

SCI Michel THOMAS

De: Laurent MARTIGNON <lm@trouvin-avocats.fr>
Envoyé: lundi 13 juin 2022 18:08
À: malika.ladaoui@laplateforme.com; Manquat Louis; serge.gaubert@seqens.fr; SCI Michel THOMAS; Fabien Aubry
Cc: Cabinet TROUVIN
Objet: PLATEFORME DU BATIMENT / RIVP / SEQUENS / SCI MICHEL THOMAS / ASL FLANDRE SUD
Pièces jointes: Plans ASL.pdf; PV constat d'huissier.pdf; Rapport d'inspection télévisée.pdf

Chers tous,

Je vous remercie de votre présence et de votre participation constructive au rendez-vous qui s'est tenu ce matin dans les locaux loués par la PLATEFORME DU BATIMENT sis 220, Boulevard de la Villette.

I - Référents des parties

A titre liminaire, je précise que conformément aux accords intervenus ce matin, sont destinataires du présent courriel :

Madame LADAOUÏ, Juriste pour la PLATEFORME DU BATIMENT,
Monsieur MANQUAT, responsable technique pour la RIVP,
Monsieur GAUBERT, responsable technique pour SEQUENS,
Monsieur THOMAS, représentant la SCI MICHEL THOMAS.
Monsieur AUBRY, représentant le cabinet GERLOGE, gestionnaire de l'ASL FLANDRE SUD.

A charge pour chacun d'entre vous de faire circuler les informations échangées entre les parties à ses supérieurs hiérarchiques en tant que de besoin

Dans un souci de transparence et de fluidité de l'information, je remercie chacun de bien vouloir transmettre aux autres tous les documents et informations techniques qui seront échangés entre les parties afin que chacune des parties dispose du même niveau d'information sur ce dossier et qu'une réflexion commune puisse se poursuivre sur l'analyse des désordres et la détermination des solutions réparatoires devant être mises en œuvre.

II - Documents techniques joints

Comme évoqué, vous trouverez ci-joint :

- 1) Les plans de niveau de l'ASL identifiant avec un code couleur les surfaces appartenant à chacun des trois copropriétaires de l'ASL (Bleu pour la SCI MICHEL THOMAS, vert pour la RIVP et rose pour SEQUENS)
- 2) Le rapport d'inspection télévisée établi le 17 février 2016 par la société TECHMO HYGIENE localisant en page 3 des pieds de chute de canalisations au niveau 1
- 3) Le constat d'huissier établi le 22 mars 2022 à la demande de la SCI MICHEL THOMAS et faisant état de plusieurs désordres survenus dans les locaux loués par la PLATEFORME DU BATIMENT

III – Documents et informations techniques à transmettre

Afin d'établir le meilleur diagnostic technique possible, il a été convenu qu'il conviendrait de communiquer contradictoirement les documents et informations suivantes :

- 1) Plans des réseaux de canalisations de l'ensemble immobilier (RIVP et SEQUENS devant rechercher s'ils disposent de tout ou partie de ses plans),
- 2) Communication des rapports des deux rapports de curages effectués par une entreprise mandatée par LA PLATEFORME DU BATIMENT,
- 3) Historique des désordres connus (RIVP, SEQUENS, LA PLATEFORME) en identifiant autant que possible les paramètres suivants : date de survenance du désordre, localisation technique du désordre, indication du caractère récurrent ou non du désordre (plusieurs fuites survenant au même endroit), éventuelles mesures techniques mises en œuvre pour remédier aux désordres (curage, mise en place de tampon, etc...),
- 4) Rapports d'intervention des sociétés éventuellement mandatées pour assurer l'entretien des canalisations (a priori, un contrat d'entretien existerait à cet effet du côté de SEQUENS alors que les interventions relatives à l'entretien se feraient plutôt au coup par coup du côté de la RIVP,
- 5) Identification des entités ayant procédé à la mise en place de canalisation en PVC gris en différents endroits des locaux loués

IV – Définition de la solution réparatoire

Il a été exposé qu'une partie essentielle des désordres se manifeste par la multiplication de dégâts des eaux consécutifs à des fuites provenant du réseau de canalisations de l'immeuble dont les causes pourraient notamment être le sous-dimensionnement de certaines canalisations par rapport aux nombres d'usagers de ces canalisations notamment dans les étages supérieurs destinés à l'habitation, outre leur mauvaise utilisation par des locataires sociaux de la RIVP et/ou de SEQUENS.

Une solution pourrait donc être de mettre en place des canalisations d'un diamètre supérieur pour éviter tout engorgement desdites canalisations.

Une telle intervention nécessite au préalable l'intervention d'un Bureau d'études devant établir un devis d'intervention circonstanciée et définir les solutions réparatoires devant être mises en œuvre.

La mission du bureau d'études pourrait nécessiter le fait d'établir des plans de réseaux de canalisations si ces derniers ne pouvaient être retrouvés au préalable.

Il est nécessaire de mettre en concurrence au moins deux bureaux d'études afin de comparer, leur prix, prestations et analyses de la situation.

V- Préfinancement et financement définitif

Il a été convenu, dans un premier temps que la RIVP, d'une part, et SEQUENS d'autre part, relateraient à leurs supérieurs hiérarchiques la teneur du rendez de ce matin et recommanderaient d'ici une semaine le nom d'un bureau d'études pouvant procéder à l'établissement d'un devis d'intervention.

Corrélativement serait demandé par ces deux parties, une autorisation de préfinancement de l'intervention dudit BUREAU D'ETUDES qui est susceptible de solliciter un acompte avant toute intervention et avant même l'établissement d'un devis. Ce préfinancement étant établi pour le compte de qui il appartiendra.

Le financement de la solution réparatoire pourra ensuite être envisagé selon deux modes qui restent à réfléchir : ce financement pourrait nécessiter une convocation préalable d'une assemblée générale extraordinaire de l'ASL FLANDRE SUD qui soumettra le vote de ces travaux à l'accord des trois copropriétaires (RIVP/ SEQUENS / SCI MICHEL THOMAS). Alternativement, les parties qui y ont le plus intérêt (a priori RIVP et SEQUENS) pourraient opter pour un financement direct des solutions réparatoires relevant de leur périmètre de responsabilité.

V – Prochaine mise au point

J'invite chacun à faire toute observation/recommandation qu'il estimerait utile sur ce qui précède d'ici lundi prochain

De même, je propose à chacun des destinataires du présent courriel de faire un point lundi prochain par courriel sur :

- a) Les démarches engagées pour mandater un BUREAU D'ETUDES
- b) La communication des informations et éléments techniques sollicités au point n°2

Bien cordialement,

Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

