

SCI Michel THOMAS

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: vendredi 11 mars 2022 09:45
À: SCI Michel THOMAS
Cc: Pierre-Emmanuel TROUVIN; Cabinet TROUVIN
Objet: SCI Michel THOMAS : La Plateforme du Bâtiment - congé avec offre de renouvellement

Bonjour Monsieur THOMAS,

Suite à notre conversation téléphonique d'hier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous un projet de courriel à l'attention de Monsieur TOUBLANC :

« Bonjour Monsieur TOUBLANC,

Dans le prolongement de mon courriel d'hier, j'ai bien noté que la PLATEFORME DU BATIMENT accepte le principe du renouvellement du bail consenti par la SCI THOMAS, à compter du 15 juin 2022 pour les locaux situés 6 et 8, rue de Tanger, 1 et 3 rue Gaston Rebuffat et 218,220 et 222, boulevard de la Villette à Paris.

J'ai également acté que la PLATEFORME DU BATIMENT conteste cependant le montant du loyer de renouvellement annuel proposé à hauteur à 662.583,88 € hors charges et hors taxes correspondant au loyer indexé au 15 juin 2022, considérant qu'il peut être minoré à 580.000,00 € hors charges et hors taxes, sur la base d'un rapport d'expertise qu'elle a fait établir.

Afin d'examiner votre demande, pourriez-vous m'adresser une copie dudit rapport par courriel idéalement dans la journée ?

Nous pourrions ainsi confirmer la tenue d'un rendez-vous le **mercredi 23 mars 2022 à partir de 16 heures** soit dans vos locaux, soit dans ceux de mon Avocat, Maître Laurent MARTIGNON du Cabinet TROUVIN, sis 34, rue de Bassano 75008, qui tient à notre disposition une salle de réunion dans son cabinet et qui m'assistera dans le cadre de nos échanges.

Merci de votre retour.

Très cordialement. »

Je vous invite donc à adresser ce courriel à Monsieur TOUBLANC étant précisé que :

- 1) Il est demandé à Monsieur Toublanc de communiquer le rapport aujourd'hui si possible afin d'avoir le temps de l'analyser et d'apprécier sa pertinence avant le rendez-vous de mercredi.
- 2) Si nous avons communication de ce rapport, l'objectif sera d'en souligner les faiblesses pour maintenir notre proposition sur le quantum du loyer de renouvellement lors du rendez-vous.
- 3) Corrélativement, nous pourrions apprécier la nécessité de faire établir un rapport d'expertise amiable par vos soins afin d'avoir des éléments techniques (notamment des références ou termes de comparaison, c'est-à-dire des données sur le montant des loyers de renouvellement pratiqués soit dans le voisinage soit dans des locaux équivalents situés à plus grande distance). Au besoin, je pourrai vous communiquer les coordonnées des Experts les plus qualifiés et reconnus par les juridictions en la matière.

C'est souvent la démarche suivie lorsque les enjeux financiers sont significatifs, ce qui est le cas en l'espèce, puisque le montant financier théorique à discuter résulte de la différence de montant de loyer de renouvellement allégué par les parties multiplié par le nombre d'années du bail de renouvellement soit, dans le cas présent :

662.583,88 € - 580.000 € x 9 ans = **743.250,42 €** (hors charges, hors taxes et hors indexation à appliquer pendant la durée du bail de renouvellement).

- 4) A terme, soit un accord est conclu amiablement entre les parties et un bail de renouvellement pourra alors être signé. Soit les parties ne parviennent pas à s'accorder sur le montant du loyer de renouvellement annuel et la partie qui y a le plus grand intérêt engagera une procédure en fixation du loyer de renouvellement (en l'occurrence le Preneur puisque c'est lui qui allègue d'une baisse de la valeur locative dont il doit rapporter la preuve). Une telle procédure ayant une durée moyenne actuel de 2 à 3 ans avec plusieurs étapes que je vous détaillerai ultérieurement au besoin.

Je reste à votre disposition pour en parler si nécessaire.

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris



De : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>

Envoyé : jeudi 10 mars 2022 13:45

À : Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>

Objet : SCI Michel THOMAS : La Plateforme du Bâtiment - congé avec offre de renouvellement

Cher Maître,

Je vous transfère le mail reçu ce jour.

Merci de me recontacter pour échanger à ce sujet.

Bien cordialement

Th. THOMAS