

SCI Michel THOMAS - contact

De: Anne Heurtel <anne.heurtel@heurtelmoga.com>
Envoyé: lundi 9 septembre 2024 12:24
À: SCI Michel THOMAS - contact
Cc: Kadija Sambagué
Objet: RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS
Pièces jointes: Mail Me PAIS Y GOSENDE.pdf

Cher Monsieur,

Dans le prolongement de notre échange téléphonique de ce matin, voici le projet de mail que je propose d'adresser :

Madame le Conciliateur,
Mesdames, Messieurs,
Cher Confrère,

Je reviens vers vous dans ce dossier sur les points suivants :

1/ Quote-part de travaux RIVP

Les travaux doivent démarrer théoriquement le 17 septembre et il apparait sur l'extrait du grand-livre compte 4501 à 4502 édité le 6 septembre que la quote-part de la RIVP n'y apparait toujours pas au crédit. Monsieur PETRA, le 9 juillet dernier, le nécessaire devait être fait "dans les plus brefs délais".

Pourriez vous nous éclairer afin que la situation soit enfin régularisée ?

Il n'est pas normal en effet, alors que les travaux doivent démarrer, que les appels de fonds émis il y a de cela plusieurs mois ne soient toujours pas inscrits au grand-livre.

Nous restons également à l'écoute du Syndic sur ce point.

2/ Nouvelles fuites

Les 30 aout, 4 et 5 septembre, de nouvelles fuites sont apparues dans les locaux de la SCI MICHEL THOMAS, dans des zones de vente de la Plateforme.

Les fuites de la semaine dernière sont toujours persistantes.

Ces fuites concernent SEQENS que je remercie de bien vouloir nous éclairer sur l'intervention projetée permettant d'y mettre un terme dans les plus brefs délais.

3/ Travaux à venir sur les réseaux

Il est en principe prévu que les travaux démarrent le 17 septembre.

Compte-tenu de la proximité de cette échéance, il conviendrait que le Cabinet Olliade puisse faire un point :

- la date du 17 est-elle confirmée ?

- une réunion de coordination est-elle prévue s'agissant d'un site occupé, notamment par le locataire de la SCI MICHEL THOMAS

- l'assurance DO a t-elle été souscrite ? Le contrat peut-il être diffusé ou a minima déposé sur l'extranet ?

- le contrat SPS a t-il été souscrit ? Le contrat peut-il être diffusé ou a minima déposé sur l'extranet ?

- le rapport établi par B3E suite à la réunion du 19 juin pourrait-il être diffusé ?

4/ Intervention de Me Pais Y Gosende

Par courriel du 29 juillet, Me Pais Y Gosende nous a fait part de son intervention dans l'intérêt de l'ASL FLANDRE SUD.

La SCI MICHEL THOMAS s'étonne de cette intervention pour l'ASL, à l'initiative du Cabinet Oliade et sans concertation ou information préalable.

Il semblerait qu'en définitive, ce soit le Cabinet Oliade qui ait saisi un conseil, considérant que son mandat ne porte pas sur la gestion des sinistres récurrents (tout en ayant accepté en réunion de conciliation d'être le point d'entrée en cas de problème).

Je pense qu'il conviendrait de clarifier et rectifier.

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Bien à vous.

* * * * *

Je vous joins par ailleurs le mail reçu de Me Pais cet été.

Dans l'attente de votre retour,

Bien à vous.

Anne Heurtel

Avocat Associée

SELARL HEURTEL & MOGA

24 Avenue Victoria - 75001 PARIS

Code immeuble : 51382

(5ème étage escalier B - 6ème étage par l'ascenseur)

Tel. 01.85.08.70.67 - 06.16.34.85.60

anne.heurtel@heurtelmoga.com

www.heurtelmoga.com

PRIVILEGED & CONFIDENTIAL / CONFIDENTIEL

Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.

N'imprimez ce message qu'en cas de nécessité.

De : SCI Michel THOMAS - contact <contact@scimt.fr>

Envoyé : vendredi 6 septembre 2024 17:19:40

À : Anne Heurtel

Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Chère Maître,

Les travaux de réhabilitation des réseaux débutent théoriquement le 17 septembre 2024.

Vous voudrez bien trouver en pièce jointe, l'extrait du grand-livre compte 4501 à 4502 édité ce jour à partir de l'extranet du cabinet Oliade.

Sous réserve qu'Olliade soit à jour dans la comptabilisation des virements, il apparaît que RIVP n'a toujours pas versé la quote-part de financement des travaux.

