

SCI Michel THOMAS - contact

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: mardi 24 mai 2022 15:47
À: SCI Michel THOMAS
Cc: Cabinet TROUVIN
Objet: SCI THOMAS / PLATERFORME - (rapports d'expertise)

Cher Monsieur THOMAS,

Suite à notre échange téléphonique, vous trouverez ci-dessous le lien we transfer contenant les rapports d'expertise établis par Monsieur GARRAUD ainsi que le courriel que j'avais tenté de vous adresser en début d'après-midi.

Lien de téléchargement

<https://we.tl/t-veSBw0gCE8>

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris



De : Laurent MARTIGNON
Envoyé : mardi 24 mai 2022 13:53
À : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>
Objet : SCI THOMAS / PLATERFORME - partie 1/3 (rapports d'expertise)

Bonjour Monsieur THOMAS,

Je vous remercie pour l'ensemble de vos envois et vous partage les observations suivantes :

- 1) Vous trouverez ci-joint les deux rapports d'expertise établis par Monsieur GARRAUD concernant, d'une part, l'estimation du loyer de renouvellement de la PLATERFORME DU BATIMENT et d'autre part, la valeur vénale des biens détenus par la SCI THOMAS.

Je ne manquerai pas de vous faire part de mon analyse concernant le premier rapport d'ici demain soir au plus tard.

Je vous joins également la note d'honoraires de l'Expert que je vous remercie de bien vouloir lui régler directement.

- 2) J'ai reçu les éléments attendus du cabinet GERLOGE et que je vous adresse par courriel séparé à suivre compte tenu de leur poids numérique. Ils recoupent en partie les informations que vous m'avez transmises concernant les fuites d'eau survenues en 2021 avec quelques informations complémentaires ainsi que des éléments concernant des fuites survenues en 2019
- 3) Je constate que la PLATEFORME DU BATIMENT se retourne depuis l'origine vers des tiers (RIVP / GERLOGE / SEQUENS) et non la SCI THOMAS comme elle tente de le faire désormais alors même que le Preneur ne justifie pas respecter les clauses du bail expiré renvoyant au bail initial stipulant notamment qu'il a pour obligation :
- De déclarer tout sinistre à son assureur ce dont il ne justifie pas à ce jour ;
 - De vous signaler par LRAR sous 48 heures toutes dégradations ou sinistres survenant dans les locaux loués, faute de quoi il en sera tenu responsable ;
 - De faire son affaire personnelle de tous les troubles de jouissance survenant dans les locaux loués sans recours contre le Bailleur.
- 4) Je constate que l'ensemble des documents transmis font état d'une répétition des fuites d'eau en provenance des logements situés au-dessus de la plateforme du bâtiment de sorte que la cause des désordres proviendrait de ces niveaux supérieurs alors que l'ASL ne gère que les niveaux R-4 à R+1, ce qui peut expliquer que le cabinet GERLOGE ne se sente pas directement concerné par la gestion de ces désordres. Cependant, même si l'origine des désordres semble provenir des propriétés de la RIVP et de SEQUENS, l'ASL doit néanmoins assurer la bonne conservation des parties communes dont elle a la gestion
- 5) J'ai noté qu'il existe un point à éclaircir sur quant à la réalisation du curage recommandé à la société SEQUENS pour le traitement des désordres survenus au 1^{er} semestre 2021.
- 6) Comme convenu, je contacte Monsieur GAUBERT et la RIVP et ne manquerai pas de revenir dès que j'aurai pu recueillir des informations utiles auprès de ces derniers

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

