



**PREMIERE
EXPEDITION**

**SOMMATION INTERPELLATIVE ET D'AVOIR A ASSISTER
A UN RENDEZ-VOUS TECHNIQUE**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

ET LE VINGT QUATRE NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

LA SCI MICHEL THOMAS, Société Civile Immobilière au capital de 7.622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 378 798 995, dont le siège social est 9, impasse Les Haut de Serignan 34410 SERIGNAN, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Thibault THOMAS,

Elisant domicile en mon Etude

J'ai, Sarah SCHWARTZ, Commissaire de justice associée au sein de la Société par Actions Simplifiée « Sarah SCHWARTZ, Commissaire de justice », titulaire d'un Office de Commissaire de justice à la résidence de PUTEAUX (92 800), 1-7 Cours Valmy, Le Belvédère - La Défense, soussignée.

DIT ET RAPPELE A :

La SOCIETE SEQENS, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 534.164.611,50 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 582 142 816, dont le siège social est 14-16, Boulevard Garibaldi Immeuble Be 92130, ISSY-LES-MOULINEAUX, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

OU ETANT ET PARLANT A, Comme il est dit ci-après

1. Que la SCI MICHEL THOMAS, la société SEQENS et la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS sont membres de l'Association Syndicale Libre FLANDRE SUD 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

2. **Que 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.
3. **Que 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 dépendant en partie de la propriété de la société SEQENS.

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

4. Qu'aucune mesure réparatoire n'ayant été entreprise par la société SEQENS, les désordres se sont multipliés et aggravés, tout en étant portés à la connaissance de la société SEQENS.
5. Qu'il a d'ailleurs été identifié que ces fuites provenaient notamment 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

6. Que 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 : Constat d'huissier du 25 mars 2022

7. Que 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

8. Que 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.
9. La société SEQENS devait communiquer ces informations dans les 7 jours suivants ce qui n'a jamais été fait.

Pièce n°6 : Courriel du Conseil de la SCI MICHEL THOMAS du 13 juin 2022

10. Que dans le **courant du mois de septembre 2022**, de graves et importants nouveaux désordres sont survenus dans les locaux loués par la société LA PLATEFORME DU BATIMENT qui a dû neutraliser une partie de sa zone d'exploitation, lesdits désordres ayant toujours pour origine les canalisations défectueuses de l'immeuble.
11. Que par LRAR du **20 septembre 2022**, la SCI MICHEL THOMAS mettait en demeure la société SEQENS de mettre en œuvre les solutions conservatoires et réparatoires utiles.

Pièce n°7 : Mise en demeure du 20 septembre 2022

12. Que la société SEQENS n'y a donné aucune suite.
13. Que dans le prolongement de la réunion amiable du **13 juin 2022** et en accord avec les parties concernées suite à plusieurs courriels échangées entre elles, le Bureau d'Etudes B3E était mandaté le **13 octobre 2022** pour procéder à un diagnostic des réseaux d'assainissement de l'immeuble R+6 sis 220, boulevard de la Villette 75019 PARIS incluant notamment les prestations suivantes :

« Diagnostic des réseaux d'assainissement d'un immeuble R+6 sujet à des problématiques d'écoulement, comprenant :

- Recueil de données, analyse de la réglementation et préparation des interventions,*
- Prise de rendez-vous avec le responsable du site et déplacement sur les lieux (équipe de 2 techniciens supérieurs), y compris amenée et repli du matériel,*
- Repérage de l'ensemble des réseaux et ouvrages d'assainissement dans les parties communes des niveaux supérieurs, au niveau de la*
Plateforme du Bâtiment et dans les parkings des niveaux inférieurs du bâtiment,
- Prises de mesures selon les accès (diamètres, pentes...) et vérification de la conformité des installations vis-à-vis des DTU,*
- Cartographie des réseaux d'assainissement sur la base des plans de masse transmis par le client,*
- Rapport de synthèse du diagnostic avec reportage photographique et préconisations techniques.*

Note d'information à transmettre aux locataires en amont de nos interventions.
Accès demandés à l'ensemble des niveaux inférieurs et supérieurs du bâtiment.
Matériel de manutention à prévoir par la Plateforme du Bâtiment pour accéder aux réseaux aériens ».

Pièce n°8 : Devis de la société BE3 du 13 octobre 2022

14. Que par plusieurs courriels dont un du **25 octobre 2022** adressé à Messieurs JOUBERT et GAUBERT de la société SEQENS et dont il a été électroniquement accusé réception, la société SEQENS était ainsi informée de l'intervention du Bureau d'Etudes B3E sur site le **8 novembre 2022** à partir de 9h devant le 220, boulevard de la Villette 75019 PARIS.

A cet effet, il lui est était notamment précisé que :

« Il est obligatoirement requis la présence d'au-moins un représentant (décisionnaire et/ou technique) de chaque bailleur (RIVP, SEQENS, SCI MICHEL THOMAS). Merci en conséquence de me communiquer le nom, le numéro de téléphone portable ainsi que l'adresse email de chacune des représentants concernés.

L'accès aux terrasses de l'immeuble est nécessaire et doit donc être garanti (présence échelle Kabylie, clés accès Kabylie/Maroc) de même que pour les locaux techniques (compteurs, pompes, évacuations).

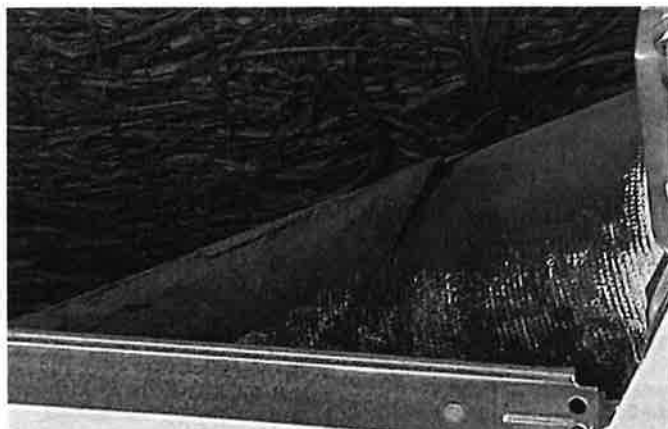
Il appartient à chacun de s'assurer qu'aucune entrave perturbe l'intervention du Bureau d'études ».

Pièce n°9 : Courriel du Conseil de la SCI MICHEL THOMAS du 25 octobre 2022

15. Que la société SEQENS n'était ni présente, ni représentée lors de ce rendez-vous du **8 novembre 2022**.
16. Que par acte d'huissier du **13 décembre 2022**, la SCI MICHEL THOMAS a été contrainte de faire signifier à la société SEQENS, une sommation interpellative d'avoir à assister à un rendez-vous technique se tenant sur place le **11 janvier 2023**, en garantissant l'accès à ses locaux.

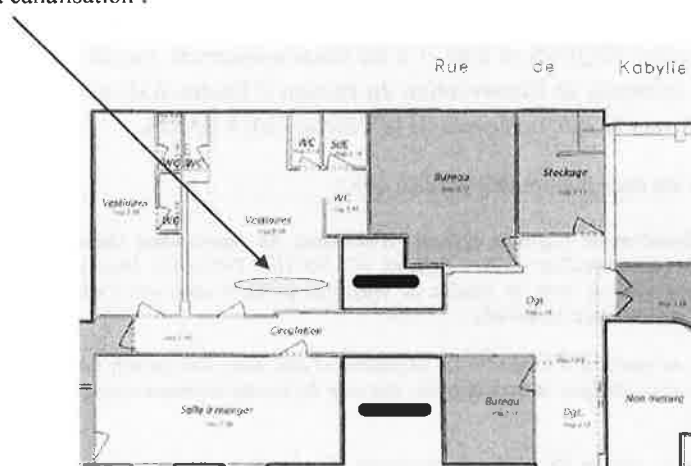
Pièce n°10 : Sommation interpellative du 13 décembre 2023

