A Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en référé

**RG n° 24/50270**

**Audience ARA du 13 mars 2024 à 9 h 30**

**CONCLUSIONS EN REPONSE A LA NOTE PRODUITE EN DEFENSE**

**POUR :**

**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 du Val de Marne

158 avenue du Général Leclerc

94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

**CONTRE** :

**La société SCI Michel THOMAS**

Société Civile au capital de 7 922,45€

Dont le siège social est situé 9, impasse les Hauts de Sérignan à SERIGNAN (34410)

RCS BEZIERS D 378 798 995

Ayant pour avocat Maitre **Anne HEURTEL**

**SELARL HEURTEL & MOGA**

24 Avenue Victoria

75001 PARIS

# **Plaise Monsieur Le Juge**

La SCI THOMAS n’a pas conclu mais a produit une note communiquée par son avocat.

Il y sera répondu par les présentes.

**\* \***

**\***

La SCI THOMAS ne saurait ainsi tenter de mettre en cause sa locataire dans sa note et laisser croire qu’elle a tout mis en œuvre pour faire cesser les désordres, lesquels durent depuis plusieurs années.

A TITRE LIMINAIRE, Monsieur le Juge observera qu’il a fallu une assignation pour qu’enfin la SCI THOMAS décide avec les autres copropriétaires d’entreprendre les travaux.

En effet, elle produit au débat la veille de l’audience :

* La décision de l’assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 8 mars 2024, résolution (n°5)  prise en présence de la RIVP, il a été décidé de réaliser les travaux d’assainissement,

Une image contenant texte, Police, ligne, capture d’écran

Description générée automatiquement

L’AG a désigné la société LAVILLAUGOUET pour procéder à ces travaux à compter du mois de septembre 2024 pour un montant de travaux de 263 160€ TTC (résolution 5.1)

* Le devis de la société LAVILLAUGOUET mentionne que les canalisations seront remplacées en fonte, les travaux devraient commencés le 15 septembre prochain à chacun des endroits concernés par les désordres (1er sous-sol, 2ème sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage).
* La société LAVILLAUGOUET attend l’acceptation de l’offre valable dans un délai de 3 mois et ne pourra commencer le 15 septembre qu’à condition que l’ordre de service lui parvienne le 30 avril au plus tard.

Ainsi, il résulte des documents produits par la SCI THOMAS qu’une décision a été prise par l’Association syndicale d’entreprendre les travaux.

**Néanmoins**, **cela ne suffit pas à écarter la demande de consignation des loyers**.

**SUR LE MAINTIEN DE LA DEMANDE DE CONSIGNATION**

En effet, en l’état, l’ordre de service n’est pas signé de sorte que la date de début des travaux est encore aléatoire.

Mais surtout, la société LA PLATEFORME entend maintenir sa demande car, alors que la SCI THOMAS avait les résultats du bureau d’études depuis plusieurs mois n’a pas cru procéder aux diligences et attendre l’assignation pour demander la réunion d’une assemblée générale extraordinaire.

Mais surtout elle se garde bien, en dépit d’une sommation de communiquer et d’une lettre de mise en demeure, de communiquer les résultats du bureau d’études sur les origines des désordres lesquels montreront que l’origine des désordres est connue depuis très longtemps et que l’inertie de la SCI THOMAS n’a fait qu’aggraver les préjudices de jouissance de la société LA PLATEFORME.

La SCI THOMAS a indiqué à la société LA PLATEFORME qu’elle n’avait aucun droit à prendre connaissance du résultat des investigations alors que c’est elle qui subit les désordres tout en continuant à payer son loyer.

La locataire est bien évidemment légitime à connaître la cause des infiltrations dont elle est victime régulièrement (lettres de mise den demeure échangées entre Maître MARTIGNON et Maître SOUFFIR et sommation de communiquer).

Compte tenu du comportement e la SCI THOMAS qui n’a eu de cesse de toujours dégager sa responsabilité et de mettre en cause sa propre locataire, ce qu’elle fait encore dans sa note.

Ses rapports avec les autres copropriétaires de l’immeuble ne sont pas opposables à la société LA PLATEFORME qui en dépit des préjudices de jouissance à toujours payé son loyer sans faillir.

