

RG PROVISOIRE : 23/C1499

COPIE

Jean-Charles CARPENTIER
Isabelle CARPENTIER-JONCA
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

1, rue Richelieu - BP 70040

34302 AGDE CEDEX

Tél.: 04 67 94 11 45

Fax: 04 67 94 28 63

ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ

Devant Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

Vingt Deux Décembre



A la demande de :

La société LA PLATEFORME Société par Actions simplifiée RCS PARIS 403 104 250 au capital de 39 750 000 euros dont le siège social est situé Immeuble le Magellan 7 rue Benjamin Constant 75019 PARIS prise en la personne de ses représentants légaux.

Ayant pour Avocat :

Maître Nathalie SOUFFIR
Avocat au Barreau de CRETEIL
158 avenue du Général Leclerc
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

SCP Jean-Charles CARPENTIER, Isabelle CARPENTIER JONCA
Huisiers de Justice associés, près les Tribunaux de BEZIERS (Hérault),
en résidence à AGDE, l'un d'eux soussigné

Élisant domicile en son cabinet

Il est donné assignation à

La société SCI Michel THOMAS

Société Civile Immobilière au capital de 7 622,45 €

Dont le siège social est situé 09 impasse les Hauts de Sérignan – 34410 SERIGNAN

RCS BEZIERS 378 798 995

Prise en la personne de ses représentants légaux.

A comparaître :

Le 30 JANVIER 2024 à 13 h 30 à l'audience de référé

(Service des référés – salle droit commun) et par devant Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Paris, PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS 75859 PARIS CEDEX 17 – 17^{ème} arrondissement

TRES IMPORTANT

Dans un délai de QUINZE JOURS, à compter de la date du présent acte, vous êtes tenu(es) de constituer avocat pour être représenté(es) devant ce tribunal.

A défaut vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre(vos) adversaire(s).

- Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques modifiées par la loi du 6 août 2015, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes Juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie ».

Art. 5-1 : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable ».

- Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du code de procédure civile :

Art. 641 CPC : « Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 CPC : « Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 CPC : « Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »

Art. 643 CPC : « Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger ».

Art. 644 CPC : « Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les Iles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne

demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger ».

Art. 761 CPC : « Les parties sont dispensées de constituer avocat dans les cas prévus par la loi ou le règlement et dans les cas suivants :

1° Dans les matières relevant de la compétence du juge des contentieux de la protection ;
2° Dans les matières énumérées par les articles R. 211-3-13 à R. 211-3-16, R. 211-3-18 à R. 211-3-21, R. 211-3-23 du code de l'organisation judiciaire et dans les matières énumérées au tableau IV-11 annexe au code de l'organisation judiciaire ;

3° A l'exclusion des matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, lorsque la demande porte sur un montant inférieur ou égal à 10 000 euros ou a pour objet une demande indéterminée ayant pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 10 000 euros. Le montant de la demande est apprécié conformément aux dispositions des articles 35 à 37. Lorsqu'une demande incidente a pour effet de rendre applicable la procédure écrite ou de rendre obligatoire la représentation par avocat, le juge peut, d'office ou si une partie en fait état, renvoyer l'affaire à une prochaine audience tenue conformément à la procédure applicable et invite les parties à constituer avocat. Dans les matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, les parties sont tenues de constituer avocat, quel que soit le montant de leur demande.

L'Etat, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

En application de l'article 752 du code de procédure civile le demandeur entend poursuivre la procédure avec audience en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont visées en fin d'acte.

PLAISE A Madame ou Monsieur Le Président

Depuis 2021, la société LA PLATEFORME subit des infiltrations provenant des canalisations de l'immeuble dans lequel elle loue des locaux commerciaux.

L'activité de la société LA PLATEFORME consiste dans la vente de matériel de bâtiment destiné à une clientèle de professionnels.

Cette situation qui perdure justifie la saisine de la présente juridiction pour obtenir la consignation des loyers.

I. LES FAITS

Suivant bail en date du 8 juin 2004, la société LA PLATEFORME a pris à bail des locaux sis à PARIS 19^{ème} à l'angle des rues de Tanger, de Kabylie, Rebuffat et du boulevard de la Villette propriété de la SCI MICHEL THOMAS, bailleuse, jusqu'au 14 juin 2013.

Pièce 1 : bail

Les locaux loués sont composés :

- Au rez-de-chaussée de 1 070 m² accessible par le Boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat
- A l'entresol ou 1^{er} étage de 785 m²
- Au 1^{er} sous-sol de 1 263 m²

Le tout à usage commercial, d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux

- au 2^{ème} sous-sol de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessible par la rampe de la rue Rebuffat.