17. Que depuis cette date, Bureau d'études B3E a effectué divers constats et rapports techniques sur les désordres persistants sur le site.
18. Que c'est ainsi que lors d'une intervention sur site **18 octobre 2023**, le Bureau d'études B3E a constaté la présence d'importantes fissures sur une canalisation des vestiaires hommes des locaux loués par la société PLATEFORME DU BATIEMENT, comme l'illustre la photo ci-dessous :

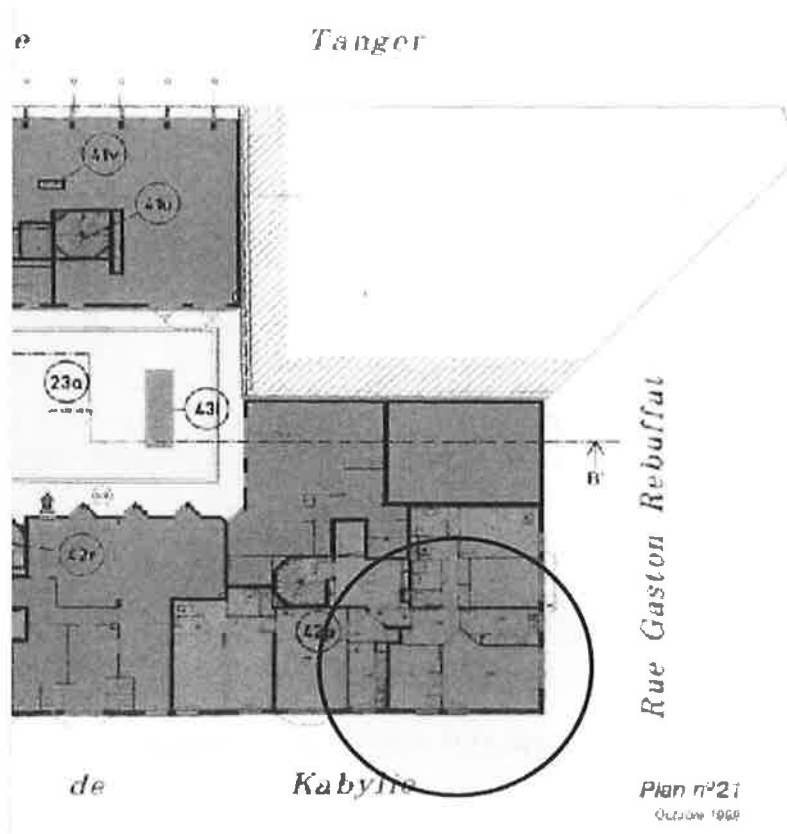


19. Que ces fissures sont localisées dans la bulle rouge ci-dessous, sur le plan côté des locaux sinistrés :

Fissures de la canalisation :



20. Que selon le plan de masse de l'immeuble, ledit vestiaire hommes dans lequel les désordres susvisés sont survenus dépendent du lot appartenant à la société SEQENS (lot en rose sur plan ci-dessous)



21. Que l'état de cette canalisation qui a déjà été la cause de plusieurs sinistres **compromet la sécurité des biens et des personnes exposées à ces désordres.**
22. Que ma requérante fait, en conséquence, sommation à la SEQENS :
- de mettre en œuvre des solutions conservatoires permettant d'éviter la survenance de nouveaux désordres provenant de cette canalisation sinistrée et susceptibles de dégrader les propriétés de la SCI MICHEL THOMAS et de la REGIE IMMOBILIERE DE PARIS mais également d'entraîner des arrêts et des pertes d'exploitation au préjudice de la Société PLATEFORME DU BATIMENT;
 - d'assurer à vos frais avancés la mise en œuvre d'une solution réparatoire définitive des fissures de la canalisation susvisée dans les meilleurs délais ;

