



RAPPORT D'EXPERTISE PROTECTION JURIDIQUE

Date du rapport : 23/12/2023

Référence Compagnie	: 231382966
Affaire	: SAS TAY
Date de la mission	: 09/11/2023
Date d'envoi des mise(s) en cause	: 14/11/2023
Date du rendez-vous	: 13/12/2023
Lieu du litige	: 107 RUE EDOUARD VAILLANT 92300 LEVALLOIS PERRET
Référence expert ELEX	: 23EBT0391/PPETOULOUSE/TMAA
Dossier suivi par	: BASSET CLEMENT

AVIS SYNTHETIQUE DE L'EXPERT

Type de mission : Contradictoire
Résumé de la réunion d'expertise : Dans le cadre de ce dossier, votre assuré réclame les deux points suivants:

1er point: Reprise des agencement d'origines située dans le sous-sol suite à un dégât des eaux.

2ème point: Remplacement de l'ancienne extraction des odeurs et d'air suite à la construction d'un nouvelle immeuble mitoyen.

Suite à notre expertise en date du 13 Décembre 2023, la SCI EMMA n'est pas présente à l'expertise.

Malgré nos convocations et malgré le nombre de recommandé que votre assuré à envoyer à la SCI EMMA sans réponse, votre assuré ne désire aucun protocole d'accord ni de conciliation, et veut allez directement en procédure judiciaire.

Nous tenons à également vous informer qu'il semblerait que le Syndic ainsi que la copropriété (les membres du Conseil Syndical) soient déjà en procédure judiciaire contre la SCI EMMA pour l'aménagement de plusieurs caves en habitation sans autorisation de la copropriété et que la SCI EMMA aurait un impayé important des charges de copropriété.

Conciliation amiable envisageable : Non

LES PARTIES CONCERNEES

- **Lien entre les parties**

Un bail commercial a été signé entre la Société TAY et la SCI EMMA en Août 2022.

L'ASSURE ET SES REPRESENTANTS

L'ASSURE

Identité

SAS TAY

107 RUE EDOUARD VAILLANT
92300 LEVALLOIS PERRET

Mail : tay.sas.2022@GMAIL.COM

Téléphone portable : 06.59.11.64.04

CONTRAT

Compagnie : COVEA PJ
Police : 192054340Q001MCE
Référence sinistre : 231382966
Type de contrat : CONTRAT PROTECTION JURIDIQUE
Intercalaire courtier : Non
Franchise : Néant
Effet du contrat : + 1an
Date d'effet du contrat : 01/07/2022
Actualisation de l'indice : Non

L'EXPERT

Expert : BASSET CLEMENT
Référence Expert : 23EBT0391/PPETOULOUSE/TMAA
Mail expert : gestion.idf@elex.fr
Téléphone expert : 06.12.32.91.48

TIERS ET REPRESENTANTS

TIERS

TIERS : SCI EMMA

23 AVENUE JOYEUSE

94340 JOINVILLE LE PONT

Mail : mc.ch8@orange.fr

OBJET DU LITIGE

La Société TAY est locataire exploitante d'un local commercial au rez-de-chaussée située dans une copropriété de plus de 10 ans située au 107 RUE EDOUARD VAILLANT dans la commune de LEVALLOIS PERRET et administrée par le Syndic GRATADE.

Le local commercial est un restaurant de type Américain avec vente sur place et à emporter. Le restaurant est ouvert du Lundi au Samedi de 11h00 à 23H00.

Le propriétaire non occupant du local commercial est la SCI EMMA.

Dans un 1er temps:

En date du 01 Août 2023, la Société TAY a subi un sinistre dégât des eaux avec pour origine une fuite sur une canalisation d'alimentation non accessible de la commune de LEVALLOIS PERRET qui est sous la responsabilité de VEOLIA.

La fuite à occasionné des dommages aux agencements d'origines dans la réserve du local commercial.

La fuite a été supprimée directement dans la journée par la Société VEOLIA.

Depuis la suppression de la fuite, la SCI EMMA refuse d'entreprendre les travaux de rénovation du local et refuse de transmettre ses coordonnées d'assurance à tous les tiers impliqués dans le sinistre. (Société TAY, la Copropriété, le Syndic GRATADE, VEOLIA, ou bien la commune de LEVALLOIS PERRET).

Lors de l'expertise en date du 14 Décembre 2023, nous constatons la présence de dommage sur un mur en BA13 et sur le plafond de la réserve. Une reprise de 1m² de BA13 avec peinture et enduit doit être réalisé.

Dans un 2nd temps:

Début Octobre 2023, des travaux important pour la construction d'un nouvel immeuble située au 109 RUE EDOUARD VAILLANT à LEVALLOIS PERRET ont débuté.