L'optimisme de M. PETRA affirmée dans son mail du 09 juillet se heurte à la réalité intolérable de cette situation.

Il n'y a lieu d'attendre l'AG du 17 septembre pour exiger la régularisation attendue.

Je reste disponible pour échanger de vive voix à ce sujet

Bien à vous

Th. THOMAS

De : Anne Heurtel <anne.heurtel@heurtelmoga.com>

Envoyé : jeudi 11 juillet 2024 13:29

À : Petra Alexandre <Alexandre.Petra@rivp.fr>; conciliateur <catherine.bernard@conciliateurdejustice.fr>; Nathalie SOUFFIR <souffir.avocat@orange.fr>

Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com> <malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess <olivier.hess@olliade.fr>; contact@scimt.fr

Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Monsieur,

Je vous remercie pour votre réponse.

Pardonnez-moi d'insister, mais la vérification auprès du service comptable devait déjà être faite dans le prolongement de la réunion de conciliation du 24 mai.

Cela fait quand même un mois et demi et nous parlons de travaux votés avec un appel de fonds lancé depuis avril.

Dans l'attente de vous lire au plus vite,

Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Anne Heurtel

Avocat Associée

SELARL HEURTEL & MOGA

24 Avenue Victoria - 75001 PARIS

Code immeuble : 51382

(5ème étage escalier B - 6ème étage par l'ascenseur)

Tel. 01.85.08.70.67 - 06.16.34.85.60

anne.heurtel@heurtelmoga.com

www.heurtelmoga.com

PRIVILEGED & CONFIDENTIAL / CONFIDENTIEL

Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.

N'imprimez ce message qu'en cas de nécessité.

De : Petra Alexandre <Alexandre.Petra@rivp.fr>

Envoyé : mardi 9 juillet 2024 13:40:49

À : Anne Heurtel; conciliateur; Nathalie SOUFFIR

Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess; contact@scimt.fr
Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Madame,

Soyez assurée que le règlement de la quote-part travaux qui incombe à la RIVP sera réalisée dans les plus brefs délais. Je relance immédiatement notre comptabilité.
Par ailleurs nous nous félicitons de la résolution des deux fuites subies coup sur coup, tout en ayant conscience des désordres qu'elles ont occasionné dans la zone commerciale de la Plateforme. La poursuite de notre travail collaboratif, tout en conservant nos bonnes relations, est essentielle pour la bonne gestion de notre patrimoine immobilier. Il s'agit d'un objectif commun auquel tout le monde doit tendre.

Cordialement,

Alexandre Petra

Responsable d'agence
Direction territoriale Nord
rivp.fr     



Avant d'imprimer, pensez à l'environnement.

De : Anne Heurtel <anne.heurtel@heurtelmoga.com>

Envoyé : mardi 9 juillet 2024 12:48

À : conciliateur <catherine.bernard@conciliateurdejustice.fr>; Nathalie SOUFFIR
<souffir.avocat@orange.fr>

Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>
<malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess <olivier.hess@olliade.fr>; Petra Alexandre
<Alexandre.Petra@rivp.fr>; contact@scimt.fr; Andres Alvarez <andres.alvarez@olliade.fr>

Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Madame la Conciliatrice,

Je regrette que votre mail, tous comme les miens, restent sans réponse.

Concernant la fuite, celle-ci a été réparée et, sous le contrôle de la Plateforme, les dégâts des eaux ont donc cessé.

Notons que nous n'avons toujours pas eu communication des rapports d'intervention, notamment ceux établis à l'initiative de la Société OLLIADE qui, pour mémoire, devra imputer les frais de ces sinistres à la RIVP.

Je regrette également que la RIVPA ne soit jamais revenue vers nous pour nous indiquer ce qu'il en était du paiement de la quote part des travaux dont le démarrage est prévu en septembre.

Il résulte du grand livre de l'ASL, que la SCI MICHEL THOMAS a consulté en ligne, que le compte de la RIVP est toujours débitrice de sa quote-part.

Espérant avoir prochainement des réponses,

Bien à vous.

Anne Heurtel
Avocat Associée

SELARL HEURTEL & MOGA
24 Avenue Victoria - 75001 PARIS
Code immeuble : 51382
(5ème étage escalier B - 6ème étage par l'ascenseur)
Tel. 01.85.08.70.67 - 06.16.34.85.60
anne.heurtel@heurtelmoga.com
www.heurtelmoga.com

PRIVILEGED & CONFIDENTIAL / CONFIDENTIEL

Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.
N'imprimez ce message qu'en cas de nécessité.

