

Chers locataires,

Pour faire suite au courriel de l'UMPC en date du 12 décembre 2024, nous souhaitons vous tenir informés de la situation relative à l'expertise judiciaire afin que chacun d'entre vous puisse disposer d'une information réelle de la situation.

Le pré-rapport de cette expertise a été rendu le 16 septembre 2024 et le rapport définitif a été rendu le 29 novembre 2024.

Ces éléments, pré-rapport et rapport, ont été notamment adressés à la SARL COP - LES PU CES DU CANAL et au représentant de l'ensemble des locataires qui ont souhaité participer à la procédure.

Afin de soutenir la plus grande transparence, un exemplaire de cette expertise sera disponible dans son intégralité au PC-sécurité à compter de jeudi prochain et à consulter directement sur place.

Débutons par un peu d'histoire. La COP - LES PU CES DU CANAL a saisi le Tribunal Judiciaire de Lyon afin de statuer sur une demande de résiliation de bail en date du 14.04.2021 à l'encontre d'un marchand suite à un arriéré de charges. Ce dernier a contesté devoir lesdites charges et a sollicité un certain nombre d'autres marchands qui se sont portés volontaires, à ses côtés, pour que soit ordonnée une expertise judiciaire.

La Chambre des Référés a ordonné une expertise portant sur l'appréciation des charges locatives.

La COP - LES PU CES DU CANAL a collaboré activement dans cette procédure et a présenté l'ensemble des documents demandés.

Après plus de 2 ans de procédures et avoir eu recours à trois avocats différents du côté dudit marchand, les conclusions de ce rapport d'expertise sont les suivantes :

« Le mode actuel de répartition des charges par LA COP LES PU CES DU CANAL est conforme aux usages en la matière et s'appuie sur une répartition au prorata des surfaces louées.

Pour autant, la régularisation est établie pour tous les sous-locataires indépendamment des clauses et conditions du contrat de bail commercial.

De plus, un relevé du géomètre-expert a déterminé de manière précise des surfaces pondérées en fonction de l'usage constaté de chaque lot qui sont différentes de celles retenues par la COP-PU CES DU CANAL dans sa répartition.

Notre proposition de répartition de charges se basant sur le tableau de répartition établi par le géomètre-expert, est ci-annexé. Nous préconisons également une gestion séparée des factures, entre la COP - LES PU CES DU CANAL et le site DES PU CES DU CANAL.

Tel est en l'état le résultat de nos investigations, sur 91 pages, que nous transmettons ce jour à la Chambre des Référés du Tribunal de Lyon aux parties ».

Vendredi 29 octobre 2024

Fabienne DE BONIS

Expert en évaluation immobilière

Conformément aux préconisations de ce rapport, la COP - LES PUCES DU CANAL va se rapprocher de chaque défendeur à cette procédure afin de faire valoir ses droits et demander le règlement des charges restant dues selon une nouvelle clé de répartition.

Cette nouvelle répartition sera applicable à compter de 2025 ; aucun ratrappage de charges ne sera appliqué à ce titre aux sous-locataires qui n'étaient pas partis à cette procédure.

Depuis sa création, la COP - LES PUCES DU CANAL prenait à sa charge une quote-part de 27,9% des charges communes ; et ce malgré les évolutions de ces dernières années. Ce pourcentage a été fustigé par le collectif de marchands jusqu'à en parler à la Presse (à l'insu de la COP - LES PUICES DU CANAL et de notre stratégie de communication auprès de notre public...) du 7 novembre 2021.

A la lecture du rapport d'expertise, ce ne sera plus 27,9%, mais 15,96% désormais. Voici le détail des répartitions des charges selon les quartiers :

Répartitions : (Quartiers)	Pré- Expertise	Rapport Expertise
COP-LES PUICES DU CANAL	27,90%	15,96%
Les Traboules	27,79%	34,91%
Les Tôles	14,60%	19,65%
L'Ecole	4,61%	5,90%
Les Containers	9,40%	12,67%
Chapiteau	8,37%	2,00%
Bâtiment 1.000	7,33%	8,91%
Total	100,00%	100,00%

Les conclusions de cette expertise auront eu le mérite de clarifier la situation.

Le dénigrement perpétuel des membres du bureau de l'UMPC n'est plus acceptable et nuit à l'avenir de notre Marché aux Puces, et aux belles choses que nous pouvons imaginer ensemble.

J'ai le doux rêve de retrouver les échanges constructifs que nous avions d'antan avec l'UMPC lorsque Monsieur Philippe Gallardo et son équipe avait créé cette association.

Et pour que ce rêve devienne réalité, je vous demande, vous les acteurs de ce beau marché des Puces, de vous mobiliser pour changer le bureau où créer une autre association avec une dynamique constructive avec laquelle nous aurons plaisir à échanger périodiquement.

Pour la bonne dynamique des Puces du Canal, je vous confirme que désormais, toute l'équipe de la COP - LES PUICES DU CANAL n'échangera plus avec l'UMPC tant que la configuration du Bureau et son état d'esprit n'auront pas évolué positivement.

L'essentiel de notre énergie sera orienté au profit de tous ceux qui ont compris que nous sommes ensemble pour avancer et vous êtes nombreux ! Merci à vous.

Car si le Marché est ce qu'il est, jusqu'à figurer parmi les 5 destinations préférées de la Métropole Lyonnaise, selon Le New-York Times, c'est avant TOUT grâce à vous !

Stephan BLANCHET

Stephan Blanchet
Villeurbanne, le 15/11/2025 2