

SCI Michel THOMAS

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: mercredi 20 juillet 2022 17:45
À: SCI Michel THOMAS
Cc: Cabinet TROUVIN
Objet: SCI MICHEL THOMAS / LA PLATEFORME DU BATIMENT - Projet d'avenant de renouvellement de bail
Pièces jointes: Projet avenant de renouvellement bail commercial Sci Michel Thomas - Plateforme du Batiment.docx; Projet avenant de renouvellement bail commercial Sci Michel Thomas - Plateforme du Batiment.pdf

Bonjour Monsieur THOMAS,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un projet d'avenant de renouvellement de bail qui appelle les observations suivantes.

En premier lieu, ce projet d'avenant reprend l'esprit des précédents actes en les actualisant au regard des nouvelles réglementations existantes et en y ajoutant certaines clauses manquantes, sachant que ce projet est orienté « pro bailleur » ce qui signifie que la Plateforme devrait nécessairement souhaiter renégocier plusieurs clauses.

En second lieu, différentes informations complémentaires doivent être apportées par SCI THOMAS concernant notamment :

- Les mètres carrés loués par rapport à la surface de totale de l'immeuble pour déterminer la quote-part de charges devant être supportée par le Preneur
- Le montant de la provision trimestrielle pour charges
- L'état récapitulatif des travaux réalisés durant les 3 dernières années
- L'état prévisionnel des travaux à réaliser durant les 3 prochaines années
- Le diagnostic amiante
- L'Etat des risques naturels (clause étant à modifier en fonction de la teneur de cet état des risques)
- Le Diagnostic de Performance Energétique

En troisième lieu, concernant le décret tertiaire, le Preneur vous a spontanément indiqué qu'il prenait la charge des obligations déclaratives et d'audit ce que j'ai donc contractualisé. J'ai cependant indiqué dans la clause 6.2 relative aux charges que le Preneur supportait les travaux découlant des mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique ce qui va très probablement être contesté par le Preneur.

Si vous le souhaitez et que votre emploi du temps le permet, nous pouvons convenir d'un rendez-vous téléphonique pour faire le point par exemple demain après midi entre 14h et 16 ou vendredi matin entre 10h et 12 ou la semaine prochaine (lundi après-midi ou mercredi après-midi).

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris



