

SCI Michel THOMAS

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: mardi 15 mars 2022 09:32
À: SCI Michel THOMAS
Cc: Cabinet TROUVIN
Objet: RE: SCI Michel THOMAS : La Plateforme du Bâtiment - congé avec offre de renouvellement

Bonjour Monsieur THOMAS,

Merci pour l'envoi des avis de taxe foncière.

Au regard des urgences actuelles, je serai en mesure de rédiger et vous adresser la note ce vendredi 18 mars en fin de journée, l'objectif étant que vous ayez le temps d'en prendre connaissance d'ici le lundi 21 mars afin que nous puissions ensuite faire un point téléphonique pré- rendez-vous amiable.

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris



De : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>
Envoyé : mardi 15 mars 2022 08:16
À : Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Objet : RE: SCI Michel THOMAS : La Plateforme du Bâtiment - congé avec offre de renouvellement

Bonjour Maître MARTIGNON,

La valeur locative de renouvellement issue de cette expertise est bien inférieure à celles des termes de comparaison pour la période 2016 à 2019.

Le référentiel fondé sur des transactions de 209 à 2075 m² est sans rapport avec les locaux de la SCI Michel THOMAS.

La variation de l'indice (ICC / ILC) reflète du marché immobilier contredit l'évaluation qui nous est soumise.

Conformément à votre demande, vous trouverez en pièces jointes les TF 2013 et 2021.

Une note me permettra de prendre connaissance, dans un premier temps, de l'aspect technique de votre avis puis d'échanger oralement.

Bien cordialement

Th. THOMAS

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

Envoyé : lundi 14 mars 2022 17:46

À : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>

Cc : Pierre-Emmanuel TROUVIN <ptr@trouvin-avocats.fr>; Cabinet TROUVIN <cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr>

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

Bonjour Monsieur THOMAS,

Je viens de parcourir le courriel de Monsieur Toublanc et le rapport d'expertise de Monsieur ROBINE.

Premièrement, je ne vois aucun inconvénient à me rendre au 12, place de l'Iris à 17 heures pour le rendez-vous du 23 mars prochain, comme le demande Monsieur TOUBLANC.

Deuxièmement, pour que j'affine mon appréciation du rapport d'expertise, j'aurais besoin du montant du dernier avis de taxe foncière répercuté sur le Preneur (car c'est un élément d'appréciation de la valeur du loyer de renouvellement)

Troisièmement, j'ai déjà un premier avis sur ce rapport mais c'est un peu technique. En conséquence, souhaitez-vous que l'on en parle oralement ou que je vous adresse une note écrite à ce sujet ?

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON

Avocat au Barreau de Paris



De : Toublanc, Stephane <Stephane.Toublanc@saint-gobain.com>

Envoyé : lundi 14 mars 2022 10:38

À : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>

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

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

Bonjour Monsieur THOMAS,

Comme convenu, je vous adresse l'expertise réalisée récemment par le cabinet ROBINE.

Par ailleurs, serait-il possible de fixer notre rendez-vous au 23 mars prochain mais à 17h en nos locaux, à l'adresse qui figure dans ma signature ?

Merci de votre retour.

Cordialement,



Stéphane Toubanc
Directeur Immobilier Adjoint

SAINT-GOBAIN DISTRIBUTION BÂTIMENT FRANCE

Tour Saint-Gobain • 12 place de l'Iris
92400 Courbevoie • France
Mob : +33(0) 6 80 34 24 44
stephane.toubanc@saint-gobain.com

carrieres.sgdb-France.fr



Société par actions simplifiée au capital social de 1 400 000 Euros
RCS Paris 339 105 553 • SIRET 339 105 553 000 20

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

Envoyé : vendredi 11 mars 2022 10:25

À : Toubanc, Stephane <Stephane.Toubanc@saint-gobain.com>

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

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

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.

Th. THOMAS