Soit une surface totale utile développée de 3 276 m² environ (hors surfaces de parking) ; l'ensemble des surfaces décrites ci-dessus étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte-charges.

Par avenant en date du 21 juillet 2010, le loyer annuel a été ramené à 555 914,27 €, les autres clauses demeurantes inchangées,

Pièce 2 : avenant du 10 juillet 2010

Ce bail a été renouvelé suivant acte sous seing privé du 14 mai 2013, pour une durée du 14 juin 2013 au 14 juin 2022, les clauses et conditions du bail initial restant inchangées en dehors de la clause relative au loyer,

Le loyer annuel a été fixé à 605 000 € hors charges.

Le loyer est payable d'avance en quatre termes trimestriels égaux, chaque terme étant exigible à partir du 15 et payable au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent chaque trimestre civil entre les mains du bailleur ou de son mandataire et pour la première fois le **15 juin 2013**.

Pièce 3 : renouvellement du 14 mai 2013

Le bail a été renouvelé le 26 juillet 2023, pour une durée du 14 juin 2022 au 14 juin 2031 pour un loyer annuel a été fixé à 620 000€ hors charges payable d'avance en 4 termes trimestriels égaux.

Pièce 4 : renouvellement du bail du 26 juillet 2023

Depuis plusieurs années, la société LA PLATEFORME subit des infiltrations d'eau, ce dont elle a informé le mandataire de la bailleuse et la bailleuse.

En effet, plusieurs dégâts se sont produits :

En 2021

▪ Dégât des eaux du 24 mars 2021

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 25 mars 2021 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage au rayon électricité
 - Au centre de l'étage, sont visibles des taches d'humidité au plafond et au sol. Les seaux positionnés pour récupérer l'eau sont remplis d'eau souillée.
 - Côté gauche, les mêmes constatations, des dalles de plafond sont tombées
- Au 1^{er} étage au rayon équipements de protection individuel – zone arrière

Plusieurs dalles sont tombées, le plafond et la moquette portent des taches d'humidité.

- Au 1^{er} étage zone arrière au rayon en amont de la cafétéria

Le plafond et le sol portent des tâches d'humidité.

Pièce 6 : Mail de la plateforme du 24.03.2021

Pièce 61 : procès-verbal du 25.03.2021

- **Dégât des eaux du 10 juin 2021**

Pièce 7 : Mail de la plateforme du 10.06.2021

Pièce 8 : Mail de la plateforme du 14.06.2021

- **Dégât des eaux du 22 juin 2021**

Pièce 9 : Mail de la plateforme du 22.06.2021

En 2022

- **Dégât des eaux du 11 février 2022**

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 11 février 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage au rayon électricité.

- Au centre de l'étage, quatre dalles sont tombées et 7 dalles présentent des traces d'humidité
Sont visibles des taches d'humidité au plafond et au sol.
La moquette est imbibée, de l'eau ressort de la moquette
Au-dessus des rayonnages, dans les seaux positionnés pour récupérer, il est noté la présence de débris de dalles.
Les étagères des rayonnages sont dégradées et souillées d'eau
Les cartons d'emballage sont gorgés d'eau, sur plusieurs produits emballés des débris de dalles du faux plafond.
- Les locaux sociaux (local des délégués syndicaux)
Deux zones sont dégradées : dans la première zone, une dalle de faux-plafond est manquante et le plancher haut présente des traces d'humidité et dans la deuxième zone, deux dalles sont manquantes. D'importantes traces d'infiltration et une fuite d'eau sont visibles en périphérie de la colonne des eaux usées.

La descente des eaux usées présente des traces brunâtres de coulures.

Pièce 10 : Mail de la plateforme du 24.02.2022

Pièce 62 : Procès-verbal de constat du 11.02.2022

De son côté, la SCI THOMAS faisait également établir un procès-verbal de constat en date du 25 mars 2022 montrant l'état des canalisations lesquelles sont fuyardes.

Pièce 63 : PV de constat à la requête de la SCI THOMAS du 25.03.2022

▪ **Dégât des eaux du 28 avril 2022**

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 29 avril 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage au rayon radiateur
 - au sol de l'eau est stagnante ; le revêtement du mur est endommagé et des traces de coulures sont visibles ainsi que des auréoles sur les dalles de faux plafond.
 - **Plusieurs emballages de radiateurs et sèches serviettes sont humides et endommagés (donc invendables)**
 - **L'inventaire des produits endommagés est vérifié par l'huissier et annexés à son acte.**

Pièce 11 : Mail de la plateforme du 29.04.2022

Pièce 64 : Procès-verbal du 29.04.2029

▪ **Dégât des eaux du 2 juin 2022**

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 3 juin 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage au centre - rayon électricité
 - 6 dalles de faux plafond avec des traces et des taches d'humidité. Le plancher haut présente des traces d'humidité. Des auréoles sont visibles sur **le revêtement coupe-feu du plafond notamment en périphérie des descentes d'eau lesquelles revêtent des reprises et des colmatages à l'aide d'une partie grise.**
- Au rez-de-chaussée – au centre du magasin - au rayon plomberie

Plusieurs dalles du faux plafond présentent des traces et auréoles d'humidité.

