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

(2)

AVENANT AU BAIL DU 08 JUIN 2004

La S.C.I. Michel THOMAS, Société Civile au capital de 7.622,45 Euros dont le siège social est 67 Boulevard Exelmans 75016 PARIS – R.C.S. PARIS D378 798 995

Représentée par Madame Evelyne LORIENTE, Responsable Gérance de la SARL GERLOGE, dûment habilitée à l'effet des présentes par délégation de pouvoir de Monsieur Thibault THOMAS, gérant de la SCI MICHEL THOMAS (annexé au présent avenant).

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 immatriculée au RCS PARIS 403 104 250,

Représentée par Monsieur **Patrick TIBLE**, Directeur Immobilier, dûment habilité à l'effet des présentes, par délégation de pouvoir de Monsieur Jacques PESTRE, Président de la PLATEFORME (annexé au présent avenant).

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'AUTRE PART

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

Par acte S.S.P en date à PARIS du 8 juin 2004 un bail commercial a été régularisé entre les parties susvisées.

Le présent bail a été 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.**

Les locaux loués sont composés :

- Au rez-de-chaussée de 1 070 m² accessible par le Boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat
- A 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 2éme sous-sol de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessible par la rampe de la rue Rebuffat.

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

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

Les lieux loués sont destinés à **l'usage de vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parkings pour l'exercice de son activité sociale.**

Le bail avait été consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors charges et hors taxes de **480 000.00 Euros H.C & H.T (QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS CHARGES ET HORS TAXES).**

En raison de l'application des indexations indiciaires le loyer annuel en principal a été porté à la somme de **602 174.60 Euros H.C & H.T (SIX CENT DEUX MILLE CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES HORS CHARGES ET HORS TAXES)** et le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de **150 543.65 Euros (CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT QUANRANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES)** pour toujours correspondre à 3 mois de loyer en principal.

En l'état, les parties se sont rapprochées.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le PRENEUR a pris contact avec le BAILLEUR en faisant état de difficultés dues à la crise et a entendu exciper des dispositions de l'article L 145-39 du Code de Commerce en sollicitant de ramener le loyer à la valeur locative que le preneur estimait être inférieure au dernier loyer contractuel révisé.

Le BAILLEUR a par conséquent consulté un expert en estimations immobilières, Monsieur CORNATON, et celui-ci a considéré que le loyer annuel en principal actuel, à savoir la somme de 602 174.60 Euros hors charges et hors taxes (SIX CENT DEUX MILLE CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES hors charges et hors taxes) n'était en aucun cas supérieur à la valeur locative, estimé par lui en mars 2010.

Toutefois, la SCI THOMAS soucieuse de prendre en considération les difficultés ponctuelles de son locataire et d'éviter un recours contentieux, accepte de prendre en reconsidération partiellement la demande du PRENEUR. C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et ont convenu de l'accord suivant valant avenant au bail du 8 juin 2004 :

ARTICLE 1 :

A partir du 1er avril 2010 jusqu'au 14 juin 2012, le loyer annuel en principal sera ramené à la somme de **555 914.27 Euros H.C & H.T (CINQ CENT CINQUANTE CINQ MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES HORS CHARGES ET HORS TAXES)**, loyer du mois de juillet 2007 avant la crise, soit une diminution annuelle de 46 260.32 Euros.

ARTICLE 2 :

Le loyer annuel en principal sera néanmoins soumis à augmentation annuelle tous les 1er juillet, basée sur l'indice national du coût de la construction du **4ème trimestre**, l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice retenu est celui du 4ème trimestre 2009, d'une valeur de 1507.

Mbd

ARTICLE 3 :

De convention expresse entre les parties, le dépôt de garantie, déjà versé, de **150 543.65 Euros (CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT QUARANTE TROIS EUROS et SOIXANTE CINQ CENTIMES)** sera conservé.

ARTICLE 4 :

A partir du 15 juin 2012, la diminution de loyer de **46 260.32 Euros(QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES)** ne sera plus appliquée et le loyer annuel en principal sera réactualisé conformément au loyer dû à cette date, selon les termes du bail signé le 8 juin 2004 et son indice retenu.
Le montant du loyer en principal sera calculé de la manière suivante : loyer de base et d'origine de **480 000 Euros H.C & H.T (QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS CHARGES ET HORS TAXES)** et les indices à prendre en compte l'indice du 4éme trimestre 2003 et celui du 4éme trimestre 2011.

ARTICLE 5 :

Conformément aux dispositions de l'article 15 du bail, la Société LA PLATEFORME supportera seule les frais et honoraires du présent avenant.

Les clauses du présent avenant constituent des conditions déterminantes du consentement du BAILLEUR sans lequel aucun accord ne serait intervenu, les autres clauses et conditions du bail restant inchangées.

Fait à Paris en trois exemplaires, le 21 juillet 2010

LE BAILLEUR

GERLOGE
ADMINISTRATEURS DE BIENS
33 BD BERTHIER - 75017 PARIS
GARANTIE SOCAF - SIRET 331 402 383
RCS PARIS - SARL AU CAPITAL DE 10 000 €
CARTE G 2798 - T 4193

LE PRENEUR

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 33 boulevard Berthier - 75017 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

SYNDIC ☎ : 01.46.22.52.96 ✉ : gerloge.copropriete@wanadoo.fr – GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerloge.gerance@wanadoo.fr
COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : gerloge.compta@wanadoo.fr - LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : gerloge2@wanadoo.fr
SARL au capital de 10 000 €uros – Siret B 331 409 383 00014 – GARANTIE FINANCIERE SO.CA.F 2 500 000 €
CARTES PROFESSIONNELLES G.2798 & T.4193

POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Thibault THOMAS, gérant de la SCI THOMAS, donne pouvoir à Madame Evelyne LORIENTE, Responsable Gérance de la SARL GERLOGE, de signer l'avenant au bail du 8 juin 2004, dont j'ai reçu une copie, avec la SA LA PLATEFORME, locataire des locaux accessibles 218-220-222 boulevard de la Villette, 6-8 rue de Tanger et 1 à 3 rue Rebuffat à PARIS 19ème et ce pour le 21 juillet 2010 à 11h30.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à....., le 19/07/2010

Seignan –

Signature

Thibault THOMAS –

POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Thibault THOMAS, gérant de la SCI THOMAS, donne pouvoir à Madame Evelyne LORIENTE, Responsable Gestion de la SARL GERLOGE, de signer l'avenant au bail du 8 juin 2004, dont j'ai reçu une copie, avec la SA LA PLATEFORME, locataire des locaux accessibles 218-220-222 boulevard de la Villette, 6-8 rue de Tanger et 1 à 2 rue Rebeval à PARIS 19ème et ce pour le 21 juillet 2010 à 11h30.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à ..... le 14/04/10

Signature