



Avocats au Barreau de Paris

Tél 01 47 63 42 10 - Fax 01 47 63 42 09

cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr

PALAIS A 354

Destinataire : Monsieur Stéphane TOUBLANC
Par courriel à : Stephane.Toublanc@saint-gobain.com

AVERTISSEMENT

La présente note est strictement confidentielle et adressée exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse électronique reprise en tête du message.

En conséquence, il s'engage à ne révéler à quiconque l'existence de la présente note.

Si vous avez reçu cet email par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du message. Ce message reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

1 – Contexte de la présente proposition amiable

Par acte sous seing privé du **14 mai 2013**, la SCI MICHEL THOMAS a loué à la Société PLATEFORME DU BATIMENT divers locaux situés aux 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 rue Gaston Rebuffat, 218 et 220 boulevard de la Villette 75019 PARIS, moyennant un loyer annuel de **605.000 € HT/HC/AN**.

Par exploit d'huissier du **9 décembre 2021**, la SCI MICHEL THOMAS a fait signifier à la Société PLATEFORME DU BATIMENT un congé avec offre de renouvellement proposant un loyer de **662.583,88 € HT/HC/AN** à compter du **15 juin 2022**, ce loyer correspondant au montant du loyer indexé.

Par courriel du **10 mars 2022**, Monsieur TOUBLANC a fait part de l'acceptation du Preneur de renouveler le bail pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives mais en contestant le loyer de renouvellement qu'il souhaiterait minorer à **580.000 € HT/HC/AN** à compter du 15 juin 2022, soit un loyer inférieur au montant du loyer actuel.

Le Preneur justifie cette valorisation par un rapport d'expertise amiable établi par le cabinet ROBINE établi le **22 février 2022**.

Aux termes d'une réunion amiable qui s'est tenue le **23 mars 2022**, les parties n'ont pas pu trouver d'accord sur le montant du loyer de renouvellement tout en acceptant de poursuivre leurs échanges.

Selon note confidentielle du **31 mai 2022**, la SCI MICHEL THOMAS a indiqué que le loyer de renouvellement pouvait ressortir à **652.000 € HT/HC/AN** à compter du **15 juin 2022** en considération notamment de la surface des locaux, des termes de comparaisons issus des rapports d'expertise amiables établis à la demande de chacune des parties et du montant de la taxe foncière acquittée par la société PLATEFORME DU BATIMENT.

A titre de concession et pour favoriser la conclusion d'un tel accord, la SCI MICHEL THOMAS acceptait de proposer un loyer de renouvellement sensiblement plus réduit et minoré à **630.000 € HT/HC/AN** soit une réduction de **32.583,88 € HT/HC/AN** par rapport au montant du loyer indexé représentant pour le Preneur, une économie de loyer de 293.247 € (32.583,88 € x 9 ans) hors charges et hors taxes sur la durée du bail renouvelé.

Par courriel du **7 juin 2022** de Monsieur TOUBLANC, une contre-offre était formulée à hauteur de **600.000 € HT/HC/AN**, sans l'assortir d'arguments nouveaux ou de contre argumentaire à la proposition du bailleur.

C'est dans ces conditions que les associés de la SCI MICHEL THOMAS se sont réunis pour examiner cette dernière proposition du Preneur qui a appelé les observations et réponses ci-après exposées.

2 – Economie du bail

En premier lieu, les associés de la SCI MICHEL THOMAS ont relevé que la proposition de fixation d'un loyer de renouvellement à **600.000 € HT/HC/AN** à compter rétroactivement du 15 juin 2022 représente une baisse de loyer de 62.583,88 € par an sur 9 ans soit un manque à gagner pour le bailleur de **563.254,92 € hors charges et hors taxes** sur la durée du bail renouvelé.

En second lieu, les associés de la SCI MICHEL THOMAS relèvent que durant cette même période l'économie du bail allait leur être plus défavorable.

En effet, par application de **l'article R.145-35 du Code de commerce** institué par la loi Pinel du 18 juin 2014 et devenu d'ordre public, la société Bailleresse sera dans l'obligation de prendre à sa charge l'ensemble des grosses réparations affectant les locaux loués et ce durant toute la durée du bail renouvelé.

Il se trouve que les désordres dont le Preneur a fait état au Bailleur dans le courant du 1^{er} semestre 2022 appelle précisément des grosses réparations dont le diagnostic est en cours mais dont les coûts, selon les premières estimations d'intervenants techniques, pourraient se chiffrer à plusieurs centaines de milliers d'euros.

En troisième lieu, il n'est pas exclu que la SCI MICHEL THOMAS soit susceptible de devoir prendre en charge une partie des coûts induits par le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « tertiaire », ce qui viendrait déséquilibrer significativement l'économie du bail.

C'est pourquoi, après en avoir débattu, les associés de la SCI MICHEL THOMAS n'ont pas d'autre choix que de refuser la proposition faite par la société PLATEFORME DU BATIMENT à hauteur de 600.000 € hors charges et hors taxes à compter rétroactivement du 15 juin 2022.

Cependant, à titre d'ultime concession dans un cadre strictement amiable et confidentiel, les associés de la SCI MICHEL THOMAS pourraient consentir à un loyer de renouvellement fixé à **620.000 € hors charges et hors taxes** à compter rétroactivement du 15 juin 2022 à la condition expresse que la société PLATEFORME DU BATIMENT lui donne son accord de principe sur cette proposition **au plus tard le 30 juillet 2022**.

Passée cette date, à défaut de réponse ou en cas de désaccord du Preneur, cette offre confidentielle sera réputée caduque, chacune des parties pouvant reprendre sa liberté d'action.

*

* *



CABINET
TROUVIN

34 rue de Bassano

75008 PARIS

Tel : 01 47 63 42 10

www.trouvin-avocats.fr

cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris