

SCI Michel THOMAS

De: SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>
Envoyé: samedi 26 mars 2022 09:18
À: 'Laurent MARTIGNON'
Objet: RE: SCI MICHEL THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT - suivi de diligences

Bonjour Maître MARTIGNON,

Dans l'intérêt de la négociation, nous nous limiterons à la détermination de la valorisation du nouveau loyer sur la base de l'expertise à initier et laissons, dans un premier temps, à M. TOUBLANC le choix de son argumentaire sur ses autres observations.

Les clauses hors valorisation ne sont pas négociables sauf votre avis contraire.

Pour information, un huissier est intervenu vendredi 25 mars 2022 dans la matinée pour constater l'état des canalisations et les dégâts qui en résultent.

A réception du constat, nous devons convenir de la suite à donner vis-à-vis de la copropriété.

Dans l'attente de nos prochains échanges,

Bien cordialement

Th. THOMAS

De : Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé : vendredi 25 mars 2022 10:49
À : SCI Michel THOMAS <scimt@sfr.fr>
Cc : Cabinet TROUVIN <cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr>
Objet : SCI MICHEL THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT - suivi de diligences

Bonjour Monsieur THOMAS,

Pour information, j'ai contacté téléphoniquement hier l'Expert Raphael GARRAUD du cabinet MAIGNE GARBORIT pour ce dossier.

Il me confirme avoir d'autres références que celles de Monsieur ROBINE dont je lui ai communiqué le rapport et pouvoir établir son propre rapport dans un délai de 3 à 4 semaines à compter de la validation de son devis d'intervention. Il connaît bien la question de la « sous-valorisation » du prix au m² dans grands locaux à usage de distribution alimentaire.

Je ne manquerai pas de vous faire suivre son devis à réception.

J'ai également contacté l'Expert LE VEVE mais ce dernier m'a indiqué ne pas disposer de références plus pertinentes que celle de Monsieur ROBINE.

Je tente donc de joindre un troisième Expert, Monsieur SAINSARD, pour déterminer s'il disposerait également de références utiles pour le dossier et pourrait alors établir un devis d'intervention, afin de vous permettre d'avoir au moins deux devis différents. J'attends pour le moment un retour de Monsieur SAINSARD.

Par ailleurs, en relisant, le bail sous l'angle « désordres », je confirme que Monsieur TOUBLANC a tenu des propos confirmant des manquements du Preneur dans la gestion des désordres allégués puisque le bail fait notamment obligation au Preneur :

- 1) De signaler par LRAR au Bailleur, dans les 48 heures, « toutes dégradations ou sinistre se produisant dans les locaux loués, faute de quoi il en sera personnellement responsable » (p.6 du Bail), ce qui n'a pas été fait selon ses déclarations selon lesquelles, il y a aurait peu ou pas de signalements écrits faits à votre attention sur ce sujet.
- 2) De déclarer immédiatement à son assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, toute sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent » (p.6 du Bail), Monsieur TOUBLANC ayant déclaré lors du rendez-vous, n'avoir régularisé aucune déclaration de sinistre.

S'agissant des tags notamment, je relève la clause indiquant que le Preneur doit « **faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant** ».

J'ai bien noté que vous ferez intervenir prochainement un huissier sur site pour faire constater les désordres.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous dès que j'aurai du nouveau, suite aux contacts pris avec les différents Experts.

Bien cordialement,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

