

ASL FLANDRE SUD/ LA PLATEFORME - SCI MICHEL THOMAS

Isabel Pais Y Gosende <i.paisygosende@loir-avocats.com>

lun. 29/07/2024 11:29

A : catherine.bernard@conciliateurdejustice.fr <catherine.bernard@conciliateurdejustice.fr>;

Cc : Anne Heurtel <anne.heurtel@heurtelmoga.com>; souffir.avocat@orange.fr <souffir.avocat@orange.fr>; Alexandre.Petra@rivp.fr <Alexandre.Petra@rivp.fr>; catherine.bridonneau@seqens.fr <catherine.bridonneau@seqens.fr>; malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>;

Madame le Conciliateur,

J'interviens dans cette affaire en qualité de conseil de l'ASL FLANDRE SUD ayant pour président la société OLLIADE.
Je prends connaissance des échanges concernant cette affaire.

Je comprends que la société LA PLATEFORME qui a pris en location des locaux appartenant à la société MICHEL THOMAS subirait des dégâts des eaux.

L'ASL FLANDRE SUD, représentée par son président, est mise en cause par différentes parties au sujet de la gestion de ces dégâts des eaux.

Je vous précise que la société OLLIADE est devenue président de cette ASL il y a environ un an.

Les parties exigent diverses interventions de l'ASL FLANDRE SUD EST mais elles ne motivent pas leurs demandes à son égard.

En d'autres termes, l'ASL FLANDRE SUD EST ignore à quel titre elle serait concernée par les sinistres évoqués.

Aussi, pour une bonne compréhension de ce dossier, je suis contrainte de rappeler le cadre de l'intervention de l'ASL FLANDRE SUD EST.

A titre liminaire, je vous précise que l'assiette foncière concernée est sise 218, 220 et 222 boulevard de la Villette, 2 à 8 rue de Tanger, 1 à 7 rue de Kabylie et 11 à 13 Rue Gaston Rebuffat, 75019 PARIS.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Les volumes appartiennent à différents propriétaires.

L'ASL FLANDRE SUD n'a pas vocation à assurer la gestion de la totalité de cet ensemble.

Son objet est limité à des points particuliers strictement définis par les statuts.

L'objet de l'ASL FLANDRE SUD tel que défini par ses statuts, est le suivant :

« La police des servitudes, règles d'intérêt général, charges et obligations s'imposant aux propriétaires ou utilisateurs de l'immeuble, Généralement toutes prestations à exécuter dans l'intérêt général des propriétaires ou utilisateurs de l'immeuble, La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des voies et aires de circulation mixtes pour piétons et véhicules, des locaux techniques de l'immeuble, des galeries techniques, et plus généralement de tous ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à l'usage de tous les propriétaires ou de partie d'entre eux, la création d'aménagements ou leur amélioration. La gestion, l'entretien et la maintenance de tous équipements collectifs et en particulier dans l'immédiat, notamment celui des installations de nettoyage, d'hygiène, de sécurité, d'éclairage. Le gardiennage éventuel de l'immeuble, l'institution de tous systèmes de contrôle pour l'accès aux voies intérieures réservées aux occupants de l'immeuble, l'institution de tous règlements pour la circulation des personnes, animaux et véhicules à tous titres et notamment la sécurité, la signalisation, le balisage. La création éventuelle d'un service de sécurité dans le respect de la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique, L'organisation éventuelle d'un service de nettoyage et d'enlèvement des déchets et ordures ménagères et toutes mesures utiles pour assurer une hygiène conforme aux prescriptions administratives, Les études, les démarches, les négociations, la passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises, en vue d'une meilleure organisation des services communs à tout ou partie des propriétaires ou utilisateurs de l'immeuble, Les éléments à usage collectif deviendront la propriété de l'ASL. »

En outre, Il résulte des statuts que les volumes attribués à l'ASL, et délimitant ainsi son périmètre d'intervention, sont strictement définis.

