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

(3)

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953
ET
AUX ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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 son gérant, **Monsieur Thibault THOMAS**

Ci-après dénommée le BAILLEUR

D'une part,

ET :

La Société LA PLATEFORME SAS, Société par Actions Simplifiée, au capital de 39 750 000 Euros dont le siège social est Immeuble Le Magellan 7 rue Benjamin Constant - 75019 PARIS, immatriculée au RCS PARIS 403 104 250,

Représentée par **Monsieur Eric PEYROMAURE**, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée le PRENEUR

D'autre part,

Enregistré à : SIE DE PARIS 17EME LES BATIGNOLLES
Le 15/05/2013 Bordereau n°2013/472 Case n°20 Ext 3246
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agente administrative des finances publiques

EXPOSÉ:

Par acte sous seing privé 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** pour des locaux dépendant d'un ensemble immobilier à PARIS 19ème situé: à l'angle des rues 6 et 8 de Tanger, 1 et 3 Rebuffat et du boulevard 218, 220 et 222 de la Villette ;

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 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 le 15 juin 2009 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 QUARANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES)** pour toujours correspondre à 3 mois de loyer en principal.

Par acte sous seing privé en date du 21 juillet 2010, à la demande du locataire, un avenant a été signé par les parties le montant du loyer annuel en principal a été ramené à **555 914.27 Euros HC& HT (CINQ CENT CINQUANTE CINQ MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES HORS CHARGES ET HORS TAXES)** à partir du 1er avril 2010 au 14 juin 2012 et le dépôt de garantie a été inchangé soit la somme de **150 543.65 Euros (CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT QUARANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES).**

Le 15 juin 2012, le loyer annuel en principal a été actualisé conformément au loyer dû à cette date selon les termes du bail signé le 8 juin 2004 et son indice retenu soit **647 644, 16 Euros HC & HT (SIX CENT QUARANTE SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET SEIZE CENTIMES HORS CHARGES ET HORS TAXES)** et le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de **161 911.04 Euros (CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT ONZE EUROS ET QUATRE CENTIMES)** pour toujours correspondre à 3 mois de loyer en principal.

Par acte d'Huissier de Justice, en date à PARIS du 13 décembre 2012, le bailleur a signifié un congé avec offre de renouvellement à l'indice à compter du 15 juin 2013.

A la demande du preneur représenté par Mr PEYROMAURE un rendez-vous a eu lieu le 22 février 2013 au cabinet du mandataire du bailleur en présence de Mr Thibault THOMAS gérant de la SCI THOMAS.

Le PRENEUR a fait état des difficultés et du mauvais résultat d'exploitation du site dus à la crise économique et a sollicité de ramener le loyer annuel en principal à 600 000 euros et de modifier l'indice d'augmentation du loyer pour les révisions en choisissant l'ICL au lieu de l'ICC.

La SCI THOMAS soucieuse de prendre, une nouvelle fois, en considération les difficultés ponctuelles de son locataire dues à la crise accepte de reconsidérer partiellement la demande du PRENEUR.

Th. EL

En cet état les parties se sont rapprochées.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHÉES ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur et le preneur acceptent le principe du renouvellement et ce sous les conditions suivantes ordinaires et de droit, à savoir :

DÉSIGNATION :

Dans un ensemble immobilier complexe à **PARIS 19ème** situé: **à l'angle des rues 6 et 8 rue de Tanger, 1 et 3 Rue Rebuffat et des 218, 220, 222 boulevard de la Villette ;**

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 2ème 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 déjà.

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.

Tels que lesdits lieux s'étendent et se poursuivent, le preneur déclarant bien les connaître pour les occuper déjà, pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci dessus.

DURÉE :

Le renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de **TROIS, SIX, NEUF ANNEES** entières et consécutives commençant à courir **le 15 juin 2013** pour se terminer **le 14 juin 2022** et ce, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce.