Sur site, nous pouvons constater que la gaine d'extraction d'odeurs pour le restaurant s'extrait au niveau de la façade gauche. Cette gaine se situe à une hauteur de 5 mètres. De par la nouvelle construction de cet immeuble, la gaine d'extraction actuellement présente va être condamné suite à la création des étages du nouvel l'immeuble.

La gaine d'extraction doit être déplacé afin de respecter les normes sanitaires en rigueur, mais surtout pour que le restaurant puisse continuer son activité.

La SCI EMMA refuse d'entreprendre ces travaux à ce jour, et ne répond à aucune demande de la Société TAY que cela soit par mail ou bien par voie postale en LRAR.

La Société TAY demande à la SCI EMMA les deux points suivants:

- Réparer les dommages aux agencements d'origines qui se trouvent dans la réserve au 1er sous-sol.
- Valider le nouveau devis de remplacement d'une extraction d'air à charbon afin d'éviter l'installation d'une nouvelle gaine extérieur.

DATE D'EXPERTISES

Date de l'expertise : 13/12/2023 à 10h00

<u>ASSURE</u>	- SAS TAY	Présent
<u>EXPERT</u>	<i>ELEX PARIS ILE DE FRANCE</i> - BASSET CLEMENT Expert intervenant pour COVEA PJ assureur de SAS TAY	Présent
<u>TIERS</u>	- SCI EMMA représenté par MICKAEL CEYLON Compagnie ignorée	Absent convoqué

DESCRIPTION DES DESORDRES

Désordre : Dommages dans la réserve au 1er sous-sol

- **Description des désordres**

Nous constatons la présence de dommage de type BA13, enduit et peinture sur une petite zone entre le plafond et un mur de la réserve.

- Désordre réservé à la réception : non

- **Origine et causes du désordre**

L'origine provient d'une fuite sur une canalisation d'alimentation non accessible de la commune de LEVALLOIS PERRET qui est sous la responsabilité de VEOLIA.

- **Remèdes envisageables et coûts prévus**

Reprise de la zone sinistrée:

- BA13 coût 200€ HT
- Enduit et peinture coût 250€ HT

- **Éléments de responsabilités / Position des intervenants**

La responsabilité de VEOLIA a bien été fondé par les différents experts sinistres qui ont été mandaté par les différentes assurances, mais les dommages étant d'origines, ils sont à la charge de la SCI EMMA.

La SCI EMMA refuse d'entreprendre les travaux de rénovation et refuse de transmettre ses coordonnées d'assurance.

Désordre : Suppression de la gaine d'extraction des odeurs

- **Description des désordres**

Nous pouvons constater que suite à la construction du nouveau bâtiment voisin, la gaine d'extraction des odeurs du restaurant va être condamnée.

- Désordre réservé à la réception : non

- **Origine et causes du désordre**

L'origine provient de la construction d'un immeuble mitoyen. En effet, les deux façades vont être accolé et donc la gaine d'extraction ne pourra plus passer par l'extérieur.

- **Remèdes envisageables et coûts prévus**

Remplacement de la gaine par une nouvelle extraction à charbon. Ne nécessite plus aucune extraction par l'extérieur.

Le coût moyen pour ce type de travaux est de l'ordre de 6000 à 8000€HT.

- **Éléments de responsabilités / Position des intervenants**

La responsabilité de la SCI EMMA est fondé car c'est à elle d'entreprendre ce type de travaux.

La SCI EMMA refuse d'entreprendre les travaux et ne réponds à aucun courrier en LRAR.

SYNTHESE - CONCLUSION

Dans le cadre de ce dossier, votre assuré réclame les deux points suivants:

1er point: Reprise des agencement d'origines située dans le sous-sol suite à un dégât des eaux.

2ème point: Remplacement de l'ancienne extraction des odeurs et d'air suite à la construction d'un nouvelle immeuble mitoyen.

Suite à notre expertise en date du 13 Décembre 2023, la SCI EMMA n'est pas présente à l'expertise.

Malgré nos convocations et malgré le nombre de recommandé que votre assuré à envoyer à la SCI EMMA sans réponse, votre assuré ne désire aucun protocole d'accord ni de conciliation, et veut allez directement en procédure judiciaire.

Nous tenons à également vous informer qu'il semblerait que le Syndic ainsi que la copropriété (les membres du Conseil Syndical) soient déjà en procédure judiciaire contre la SCI EMMA pour l'aménagement de plusieurs caves en habitation sans autorisation de la copropriété et que la SCI EMMA aurait un impayé important des charges de copropriété.

Tel est le compte-rendu de nos opérations d'expertise fait et clos ce jour en notre cabinet.

L'expert,

BASSET CLEMENT