

Eric-Pierre POITRASSON
DEA en droit privé
Spécialiste en procédure d'appel
Mandataire en transactions immobilières

Avocat Associé



LEXIPOLIS AVOCATS

Bureau de Saint Pierre (La Réunion)
46 Rue Auguste Babet - 97410 SAINT PIERRE
Tél : (262) 262 25 73 73 – Fax (262) 262 25 33 89
poitrasson@lexipolis-avocats.com

SAS IMMODAM
Enseigne Roland Gosselin
8/10 Avenue de Villedo
75001 Paris

Saint Pierre, le 13 mars 2023

Lrar + courriel à assistant.contentieux@rolandgosselin.fr

Objet : Dossier SELAS Pharmacie Octavia
V/réf : Immeuble 52156 Saint Denis
N/réf : LP/EPP/2022-0041 Selas Pharmacie Octavia

Mesdames, Messieurs,

Nous venons vers vous en qualité de conseils de la Selas Pharmacie Octavia, locataire d'un local commercial sis Boulevard Saint Denis à Courbevoie pour lequel vous interveniez en qualité d'administrateur de biens.

Ce local fait l'objet d'un bail commercial renouvelé pour une durée de 9 années expirant le 31 mars 2024 ainsi qu'il résulte de l'acte de renouvellement en date du 21 janvier 2020, et le loyer annuel a été fixé à 21.492.44 euros payable trimestriellement et à terme échu soit 5.373,11 euros par trimestre.

L'acte de cession mentionne en annexe que la provision pour charges s'établit à 618.00 € par trimestre, des sorte que les appels de loyers trimestriels auraient dû être de :

$$5.373.11 + 618.00 = 5.991.11 \text{ euros}$$

Or, il apparait que, alors qu'aucune procédure de révision triennale du loyer n'a été mise en œuvre, le loyer appelé trimestriellement depuis l'entrée dans les lieux de la Selas Pharmacie Octavia est de :

$$5.656.08 + 618.00 = 6.271.08 \text{ euros}$$

Soit un excédent non contractuel de :

$$6.271.08 - 5.991.11 = 279,97 \text{ euros par trimestre}$$

Vous n'ignorez pas qu'en l'absence de clause d'échelle mobile, le loyer du bail commercial ne peut être modifié qu'en respectant la procédure de révision à chaque période triennale ce qui n'a pas été le cas pour le bail de notre cliente.

Notre cliente demande donc que votre agence lui adresse des appels de fonds rectifiés prenant en compte les seuls loyers au montant prévus par le contrat, à savoir 21.492.44 euros par an et que ses paiements excédentaires lui soient remboursés.

En outre, notre cliente nous indique que vous lui réclamez un rappel de charges relatives à la période janvier 2019 décembre 2019 qui antérieure à sa prise de possession et qui devait être supportée par l'ancienne locataire.

Notre cliente demande donc que votre agence lui adresse des appels de fonds rectifiés prenant en compte les seules charges afférentes à sa période d'occupation effective à compter de sa prise de possession et que ses paiements excédentaires lui soient remboursés.

Enfin, notre cliente nous signale que vos appels de fonds comportent des pénalités qui ne sont pas contractuellement dues, d'une part parce que les appels de fonds ne correspondent pas aux montants contractuellement dûs et d'autre part que les clauses pénales supposent l'intervention d'un huissier de justice, ce qui n'a jamais été le cas en l'espèce.

Notre cliente demande donc que votre agence lui adresse des appels de fonds expurgés des pénalités injustifiées.

Nous sommes à l'entière disposition de votre conseil habituel afin d'examiner avec lui les possibilités d'un règlement non contentieux de cette situation pour le cas où vous estimeriez ne pas pouvoir donner une suite favorable aux légitimes demandes de la Selas Pharmacie Octavia.

Nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

Eric Pierre POITRASSON

Avocat