De : conciliateur <catherine.bernard@conciliateurdejustice.fr>

Envoyé : mercredi 26 juin 2024 19:28:55

À : Anne Heurtel; Nathalie SOUFFIR

Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess; Petra Alexandre; contact@scimt.fr; Andres Alvarez

Objet : RE : LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Bonjour,

Je me permets d'inciter la RIVP à réagir étant entendu que la dernière fuite provient de vos locaux, pourriez nous dire où vous en êtes dans la réparation de cette fuite .

Olliade syndic pourrait il nous préciser son suivi sur ce sinistre ?

Je vous en remercie.

Bien cordialement

NB: les échanges effectués en conciliation sont confidentiels et ne peuvent être évoqués en contentieux qu'avec l'accord des parties

Catherine BERNARD conciliateur de justice

Tribunal judiciaire de Paris Parvis du tribunal Paris 17

tel 0687396827 Permanence 3 rue de Lisbonne paris 8 eme sur RDV

De : [Anne Heurtel](mailto:Anne.Heurtel@heurtelmoga.com)

Envoyé le : mercredi 26 juin 2024 18:53

À : [Nathalie SOUFFIR](mailto:Nathalie.Souffir@conciliateurdejustice.fr); [conciliateur](mailto:conciliateur@conciliateurdejustice.fr)

Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>; [Olivier Hess](mailto:Olivier.Hess@laplateforme.com); [Petra Alexandre](mailto:Petra.Alexandre@laplateforme.com); contact@scimt.fr; [Andres Alvarez](mailto:Andres.Alvarez@laplateforme.com)

Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Madame la Conciliatrice,
Mesdames, Messieurs,
Cher Confrère

Je fais suite à mon courriel du 19 juin dernier dont je regrette qu'il n'ait suscité la réaction d'aucune des parties concernées, alors que les locaux loués par la SCI MICHEL THOMAS à La Plateforme font l'objet, depuis le 7 juin, puis depuis le 19 juin, de deux dégâts des eaux non résolus à ce jour (cela fait donc

plusieurs semaines que l'eau coule dans les locaux de la SCI). Je précise en tant que de besoin que les sinistres trouvent leur siège dans les locaux de la RIVP.

Aussi, nous ne pouvons que constater l'échec du process évoqué lors de la réunion de conciliation pour intervenir efficacement en cas de sinistre.

La SCI MICHEL THOMAS ne ferme bien évidemment pas la porte de la conciliation mais celle-ci n'a d'intérêt et d'utilité que si chacun respecte les engagements pris (notons que certaines questions sont toujours sans réponse : rapport de recherche de fuite du 24 mai toujours non transmis, absence de réponse sur le paiement de la quote-part de travaux de la RIVP, etc).

Espérant un retour des intéressés,

Bien à vous.

Anne Heurtel
Avocat Associée

SELARL HEURTEL & MOGA
24 Avenue Victoria - 75001 PARIS
Code immeuble : 51382
(5ème étage escalier B - 6ème étage par l'ascenseur)
Tel. 01.85.08.70.67 - 06.16.34.85.60
anne.heurtel@heurtelmoga.com
www.heurtelmoga.com

PRIVILEGED & CONFIDENTIAL / CONFIDENTIEL

Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.
N'imprimez ce message qu'en cas de nécessité.

De : Anne Heurtel
Envoyé : mercredi 19 juin 2024 11:28:31
À : Nathalie SOUFFIR; conciliateur
Cc : malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess; Petra Alexandre; contact@scimt.fr; Andres Alvarez
Objet : RE: LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Madame la Conciliatrice,
Mesdames, Messieurs,
Cher Confrère,

Je reviens vers vous suite à la réunion de conciliation du 24 mai, semblant nécessaire de faire un point d'étape compte-tenu, notamment, des événements récents.

- **Le dégât des eaux du 7 juin 2024**

Pour mémoire :

Le 7 juin à 12h25, la Plateforme a informé la SCI MICHEL THOMAS de ce que de nouvelles fuites apparaissaient au 1er étage, rayon électricité, en pleine zone de vente.

A 14h25, la SCI en avisait le Cabinet Olliade, ainsi que la RIVP et SEQENS.