Ainsi les volumes attribués à l'ASL sont les suivants :

« - le tréfonds de l'ensemble (volume 39)
- le sursol de l'ensemble (volume 24)
- l'espace libre situé à l'angle du boulevard de la Villette et de la rue de Tanger (volume 14) I
- l'escalier de secours commun côté rue de Tanger (volume 17)
- l'escalier de secours commun côté rue de Kabylie (volume 18)
- la rampe d'accès commune au parking (partie du volume 19)
- les locaux techniques communs en sous-sol (partie du volume 19)
- les espaces libres sur glacis ou ventilations autour du bâtiment en façade au rez-de-chaussée et au 1° étage (volumes 21 et 40)
- le patio au 1° étage et la cour intérieure au 2° étage (volume 23)
Ces volumes sont définis dans le modificatif de l'état descriptif de division en volume (cahier n° 1949/F31a de juillet 1996 et n° 1949/F35a de décembre 1997). »

A la lecture de ces éléments il apparaît que l'ASL FLANDRE SUD n'est pas propriétaire des réseaux.

Par ailleurs, concernant les réseaux une distinction doit être opérée : tous les réseaux ne font pas partie des ouvrages administrés par l'ASL.

L'ASL FLANDRE SUD peut tout au plus être concernée :

- Par la gestion du réseau d'alimentation en eau avant sa division vers chacun des volumes,
- Par la partie des collecteurs après le regroupement des évacuations d'eau équipant les différents volumes.

L'ASL FLANDRE SUD intervient ainsi sur la partie horizontale des réseaux, mais il n'est pas possible au regard des stipulations des statuts, de considérer l'ASL FLANDRE SUD comme devant intervenir sur l'ensemble des réseaux, en particulier sur les réseaux verticaux appartenant à chaque

propriétaire de volume.

Mais ce réseau horizontal n'est pas à l'origine des fuites venant des étages supérieurs, dont se plaint le locataire de la société MICHEL THOMAS, dont le local dont il est locataire dépend du volume n° 43 situé aux 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{er} sous-sols, rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

L'ASL FLANDRE SUD n'a de ce fait pas à gérer les fuites ayant pour origine ces réseaux ce d'autant que l'ASL ne dispose d'aucun moyen d'accès à ces réseaux situés à l'intérieur de chacun des volumes.

Concernant les réseaux équipant chaque volume, chaque propriétaire du volume doit seul en assurer la gestion et les éventuelles réparations, sans pouvoir solliciter l'intervention quelconque de l'ASL.

L'ASL ne peut donc avoir à intervenir pour la gestion de fuites privatives affectant les immeubles des propriétaires de volume.

Il appartient aux propriétaires de volume de se concerter entre eux pour gérer ces questions sans tenter de s'en décharger sur l'ASL qui est tierce à leur relation sur ce sujet.

J'attire votre attention sur ce point dans la mesure où la bonne volonté manifestée par l'ASL pour aider les propriétaires de volume dans la résolution de ces fuites, fait l'objet de différentes tentatives par les conseils des propriétaires de ces volumes de faire peser sur l'ASL une obligation de gestion.

Ce rôle de coordination entre les propriétaires de volume incomberait à un gestionnaire immobilier professionnel si la société MICHEL THOMAS faisait appel à un tel gestionnaire, ce qui n'est pas le cas.

Il incombe donc à la société MICHEL THOMAS d'assurer elle-même la gestion de cette coordination entre les propriétaires de volume, sans tenter de s'en décharger sur l'ASL.

Il en résulte que les dégâts des eaux dont se plaignent les propriétaires de volumes ne peuvent relever de la gestion de l'ASL FLANDRE SUD.

Les propriétaires des volumes sont seuls concernés par la gestion de ces fuites.

L'ASL tenait à ce que ces précisions vous soient apportées afin de clarifier la situation : les parties en présence ne peuvent tenter de faire peser sur l'ASL FLANDRE SUD des obligations qui ne lui incombent pas et dont elle n'a jamais accepté la responsabilité.

Vous souhaitant bonne réception des présentes.

Cordialement.



Isabel PAIS Y GOSENDE

Avocate à la Cour

AARPI LOIR FILZI www.loir-filzi.com
12, passage Doisy - 75017 Paris
Tel : + 33 (0)1 71 93 55 80 - Toque E874
i.paisygosende@loir-avocats.com

s

Ce courriel émane d'un cabinet d'avocats et est établi à l'intention exclusive de ses destinataires. Il est confidentiel et couvert par le secret professionnel.