DESTINATION :

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.**

A l'exclusion de toute autre activité ou profession.

EL

LOYER :

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à **605 000. 00 Euros hors taxes et hors charges (SIX CENT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES).**

Le loyer est 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 civil entre les mains du bailleur ou de son mandataire et pour la première fois le **15 juin 2013**.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le PRENEUR versera un loyer en 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 alinéas 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.

Le preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le paiement du loyer en principal.

INDEXATION DU LOYER :

Le loyer annuel en principal sera soumis à l'augmentation annuelle tous les 15 juin, basée sur l'indice national du coût de la construction de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice ICC retenu est celui du **4ème trimestre 2012**, d'une valeur de **1639**.

La première révision interviendra le 15 juin 2014.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

De convention expresse, cette indexation jouera de plein droit sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou son mandataire d'adresser au PRENEUR une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

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 L.145-38 du Code de Commerce.

DÉPOT DE GARANTIE :

Selon la clause du bail initial, le dépôt de garantie doit représenter 3 mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie devrait être de **151 250 Euros (CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS).**

De convention expresse entre les parties, le dépôt de garantie, déjà versé, de **161 911.04 Euros (CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT ONZE EUROS et QUATRE CENTIMES)** sera conservé.

Cette somme non productrice d'intérêt servira de garantie de l'entière exécution des conditions du présent bail et du paiement du loyer et de ses accessoires et sera restituée au preneur en fin de bail après déménagement et remise des clés, sous déduction éventuelle du montant des réparations locatives et de toutes sommes qui pourraient rester dues par le preneur, dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

De convention expresse entre les parties, lors des indexations annuelles, l'augmentation du loyer annuel en principal Hors Taxes et Hors charges ne pourra être supérieure à 3 % durant les 6 premières années dans le cas où l'Indice du Coût de la Construction (indice choisi au bail initial) serait d'un pourcentage supérieur à 3 %.

Lors des indexations annuelles, ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et le complément sera exigible à chaque modification dudit loyer de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer en principal hors taxes et hors charges dés qu'il sera d'un montant supérieur à de **161 911.04 Euros (CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT ONZE EUROS et QUATRE CENTIMES).**

Lors de l'indexation annuelle du 15 juin 2019, dans l'éventualité où le loyer annuel en principal Hors charges et Hors taxe ne serait pas en cohérence avec la valeur locative du marché, les parties décident de se rencontrer et dans l'éventualité où elles n'arrivent pas à un accord, l'indexation annuelle jusqu'à la fin du bail sera effectuée d'après l'indice national du coût de la construction du 4ème trimestre de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

ENREGISTREMENT- FRAIS

Les parties conviennent que le présent renouvellement de bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement au frais de la partie la plus diligente.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants et renouvellements, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige selon les honoraires en vigueur du cabinet.

CONDITIONS :

Les clauses du présent avenant constituent des conditions déterminantes du consentement du BAILLEUR sans lequel aucun accord ne serait intervenu.

Il est expressément convenu comme conditions du présent renouvellement de bail que toutes les conditions du bail initial ayant pris naissance le 14 juin 2004 annexé au présent renouvellement, restent inchangées, qu'il n'est apporté aucune modification, novation ou dérogation autre que les clauses du présent renouvellement.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile, le preneur dans les lieux loués et le bailleur au domicile de son mandataire.

ANNEXES :

Les annexes font corps avec le présent acte de renouvellement du bail commercial initial et ont une valeur identique à celles du présent acte :

- Annexe n°1 : Bail commercial initial du 14 juin 2014

- Annexe n°2 : Substitution de pouvoir chez la Plateforme

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en trois exemplaires originaux, dont deux remis à la « SCI Michel THOMAS » qui le reconnait et un remis à la « Société La Plateforme SAS » qui le reconnait.

Fait à PARIS, le 14/05/2013

LE BAILLEUR

LE PRENEUR