La RIVP répondait à 14h41 qu'il appartenait au Cabinet Olliade de mandater un prestataire, conformément aux décisions prises en conciliation.

Le Cabinet Olliade répondait à 15h14 avoir missionné la société Techni-Pro pour un passage le jour même.

Le Cabinet Olliade précisait à 16h16 que la fuite était localisée sur un compteur de la RIVP au 2eme étage, selon les dires du gardien de la RIVP et de Monsieur MURAT de La Plateforme.

Ce même Monsieur MURAT informait la SCI de ce que la fuite ne venait pas du 2eme étage, ce que répercutait la SCI à 17h18.

Par courriel du 17 juin 2024, la SCI MICHEL THOMAS faisait savoir que le sinistre n'était toujours pas réglé !

Qu'en est-il du rapport de Techni-Pro mandaté il y a de cela plus de 10 jours ?

Si la fuite a son siège dans l'un des lots de la RIVP, quelle action a été entreprise pour remédier au sinistre ?

Qu'en est-il de la déclaration de sinistre ?

Sauf erreur par ailleurs, il semble que le rapport d'intervention de l'entreprise intervenue le 24 mai suite au dégât des eaux du 22 mai n'a jamais été communiqué par le Cabinet OLLIADE, malgré demande expresse et engagement pris le 24 mai en conciliation.

Cela n'est pas normal car au-delà même de l'utilité desdits rapports pour identifier l'origine des sinistres et permettre de les résoudre, ils le sont également pour l'imputation de leur coût au(x) membre(s) de l'ASL concerné(s).

Il est assez regrettable, alors même qu'une réunion de conciliation s'est tenue en présence de tous, avec notamment comme objet de réfléchir à la façon de gérer les sinistres survenant dans l'immeuble, que le dégât des eaux survenu le 7 juin ne soit toujours pas réglé et qu'aucune information ne soit diffusée quant aux perspectives de sa réparation, ni que le rapport d'intervention n'ai même été communiqué.

- **Sur le process à mettre en place en cas de dégât des eaux**

Ce dégât des eaux survenus le 7 juin, non réglé à ce jour, est malheureusement révélateur de dysfonctionnements et de défaillances au préjudice du local dont la SCI MICHEL THOMAS est propriétaire.

1- Rappel de ce qui avait été convenu lors de la réunion du 24 mai.

L'idée était de mettre en place un process de communication et de gestion des dégâts des eaux susceptibles de survenir dans les locaux loués à La Plateforme et ce, dans l'attente de la réalisation des travaux de réfection des réseaux, en distinguant ceux survenant en semaine de ceux survenant en dehors des heures d'ouverture du syndic. Lors de cette réunion, il avait été évoqué que des devis seraient communiqués par le Syndic.

2- Réponse du Cabinet OLLIADE (Monsieur HESS) du 28 mai

a/ En semaine

- pour les engorgements en horizontal, le mieux était d'appeler directement Serviconfor en doublant d'un appel et d'un mail à son attention et celle de Monsieur Alvarez

- en cas de fuite en provenance des étages, création d'un groupe WhatsApp avec les coordonnées d'un référent par entité

b/ Le Week-end

- les fuites entre membres ne sont pas généralement du ressort de l'ASL gérée par Olliade, laquelle ne gère pas les immeubles en monopropriété appartenant aux membres de l'ASL

- appeler en conséquence Serviconfor, ou Sapien et contacter le Cabinet Olliade pour un suivi.

3- Avis de la SCI MICHEL THOMAS

Cette proposition n'est pas satisfaisante et ce, pour les raisons suivantes :

a/ D'une part, il a été convenu lors de la réunion que le Cabinet Olliade devait servir de point d'entrée en cas de sinistre, par l'intervention d'un prestataire qui en identifiera la cause permettant dans un second temps au membre concerné de l'ASL, ou de l'ASL elle-même, de faire le nécessaire.

Rappelons que le Cabinet Olliade est le Président de l'ASL et que dans le cadre de son mandat, il lui appartient d'assurer la gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance et d'intervenir en cas de sinistre. L'ASL a fait le choix d'un syndic pour assurer sa présidence, précisément pour qu'il y ai un interlocuteur commun.

La mission du Président est plus que d'être simplement informé.

b/ D'autre part, il était question lors de la réunion que le Cabinet Olliade transmette des propositions chiffrées. Or, nous ignorons totalement quelles pourraient être les conditions d'intervention des entreprises citées par le Cabinet Olliade.