Pièce 12 : Mail de LA PLATEFORME du 20.04.2022

Pièce 65 : procès-verbal du 3.06.2022

▪ **Dégât des eaux du 13 juin 2022**

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 13 juin 2022 lequel est édifiant sur la gravité des désordres, duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au 1^{er} étage au rayon électricité – au centre
 - Plusieurs dalles de faux-plafond présentent des taches et des auréoles, une dalle menace de tomber au sol. **Entre l'ossature métallique du faux plafond**

et le doublage mural, une canalisation en fonte rouge est fuyarde et des gouttes d'eau perlent sans discontinuer de cette canalisation. L'eau perle et tombe au sol.

Dans la zone, le sol est recouvert d'eau et l'eau qui coule est sale et souillée.

Dans l'angle des murs, côté façade extérieure, sur la même canalisation, de l'eau coule sans discontinuer, en fin filet : l'eau s'écoule depuis la canalisation derrière le doublage mural.

Dans la zone le sol est recouvert d'eau, l'eau est sale et souillée.

Pièce 66 : procès-verbal du 13.06.2022

Devant cette succession et la répétition des dégâts des eaux, la SCI THOMAS a mandaté son Conseil afin d'organiser une réunion pour mettre en place un audit des désordres, laquelle s'est tenue le 13 juin 2022.

Pièce 12 : Mail de Maître MARTIGNON du 13 juin 2022

Cependant, à ce jour en dépit des demandes de la requérante, celle-ci n'a toujours pas obtenu les résultats des investigations intervenues.

Les investigations sont toujours en cours, le bureau d'études s'étant rendu sur place le 18 octobre 2023.

▪ **Dégât des eaux du 8 juillet 2022**

Un procès-verbal d'huissier a été établi le 8 juillet 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au rez-de-chaussée - rayon sanitaire
 - Plusieurs dalles de faux plafond présentent des auréoles marrons. Un seau noir est disposé en haut d'un rayon sous ces auréoles. Des morceaux de faux plafond sont visibles sur les étagères de présentoirs des robinets.

Pièce 67 : procès-verbal du 8.07.2022

▪ **Dégât des eaux du 25 juillet 2022**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 25 juillet 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au premier sous-sol
 - Au sol de l'eau et des boues sont stagnantes. Sur le mur portant les canalisations, des traces de coulures sont visibles. Des traces marrons sont visibles. **Les cartons de marchandises présentent des traces marrons certains sont largement mouillés.**
Une odeur nauséabonde se dégage du plateau.

La société LAPLATEFORME avertissait la SCI THOMAS et son Conseil et les interrogeait sur les suites des décisions prises lors de la réunion du 13 juin 2022.

Pièces 13 à 18 : Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022

▪ **Dégât des eaux du 19 septembre 2022**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 19 septembre 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au 1^{er} étage au rayon électricité – au centre :
 - Plusieurs dalles de faux plafond sont tombées. Plusieurs dalles sont auréolées ainsi qu'un débris humide de dalle tombé sur la partie haute de l'étagère. Les emballages des produits sur les étagères sont auréolés.

Pièce 69 : procès-verbal du 19.9.2022

La société LA PLATEFORME en a informé la SCI THOMAS réclamant de nouveau que les investigations promises par cette dernière soient exécutées en urgence.

Pièce 19 : Mail de la Plateforme du 19 septembre 2022

Le Conseil de la SCI THOMAS répondait en dégageant la responsabilité de cette dernière invoquant ses démarches auprès des copropriétaires de l'immeuble.

Pièce 20 : Mail de Maître MARTIGNON du 20.09.2022

Pourtant, le jour même un nouveau dégât des eaux se produisait.

▪ **Dégât des eaux du 20 septembre 2022**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 20 septembre 2022 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit

- Au 1^{er} étage au rayon électricité
 - Plusieurs dalles de faux plafond sont tombées au-dessus du rayon de présentation des produits. L'eau s'écoule abondamment depuis un tuyau rouge dans une bassine noire disposée sur le haut des étagères, celle-ci déborde dans un bac noir disposé au sol. Une odeur nauséabonde est présente au premier étage. Une grande quantité d'eau est au sol. Plusieurs bassines sont au sol ainsi que des serpillères. De l'eau s'écoule en continu le long d'une bâche noire et le long du mur. D'importantes marques d'humidité sont visibles sur le mur.

