



SOLENE BERNARD

Avocat associé
DEA de droit privé

BRUNO BASSET

Avocat associé
Docteur en droit public

FABIEN MACAGNO

Avocat associé
Docteur en droit public

SANDRINE THELCIDE

Avocat à la Cour
Master II contrats publics

ROMAIN CHAVAGNEUX

Avocat à la Cour
Master II Droit privé

MARION VIEL

Avocat à la Cour
Master II Droit privé

Monsieur Jean-François BENOIT
Expert
22 rue Paul Helbronner
38100 GRENOBLE

Paris, le 3 juin 2019

Par courriel : contact@benoit-architecte.fr

**N/REF : SCG75/19-1 – SCI GRENODENT c/ GRENOBLE METROPOLE -
EXPERTISE**

Objet : transmission d'un premier dire et de pièces

Monsieur l'Expert,

Agissant au nom et pour le compte de la société GRENODENT, je reviens vers vous à la suite de la réception de votre compte rendu, transmis par voie électronique le 7 mai 2019, et du premier dire de GRENOBLE ALPES METROPOLE en date du 20 mai 2019.

1.- Il ressort de votre compte rendu que, « *au droit de la toiture circulaire piéton, de ses relevés et points singuliers qui ne sont pas entretenus, l'eau s'infiltre, passe sous l'étanchéité et inonde le sous-sol, en dégradant au passage toutes les couches du complexe compris la dalle porteuse. De nombreuses places de stationnement et des cheminements sont inutilisables en l'état, ces espaces sont impropres à leur destination en terme d'usage, sanitaire et de sécurité* ».

De ces constatations, vous concluez qu'il « *incombe au gestionnaire actuel, à savoir La Métro, d'engager de toute urgence des travaux de réfection complète, nécessaires et indispensables des étanchéités, des relevés d'étanchéité et de l'ensemble des ponts singuliers, cela par phase pour gérer les flux piétons* ».

SPHÈRE AVOCATS

AARPI inter-barreaux
contact@sphere-avocats.com
www.sphere-avocats.com

A Paris

28 rue Darcet, 75017 Paris
T 01 87 44 85 66 F 01 87 44 85 67

A Bayonne

15 Allées marines, 64100 Bayonne
T 05 33 47 43 49 F 01 87 44 85 67

Avant d'ajouter qu'il « *conviendra ensuite à La Métro de réparer dans le sous-sol de la société GRENODENT, l'ensemble des ouvrages dégradés du fait de ce défaut d'entretien flagrant et généralisé, les ouvrages suivants à minima, à savoir : les plafonds béton qui doivent être piqués au droit des zones dégradés, les aciers passivés et la sous face reconstitué par un mortier de résine spéciale* ».

La société GRENODENT ne peut bien évidemment qu'abonder dans le sens de vos conclusions qui démontrent clairement l'existence de désordres ainsi que leur imputabilité à GRENOBLE ALPES METROPOLE.

2.- En réponse, la collectivité considère, dans son dire du 20 mai 2019 qu'il « *revient au demandeur lui-même d'assurer l'entretien de l'ouvrage d'étanchéité et des réseaux d'eaux pluviales en aval des crépines* ».

Il est naturellement admis, dans le cadre d'une expertise, de postuler l'origine d'un désordre sans avoir nécessairement à l'établir.

Mais encore faut-il préserver une cohérence minimale afin que les arguments exposés dans le dire puissent se réclamer d'un début de démonstration.

Or, la collectivité n'apporte pas de contradiction utile aux observations que vous avez faites sur le site ; elle décrète même sans autre forme de procès que vos premières « *conclusions* » devraient être regardées comme étant « *hâtives* ».

Bien que non étayées, les allégations de la métropole sont en tout état de cause en proie à la critique, et ce, pour plusieurs motifs.

3. En premier lieu, il apparaît que l'origine des désordres ne peut provenir que d'un mauvais état d'entretien du dallage du chemin piétonnier.

Il est vrai que ces constatations ont été facilitées par le fait que le chemin piétonnier n'a visiblement, depuis sa réalisation et donc la rétrocession à la personne publique, jamais été entretenu.

Ce défaut d'entretien manifeste vous a conduit en conséquence à relever successivement que la « *protection d'étanchéité est disparate, composée tantôt de carrelages, de dalles béton gravillonnées, de béton, d'enrobés : la multiplicité des matériaux visibles démonte qu'il n'y a pas eu de travaux d'entretien réfléchi car les revêtements censés protéger l'étanchéité ne sont pas homogènes, ils ne sont pas raccordés entre eux, ils sont tous dans un état de délabrement avancé, ils sont casés, fissurés, il n'y a plus aucun joint, ces revêtements ont fait l'objet de « rustinage », ce qui n'est bien évidemment et en aucun cas suffisant* ».

Et à considérer, en outre, que *« ces matériaux n'assurent en aucun cas leur rôle de protection et d'étanchéité car ils sont décollés, non joints, les dalles béton par exemple laissent passer des graviers qui viennent ensuite poinçonner les étanchéités des mousses, des lichens et des végétaux se développant dans tous les joints qui sont largement ouverts car ils ne sont pas entretenus »*.

