



Jean-Michel TROUVIN

jmtrouvin@trouvin-avocats.fr

Pierre-Emmanuel TROUVIN

ptrouvin@trouvin-avocats.fr

Laurent MARTIGNON

lmartignon@trouvin-avocats.fr

Margaux SUSSET

msusset@trouvin-avocats.fr

Avocats au Barreau de Paris

LA PLATEFORME DU BATIMENT

Madame Malika LADAOUI

Immeuble Le Magellan

7, rue Benjamin Constant

75927 PARIS CEDEX 09

PAR LRAR et par courriel à :

Malika.Ladaoui@laplateforme.com

Paris, le 18 octobre 2022

OBJET : Réponse à mise en demeure du 3 octobre 2022

Madame,

Nous sommes les Conseils de la SCI THOMAS qui, depuis le **15 juin 2004**, a consenti à la société LA PLATEFORME, un bail commercial portant sur des locaux dépendants d'un ensemble immobilier situé à l'angle des 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 rue Gaston Rebuffat et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette à PARIS (19^{ème}).

Par LRAR du **3 octobre 2022**, vous avez indiqué à la SCI MICHEL THOMAS que :

- ▶ Depuis plusieurs années, le Preneur subit des infiltrations provenant de descentes d'eaux qui empêcheraient l'exploitation des locaux loués ;
- ▶ Le dernier dégât des eaux remonterait au **20 septembre 2022** et aurait contraint la société LA PLATEFORME à fermer temporairement le 1^{er} étage des locaux loués pour assurer la sécurité de ses clients et salariés ;
- ▶ Depuis la réunion amiable qui s'est tenue sur place le **13 juin 2022**, les investigations envisagées n'ont pas commencé en dépit de l'urgence de la situation ;
- ▶ Des mesures urgentes doivent être entreprises ;
- ▶ Le Bailleur est, en conséquence, mis en demeure de remédier aux désordres dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de votre courrier.

Nous avons donc été mandatés pour vous apporter toute réponse utile sur ce qui précède.

34 rue de Bassano
75008 PARIS
Tél. : 01 47 63 42 10
cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr

1 - Sur l'antériorité des désordres

A titre liminaire, il convient de rappeler que les relations juridiques de la SCI MICHEL THOMAS avec la société LA PLATEFORME sont régies par un bail commercial du 8 juin 2004 renouvelé jusqu'à aujourd'hui.

Votre lettre du **3 octobre 2022** affirme que des sinistres seraient survenus dans les locaux loués « *depuis plusieurs années* », ce qui amène le Bailleur à s'interroger sur le respect des clauses dudit bail.

En effet, l'**article 6 du bail « Obligation du Preneur », en son paragraphe 6°**, stipule que :

*« le Preneur a l'obligation de déclarer **immédiatement** à son assureur, d'une part, **au Bailleur**, d'autre part, **tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent***

*(...) Le Preneur signalera par **lettre recommandée au Bailleur, dans les 48 heures**, toutes dégradations ou sinistres de produisant dans les lieux loués, faute de quoi, il en sera personnellement tenu responsable ; il devra protéger par ses propres moyens à ses frais, les agencements immobiliers contre les dégâts signalés pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.*

Or, sauf erreur, aucun dégât des eaux n'a été signalé par LRAR au Bailleur avant votre lettre du 3 octobre 2022 mentionnant l'existence de désordres depuis des années.

Il s'ensuit que la **clause 6§6 du Bail** n'a pas été respectée par le Preneur, ce qui engage personnellement la responsabilité de la société LA PLATEFORME laquelle doit, en tout état de cause, s'assurer de protéger à ses frais et selon ses propres moyens les agencements immobiliers.

Par ailleurs, la SCI MICHEL THOMAS n'a pas non plus été informée, « *durant toutes ces années* » des déclarations de sinistre régularisées par la société LA PLATEFORME au titre des désordres allégués.

Nous vous remercions donc de bien vouloir en adresser copie à la SCI MICHEL THOMAS.

Il convient également de rappeler qu'en application de la **clause 6§3 du Bail**, le Preneur a une obligation de maintenir les locaux loués en bon état de réparation locatives et d'entretien, impliquant des contrôles réguliers de certains équipements par un organisme indépendant (Socotec ou autre) et d'en informer le Bailleur.

Sauf erreur, le Bailleur n'a pas été tenu informé de ces diligences du Preneur et vous remercie donc, conformément aux termes et conditions du Bail, de lui faire parvenir les rapports de contrôles que la société LA PLATEFORME a fait effectuer pour les années 2021 et 2022 avec les justifications de levées d'éventuelles réserves qui y seraient formulées.