Un écoulement d'eau se produit sous forme de gouttes à gouttes sur des produits disposés sur des palettes face aux étagères.
Le 1^{er} étage a dû être fermé et être interdit à la clientèle.

Pièce 70 : procès-verbal du 20.9.2022

La demande d'intervention de la Société LA PLATEFORME restait sans réponse.

Pièce 21 : Mail de la plateforme du 20.09.2022

Pièce 22 : Mail de la SCI THOMAS du 20.9.2022

Encore une fois, pour seule réponse, la SCI THOMAS invoquait les efforts de la RIVP « *la RIVP ne peut plus prendre seule en charge les nombreux problèmes rencontrés* » et tentait d'inverser les responsabilités.

De son côté la RIVP refusait de prendre en charge des travaux de réparation qu'elle considérait ne pas avoir à prendre en charge.

Pièce 23 : Mail de la RIVP du 20.09.2022

Pièce 24 : Mail en réponse de LA PLATEFORME du 20.09.2022

Devant le refus du plombier de la RIVP d'intervenir et devant l'inertie de la SCI THOMAS, la société LA PLATEFORME a dû faire intervenir son propre plombier

Pièce 25 : Mail de la Plateforme du 21.09.2022

Pièce 26 : Mail de la RIVP du 22.09.2022

Pièce 27 : Mail de la société LA PLATEFORME du 23.09. 2022

En réalité, la SCI THOMAS n'a eu de cesse de renvoyer la société LA PLATEFORME vers la RIVP avec laquelle elle n'a pas lien de droit, et ce uniquement pour se dégager de sa responsabilité.

Alors que la société LA PLATEFORME souhaitait une intervention immédiate pour faire cesser les infiltrations, elle relançait la société LA PLATEFORME sur la désignation d'un bureau d'études point sur lequel la société LA PLATEFORME avait déjà donné son accord.

Pièce 28 : Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 29.09.2022

Pièce 76 : lettre de mise en demeure du 2.10. 2023

Pièce 29 : Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 18.10.2022

Pièce 30 : Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 25.10.2022

En 2023

Le **20 mars 2023, une nouvelle fuite s'est produite.**

Pièce 31 : Mail de La PLATEFORME du 20 mars 2023

Pièce 32: Mail de La SCI THOMAS du 20 mars 2023

Pièce 33 : Mail de La RIVP 21 mars 2023

Force est de constater que la bailleresse n'a pas fait cesser les fuites mais la SCI THOMAS n'a eu de cesse par le biais de son avocat de tenter de dégager sa responsabilité en mettant en cause la société LA PLATEFORME.

Pièce 34 : Mail de Maître MARTIGNON du 22 mars 2023

De nombreux mails ont été échangés compte tenu de l'inertie de la SCI THOMAS.

En effet à chaque fois, la SCI THOMAS s'adresse à la RIVP pour remédier aux fuites.

Pièce 35 : Mail de La PLATEFORME du 22 mars 2023

Pièce 36 : Mail de La PLATEFORME du 24 mars 2023

Pièce 37 : Mail de La SCI THOMAS du 24 mars 2023

Pièce 38 : Mail de La PLATEFORME du 28 mars 2023

Pièce 39 : Mail de La PLATEFORME du 28 mars 2023

▪ **Dégât des eaux du 30 mars 2023**

Ce dégât s'est produit alors que la fuite au deuxième sous-sol du 20 mars précédent n'était toujours pas réparée.

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 31 mars 2023 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au 1^{er} étage au rayon électricité
 - Les tuyauteries présentent un goutte à goutte, les bacs déposés au sol sont partiellement remplis d'un liquide jaunâtre odorant
 - Le goutte à goutte est régulier et les dalles sont gonflées d'humidité.
- Au deuxième sous-sol
 - Au sol, il y a une étendue d'eau d'une teinte orangeâtes, voire brunâtre de couleur rouille. Les cartons au sol sont gorgés d'eau.
Au plafond, au droit du joint de dilatation, il y a une auréole d'humidité avec des traces orangeâtes et des spectres, des fissures filiformes et l'eau suinte sur la longueur desdites fissures. Le plafond et le sol sont humides et plusieurs étendues d'eau sont constatées au sol.

Pièce 71 : procès-verbal du 31.3.2023

La RIVP s'est engagée à faire intervenir son plombier pour réparer.

Pièce 40 : Mail de La PLATEFORME du 30 mars 2023

Pièce 41 : Mail de la RIVP du 30 mars 2023

▪ **Dégât des eaux du 14 avril 2023**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 17 avril 2023 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au premier sous-sol niveau -1 stockage
 - il y a de l'eau stagnante au sol, des coulures marrons au sol, un goutte à goutte régulier d'une canalisation. La dalle de faux plafond en périphérie de ladite dalle est dégradée et humide. Des bacs installés à l'aplomb de la canalisation sont remplis d'eau.
- Au deuxième sous-sol, niveau -2 parking

- Il y a de l'eau au sol de couleur rouille. Les cartons au sol sont gorgés d'eau. Au plafond, au droit du joint de dilatation une auréole d'humidité avec des traces orangeâtres et des spectres est visible. Le commissaire de justice note la présence d'une goutte à goutte régulier et quelques fissures filiformes en plafond. Le plafond est humide au passage de la main.

Pièce 72 : procès-verbal du 17.4.2023

Pièce 40 : Mail de La PLATEFORME du 30 mars 2023

Pièce 42 : Mail de la LAPLATEFORME du 17.04.2023

Pièce 43 : Mail de relance de LA PLATEFORME du 17.04.23

Pièce 45 : Mail de la RIVP du 17.04.2023

▪ **Dégât des eaux du 6 juillet 2023**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 6 juillet 2023 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- Au 1^{er} étage – rayon électricité
 - Les dalles de plafond sont auréolées.
- Au rez-de-chaussée – rayon gros-œuvre
 - **De l'eau stagne sur les marchandises. Des traces de couleur blanchâtre sont visibles en périphérie des canalisations.**

Pièce 73 : procès-verbal du 6.07.2023

Pièce 46 : Mail de La PLATEFORME du 6.07.2023

Pièce 47 : Mail de la RIVP du 17.07.2023

Pièce 48 : Mail de la PLATEFORME du 17.07.2023

Pièce 49 : Mail de relance de la PLATEFORME du 18.07.2023

Pièce 50 : Mail de relance de la PLATEFORME du 20.07.2023

Pièce 51 : Mails de la RIVP du 20.07.2023

Alors même que la bailleresse n'a pas remédié à ce sinistre, un nouveau sinistre se produisait le 25 juillet 2023.

▪ **Dégât des eaux du 25 juillet 2023**

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 25 juillet 2023 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage – rayon électricité
 - Le rayon est fermé inaccessible à la clientèle. Le sol est humide. Les dalles de faux plafond ont des traces de coulure. Un goutte à goutte émane des canalisations. Des traces blanches et oranges sont visibles au droit des canalisations avec des traces de coulure.

- au rez-de-chaussée – rayon gros-œuvre

- De l'eau stagne sur les marchandises. Des traces de couleur blanchâtre sont visibles en périphérie des canalisations.

Pièce 74 : procès-verbal du 25.07.2023
Pièce 52 : Mail de relance de la PLATEFORME du 24.07.2023
Pièce 53 : Mail de relance de la PLATEFORME du 26.07.2023
Pièce 54 : Mail de relance de la PLATEFORME du 27.07.2023

Entre le 6 juillet et le 28 juillet 2023, il n'a pas été remédié aux désordres par la SCI THOMAS.

En effet, **un nouveau procès-verbal de commissaire de justice fait le 28 juillet 2023** laisse apparaître que la situation s'est aggravée que les récipients sont remplis d'eau souillée et que les infiltrations sont fuyardes et que les dalles de faux plafond sont gorgées d'eau.

Pièce 74 : procès-verbal du 28.07.2023

La société LA PLATEFORME a été contrainte de missionner un agent de sécurité pour le weekend afin que les récipients qui se remplissaient continuellement soient vidés au fur et à mesure par l'agent.

Pièce 55 : Mail de relance de la PLATEFORME du 28.07.2023

▪ Dégât des eaux du 11 août 2023

Un procès-verbal de commissaire de justice a été établi le 21 août 2023 duquel il résulte que :

Le dégât des eaux s'est produit :

- au 1^{er} étage – rayon outillage

- Le rayon est fermé inaccessible à la clientèle. Des récipients sont pleins d'eau souillés. Le sol est humide. Un goutte à goutte émane du plafond. Le revêtement peinture présente des boursouffures et des zones de cloques. L'isolant est gorgé d'eau. Des traces blanches et oranges sont visibles au droit des canalisations avec des traces de coulure. De l'eau a coulé sur les marchandises. Le chemin d'accès à cette zone du magasin est humide et comporte de multiples traces de coulures.

Pièce 75 : procès-verbal du 21.08.2023

Un nouveau dégât des eaux s'est encore produit le 14 septembre 2023 au rez-de-chaussée.

La société LA PLATEFORME a alerté la SCI THOMAS.

La RIVP a indiqué qu'elle ferait un curage lequel n'a jamais été réalisé.