Enfin, vous avez pu noter que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales n'étaient pas davantage entretenus, en constatant que ces derniers *« ne sont pas entretenus, ils sont obstrués par les feuilles, ils sont couverts de mousse, de lichens, et de végétaux (...) »*.

Voici qui ne peut être plus clairement dit.

En deuxième lieu, il n'est pas contestable, et pas davantage contesté, que l'entretien de ces éléments (dallage et aménagement des eaux pluviales) appartient à GRENOBLE ALPES METROPOLE.

De façon parfaitement univoque, l'acte notarié sur lequel la collectivité se fonde elle-même dans son dire du 20 mai 2019 précise expressément que : *« De son côté, la SADI sera tenue d'effectuer ou de faire effectuer à ses frais le dallage, l'éclairage et la signalisation des cheminements (...). Quant aux aménagements supérieurs de ces cheminements, ils seront entretenus par la Ville de GRENOBLE (...) La SADI aura à sa charge, à compter de sa réalisation, l'entretien du dallage de la surface grevée de la servitude de passage ouvert au public ainsi que des ouvrages principaux et accessoires réalisés par ses soins. Elle aura également à sa charge les réparations quelles qu'elles soient à faire à ces dallages et ouvrages ainsi qu'éventuellement leur remplacement (...) Elle sera responsable des accidents de toute nature pouvant survenir sur les lieux dont il s'agit et résultant soit d'un mauvais entretien du dallage et des ouvrages précités soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude tel qu'il a été défini précédemment (...) La SADI sera 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) »*.

Il est donc parfaitement vain de soutenir que le « propriétaire » serait responsable de l'entretien du dallage qui vise précisément la surface grevée de la servitude de passage ouvert au public.

En troisième et dernier lieu, il ne peut être logiquement, et donc sérieusement soutenu, que *« les ouvrages situés en dessous de la face intérieure des dalles constituant le dallage soumis et autres installations provisoires ou définitives délimitant les zones soumises à servitude »* seraient seuls responsables des infiltrations d'eau, alors que le dallage, soit les éléments situés au-dessus des dalles, présente les anomalies constatées.

Autrement formulé, vous auriez peut-être été enclin à accueillir l'argument de la collectivité si le dallage avait été exempt de tout défaut.

En revanche, ce même argument est dénué de fondement si, du fait d'un défaut d'entretien caractérisé, « *les revêtements censés protéger l'étanchéité* » ne remplissent plus leur office.

Avec comme conséquence immédiate que « *l'eau s'infiltre, passé sous l'étanchéité et inonde le sous-sol, en dégradant au passage toutes les couches du complexe compris la dalle porteuse* ».

La collectivité inverse donc ici la chaîne des causes et des effets, qui la met incidemment en situation de soutenir que le défaut d'entretien des « *ouvrages situés en dessous de la face intérieure des dalles* » serait à l'origine des anomalies identifiées sur les ouvrages situés au-dessus de la face intérieure de ces dalles.

Ce n'est donc en aucun cas la couche d'étanchéité en aval des crépines qui est à l'origine des troubles constatés, mais bien le défaut d'entretien du dallage.

En présence d'un défaut d'entretien du dallage, permettant un ruissellement continu des eaux, la chape d'étanchéité ne peut donc plus jouer son rôle.

Vous précisez d'ailleurs clairement que le revêtement n'est « *en aucun cas suffisant pour assurer la pérennité du complexe d'étanchéité qui ne fonctionne plus au vu des infiltrations constatées en sous face* ».

En conséquence, dans la mesure où les stipulations contractuelles sont parfaitement claires en la matière, et qu'un défaut d'entretien en lieu avec le dommage est constaté, la responsabilité de GRENOBLE ALPES METROPOLE ne qu'être incriminée.

Pour ne prendre qu'un seul exemple tiré de la jurisprudence, et dont les faits sont totalement transposables au différend d'espèce, c'est dans ce sens qu'a statué la Conseil d'Etat dans un arrêt ***Ville de Tours*** : « *que les stipulations précitées de la convention du 9 novembre 1970 doivent être interprétées comme mettant à la charge de la commune, d'une part, l'entretien et la rénovation des surfaces dallées et des jardinières, d'autre part, l'entretien courant seulement du complexe asphalté composant le sol superficiel, consistant à nettoyer régulièrement le sol afin notamment d'éviter l'obstruction des entrées d'eaux pluviales, et à assurer le cas échéant le remplacement des joints de dilatation et des relevés d'étanchéité ; qu'il résulte de l'instruction et notamment du rapport d'expertise que la commune a manqué à cette obligation d'entretien, ce qui constitue une faute de nature à engager sa responsabilité ;* » (CE, 25 juillet 2008, req. n° 299168).

4.- Enfin, vous trouverez en annexe de la présente les relevés cadastraux et les plans de la construction.

**

*

Je vous remercie, Monsieur l'Expert, de bien vouloir considérer le présent courrier comme un dire, et l'annexer en tant que tel à votre rapport et d'y répondre.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur l'Expert, l'assurance de ma considération distinguée.



Bruno BASSET

Annexes :

- Plans cadastraux et les plans de la construction