2 - Sur la cause des désordres et la responsabilité des tiers

Comme l'indique le procès-verbal de constat du **20 septembre 2022**, joint à votre mise en demeure du **3 octobre 2022**, le dégât des eaux survenu, provient du faux plafond du 1^{er} étage des locaux loués et donc de locaux appartenant à des propriétaires tiers situés au-dessus, qui sont la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS et la société SEQENS.

En pareille circonstances l'**article 1725 du Code Civil** pose un principe de non responsabilité du Bailleur et invite le Preneur à rechercher celle des tiers :

« Le Bailleur n'est pas tenu de garantir le Preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs à aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ».

De longue date, la jurisprudence considère, d'ailleurs, qu'un copropriétaire est un tiers au sens de l'**article 1725 du Code Civil**, de sorte qu'il est responsable des infiltrations d'eau survenant dans les locaux loués par un locataire, dont le Bailleur est alors exonéré de toute obligation de délivrance. (**Cass.civ.3^{ème}, 25 mars 1998, n°96.10.119**).

3 – Sur l'importance juridique des désordres allégués

Votre lettre de mise en demeure du **3 octobre 2022** évoque l'impossibilité d'exploiter les lieux alors que le procès-verbal de constat joint fait état d'un sinistre localisé sur une partie du 1^{er} étage des locaux. Il s'agit dès lors d'une impossibilité partielle et temporaire d'exploiter les locaux loués, qui ne saurait donner lieu ni à consignation judiciaire des loyers, ni réduction du montant des loyer sous peine de mettre en jeu la clause résolutoire du bail.

4 – Sur les actions du Bailleur et l'inertie des autres parties

De manière surprenante, vous indiquez que *« depuis la réunion du 13 juin dernier, les investigations envisagées n'ont pas commencé et la situation s'avère urgente pour notre société »*.

Or, il ne vous a certainement pas échappé que la SCI MICHEL THOMAS s'est montrée la plus pro-active dans la mise en œuvre de mesures qu'elle a été la seule à mettre en œuvre en dépit de l'inertie et/ou de l'absence de réponse de la RIVP, de SEQUENS mais également de la société LA PLATEFORME.

Pour preuve, c'est bien la SCI MICHEL THOMAS qui a organisé un rendez-vous amiable sur place le **13 juin 2022**, en présence de l'ensemble des parties pour tenter de comprendre les difficultés techniques rencontrées.

A l'issue de cette réunion et par courriel du même jour diffusé par notre cabinet, étaient demandées les informations suivantes aux participants :

- 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 ».*

Aucune des parties n'a répondu aux demandes formulées par la SCI MICHEL THOMAS y compris la société PLATEFORME DU BATIMENT.

Confrontée à cette inertie unanime des parties la SCI MICHEL THOMAS, encore une fois seule force d'action dans cette affaire alors même qu'elle n'est pas à l'origine des désordres, a pris l'initiative de faire établir un devis par un Bureau d'Etudes Spécialisé dont vous avez été rendue destinataire et dont l'intervention a été acceptée expressément par votre Société.

Il est donc difficilement compréhensible qu'un quelconque manque de célérité soit reprochée à la société Bailleresse, là même où les autres parties, par leur inaction et leur silence de ces derniers mois, retardent la mise en œuvre d'une solution réparatoire pérenne.

5 – Sur les mesures urgentes à mettre en place :

Votre mise en demeure évoque la nécessité de mettre en place des mesure urgentes et/ou conservatoires pour assurer la continuité de l'exploitation.

La mise en œuvre de telles mesures appartient nécessairement au Preneur comme les clauses du bail précitées l'ont rappelé.

S'agissant de la mise en œuvre d'une solution réparatoire et comme en ont convenu les parties lors de la réunion qui s'est tenue sur place le 13 juin 2022, il est nécessaire, dans un premier temps, de faire établir un plan d'implantation des canalisations pour notamment déterminer les lieux de passages de celles appartenant à la RIVP, d'une part, et la société SEQENS, d'autre part, lesquelles semblent être à l'origine des désordres.

Compte tenu de ce qui précède, la SCI MICHEL THOMAS est contrainte de considérer votre mise en demeure sans objet.

Elle sollicite, par ailleurs et conformément aux dispositions du Bail :

- La communication des rapports de contrôles que la société PLATEFORME DU BATIMENT a fait établir pour les années 2021 et 2022 avec la justification de levée de leurs éventuelles réserves ;
- La communication de toutes les déclarations de sinistres que la société PLATEFORME DU BATIMENT a déclaré à son assureur au titre des désordres survenus dans les locaux loués ;
- La communication d'un historique des sinistres subis par la société PLATEFORME DU BATIMENT dans les locaux loués.

*
* *

Conformément à nos règles déontologiques, nous vous indiquons que pouvez remettre la présente à celui de nos confrères qui représente vos intérêts et à la disposition duquel nous nous tenons pour tout entretien à sa convenance.

Nous vous prions de croire, Madame, en l'expression de notre considération distinguée.



Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris