

SCI Michel THOMAS - contact

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: vendredi 17 mars 2023 15:11
À: SCI Michel THOMAS - contact
Cc: Cabinet TROUVIN
Objet: RE: SCI MICHEL THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT

Bonjour Monsieur THOMAS,

Pour simple information dans ce dossier, je viens seulement, après de multiples relances, d'être recontacté par Monsieur de Rugy.

Comme convenu avec vous, j'ai institué une position de blocage absolu dans la poursuite des échanges tant que la PLATEFORME ne nous communique pas les rapports de contrôle relatifs aux années 2021 /2022.

Monsieur De Rugy, qui ne s'occupe pas directement de ce sujet au sein de la PLATEFORME m'a indiqué rechercher ces documents auprès des services compétents du Preneur et revenir ensuite vers moi.

Je ne manquerai donc pas de revenir vers vous dès que j'aurai eu un retour de sa part.

Bien à vous,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris



De : Laurent MARTIGNON
Envoyé : vendredi 3 mars 2023 11:13
À : SCI Michel THOMAS - contact <contact@scimt.fr>
Cc : Cabinet TROUVIN <cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr>
Objet : SCI MICHEL THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT

Bonjour Monsieur THOMAS,

J'ai eu un retour de Monsieur RUGY sur les points suivants concernant la formalisation du bail :

Premièrement, il sollicite le maintien de la réciprocité de la clause résolutoire (art.18). Contractuellement, cela n'est pas dû au Preneur car non prévu dans le bail initial. En pratique, ce point n'est pas déterminant selon moi et il est donc possible de faire une concession mais qu'il faudrait alors contrebalancer par l'obtention d'un avantage..

Deuxièmement, il y a un débat persistant sur la clause d'accession (art 10.5)

En résumé, Monsieur DE RUGY m'a transmis le tableau excel ci-joint lisant les travaux/aménagements/interventions effectuées par le Preneur pour lesquels il souhaiterait que ceux-ci restent acquis au bailleur au départ du preneur sans demande de remise en état du bailleur.

Il ajoute que, pour le reste, le Preneur accepte d'intégrer une clause indiquant que le bailleur pourra demander au preneur la remise en état à ses frais en précisant qu'en cas d'accord, nous pourrions adapter la clause en intégrant la liste en annexe du bail.

Pour mémoire, dans le cadre de la négociation, j'avais indiqué qu'en réalité la clause d'accession peut permettre au Bailleur d'avoir le choix entre, d'une part, l'accession sans indemnité au profit du Bailleur, des travaux et aménagements réalisés par le Preneur et, d'autre part, la remise en l'état primitif.

En réalité, le bail initial ne comprenait malheureusement pas de clause d'accession de sorte que la légitimité de notre demande dans le cadre du renouvellement discutable.

C'est pourquoi, sauf avis contraire de votre part, je pense que la proposition de la PLATEFORME sur ce point me semble acceptable

Troisièmement, s'agissant de l'article 10.1 h, le Preneur maintient demande la suppression de l'accord préalable de l'ASL pour toute pose d'enseigne, panneaux et affichages directement en rapport avec son activité de sorte que seul l'accord du Bailleur serait nécessaire pour y procéder : sa demande est motivée par des considérations pratiques puisqu'il s'agit d'avoir à éviter de demander une autorisation de l'ASL à chaque changement d'affichage commercial au regard de la lourdeur administrative et du temps que pourraient requérir de telles démarches.

Comme je vous l'avais indiqué précédemment, je ne suis pas opposé à cette demande dès lors que le Preneur est responsable des éventuels désagréments qu'il causerait aux tiers et donc à l'ASL dans le cadre de son activité. Je ne suis pas sûr d'avoir recueilli

Quatrièmement, Monsieur De Rugy demeure taisant sur les documents justifiant des contrôles et visites de maintenance réglementaires qui n'ont pas été communiqués depuis 2 ans, ainsi que sur les déclarations de sinistre requises depuis de nombreux mois et dont il faut se résoudre à considérer qu'elles n'existent manifestement pas.

Par ailleurs, je reste comme vous dans l'attente du rapport de B3E sur la base duquel il conviendra de compléter l'annexe 2 du bail relative aux travaux prévisionnels du Bailleur pour les 3 années à venir.

Je reste à votre disposition pour échanger sur ce qui précède

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

 CABINET TROUVIN	34 rue Bassano 75008 PARIS Tel : 01 47 63 42 10 www.trouvin-avocats.fr cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr
---	---