Pièce 56 : Mail de la plateforme du 14.09.2023
Pièce 57 : Mail de relance de la société LA PLATEFORME du 14.09.2023
Pièce 58 : Mail de la RIVP du 14.09.2023
Pièce 59 : Mail de relance de la société LA PLATEFORME du 14.09.2023

La société LA PLATEFORME produit au débat les procès-verbaux successifs qu'elle a fait établir pour garantir ses droits.

Un plombier de la RIVP s'est présenté pour stopper la fuite.

Il résulte de ce qui précède, que depuis 2021 la société LA PLATEFORME apporte la preuve des désordres qu'elle subit.

En dépit des demandes et relances de la société LA PLATEFORME, la SCI MICHEL THOMAS n'a procédé à aucun travail d'envergure pour régler les infiltrations de façon pérenne.

Elle invoque la responsabilité des autres propriétaires de l'immeuble, ce qu'elle ne saurait faire à l'égard de sa locataire à laquelle elle doit une jouissance paisible, ce qui n'est pas le cas.

En tout état de cause, les infiltrations empêchent la société LA PLATEFORME de poursuivre une activité normale dans les locaux loués car certains rayons, ceux touchés par les infiltrations doivent être interdits à la clientèle.

Celle-ci est donc contrainte de saisir la présente juridiction afin d'être autorisée à consigner les loyers.

* *
*

II. LA PERSISTANCE DES DESORDRES

L'eau qui s'infiltre par les canalisations a provoqué la détérioration des dalles de faux plafond des locaux lesquelles gorgées d'eau tombent au fur et à mesure et les infiltrations empêchent une exploitation normale des lieux loués.

Ces désordres ont eu pour conséquence :

- La détérioration des locaux loués,
- La fermeture des rayons du magasin concernés par les infiltrations,
- La détérioration des marchandises,
- L'existence de nuisances olfactives,
- Un danger électrique pour les clients et salariés du magasin,
- L'obligation pour les salariés de nettoyer en pleine zone de vente devant les clients,
- Une très mauvaise image à l'égard des clients professionnels, surtout pour une société vendant des matériaux de constructions et notamment d'étanchéité et des canalisations.

La société LA PLATEFORME n'a eu de cesse de demander à la SCI THOMAS de prendre des mesures de nature à faire cesser définitivement les désordres.

Celle-ci argue de la responsabilité des autres propriétaires de l'immeuble.

En matière de bail commercial, le propriétaire doit mettre à la disposition de son locataire un local clos et couvert.

Le couvert n'est pas assuré au regard de la persistance des fuites dans le local et ceci met en danger le public que reçoit la société LA PLATEFORME.

Le bailleur a en effet une obligation de délivrance lors de la conclusion du contrat qui se poursuit pendant toute la durée du contrat.

La non-conformité de la chose louée à la destination contractuelle est assimilée à un manquement à l'obligation de délivrance.

La société LA PLATEFORME a subi d'importantes infiltrations d'eau l'ayant conduit à interrompre temporairement son exploitation au premier étage des locaux (cf constat du commissaire de justice en date du 20.9.2022).

Le locataire commercial placé dans l'impossibilité d'exploiter son fonds de commerce peut demander réparation au bailleur sur le fondement de son obligation de délivrance, et ce même si les désordres invoqués sont structurels et affectent les parties communes de l'immeuble.

Les infiltrations proviennent de vices affectant la construction à savoir les descentes d'eaux.

La SCI THOMAS est responsable à l'égard de sa locataire puisqu'il s'agit de canalisations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code civil et quelle doit procéder aux travaux à charge pour elle ensuite de se retourner contre les autres copropriétaires.

Ainsi, jusqu'à présent la récurrence des dégâts des eaux a été réglée de façon aléatoire par l'intervention d'un plombier pour des réparations ponctuelles qui laissent continuellement la société LA PLATEFORME dans une situation de danger et d'imprévu provoquant une désorganisation de son exploitation, ce qui n'est pas gérable.

La SCI THOMAS a tenté pour éviter une réclamation de la société LA PLATEFORME, de mandater un bureau d'études en accord avec les autres copropriétaires de l'immeuble à savoir la société SEQUENS et la RIVP propriétaires des étages supérieurs.

Les locaux dont sont propriétaires ces deux bailleurs sociaux sont loués à des particuliers.

L'immeuble est représenté par une association ASL FLANDRES SUD.

Le bureau d'études s'est présenté une première fois en janvier 2023 et ensuite le 18 octobre 2023.

Néanmoins, depuis cette date, en dépit de la demande de la société LA PLATEFORME n'a toujours pas été informée des résultats, la SCI THOMAS considérant que sa locataire n'a pas été informée !

