

**FLORIANE JUGUE**  
*Avocate inscrite au Barreau de GRENOBLE*

---

Monsieur BENOIT  
Expert  
Par courriel : [contact@benoit-architecte.fr](mailto:contact@benoit-architecte.fr)

GRENOBLE, le 22 juin 2020

Nos Réf. : GRENOBLE ALPES METROPOLE/SCI GRENODENT  
Vos Réf. : JFB EXPERT i / SCI GRENODENT c/ GRENOBLE METROPOLE - TA GRENOBLE / PRE RAPPORT

Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans le dossier cité en référence, suite à la diffusion de votre pré-rapport d'expertise qui appelle de ma part les observations suivantes et celles de Monsieur BANZ, expert SARETEC, désigné par la compagnie d'assurance de la METROPOLE, la compagnie AXA France IARD.

**I. Sur votre mission**

1. A la lecture de votre pré-rapport, il me semble opportun de rappeler l'objet de votre mission qui prévoit de :

« - vérifier la réalité des désordres allégués par la société GRENODENT survenus au sein du parking de son ensemble immobilier le TRIDENT, les décrire précisément  
- fournir tous éléments techniques et de fait permettant de se prononcer sur la ou les causes qui sont à l'origine des désordres  
- en cas de pluralité de causes, formuler un avis sur le point de savoir dans quelles proportions les désordres peuvent être imputés à telle ou telle cause, en justifiant ses propositions  
- décrire les travaux propres à remédier définitivement aux désordres et à remettre l'ouvrage en l'état, en évaluer le coût et la durée en précisant s'il y a lieu d'appliquer un coefficient de vétusté  
- d'une manière générale, fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre au tribunal de déterminer les responsabilités encourues et d'évaluer les préjudices de toute nature pouvant présenter un lien avec les désordres. »

Par ailleurs, l'ordonnance précise bien que « les opérations de l'expertise devront être faites sans apprécier les droits des parties, la recevabilité ou le mérite de leurs prétentions, ces questions appartenant au fond du litige ».

2. Dès lors, en aucune façon, il ne peut être procédé à une interprétation de l'acte notarié du 4 novembre 2016, en faveur ou en défaveur de l'une ou l'autre des parties. Ce débat aura lieu au fond et sera soumis à l'appréciation souveraine du juge administratif.

**Adresse :**  
11 rue Aimé Berey  
38000 GRENOBLE  
**Téléphone :** 04.76.46.43.73  
**Télécopie :** 04.76.85.04.70  
[floriane.jugue@orange.fr](mailto:floriane.jugue@orange.fr)

3. Mais je constate qu'il est rappelé (et mis en évidence (nota/important/rappel, p. 11-18) la teneur de celui-ci en ce qui concerne les obligations d'entretien que vous attribueriez à la METROPOLE.

*En effet, vous reprenez l'acte en indiquant que « l'entretien est assuré (ouvrages principaux et annexes) par les organismes en ayant la charge, soit actuellement la METRO qui a récupéré la compétence. Ainsi, l'organisme ayant la charge de l'entretien de cette dalle toiture formant cheminement piéton serait également responsable des dommages subis par l'immeuble propriété de l'acquéreur (et notamment par la couche d'étanchéité de la dalle servant de support au passage et par la chape de protection) et des accidents de toute nature pouvant survenir sur les lieux et résultant soit d'un mauvais entretien du dallage et des ouvrages précités soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude ».*

Ce rappel est exact.

*Mais vous omettez de préciser que l'acte prévoit également que « le propriétaire de l'immeuble aura à sa charge l'entretien des ouvrages d'étanchéité, de protection d'étanchéité et du réseau d'assainissement des eaux pluviales en aval des crépines, ouvrages situés en dessous de la face intérieure des dalles constituant le dallage soumis à servitude de passage.*

*Il assurera également des garde-corps et autres installations provisoires ou définitives délimitant les zones soumises à servitude. »*

J'avais déjà rappelé ce point dans mon dire n°1, et vous me répondez que « *les travaux d'entretien courants sont bien exécutés par la SCI GRENODENT en aval des crépines* » et que ce n'est pas l'objet de la présente expertise, et que les désordres seraient la cause directe du manque d'entretien des ouvrages dont la METROPOLE a la charge, l'exploitation et l'obligation d'entretien...

Au contraire, il me semble que c'est précisément l'objet de l'expertise de déterminer toutes les causes des désordres.

