

LYON, le 7 février 2022

**SELARL PIRAS ET ASSOCIÉS**  
Avocats près la Cour d'Appel de  
LYON  
Inscrite au Barreau de LYON

**Frédéric PIRAS**  
**Joël VALETTE**  
AVOCATS ASSOCIÉS

**Claire BOURGEOIS**  
**Marie-Emilie FOLLEAS**  
**Célia GALLOUZE**  
AVOCATS

**Marianne MICHEL-PIRAS**  
JURISTE

**Cabinet principal**

1/3, avenue Jules JUSSERAND  
69003 LYON  
Téléphone : 04 78 42 53 95  
Toque 704

**Bureaux secondaires**

7, rue Gabriel MORTILLET  
74000 ANNECY  
Téléphone : 04 50 10 02 80  
Fax : 04 50 10 02 81

4, rue Bourgmayer  
01000 BOURG EN BRESSE  
Téléphone : 04 74 45 06 36  
Fax : 04 74 23 71 43

cabinet@piras-associés.fr

SELARL au capital de 2.000 €  
RCS LYON n°794 107 060




Membre du GIE BASTILLE AVOCATS

Monsieur Jean-François BENOIT  
Expert judiciaire  
22, Rue Paul Helbronner  
38100 GRENOBLE

**REFERENCES A RAPPELER**

**FP/CBO**

 **21.2894**

**MTM / MONTBONNOT MESANGES - SDC LA MESANGERAIE (TJ GRENOBLE - référé-expertise)**

**V/REF : COMET ET AUTRES / SCCV MONTBONNOT MESANGES - SDC LA RESIDENCE LA MESENGERAIE**

**DIRE N° 2**

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à la communication de votre pré rapport ainsi qu'à votre accédit du **24 JANVIER 2022**, qui appellent de la part de MTM, intervenu en qualité de BET VRD, les observations suivantes.

**1. La largeur des places de stationnement**

Au terme de votre pré rapport vous indiquez que :

*« Suite aux visites et au contrôles de dimensions des places de stationnement extérieures du bâtiment 2, il apparait que celles-ci ne sont pas conformes, elles ont été contrôlées sur la base d'un relevé complet effectué de manière précise les 27/02/2020 et 10/09/2020 lors des opérations et de mes investigations purement techniques de relevé des lieux des existants. (Tous les intervenants ont été informés de ces dates d'intervention et avaient la possibilité de se rendre sur site, sachant qu'il n'y eu aucun débat sur le fond). »*

*En effet, il apparait des non-conformités vis-à-vis des règles d'aménagement et de conception notamment de respect de la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés.*

*Des obstacles (murets en relevés, ilots, saillies et espaces verts) gênent les utilisateurs pour les stationnements. »*

Vous avez constaté que la présence de couvertines métalliques sur les bordures réduisant les largeurs de stationnement.

La pose de ces couvertines ne relève pas de la mission confiée à MTM.

Vous indiquez également qu'il existerait des non-conformités des dimensions de ces places de parking (situées en extérieur) eu égard aux dispositions de la norme NF P 91-120.

 .../...

Vous indiquez que tel est le cas pour les deux places de parking situées devant le bâtiment 2 au droit du portail d'accès à la copropriété pour lesquelles il a été relevé une largeur de 2 m 31.

La norme NF P 91-120 fait référence aux parcs de stationnements privés pour les ouvrages en béton.

Ses dispositions **ont à caractère informatif et leur application n'est pas obligatoire.**

En effet, cette norme peut recevoir application uniquement dans le cas où les pièces marché (CCTP, CCAP) le prévoit.

Le caractère informatif est confirmé par l'AFNOR qui prévoit que

« **Les dimensions des emplacements individuels ne sont pas réglementées.** Seuls les emplacements aménagés et réservés aux personnes handicapées font l'objet de textes réglementaires prévoyant un nombre de places réservées par tranche de places de stationnement, leur aménagement et leur signalisation. »



**afnor**  
NORMALISATION

ACTUALITÉS SOLUTIONS THÉMATIQUES DÉCOUVRIR LES NORMES AFNOR SPEC MÉDIATHÈQUE

**PARCS DE STATIONNEMENT**

Accueil > Focus thématiques > Parcs de stationnement

**LES PARCS DE STATIONNEMENT SONT-ILS SOUMIS À DES RÈGLES PRÉCISES EN CE QUI CONCERNE LES DIMENSIONS DES EMPLACEMENTS ET LES VOIES DE CIRCULATION ? EXISTE-T-IL DES OBLIGATIONS PARTICULIÈRES POUR LES PLACES DESTINÉES AUX HANDICAPÉS ?**

**A noter :** AFNOR attire l'attention du lecteur sur le fait que les éléments contenus dans cette fiche ne revêtent qu'une portée strictement informative et ne sauraient en aucun cas se substituer à la réglementation en vigueur.

Les normes NF Pg1-100 et NF Pg1-120 spécifient les dimensions à observer pour un parc de stationnement, accessible au public, pour véhicules de moins de 3,5t et de moins de 1,90 m de haut d'une part, et d'autre part les dimensions minimales concernant les emplacements de stationnement à usage privatif.

