15 juin 2004.

Le premier versement de loyer sera effectué à la date fixée comme point de départ du bail et pour la première échéance qui tiendra compte de la franchise de loyer accordé par le BAILLEUR et indiquée ci-dessous.

Pour tenir compte des demandes, des démarches et des adaptations des locaux pour l'ouverture de l'activité du PRENEUR , le BAILLEUR accepte à titre exceptionnel, une franchise de loyer d'un montant équivalent de deux mois de loyers à compter du 15 juin 2004 jusqu' au 15 août 2004, de telle manière que le 1er paiement s'effectue pour une partie de la période du 3ème trimestre 2004 et pour un montant SOIXANTE MILLE €uros - 60.000 €uros hors taxes, plus T.V.A. à 19,6%. correspondant aux loyers des mois d'août et de septembre 2004.

En contre-partie, le règlement de ce premier loyer d'avance interviendra, à titre exceptionnel et dérogatoire, au profit du BAILLEUR,le 15 juin 2004.

Le BAILLEUR déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A. par le jeu de l'option dont il bénéficie en vertu de l'Article 260-1-5° du Code Général des Impôts et le PRENEUR s'engage à acquitter la T.V.A. au taux légal en vigueur en sus du loyer. Le PRENEUR fera les paiements dans les conditions visées ci-dessus.

Tout loyer non payé portera intérêts, à titre de pénalité, au taux de base bancaire (T.B.B.) plus 2 points, calculés au jour le jour et payables avec le loyer en principal, ceci sans préjudice du jeu de la clause résolutoire visée ci-après.

Si le bail devait commencer à une autre date que le premier jour d'un trimestre civil, un loyer correspondant à une fraction de trimestre serait calculé prorata temporis, au jour le jour, proportionnellement à la période de location, et sera payé d'avance au plus tard le jour du commencement du bail.

Article 11 - INDEXATION DU LOYER :

Le loyer est fixé pour la première période annuelle seulement et sera susceptible d'être révisé annuellement dans les conditions ci-dessous.

Les parties conviennent d'indexer annuellement le loyer sur l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Les deux parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et avec l'activité du BAILLEUR et du PRENEUR.

Les ajustements se feront au **à la date d'anniversaire** de chaque année en fonction du dernier indice trimestriel connu par rapport à l'indice correspondant à l'année n-1.

L'indice de base sera le dernier du **4ème trimestre 2003 - 1.214**

La première révision interviendra **le 15 juin 2005.**

Le BAILLEUR informera le PRENEUR de toutes modifications éventuelles du loyer résultant du jeu de l'indice et les parties s'engagent à régulariser aussitôt les comptes résultant de l'application de la clause d'indexation, c'est-à-dire le montant du nouveau loyer ainsi que l'augmentation consécutive du dépôt de garantie.

Si, pour une raison quelconque, cet indice devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties.

La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra entraîner la résolution de plein droit du présent bail.

Le loyer sera aussi révisé au cas où la preuve serait rapportée d'un changement notable de la destination des lieux, ou des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-47 et 145-38 du Code de Commerce.

Article 12 - NULLITÉ :

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément que la nullité d'une des clauses des présentes conditions n'entraînerait pas la nullité des autres clauses, ceci sans préjudice des conditions déterminantes sans lesquelles les parties n'auraient pas traité.

T.B pb

ARTICLE 12 bis – MISSION ET SEQUESTRE – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie ci-après indiqué est versé et mis en séquestre au compte article 55 du Cabinet Jean-Louis THOUARD Immobilier , à la B.N .P. de Paris Saint Germain des Prés N° 41001011, garanti par la caution de la Caisse de Garantie de la F.N. A. I. M. pour un montant de 120.000 €, jusqu'à la prise d'effet et du constat des lieux contradictoire dressé entre les parties.

Le séquestre ainsi désigné et qui accepte la mission par son intervention à l'acte aura la charge de constater cette prise d'effet et le constat des lieux par sa présence à la remise des clés et des badges ou cartes d'accès parkings en totalité.

Article 13 - DEPOT DE GARANTIE :

Le PRENEUR verse ce jour, au BAILLEUR, ou à son séquestre comme indiqué ci-dessus, **la somme de CENT VINGT MILLE (120.000) €uros, correspondant à trois mois du loyer de base H.T.** en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR, dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Cette somme est versée à titre de dépôt de garantie et ne porte pas intérêt.
Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts et sera restituée au preneur en fin de contrat déductions des sommes telles qu'indiquées ci-dessous et dans un délai de deux mois après restitution des clés.

Elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourra devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Dans le cas de la résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions au pour une cause quelconque imputable à la faute du PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

La différence, en plus ou en moins, sera payée, ou restituée, après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques d'enregistrement notamment.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyers H.T.

Article 14 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ainsi qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, le bail sera résilié de plein

T.B. Pb DT

droit, si bon semble au BAILLEUR, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après simple mise en demeure restée sans effet, ; de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR, de se prévaloir de cette clause et restée sans effet pendant ce temps.

Seront considérés comme un défaut d'exécution grave, deux paiements de loyers effectués sur commandement de payer au cours d'une période de 12 mois.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait alors pour le contraindre sans délais, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent, qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires resteront à la charge du PRENEUR, et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Indépendamment de cette résiliation de plein droit, le BAILLEUR sera fondé à réclamer au PRENEUR la réparation du préjudice qu'aura pu lui causer cette résiliation anticipée, notamment par la perte de loyers.

## Article 15 – FRAIS et NEGOCIATION

Les PRENEUR et BAILLEUR reconnaissent avoir **été** mis en contact par la société Jean-Louis THOUARD Immobilier en vertu d'un mandat initial de vente N° 2004/01/29 et que dans le cas d'un accord location négocié ultérieurement à ce mandat, prennent en charge **les honoraires de la société Jean-Louis THOUARD** pour ses diligences et la négociation des éléments de la promesse **et** du bail correspondant, selon la répartition suivante.

- **le BAILLEUR sur la base de 20 % Hors Taxe du loyer H.T. avec** un paiement en deux parties la moitié à la prise d'effet du bail, l'autre moitié au plus tard le 15 octobre 2004.

- **le PRENEUR sur la base de 5 % Hors Taxe du loyer H.T.** avec un paiement à la prise d'effet du bail

Le PRENEUR paiera seul, les frais et honoraires de ses avenants ou renouvellement successifs, ainsi que les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR pour accorder toute autorisation ou dérogation demandée par le PRENEUR.

## Article 16 - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués et le BAILLEUR en son siège social.

Article 17 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tout litige entre les parties aux titres de l'interprétation ou de l'application du présent bail seront de la compétence du Tribunal de Commerce de Paris

Fait à Paris, le 8 Juin 2004
En quatre originaux

Thibault THOMAS

P. M. Pernas-Blondel

Eric Thomas

Didier THOMAS

Thomas

P. LA PLATEFORME

# LA PLATEFORME

Société Anonyme
au Capital de 39.750.000 Euros
Siège Social: 13/15, rue Germaine Tailleferre – 75019 Paris
403 104 250 RCS PARIS

**SUBSTITUTION DE POUVOIRS par Monsieur Patrice RICHARD**
**Directeur Général**

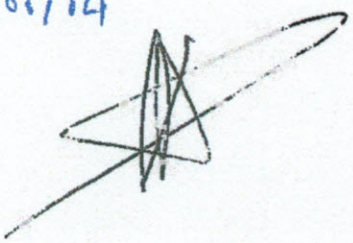
**à Monsieur Patrick TIBLE**

**Je soussigné Patrice RICHARD**, Directeur Général de la Société LA PLATEFORME, Société Anonyme au Capital de 39.750.000 Euros, ayant son Siège Social à PARIS, 13/15, rue Germaine Tailleferre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 403 104 250 et en vertu des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration de ladite société en date du 21 mars 2001substitue en mes lieux et place :

**Monsieur Patrick TIBLE**, Directeur Immobilier de Saint-Gobain Distribution Bâtiment, demeurant 13/15, rue Germaine Tailleferre - 75019 Paris, auquel je transmets les pouvoirs suivants :

> **SIGNER** le bail commercial au profit de la SCI Michel THOMAS concernant les locaux commerciaux sis à Paris (75019) - 220, Bd de la Villette à l'angle des rue de Tanger et de Kabylie, d'une surface développée de 3.276 m² environ moyennant un loyer annuel hors taxes de **480.000 Euros.**

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Voulant que Monsieur Patrick TIBLE, Mandataire substitué puisse faire usage des pouvoirs qui viennent de lui être transmis comme moi-même j'aurai pu le faire.

*Fait à Paris, le* 8/01/14