Or, vous avez rapidement conclu au fait que les désordres seraient tous en lien avec un défaut d'entretien du chemin piéton.

Alors que, la SCI GRENODENT ne justifie absolument pas de la réalisation de travaux d'entretien courants sur ses ouvrages d'étanchéité ou de protection d'étanchéité à ma connaissance.

Aucune facture d'entretien, acquittée par la SCI GRENODENT ou les précédents acquéreurs, n'a été versée aux débats.

Le bâtiment a été édifié en 1968 soit il y a plus de 50 ans et il y a de bonnes raisons d'imaginer que les ouvrages d'étanchéité et de protection d'étanchéité ont pu se dégrader avec l'usure du temps. Il est logique que celui-ci nécessite la réalisation de travaux d'entretien concernant l'étanchéité à la charge de son propriétaire.

Vous voudrez bien m'indiquer les raisons vous ayant conduit à conclure à la bonne réalisation des travaux d'entretien courants par la SCI GRENODENT et au bon état des ouvrages d'étanchéité et de protection d'étanchéité situés en aval des crépines.

Par ailleurs, je précise que le décollement de la fresque (rénovée en 2016 ?) ne fait pas partie du périmètre de l'expertise.

## **II. Sur la réparation des désordres**

Vous indiquez que la METROPOLE devrait réparer dans les faits, en sa qualité de donneur d'ordre, les désordres constatés en plafond du parking privatif. Il n'est a priori pas possible, et par ailleurs fortement déconseillé à un opérateur public de faire réaliser des travaux sur un ouvrage privé d'autant qu'une partie de la servitude a été « privatisée » par la SCI et fermé au moyen de grilles.

Les conséquences potentielles en termes de responsabilité à venir constituent un risque juridique que la personne publique n'a pas à supporter.

## **III. Sur les désordres proprement dits**

1. Sur l'analyse foncière du géomètre expert AGATE, celui-ci a pour mission de délimiter précisément les limites de propriété horizontales et verticales.

Or, vous indiquez dans l'objet de l'analyse foncière confiée à celui-ci qu'il est nécessaire de connaître les propriétés de chacune des parties et les droits et obligations qui en découlent.

Là encore, cela ne relève pas des missions qui vous ont été confiées, et la détermination des droits et obligations qui en découlent relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond.

2. En revanche, dans le descriptif de l'ouvrage, il n'est pas mentionné le repérage très précis réalisé sur le plan fourni par le sapiteur AGATE, et qui fait apparaître que seule une partie de la dalle de couverture du parking a été rétrocedée et est donc placée aujourd'hui sous la compétence de la Métropole.

Pourtant la surface de l'étanchéité à reprendre « par la METROPOLE » que vous prescrivez dans votre pré-rapport, de 1710 m<sup>2</sup>, semble bien correspondre exclusivement à la partie rétrocedée, et non à la totalité de la dalle de couverture.

Or, si l'on compare le « repérage réparation bétons » que vous avez réalisé avec le plan du sapiteur AGATE, et même de manière très précise avec la superposition réalisée par AGATE du plan de la dalle avec le plan du parking, on se rend compte que plusieurs zones présentant des désordres au béton sont directement à l'aplomb de parties de dalles qui n'ont pas été rétrocedées, preuve que vous mettez à la charge de la METROPOLE la totalité des désordres sous la totalité de la dalle de couverture.

Les zones qu'il conviendrait de sortir de ce total pour la METROPOLE sont :

- La zone située au Nord, le long de la galerie extérieure, entre les places 66 à 87, où vous avez répertorié 3 traversées d'Eaux Pluviales dont les abords immédiats sont endommagés, ainsi que toute une partie de dalle où la sous-face est à reprendre. Une 4ème traversée d'eaux pluviales se trouve à la limite entre les parties rétrocedées et non rétrocedées (devant les places 87 et 88)



Zone Nord  
entre les  
places 66 à  
87

- La zone située au sud des places 39 à 46, entre ces places et la cage d'escalier contigüe à la « cour » : vous y avez répertorié 2 désordres de type « Eclats » à reprendre



Zone située  
au Sud des  
places 39 à  
46

- La zone correspondant à l'empreinte « commerce 6 et commerce 7 » centrée au-dessus des places 35 à 38, où l'Expert relève des désordres en partie courante de la sous-face