Les dimensions des emplacements individuels ne sont pas réglementées. Seuls les emplacements aménagés et réservés aux personnes handicapées font l'objet de textes réglementaires prévoyant un nombre de places réservées par tranche de places de stationnement, leur aménagement et leur signalisation.

La largeur indiquée au terme de cette norme est usuellement de 2 m 30

La notion d'élargissement à 2.50m s'entend uniquement en cas d'obstacles de type voiles, poteaux,

La réclamation des copropriétaires n'est donc pas un problème d'accessibilité mais d'usage.

Compte tenu de ce qui précède, la responsabilité de MTM ne peut donc pas être évoquée.

Toutefois et conformément à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli, accompagné de son bordereau de communication, un plan de MTM déplaçant la bordure et permettant ainsi, à ces deux places de parking de bénéficier d'une largeur de 2 m 50.

## 2. Le système de télésurveillance des pompes de relevage

Vous indiquez (page 17)

*« se déclenche tardivement, provoquant des inondations (pompe sur alarme avec télésurveillance par GSM géré par le syndic qui est un système qui ne permet pas d'être réactif, le régime des EU et des EP avec tous les réseaux réalisés compris la gestion des ouvrages liés au relevage nous a été transmis par le conseil du syndicat des copropriétaires, ainsi que deux propositions de contrat d'entretien »*

Lors de votre accédit, il a été démontré que le système de télésurveillance mis en œuvre est **parfaitement fonctionnel**.

Il est conforme, avec un système de surveillance sur GSM, il appartient à la copropriété de souscrire un contrat qui prévoit d'avertir un professionnel plutôt qu'un résident en cas de déclenchement.

Au surplus, aucune inondation d'eaux pluviales ou d'eaux usées n'a été constaté par la société CROS, en charge de l'entretien de ces pompes **depuis plus de trois ans**.

## 3. L'emplacement des pompes de relevage

Vous estimez que :

*« Cet espace technique relève d'une erreur de conception des réseaux qui a été amplifiée au stade de l'Exécution par la rampe qui n'a pas été construite comme prévu initialement » (page 40)*

Or, MTM a démontré que cet emplacement ne relevait **en aucun cas d'une erreur de conception**.

En effet, ces pompes ont été placées dans une zone protégée (hors zone de circulation des véhicules) afin de permettre un entretien technique facilité.

Vous indiquez (page 40) également que :

*« Cet espace technique (dont les regards et ouvrages ne sont pas tous représentés sur les plans en notre possession) a été dédié à la technique (réseaux et relevages des eaux pluviales et usées entre autres), il n'est pas sécurisé contre les risques de chutes dans un regard car les trappons d'accès ne sont pas sécurisés pour certains. »*

Des cadenas étaient bien présents sur les couvercles des pompes lors de la livraison à la copropriété

Enfin MTM précise que **ces pompes ne devaient surtout pas être déplacées ou mise à niveau au sous-sol, dans le cadre des travaux de reprise de la rampe d'accès au sous-sol**.

#### 4. Les réseaux EU/EP

##### 4.1 Au terme de votre pré rapport vous précisez (page 41)

*« Le BET VRD MTM INFRA a été missionné par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour les ouvrages de VRD et aménagements extérieurs, les DOE de ce BET lot **ne nous ont pas été transmis**, les réseaux ont été visiblement adaptés en cours de chantier (suivant le DOE de l'entreprise CONVERSO TP) »*

Le marché de CONVERSO a bien été passé avec une canalisation fonte et une station de refoulement ; les adaptations demeurent mineures et sont nécessaires dans la réalisation de tous les chantiers.

##### 4.2 Vous poursuivez en indiquant que :

*« Le réseau des Eaux Usées (EU) du bâtiment 2 devait suivant les plans DCE du BET MTM INFRA être réalisé en attente sous la place de stationnement n°5 et être ensuite collectées vers le réseau en passant sous les stationnements extérieurs, il apparaît qu'un réseau fonte a finalement été réalisé dans toute la longueur du sous-sol pour que les EU (eaux usées) soient collectés dans l'espace technique côté cimetière vers une station de refoulement visiblement créée à l'Exécution et qui aurait pu être encastrée dans une niche d'un voile béton de la rampe ou dans un regard circulaire.*

*Concernant les réseaux EU (Eaux Usées), le passage caméra de la SCAVI missionnée par l'entreprise CONVERSO TP fait apparaître de nombreux raccordements autres que par culottes (comme il se doit), des tronçons qui n'ont pas pu être testés car non raccordés et des tronçons qui font apparaître des déviations angulaires, des infiltrations par écoulement continu et des résultats non conformes des essais d'étanchéité à l'air.*

*Concernant les EP (Eaux Pluviales), les mêmes remarques de la SCAVI sur leur inspection caméra font apparaître les mêmes défauts que pour les eaux usées (raccordement autre que par culotte, déviations angulaires). (...)*

*Le VISA du BET MTM INFRA manque sur tous les éléments concernant les ouvrages qu'il a géré dans le cadre de sa mission de maîtrise d'œuvre en VRD – espace verts, ce qui relève d'une erreur de conception et de suivi dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre VRD avec DET »*

Lors de cet accedit, MTM a pu vous préciser que les réseaux eaux usées et eaux pluviales ont été inspectés dès réalisation de radier du bâtiment car il n'était plus possible d'intervenir sur les réseaux par la suite au vu de la configuration du site.