- **Sur les travaux de réhabilitation du réseau**

1- Le paiement des quotes-parts et de l'acompte

a/ la RIVP pourrait-elle nous indiquer si l'acompte a été réglé par ses soins (le grand livre consulté sur l'extranet n'en fait pas mention) ? Pour mémoire, l'appel remonte au 1er avril 2024. La vérification devait être faite à l'issue de la réunion du 24 mai. Si ce règlement n'est pas encore effectif, la RIVP peut elle s'en occuper dans les plus brefs délais ?

b/ Le grand livre fait apparaître au 13 juin le règlement de l'acompte de 35% à l'entreprise Lavillaugouet.

Précisons ici qu'il avait été convenu lors de la réunion de conciliation que le justificatif du paiement de l'acompte soit déposé sur l'intranet mais également envoyé par mail, ce afin notamment de tenir Mme Le Conciliateur informée.

2- La réunion en visio du 12 juin 2024

Comme convenu, une réunion en visio s'est tenue le 12 juin pour qu'en définitive une réunion sur site soit fixée le 19 juin à 16h en présence de B3E, de la Société Lavillaugouet, La Plateforme et la SCI Michel Thomas. La réunion aura pour objet de localiser les zones qui seront impactées par les travaux.

La société Lavillaugouet a indiqué lors de cette réunion que l'impact des travaux sur les locataires serait "négligeable".

Le démarrage des travaux est prévu à partir du 16 septembre pour une durée de 14 semaines.

3- Contrat SPS et DO

Dans sa réponse du 28 mai, Monsieur Hess a indiqué que des devis étaient en cours.

La SCI MICHEL THOMAS souhaiterait que le Cabinet Olliade communique sur les prestataires en lice, ce afin de ne pas être mis devant le fait accompli.

D'une manière générale, la SCI regrette l'absence de communication du Cabinet Olliade sur les conditions d'intervention des prestataires dont il fait le choix.

- **Les portails**

Dans sa réponse du 3 juin, Madame Bridonneau (SEQENS) a fait savoir que le Cabinet Olliade ne pouvant plus mettre à disposition de badge en raison du système caduc, SEQENS a pris la décision d'installer un système parallèle pour permettre l'accès à ses locataires (système Intratone installé le 24 mars 2024).

Il est permis de s'interroger sur une telle situation contraignant l'un des membres de l'ASL à installer un "système parallèle" alors que l'ASL avait un contrat avec Portis.

Le Cabinet Olliade a fait savoir le 6 juin que le contrat Portis avait été résilié pour sa prochaine échéance et qu'il était en train de mettre en oeuvre un nouveau prestataire. Précisons qu'en réponse à la lettre de résiliation, la société Portis a notamment reproché la signature tardive des devis, ayant retardé la remise en service des portes, des dégradations et l'apparition de squatteurs.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, et dans l'attente de vous lire sur ces différents sujets,

Bien à vous.

Anne Heurtel
Avocat Associée

SELARL HEURTEL & MOGA
24 Avenue Victoria - 75001 PARIS
Code immeuble : 51382
(5ème étage escalier B - 6ème étage par l'ascenseur)
Tel. 01.85.08.70.67 - 06.16.34.85.60
anne.heurtel@heurtelmoga.com
www.heurtelmoga.com

PRIVILEGED & CONFIDENTIAL / CONFIDENTIEL

Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.
N'imprimez ce message qu'en cas de nécessité.

De : Nathalie SOUFFIR <souffir.avocat@orange.fr>

Envoyé : mardi 18 juin 2024 20:20:13

À : conciliateur

Cc : Anne Heurtel; malika.ladaoui@laplateforme.com <malika.ladaoui@laplateforme.com>; Olivier Hess; Petra Alexandre; contact@scimt.fr; Andres Alvarez

Objet : LA PLATEFORME / SCI MICHEL THOMAS

Madame la Conciliatrice,

Ma cliente m'informe que depuis le dégât des eaux du 07 juin dernier, dont je n'ai pas manqué de vous informer, la fuite n'a toujours pas été réparée et les infiltrations perdurent.

Je vous remercie de bien vouloir intervenir afin de connaître les mesures prises pour faire cesser ces infiltrations.

En vous remerciant,

Je vous prie de croire, Madame la Conciliatrice, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Nathalie SOUFFIR

Avocat au Barreau du Val de Marne

Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

158 avenue du Général Leclerc

94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Tél : 01 41 81 34 43



Sans virus. www.avast.com