► de communiquer **dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente sommation** et par courriel à la SCI MICHEL THOMAS (contact@scimt.fr) ou à son Conseil Maître Laurent MARTIGNON (lm@trouvin-avocats.fr) ou encore à l'huissier instrumentaire signifiant la présente sommation, les nom, le numéro de téléphone portable et adresses email du ou des personnes du ou des personnes représentant la société SEQENS dans la gestion technique et juridique du sinistre précité, **en leur indiquant quelles actions cette dernière entend mettre en œuvre pour remédier aux désordres susvisés**

Que ma requérante entend également préciser à la société SEQENS qu'elle se réserve la faculté de faire constater par huissier une éventuelle carence d'intervention de la société SEQENS

Que l'absence de mise en œuvre de solution réparatoire par la société SEQENS aggraverait les préjudices subis par la société PLATEFORME DU BATIMENT, la SCI MICHEL THOMAS et la REGIE IMMOBILIERE DE PARIS et compromettrait d'autant plus la sécurité des biens et personnes exposés à ces désordres

Que dès lors, ma requérante serait contrainte d'engager toutes les poursuites utiles l'encontre de la société SEQENS

CE A QUOI IL M'A ETE REPONDU :

Je ne suis pas compétente pour répondre ,
Je transmetto au service concerné.
Une réponse sera apportée dans les meilleurs délais.

Requis de signer :

Réponse contre laquelle j'ai émis toute réserve au nom de la partie requérante.

LUI RAPPELANT

Que faute vous de satisfaire à la présente sommation, la requérante entend porter cette affaire devant la juridiction compétente, sans autre délai que celui nécessaire à la saisine de la justice, pour faire valoir ses droits

SOUS TOUTES RESERVES

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 : Constat d'huissier du 25 mars 2022**
- Pièce n°5 : LRAR de la SCI THOMAS + annexes du 25 avril 2022**
- Pièce n°6 : Courriel du Conseil de la SCI MICHEL THOMAS du 13 juin 2022**
- Pièce n°7 : Mise en demeure du 20 septembre 2022**
- Pièce n°8 : Devis de la société BE3 du 13 octobre 2022**
- Pièce n°9 : Courriel du Conseil de la SCI MICHEL THOMAS du 25 octobre 2022**
- Pièce n°10 : Sommation interpellative du 13 décembre 2023**



SARAH SCHWARTZ
COMMISSAIRE DE JUSTICE

1-7 Cours Valmy,
Le Belvédère, La Défense,
92800 PUTEAUX
Fixe : 01 46 83 11 12

Email :
etude@huissiers-ladefense.com

Paiement en ligne :
www.huissiersch-puteauxladefense.com

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



Référence Etude :
99 22 12 4180 / 0001

PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Le Vendredi vingt-quatre Novembre deux mille vingt-trois .

Le présent acte soit **SOMMATION INTERPELLATIVE** a été signifié ce jour à :
S.A. SEQENS 14 BOULEVARD GARIBALDI Immeuble Be 92130 ISSY LES MOULINEAUX,

Cet acte a été remis par Maître Sarah SCHWARTZ elle-même dans les conditions ci-dessous et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :

Le nom figure sur le tableau des occupants de l'immeuble

Le domicile est confirmé par une personne présente au domicile

Le nom et le siège ont été confirmés par le registre du commerce et des sociétés.

Nous avons remis copie de l'acte à :

NOM : TARDIEUX

PRENOM : Laetitia

QUALITE : chargée de mission juridique et sociale.

Ainsi déclaré, habilité à recevoir la copie de l'acte.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, accompagnée d'une copie de l'acte de signification, a été adressée dans les délais légaux.

Coût définitif du présent acte:

(Décret n° 2016-230 du 26 février 2016)

DROIT FIXE (A.R444-3) C1	367,33
S.C.T. (A.444-48)	7,67
TOTAL H.T.	375,00
Montant de la T.V.A	75,00
TOTAL T.T.C. en Euros	450,00

Chaque copie signifiée du présent acte a été dressée sur une feuilles.

Maître Sarah SCHWARTZ elle-même

