

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 Euros - Siret B 331 409 383 00014 - APE 6832
GARANTIE FINANCIERE SO.CA.F - 26 avenue de Suffren 75015 PARIS - Montant de la garantie 2 650 000 €
CARTES PROFESSIONNELLES G.2798 & T.4193 délivrées par la Préfecture de Police de PARIS

<p style="text-align: center;">A rappeler impérativement</p> <p>N/Réf. : EL Immeuble : 24 rue Saint Charles – 75015 PARIS Propriétaires : SCI Thomas Locataire : Plateforme du Bâtiment</p>
--

SCI THOMAS
C/ Mr Thibault THOMAS
9 Impasse HAUTS DE SERIGNAN
34410 SERIGNAN

Paris, le 26 novembre 2012

Cher Monsieur,

Nous vous informons par la présente que le bail commercial consenti à la PLATEFORME vient à échéance le **14 juin 2013**.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le loyer en principal annuel est à ce jour d'un montant de **647 644,16 euros HT**.

Deux solutions s'offrent à vous, soit le loyer peut-être déplafonné c'est-à-dire que nous pouvons le fixer à la valeur locative du quartier, soit le loyer est plafonné.

1/ Motifs de déplafonnement

Modification notable des éléments de la valeur locative à savoir :

- Les caractéristiques du local considéré
- La destination des lieux
- Les obligations respectives des parties
- Les facteurs locaux de commercialité

En l'espèce, nous n'avons pas d'éléments pour déplafonner par ce moyen.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'estimation de la valeur locative au 15 juin 2009 de l'expert CORNATON pour les locaux s'élevait à **636 444 euros HT** déduction faite de la taxe foncière 2009.

2/ Plafonnement du loyer

Il s'agit de fixer le montant du loyer en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. Il conviendra alors de faire signifier par voie d'Huissier de Justice un congé avec offre de renouvellement avant le **15 décembre 2013**.

Nous ne connaissons pas à l'heure actuelle le 4^{ème} trimestre 2012 qui paraîtra début avril 2013. Donc nous ne pouvons connaître le montant du loyer annuel en principal obtenu par l'application de la clause d'indexation.

Si nous nous basons par rapport à l'indice connu à ce jour (2^{ème} trimestre 2012 valeur 1666) le loyer indexé s'élèverait à **658 .714, 99 euros HT**.

A notre avis en raison de la conjoncture actuelle, de la qualité du locataire et de sa solvabilité, le plafonnement du loyer à l'indice serait la meilleure solution.

Cependant, il n'est pas exclu que le locataire invoque la valeur locative du quartier inférieure à l'augmentation du loyer en principal obtenu d'après les indices.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de la position de la SCI. Bien entendu, nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués et distingués.

Evelyne LORIENTE
Responsable Service Gérance