**En tout état de cause, la consignation des loyers sera ordonnée jusqu’à la fin de la réalisation des travaux et la fin totale des désordres.**

**SUR LE MAL FONDE DES GRIEFS INVOQUES PAR LA SCI THOMAS A L’EGARD DE SA LOCATAIRE**

Il n’est véritablement pas sérieux pour la SCI THOMAS de mettre en cause la société LA PLATEFORME et invoquer une prétendue inexécution de ses obligations alors que comme rappelé ci-dessus, elle n’a jamais cessé de payer son loyer.

La SCI THOMAS invoque elle-même des interventions de plombier diligentées aux frais avancés de la PLATEFORME preuve qu’elle ne peut rien reprocher à sa locataire.

Non seulement celle-ci subit de graves préjudices de jouissance, paie son loyer et paie les interventions de plombiers pour pouvoir travailler dans le local.

Alors même que la SCI THOMAS est tenue de fournir à sa locataire un local conforme - devant l’inertie de sa bailleresse – la société LA PLATEFORME a été contrainte de remédier à ces dégâts des eaux pour lui permettre de poursuivre son exploitation.

Elle a pris en charge notamment des interventions du plombier la SAS ARTISAN pour remédier aux engorgements :

* En 2020 : les 25.2.20, 12.06.20
* En 2021 : les 3.8.21, 20.10.2, 22.11.21, 23.12.21,

En 2022 : les 31.1.22, 4.4.22, 15.4.22, 16.4.22, 6.10.22, 10.7.22, 21.10.22, 24.10.22.

Pour rappel, la société LAPLATEFORME loue les locaux sans incident de paiement depuis 2004, soit 20 ans et pourtant la SCI THOMAS tente d’inverser les responsabilités.

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

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.

Les obligations du locataire quant à l’entretien des locaux ne sauraient exonérer le bailleur de son obligation de permettre au locataire l'exercice de l'activité prévue par le bail.

En effet, la Cour de Cassation a estimé que nonobstant les obligations du locataire, le bailleur devait satisfaire à son obligation de délivrer des locaux conformes à l'usage auquel ils étaient destinés et exempts de vices affectant le gros œuvre et leur sécurité.

La société LA PLATEFORME subit d'importantes infiltrations d'eau l'ayant conduit à interrompre temporairement son exploitation notamment au premier étage des locaux.

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 proviendraient donc au vu de vices affectant la construction à savoir les descentes d’eaux.

La Cour de Cassation a rappelé que si le bailleur pouvait mettre à la charge de son locataire par une clause expresse du bail l'obligation de prendre en charge les travaux d'entretien ou de réparations, **il ne pouvait, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il était tenu, de s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.**

**Il appartient donc à la SCI THOMAS de remplacer les équipements de construction atteints de vétusté, ce qu’elle a enfin décidé avec les autres copropriétaires de l’immeuble par l’AGE du 8 mars 2024, preuve de sa responsabilité.**

* Sur l’information de la SCI THOMAS des sinistres

La SCI THOMAS ne peut sérieusement prétendre n’avoir pas été informée des sinistres.

La société LA PLATEFORME a informé le mandataire de la SCI THOMAS, le Cabinet GERLOGE en 2021 et le cabinet GERASCO en 2022.

Il sera précisé d’ailleurs que le cabinet GERLOGE s’est déplacé sur site en avril 2021.

La SCI THOMAS vient à présent préciser qu’elle a mis fin à la mission de sa mandataire.

Leurs rapports ne sont pas opposables à la locataire qui a déclaré ses sinistres.

Enfin il sera rappelé, que les lieux sont maintenus en bon état d’entretien tel que cela résulte de la production des procès-verbaux.

La SCI THOMAS est donc bien mal venue à invoquer à l’égard de la société LA PLATEFORME une prétendue inexécution de ses obligations.

**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 depuis la délivrance de l'assignation en référé, jusqu'à la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués entre les mains du séquestre de l’Ordre des avocats de CRETEIL,

Condamner la défenderesse à la somme de 2 000€ au titre de l’article 700 du CPC outre les dépens.

**SOUS TOUTES RESERVES**