Zone correspondant  
à l'empreinte  
« commerce 6 et  
commerce 7 »

- La zone correspondant à l'empreinte « commerce 4 et commerce 5 » couvrant les places 51 et 52 et la moitié d'un local de dépôt : l'expert y relève de nombreuses altérations de la sous-face

- La zone correspondant à l'empreinte « commerce 3 » couvrant partiellement la place 56 et la moitié d'un local de dépôt : l'expert y relève de nombreuses altérations de la sous-face

3. A ce titre, il me semble que vous ne pouvez attribuer, comme vous le faites dans votre pré-rapport, la totalité des réparations au béton à la METROPOLE, mais bien ventiler ces réparations, selon un ratio qu'il vous appartient d'évaluer et de proposer aux parties, entre ce que vous entendez porter à la charge de la METROPOLE et ce que vous entendez porter à la charge de la SCI GRENODENT. C'est la portée exacte de vos missions n°4 et 6 telles que rappelées en début de dire.

#### **IV. Sur le chiffrage**

1. Relativement au chiffrage des travaux qui seraient de nature à remédier aux désordres, je constate que vous avez fixé le coût à la charge de la METROPOLE à hauteur de 1.014.311,42 €.

Je vous remercie de bien vouloir me communiquer les devis que vous avez obtenus afin de fixer ce chiffrage.

2. En effet, certaines évaluations me semblent très exagérées : par exemple, vous fixez le traitement des poutres à 3.380 € le m/l ce qui m'apparaît exorbitant.

Ensuite, je ne comprends pas la quantité de poteaux comptabilisée, à savoir 70 mètres linéaires. En effet, les éléments verticaux ne sont impactés que dans leur partie haute, en jonction avec la dalle.

3. Le plan sur les reprises du béton inclut, comme indiqué ci-dessus, des parties non rétrocedées à la Métropole.

Là encore, il vous faudra en tenir compte.

4. Par ailleurs, vous chiffrez des postes qui vont au-delà des travaux propres à remédier aux désordres, notamment la base de vie, pour un montant de 65.500 € HT, qui sera évaluée, le cas échéant, par la Métropole en fonction de la durée et de l'ampleur des travaux.

Vous chiffrez également une somme de 108.676,22 € TTC sur la base de 12% du montant correspondant à des « études, Ingénierie, contrôle technique et CSPS » ou des sondages structure suivant diagnostic BET CEBEA pour 21.300 €.

Or, ce montant me semble particulièrement exorbitant, d'autant que le bureau CEBEA et vous-même avez conclu à ce que les désordres liés à l'étanchéité ne sont pas de nature à remettre en cause la solidité du bâtiment.

5. Mais surtout, la METROPOLE ne saurait techniquement pas reprendre l'étanchéité de la partie rétrocedée, sans que l'autre partie de l'étanchéité de la dalle - parfaitement continue - ne soit, elle aussi, reprise. Il me semble que cette reprise, à la charge de la SCI GRENODENT devrait être prescrite également par vous. Or il n'en est rien.

6. Enfin, vous indiquez que de nombreuses places de stationnement et de cheminement seraient inutilisables en l'état. Là encore, il convient d'être précis sur le nombre de stationnements effectivement concernées.

\*\*\*

Ainsi, de nombreux désordres sont également attribuables à la SCI puisque situés à l'aplomb de parties de dalles non rétrocedées à la METROPOLE.

C'est pourquoi je vous remercie :

- De considérer à ce titre une large part de responsabilité à la SCI, en établissant une ventilation précise ;
- De prescrire à la SCI de reprendre l'étanchéité des parties qui demeure à sa charge, au titre de son obligation d'entretien, de façon conjointe et concomitante aux travaux de la METROPOLE ;
- De faire apparaître plus en détail le chiffrage des désordres selon qu'ils sont à l'aplomb d'une partie de la dalle « Métropole » ou d'une partie « SCI ». Il est évident que pour la partie « SCI », celle-ci participe également à la réalisation des dommages.

Je vous remercie Monsieur l'expert de bien vouloir considérer la présente comme un dire à expert et l'annexer à votre rapport définitif, en y apportant toute réponse que vous jugeriez utiles.

Je réserve bien évidemment copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués.

F. JUGUE  
Avocate au Barreau de GRENOBLE

Copie à :

Me Bruno BASSET par courriel : [brunobasset@sphere-avocats.com](mailto:brunobasset@sphere-avocats.com)