Il était nécessaire de valider la bonne mise en œuvre des ouvrages.

Le réseau d'eaux usées est un réseau fonte verrouillé, le passage camera ne montre **aucun dysfonctionnement**, la pente est uniforme, les raccordements se font par des culottes fonte.

Il n'a donc été constaté aucun désordre sur ce réseau.

Le réseau d'eaux pluviales est un réseau en béton qui permet le stockage avec des branchements réalisés par carottage en génératrice supérieure et la pose d'une pièce de raccord spécial béton/pvc, scelle de piquage (il n'existe pas de culote de branchement sur une conduite 500 en béton).

Le raccordement par scellé de piquage est conforme.

Au surplus, le chemisage de ce réseau n'apportera rien dans la pérennité de l'ouvrage.

## 5. Le manque de terre végétale et l'engazonnement

Vous estimez que les espaces verts n'ont pas été réalisés : il manque de la terre végétale et que l'engazonnement n'a pas été réalisé

Les jardins ont tous été réalisés en même temps par CONVERSO et avec la même terre végétale.

Cette terre végétale est issue de l'extérieur car le stockage sur le site n'était pas possible.

On peut constater que quatre ans après la livraison certains jardins sont magnifiques car entretenus, et d'autres pas...

Sur cette photo de deux jardins mitoyens nous pouvons déjà percevoir cette différence, il est évident que le jardin est une zone végétale qui demande surtout au démarrage un entretien assidu.

L'engazonnement relève donc de l'entretien de chaque copropriétaire.



Vous chiffrez les travaux de reprise de ce manque d'entretien à la somme de **18.000€**.

Or, afin de refaire un gazon, il n'est pas nécessaire d'enlever la terre végétale, pour mémoire, les jardins ont tous reçu la même terre végétale, un gazon coûte au prix fort 4€ /m2 donc le cout des éventuelles reprises est donc de **1812 € HT (4€/m2 x 453 m2)**

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un DIRE au sens de l'article 276 du Code de procédure civile et de l'annexer à votre rapport définitif en indiquant la suite que vous y aurez donnée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Expert, l'expression de mes salutations distinguées.

**Frédéric PIRAS**

➡ .../...

COPIE POUR INFORMATION :

Cabinet AXIS	ACTE IARD	contact@axis-avocats.com
Maître Marie-Luce BALME	2018036 - NERVO & AUTRES / TRIGNANT	chambery@mlbavocats.com
SCP BESSAULT MADJERI SAINT ANDRE	19-5084 AXA (FERREIRA) / SCCV et MONTBONNOT MESANGES et 19-5085 AXA (SOGREBAT) / SCCV MONTBONNOT	s-madjeri@scp-bessault-madjeri.com
BSV Avocats	2019060 MAYET / MONTBONNOT LA MESANGERIE	secretariat.bourgoinjallieu@bsvavocats.com
SCP CHAPUIS CHANTELOVE GUILLET-LHOMAT	2019083 AUXILIAIRE (CONVERSO) /SCCV MONTBONNOT MESANGES	contact@avocat-chantelove.com
SELARL COMBAZ & ASSOCIES	19064 MMA (CNR) / SCCV MONTBONNOT - SDC LA MESANGERAIE	laure@cabinet-combaz.fr
Maître Hugues DUCROT	20190377 JF INGENIERIE / SCCV MONTBONNOT MESANGES	scp@ducrot-avocats.com
SELARL DURAND GRANDGONNET MURIDI	SDC LA MESANGERAIE	a.grandgonnet@mg-avocats.fr
Maître Laurent FAVET	19161 LFA/NRO SOGREBAT	avocat.favet@carler-france.com
Maître Guillaume HEINRICH	2019075 (SMABTP) TISSOT ETANCHEITE / SCCV MONTBONNT MESANGES	g.heinrich@heinrich-avocats.fr
Maître Gaëlle LE MAT	190109 FERREIRA	office@avocats-gblm.eu
Maître Ronald LOCATELLI	2019105 ALLIANZ IARD (MATTE) / MESANGES COMET	r.locatelli@deniau-avocats.com
cabinet d'avocats MOUREU ASSOCIES	MENUISERIE CURTO	cabinet@moureu-avocats.fr
Maître Simon PANTEL	MMA	cabinet@alexo-avocats.fr
Maître Philippe REFFAY	190480 GENERALI (TERRACERAMIC) / MONTBONNOT MESANGES SCCV	reffaybourg@reffay-avocats.com
Maître Jean ROBICHON	20170170 TRIGNAT / SC MESANGERAIE	cabinet@robichon-avocats.fr