Pièces 78 et 79 : lettre du Conseil de de la SCI THOMAS et réponse du Conseil de LA PLATEFORME

Les infiltrations persistent ce qui justifie la saisine du Juge des référés.

* *
*

III. L'AUTORISATION DE SEQUESTER LES LOYERS

La fréquence des dégâts des eaux dans les locaux loués et l'impossibilité d'exploiter l'intégralité des lieux est démontrée ci-dessus.

Au visa de l'article 1719 du Code civil, la Cour de cassation a rappelé que si le trouble invoqué rend le bien loué impropre à l'usage auquel il est destiné, ce qui est le cas.

Les procès-verbaux des commissaires de justice sont édifiants et les photographies parlent d'elles-mêmes.

Il est également démontré que la SCI MICHEL THOMAS n'a pas été en mesure de faire cesser les dégâts des eaux.

Elle ne saurait comme elle le fait dégager sa responsabilité à l'égard de sa locataire et invoquer la responsabilité des autres copropriétaires de l'immeuble pour laisser perdurer une telle situation.

En conséquence, la société LA PLATEFORME est bien fondée à solliciter l'autorisation de séquestrer les loyers sur le compte séquestre de l'ordre des avocats de CRETEIL jusqu'à ce que les réparations aient été accomplies ce dont la SCI THOMAS devra démontrer par la production d'un procès-verbal de constat d'un commissaire de justice.

* *
*

Compte tenu de ce qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société LA PLATEFORME les frais irrépétibles qu'elle a été contrainte d'exposer en justice aux fins de défendre leurs intérêts et faire valoir leurs droits, elle est fondée à solliciter la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 2000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 834 du Code de Procédure Civile,

Il est demandé au Président du Tribunal de :

Ordonner la consignation des loyers échus, à compter de l'ordonnance à intervenir et jusqu'à la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués entre les mains du séquestre judiciaire (CARPA) de l'Ordre des Avocats du Barreau du Val de Marne

Condamner la défenderesse à la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du CPC, outre les dépens, lesquels comprendront le coût de tous les constats d'huissiers établis par la SAS LA PLATEFORME.

**SOUS TOUTES
RESERVES**

Pièces sur lesquelles la demande est fondée :

1. Bail du 8 juin 2004
2. Avenant du 21 juillet 2010
3. Renouvellement du 14 mai 2013
4. Renouvellement du bail du 26 juillet 2023
5. Avis d'échéance du 4^{ème} semestre 2023
6. Mail de la plateforme du 24.03.2021
7. Mail de la plateforme du 10.06.2021
8. Mail de la plateforme du 14.06.2021
9. Mail de la plateforme du 22.06.2021

10. Mail de la plateforme du 24.02.2022
11. Mail de la plateforme du 29 avril 2022
12. Mail de Maître MARTIGNON du 13 juin 2022
13. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
14. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
15. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
16. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
17. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
18. Mail de la Plateforme du 25 juillet 2022
19. Mail de la Plateforme du 19 septembre 2022
20. Mail de Maître MARTIGNON du 20 septembre 2022
21. Mail de la plateforme du 20.09.2022
22. Mail de la SCI THOMAS du 20.09.2022
23. Mail de la RIVP du 20.09.2022
24. Mail en réponse de la LAPLATEFORME du 20.09.2022
25. Mail de la Plateforme du 21.09. 2022
26. Mail de la RIVP du 22.09.2022
27. Mail de la société LA PLATEFORME du 23.09.2022
28. Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 29.09.2022
29. Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 18.10.2022
30. Mail du Conseil de la SCI THOMAS du 25.10.2022
31. Mail de La PLATEFORME du 20 mars 2023
32. Mail de La SCI THOMAS du 20 mars 2023
33. Mail de La RIVP 21 mars 2023
34. Mail de Maître MARTIGNON du 22 mars 2023
35. Mail de La PLATEFORME du 22 mars 2023
36. Mail de La PLATEFORME du 24 mars 2023
37. Mail de La SCI THOMAS du 24 mars 2023
38. Mail de La PLATEFORME du 28 mars 2023
39. Mail de La PLATEFORME du 28 mars 2023
40. Mail de La PLATEFORME du 30 mars 2023
41. Mail de La RIVP du 30 mars 2023
42. Mail de la LAPLATEFORME du 17 avril 2023
43. Mail de la LAPLATEFORME du 17.04.2023
44. Mail de relance de la PLATEFORME du 17.04.23
45. Mail de la RIVP du 17.04.2023
46. Mail de La PLATEFORME du 6.07.2023
47. Mail de la RIVP du 17.07.2023
48. Mail de la PLATEFORME du 17.07.2023
49. Mail de relance de la PLATEFORME du 18.07.2023
50. Mail de relance de la PLATEFORME du 20.07.2023
51. Mails de la RIVP du 20.07.2023
52. Mail de relance de la PLATEFORME du 24.07.2023
53. Mail de relance de la PLATEFORME du 26.07.2023
54. Mail de relance de la PLATEFORME du 27.07.2023
55. Mail de relance de la PLATEFORME du 28.07.2023
56. Mail de la plateforme du 14.09.2023
57. Mail de relance de la société LA PLATEFORME du 14.09.2023
58. Mail de la RIVP du 14.09.2023
59. Mail de relance de la PLATEFORME du 14.09.2023
60. Procès-verbal de constat du 25.03.2021
61. Procès-verbal de constat du 11.02.2022
62. Procès-verbal de constat 25.03.2022 à la requête de la SCI THOMAS
63. Procès-verbal de constat du 29.04.2022
64. Procès-verbal de constat du 03.06.2022
65. Procès-verbal de constat du 13.06.2022
66. Procès-verbal de constat du 08.07.2022
67. Procès-verbal de constat du 25.07.2022
68. Procès-verbal de constat du 19.09.2022
69. Procès-verbal de constat du 20.09.2022
70. Procès-verbal de constat du 31.03.2023
71. Procès-verbal de constat du 17.04.2023

