

De : Laurent MARTIGNON lm@trouvin-avocats.fr
Objet : URGENT ET IMPORTANT : SCI MICHEL
THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT

Date : 10 oct. 2023 à 11:54:57

À : Ladaoui, Malika

Malika.Ladaoui@laplateforme.com

Cc : Chmielewski, Eric

Eric.Chmielewski@laplateforme.com, Goulet de
Rugy, Gaëtan <gaetan.GouletdeRugy@saint-
gobain.com>, SCI Michel THOMAS - contact
contact@scimt.fr

76

Chère Madame LADAOUI,

Dans l'affaire visée en référence, je reviens vers vous en qualité de Conseil de la SCI MICHEL THOMAS qui a consenti un renouvellement de bail commercial à la PLATEFORME DU BATIMENT en date du 26 juillet 2023 portant sur l'ensemble immobilier situé à l'angle des 6 et 8, rue Tanger, 11 et 13 rue Gaston Rebuffat 1 à 7 rue de Kabylie et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette à Paris (19ème)

Ces derniers jours, le Bailleur et le Bureau B3E ont tenté d'organiser un rendez-vous sur place pour procéder à différents diagnostics nécessaires et préalables à la mise en œuvre d'une solution réparatoire.

Par courriel du 9 octobre 2023, vous avez indiqué à la SCI MICHEL THOMAS que :

« Pour rappel, depuis les investigations du Bureau d'Etudes janvier 2023 et en dépit de nos demandes nous n'avons reçu aucune information de votre part sur les conclusions du Bureau d'Etudes et ses constats.

Nous vous prions donc au préalable de bien vouloir m'adresser par retour de courriel les conclusions du Bureau d'Etudes que nous soyons informés de la cause des sinistres et des mesures préconisées par le Bureau d'Etudes ».

En premier lieu, il convient de préciser que le Preneur n'a aucun droit à communication d'un quelconque document technique du Bailleur, outre le fait que les mesures complémentaires démontrent, par essence, que les mesures réparatoires à entreprendre ne sont pas encore totalement définies

En second lieu, en application de la **clause 12.2 du bail** renouvelé entre les parties :

« Les parties conviennent de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires et Architectes, après demande préalable sur simple courrier, courriel ou télécopie ».

La clause 10.3 §3 du bail ajoutant qu'en cas de travaux du Bailleur :

« Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels »

En conséquence, tout retard, objection ou condition imposés par la PLATEFORME DU BATIMENT au droit de visite et d'intervention du Bailleur dans les locaux loués pour procéder à des travaux réparatoires constitue une faute contractuelle mettant en jeu la responsabilité du Preneur qui concourt ainsi à son préjudice tout en causant un préjudice complémentaire la SCI MICHEL THOMAS qui se trouve dès lors empêchée de prendre les mesures nécessaires à la préservation de son actif immobilier.

Je vous remercie donc de bien vouloir me confirmer sous 24 heures, que tout accès aux locaux loués sera pleinement garanti par la PLATEFORME DU BATIMENT au Bailleur et plus particulièrement au Bureau B3E pour y réaliser toutes les mesures techniques utiles.

A défaut, le Bailleur sera contraint d'en tirer toutes les conséquences utiles sur le plan financier et judiciaire.

Conformément à mes règles déontologiques, je vous invite à remettre le présent courriel à celui de mes confrères qui assure la défense de vos intérêts dans ce dossier.

Cordialement,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

34 rue Bassano
75008 PARIS

Nathalie SOUFFIR

Avocat au Barreau du Val de Marne
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

Chargée d'enseignement auprès de
L'École Nationale de Droit et de Procédure.

77

Saint Maur des Fossés, le 13 octobre 2023

Maitre MARTIGNON
Avocat
Par mail : lm@trouvin-avocats.fr

Affaire LA PLATEFORME/ SCI THOMAS

V/Réf.

OFFICIEL

Cher Confrère,

Je vous informe intervenir dans l'intérêt de la société LA PLATEFORME, laquelle m'a remis copie de votre mail en date du 10 octobre courant, auquel je répondrai de façon officielle.

Les arguments que vous invoquez à l'encontre de ma cliente sont en contradiction avec la réalité des faits.

Vous tentez de mettre en cause la responsabilité de ma cliente, alors que la situation à laquelle cette dernière est confrontée relève uniquement de la responsabilité de la SCI THOMAS.

En premier lieu, alors que les sinistres ne cessent de se succéder, sans qu'il y soit remédié, vous invoquez les clauses du bail pour reprocher à ma cliente de ne pas laisser l'accès de ces locaux, ce qui est une affirmation mensongère.

En effet, la société LA PLATEFORME n'a jamais empêché l'accès des locaux à sa bailleresse et pour preuve :

- Le gérant de la SCI THOMAS, Monsieur Thibault THOMAS, se rend dans les locaux, de façon inopinée et en tout temps, sans prévenir et sans se soucier de l'organisation du magasin,
- Le bureau d'études de la SCI THOMAS, le bureau B3E, a pu se rendre à plusieurs reprises dans les locaux pour procéder à toutes les investigations de son choix à des dates fixées à sa convenance.

158 avenue du Général Leclerc - 94100 Saint Maur des Fossés
Tél. : 01 41 81 34 43 – fax : 01 41 81 62 40

Toque PC 318

Membre d'une Association de gestion agréée – Les règlements par chèque sont acceptés

En ce qui concerne la dernière demande de visite du bureau d'études, celle-ci date du 06 octobre (un vendredi soir à 18 h 26) pour le 10 octobre suivant.

La société LA PLATEFORME n'a pas empêché la visite, mais a simplement informé le bureau d'études de son impossibilité de se rendre disponible pour la date indiquée, et ce dès le 07 octobre suivant, lui proposant de décaler le rendez-vous à la semaine suivante (ce qui a été convenu, in fine, pour le 18 octobre prochain).

Au surplus, au regard du délai entre la dernière visite du bureau d'études en janvier 2023, soit plus de 9 mois, vos arguments tendant à invoquer un prétendu « préjudice complémentaire de la SCI MICHEL THOMAS qui se trouve dès lors empêchée de prendre les mesures nécessaires à la préservation de son actif immobilier » sont inopérants.

En second lieu, la société LA PLATEFORME n'aurait aucun droit à la communication des conclusions du bureau d'études à la suite des investigations.

Cette affirmation est des plus surprenantes lorsque l'on sait que la SCI THOMAS a prétendu conduire ses investigations pour trouver une solution aux infiltrations continues subies par ma cliente.

La locataire est bien évidemment légitime à connaître la cause des infiltrations dont elle est victime régulièrement.

En tout état de cause, au regard des termes de votre lettre, je constate qu'en dépit des visites sur place du bureau d'études et du préjudice subi par ma cliente, résultant des infiltrations récurrentes, le bureau d'études n'a pas encore défini les mesures réparatoires.

En troisième lieu, et pour conclure, je vous renvoie à l'article 10.12 concernant les obligations de la bailleuse concernant les travaux mis à sa charge.

Il appartient à la bailleuse de mettre à la disposition de sa locataire un local clos et couvert, car tenue à une obligation de délivrance lors de la conclusion du contrat et pendant toute la durée dudit contrat.

La bailleuse est tenue de délivrer des locaux conformes à l'usage auquel ils étaient destinés.

Votre cliente est donc bien mal venue à invoquer une quelconque faute de ma cliente, alors que le seul préjudice actuel est celui subi par la société LA PLATEFORME.

En l'attente,

Votre bien dévouée

158 avenue du Général Leclerc - 94100 Saint Maur des Fossés

Tél. : 01 41 81 34 43 – fax : 01 41 81 62 40

Toque PC 318

Membre d'une Association de gestion agréée – Les règlements par chèque sont acceptés