



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

SEQENS

Direction Déléguée 75-77-94

2, rue Olof Palme

94000 CRETEIL

SEQENS

14-16, Boulevard Garibaldi

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

PAR LRAR et par courriel à :

Benoit.joubert@sequens.fr

Serge.gaubert@sequens.fr

Paris, le 20 septembre 2022

Madame, Monsieur,

Nous sommes les Conseils de la SCI THOMAS, membre de l'Association Syndicale Libre FLANDRE SUD dont la société SEQENS est également un membre et qui porte sur un ensemble immobilier sis 218,220 et 222, boulevard de la Villette, 2 à 8, rue Tanger, 1 à 7 rue de Kabylie et 11 à 13, rue Gaston Rebuffat 75019 PARIS.

Pièce n°1 : Statuts de l'ASL FLANDRE SUD

Depuis de nombreuses années, des sinistres consécutifs à des engorgements des colonnes verticales des eaux usées et des vannes eaux de l'immeuble ont créés des dégâts des eaux à répétition dans les locaux appartenant à la SCI MICHEL THOMAS et loués à la société LA PLATEFORME DU BATIMENT.

Le 17 février 2016, un rapport d'inspection télévisée des réseaux d'assainissement établi par la société TECHMO HYGIENE a relevé la présence de dépôts et d'encrassement dans ces canalisations et conclu à la nécessité de procéder à un curage de ces canalisations.

Pièce n°2 : Rapport d'inspection télévisée de la société TECHMO HYGIENE du 17 février 2016

Rien n'a été fait par la société SEQENS.

Les désordres se sont donc multipliés et aggravés tout en étant portés à la connaissance de la société SEQENS.

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

Il a d'ailleurs été identifié que ces fuites provenait d'une mauvaise utilisation des canalisations d'évacuation par les occupants des logements appartenant à la société SEQENS comme l'illustre, par exemple, des courriels échangés en **juin 2021** entre Monsieur GAUBERT, préposé de ladite société SEQENS et la société GERLOGE, gestionnaire de l'ASL FLANDRE SUD.

Pièce n°3 : Courriels des parties échangées les 10,11 et 17 juin 2021

Selon procès-verbal de constat d'huissier en date du **25 mars 2022**, la persistance et la récurrence de ces désordres était constatée.

Pièce n°4 : Procès-verbal de constat d'huissier du 25 mars 2022

Par LRAR du **25 avril 2022** adressée à la société SEQENS, la SCI THOMAS lui demandait une nouvelle fois d'engager les actions correctives nécessaires.

Pièce n°5 : LRAR de la SCI THOMAS + annexes du 25 avril 2022

Le **13 juin 2022** et à l'initiative de la SCI MICHEL THOMAS, une réunion s'est tenue sur place en présence de Monsieur GAUBERT, représentant à la société SEQENS. Il était ainsi convenu et acté que cette dernière communiquerait des plans de canalisation de l'immeuble, un historique des désordres qu'elle a connus et des éventuelles interventions techniques qui s'en sont suivies et qu'elle recommanderait le nom d'un bureau d'étude pouvant procéder à un devis d'intervention dont les modalités de préfinancement serait établies.

La société SEQENS devait communiquer ces informations dans les 7 jours suivants.

Rien n'a été fait au jour de l'envoi de la présente.

En conséquence, à ce jour aucune solution réparatoire pérenne n'a été mise en œuvre par la société SEQENS.

Bien au contraire, la multiplicité et la récurrence des dégâts des eaux caractérise une détérioration croissante des canalisations de l'immeuble et une aggravation des désordres susceptible de :

→ mettre en danger la sécurité des biens mais aussi des personnes (personnel, clients) notamment au niveau des locaux loués par la société LA PLATEFORME DU BATIMENT qui doit fréquemment immobiliser des zones d'exploitation en raison de la survenance de dégâts des eaux ;

→ d'aboutir à une fermeture administrative des locaux pour raison de sécurité ce qui placerait la société LA PLATEFORME DU BATIMENT dans une impossibilité totale d'exploitation dont le préjudice devra être réparé par le bailleur qui exercerait alors un recours en garantie contre la société SEQENS ;

Cette situation est tout à fait inacceptable, pour la SCI MICHEL THOMAS qui a tenté de mettre en œuvre à ses frais un règlement amiable de la situation.

Ce d'autant que la société SEQUENS, si elle tenue d'une responsabilité délictuelle envers les tiers est également tenue au respect des statuts de l'ASL lui imposant de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres propriétaires de l'immeuble.

Ainsi, l'absence d'action efficace de la société SEQENS est fautive et engage directement sa responsabilité.

C'est pourquoi, compte tenu de l'urgence et de la gravité de la situation, nous vous mettons en demeure dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente :

- de première part, de mettre en œuvre des solutions conservatoires permettant d'une part, d'éviter la poursuite de l'aggravation des désordres susceptibles d'entraîner des arrêts et des pertes d'exploitation au préjudice de la SCI MICHEL THOMAS et de la société PLATEFORME DU BATIMENT et, d'autre part, d'assurer la sécurité des personnes se rendant dans les locaux loués ;
- de seconde part, d'assurer à vos frais avancés la mise en œuvre d'une solution réparatoire définitive afin notamment de remédier aux désordres structurels précités ;

A défaut, la SCI MICHEL THOMAS nous a donné pour instructions de saisir la juridiction compétente, afin d'obtenir la condamnation de la société SEQENS à exécuter les travaux réparatoires sous astreinte, de l'indemniser de l'ensemble des préjudices subis suite aux désordres survenus dans les locaux loués, outre une condamnation à des dommages et intérêts en réparation des préjudices déjà subis et jusqu'à la cessation des désordres susvisés.

Vous devez donc considérer cette lettre comme une mise en demeure de nature à faire courir tout délai, intérêt et autre conséquence que les Tribunaux et la Loi, particulièrement les articles 1344 et suivants du Code Civil, attachent aux mises en demeure.

Vous 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, Monsieur, en l'expression de notre considération distinguée.



Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

Liste des pièces jointes

Pièce n°1 : Statuts de l'ASL FLANDRE SUD

Pièce n°2 : Rapport d'inspection télévisée de la société TECHMO HYGIENE du 17 février 2016

Pièce n°3 : Courriels des parties échangées les 10,11 et 17 juin 2021

Pièce n°4 : Procès-verbal de constat d'huissier du 25 mars 2022

Pièce n°5 : LRAR de la SCI THOMAS + annexes du 25 avril 2022