- 72. Procès-verbal de constat du 06.07.2023
- 73. Procès-verbal de constat du 25.07.2023
- 74. Procès-verbal de constat du 28.07.2023
- 75. Procès-verbal de constat du 21.08.2023
- 76. Lettre de mise en demeure de la société LA PLATEFORME du 2.10.2022
- 77. Réponse du Conseil de la SCI THOMAS du 10 octobre 2023
- 78. Lettre du Conseil de de la SCI THOMAS du 13 octobre
- 79. Réponse du conseil de LA PLATEFORME du 13 octobre 2023

Numéro Etude: MD20108 1

Acte : ASSIGNATION

CREANCIER(S) SA LA PLATEFORME Immeuble le Magellan

7 rue Benjamin Constant 75019 PARIS

DESTINATAIRE (S) SCI Michel THOMAS M. Thibault THOMAS

9 Impasse les Hauts de Sérignan 34410 SERIGNAN

Cet acte a été remis au destinataire par ☐ Clerc assermenté ou ☒ l'Huissier de Justice dans les conditions indiquées à la rubrique renseignée et suivant les renseignements et déclarations obtenus sur place.

I – REMISE A PERSONNE

- ☐ Au destinataire (personne physique), ainsi déclaré
☐ Au destinataire (personne morale) à :

Nom :

Prénom :

Qualité :

- ☐ Représentant légal ☐ Fondé de pouvoir ☐ habilité à recevoir l'acte

La lettre simple prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

II – REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE

Le destinataire étant absent et aucune information utile à la signification à sa personne n'étant connue et n'ayant pu être obtenue sur place, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli,

- ☐ à une personne présente au domicile – siège :

Nom :

Prénom :

Qualité :

Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile-siège, conformément à l'article 655 du C.P.C, et la lettre simple prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III – REMISE EN L'ETUDE

- ☒ Le destinataire étant absent et aucune information utile à la signification à sa personne n'étant connue et n'ayant pu être obtenue sur place. De plus, aucune autre personne n'étant présente ou n'acceptant de recevoir la copie.

La réalité du domicile/siège étant néanmoins attestée par la présence de son nom sur :

☒ Boîte à lettres ☐ Interphone ☐ Porte ☐ Enseigne commerciale ☐ Autre

Celle-ci étant en outre confirmée par :

☐ Voisins ☐ Mairie ☐ Eléments du dossier ☒ Autre *RES*

La copie du présent acte a été déposée en l'étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification dans les délais légaux.

IV – REMISE A DOMICILE ELU

- ☐ Au domicile élu par le destinataire :
à M

Nom :

Prénoms :

la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification dans les délais légaux.

Le présent acte a été établi sur *18* pages, outre les annexes.

Coût provisoire de l'Acte

Art R444-3 Emolument 36.18

Art A. 444-48 Transp. 7.67

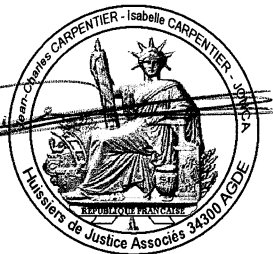
T.V.A. 20.00 % 8.77

Avis postal art.20 2.86

Total T.T.C. Euros 55.48

Me Jean-Charles CARPENTIER.

Me Isabelle CARPENTIER-JONCA



22.19

REÇU
26 DEC. 2023
REF.

sci Michel THOMAS.

9 impasse Les Hauts de Serign

SERIGNAN