

Thibault THOMAS
9 impasse les Hauts de Sérignan
34410 SERIGNAN

Associés de la SCI Michel THOMAS

Sérignan, le 16 mars 2015

Chers Associés,

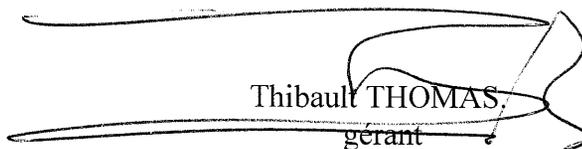
Pour votre parfaite information, vous voudrez bien prendre connaissance de la lettre recommandée avec avis de réception (1A 092934 2830 0) adressée par notre locataire La Plateforme du Bâtiment.

Notre locataire nous signifie des divergences relatives à l'interprétation du bail renouvelé à effet du 15 juin 2013.

Pour mémoire, chaque associé est en possession du bail initial et l'acte de renouvellement vous a été adressé comme mentionné dans le rapport de gestion lors de l'AGO du 06 juin 2014.

Il m'importe de vous lire, sous huitaine, pour avis sur la suite à donner à ce courrier.

Soyez assurés, Chers Associés, de ma respectueuse considération.


Thibault THOMAS,
gérant

Envoi par LRAR à : Mme THOMAS-BLONDEL
M. Eric THOMAS
M. Didier THOMAS

Copie pour information à : Me GUILLERAND avocat (mail : herve.guillerand@wanadoo.fr)
conseil de M. Didier THOMAS

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 092 934 2830 0



S.C.I. MICHEL THOMAS
M. Thibault THOMAS
Gérant
67, Boulevard EXELMANS
75016 PARIS

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Objet : Indexation du loyer
Affaire : LA PLATEFORME DU BATIMENT
220, Boulevard de la Villette
75019 PARIS

Paris, le 25 février 2015

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre avis d'échéance du 15 décembre 2014 concernant le loyer du premier trimestre 2015, dont nous nous sommes acquittés dans son intégralité bien que celui-ci n'ait pas tenu compte, comme nous vous en avons fait part, de l'indexation du loyer intervenue à compter du 15 juin dernier et qui aurait dû porter notre loyer à un montant de 149 035.23 euros au lieu des 151 250.00 euros dernièrement facturés.

Nous nous trouvons par conséquent dans l'obligation de vous adresser le présent courrier pour vous confirmer les divergences qui nous opposent en ce qui concerne l'interprétation du bail renouvelé à effet du 15 juin 2013 et les conséquences que nous serions amenés à en tirer en cas de désaccord.

Il est important de rappeler que dans le cadre de notre bail en date du 8 juin 2004, la clause relative à l'indexation du loyer stipulait que « *Les parties conviennent d'indexer annuellement le loyer sur l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.* »

L'acte de renouvellement du bail commercial en date du 14 mai 2013 prévoit quant à lui au paragraphe relatif à l'indexation du loyer que « *le loyer annuel en principal sera soumis à l'augmentation annuelle tous les 15 juin basée sur l'indice ICC...* », ce qui constitue notre point de divergence.

VB

LA PLATEFORME

Vous considérez dans votre courriel du 17 décembre 2014 que la clause de révision ne s'applique qu'**en cas d'augmentation du loyer** et non en cas de baisse de l'indice.

Or, force est de constater que la clause visée à l'acte de renouvellement ne stipule pas expressément que la clause d'échelle mobile ne pourra jouer qu'à la hausse afin que le loyer indexé ne puisse être inférieur au loyer en cours ou encore au loyer initial.

Cette disposition aurait été dans c ette hypothèse formulée différemment.

A cet égard, l'intention commune des parties n'était pas d'exclure le loyer à la baisse. Le cas échéant, la rédaction de la clause aurait été différente.

A aucun moment, les parties n'ont entendu exclure clairement la baisse de l'indice et le visa « *augmentation* » n'exclut pas cette baisse mais vise en réalité **l'indexation annuelle dans le prolongement des termes du bail du 8 juin 2004.**

En tout état de cause, nous vous indiquons qu'en l'absence d'un avoir de votre part sur notre prochaine facture d'un montant de 7.033,70 euros HT, nous serons dans l'obligation de saisir le juge judiciaire aux fins de répétition de l'indu, ce dernier étant seul compétent pour statuer tant sur la clause que sur le caractère illicite de l'indexation uniquement à la hausse au regard de discussions juridiques qui ne sont pas l'objet du présent courriel.

Comptant sur une prompte réponse de votre part, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération.



Vincent Brugère
Directeur du Patrimoine et du Développement