

## SCI Michel THOMAS - contact

---

**De:** Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>  
**Envoyé:** mardi 28 mars 2023 11:49  
**À:** SCI Michel THOMAS - contact  
**Cc:** Cabinet TROUVIN  
**Objet:** SCI MICHEL THOMAS / PLATEFORME DU BATIMENT - Suite de la négociation des termes du bail commercial  
**Pièces jointes:** 20230328\_Projet\_avenant\_renov\_Bail\_SCITHOMAS\_PDB\_Stalingrad.docx

Bonjour Monsieur THOMAS,

Je fais au rendez-vous de négociation qui s'est tenu ce matin avec Monsieur de Rugy dans ce dossier.

**Premièrement**, Monsieur DE RUGY a accepté de renoncer à la réciprocité de la clause résolutoire (art.18) après que j'ai notamment rappelé qu'elle ne faisait pas partie du périmètre de la négociation engagée en mars dernier avec Monsieur TOUBLANC et s'avérait contraire aux dispositions du bail initial dont le maintien a été sollicité en contrepartie du loyer de renouvellement accepté par la SCI

**Deuxièmement**, s'agissant de l'article 10.1 h et de la demande de 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, j'ai évoqué les mêmes arguments de sorte que Monsieur DE RUGY a également renoncé à toute réclamation sur ce point.

**Troisièmement**, de longs échanges ont eu lieu sur la clause d'accession (art 10.5) au cours desquels j'ai d'abord évoqué :

- a) Le fait que la renonciation du Bailleur à toute demande de remise en état n'a pas plus fait l'objet des négociations entreprises avec Monsieur TOUBLANC.
- b) Les travaux visés par le tableau excel du preneur n'ont pas été autorisés par la SCI
- c) La consistance desdits n'a pas été portée à la connaissance desdites travaux

Monsieur DE RUGY a évoqué différents arguments en réponse relatifs au fait que lesdites travaux valoriseraient le bien de la SCI en affirmant par ailleurs que l'accession nécessitait en contrepartie l'abandon par le Bailleur de toute demande de remise en état.

Je lui ai, au contraire, indiqué que le bailleur pouvait juridiquement, judiciairement et contractuellement se réserver une option entre l'accession et la remise en état.

Il en a finalement convenu de sorte que j'ai reformulé la clause en ce sens dans le mark up ci-joint.

In fine, Monsieur DE RUGY souhaiterait alors que clause de revoyure soit spécifié au Bail pour indiquer que lors du départ du Preneur, les parties pourront reparler du périmètre de la remise en état sollicité par le Bailleur. Je lui ai donc répondu d'une part, que je ne suis pas mandaté pour accepter cette clause dont l'acceptation doit être subordonnée à votre accord préalable et d'autre part, qu'à supposer que vous n'y soyez pas opposé, cette clause ne peut pas être juridiquement engageante pour les parties. C'est donc également en ce sens que j'ai ajouté un paragraphe dans la clause 10.5.

Au final vous trouverez donc les modifications ci-dessus intégrées dans le mark up ci-joint sur lequel je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos éventuelles observations ou de votre accord.

Par ailleurs, il me semble que la fin de la négociation s'approche à grands pas de sorte qu'il va être nécessaire de faire établir / obtenir les diagnostics techniques nécessaires et de compléter l'annexe relative aux travaux prévisionnels du Bailleur sur les 3 prochaines années.

Restant à votre disposition pour échanger sur ce volet du dossier.

Bien cordialement,

**Laurent MARTIGNON**  
Avocat au Barreau de Paris

 <p>CABINET TROUVIN</p>	<p>34 rue Bassano 75008 PARIS Tel : 01 47 63 42 10</p> <p><a href="http://www.trouvin-avocats.fr">www.trouvin-avocats.fr</a> <a href="mailto:cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr">cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr</a></p>
--	---