

# MLB AVOCATS

**Marie-Luce BALME**

Avocat associé  
DEA de droit privé Fondamental  
Spécialiste en Droit Immobilier

**Virginie MANTELLO**

Avocat associé  
Master Droit des obligations

*En collaboration avec :*

**Marie-Christine CARTILLIER**

Avocat Honoraire

**Christelle BLANCHIN**

Avocat

**Monsieur Jean-François BENOIT**

**Expert Judiciaire**

22 Rue Paul Helbronner  
38100 GRENOBLE

Chambéry, le 17 mars 2022

Par mail : [contact@benoit-architecte.fr](mailto:contact@benoit-architecte.fr)

Affaire : **NERVO / TRIGNAT RESIDENCES**

Nos Réf. : **2018036 - MLB/MLB/MR**

Vos Réf : **Expertise 18/00660 : COMET DE LOS ANGELES MARIN BARREDO  
NERVO MOLLINARD BOKOBZA BEAUCHAMP SCHREIBER C/ SCCV  
MONTBONNOT MESANGES – ORDONNANCE DU 3.10.2018**

## **DIRE RECAPITULATIF N°3**

Monsieur l'Expert,

D'ordre et pour le compte de Monsieur NERVO, Madame DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, Monsieur Pascal BEAUCHAMP et Madame Frédérique SCHREIBER, Madame Isabelle COMET, et Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, j'entends à la suite :

- de la réunion du 24 janvier 2022,
- de votre note du 2 février 2022 ,
- de votre courrier 28 février 2022
- Des dires de mes confrères Maître PIRAS du 7 février 2022 et Maître ROBICHON du 1<sup>er</sup> mars 2022, formuler les observations suivantes :

### 1/- Sur les désordres affectant les bardages :

Il a été effectivement constaté lors de votre accedit du 24 janvier dernier l'aggravation de ces désordres en raison du délitement de tous les supports bois qui ont pourri dès lors que les bois utilisés ne sont pas conformes aux normes en vigueur et à l'avis technique du fabriquant (bois non traités, non protégés, section insuffisante entre autre).

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

La SCCV MONTBONNOT LES MESANGES et son assureur la compagnie MMA IARD ne contestent pas le caractère décennal de ce désordre compte tenu du risque d'effondrement et d'atteinte à la sécurité des personnes que vous avez relevé.

Vous nous avez fait parvenir le devis de la société ALDORIV correspondant aux travaux de sécurisation des façades.

Ce devis s'élève à la somme de 19.175 € TTC.

Vous demandiez dans votre courrier du 28 février dernier à ce que les demandeurs confirment et valident de toute urgence ce devis.

Or, mes clients qui ont déjà dû jusqu'à ce jour faire l'avance des frais d'expertise ne peuvent pas prendre en charge le préfinancement de ces travaux.

Je vais être contrainte de solliciter le versement d'une provision correspondant à ces mesures conservatoires.

## 2/- Sur le dysfonctionnement des pompes de relevage :

Mes clients ne peuvent accepter les affirmations de la société MTM INFRA selon lesquelles il aurait été constaté lors de votre dernier accedit que le système de télésurveillance était parfaitement opérationnel, qu'il est conforme avec un système de surveillance sur GSM et qu'il appartient à la copropriété de souscrire un contrat de télésurveillance avec un professionnel.

Et la société MTM de soutenir qu'il n'y aurait eu aucune inondation d'eaux pluviales ou d'eaux usées depuis 3 ans.

Je rappellerai à ce sujet les termes de mon dire du 14 septembre dernier :

Contrairement à ce qui est soutenu, les dysfonctionnements avaient été dénoncées par le syndic dans son courrier du 5 avril 2018. (pièces 6-7 et 8)

Le représentant du promoteur s'était engagé lors d'une réunion avec l'entreprise qui a réalisé la pose de la pompe de relevage et le conseil syndical, à prendre en charge les frais correspondants au contrat de télésurveillance de ces pompes

Cet engagement n'a cependant pas été suivi d'effet.

C'est la raison pour laquelle le syndicat des copropriétaires a été contraint de souscrire un contrat de télésurveillance des pompes pour palier la défaillance du promoteur.

Qui plus est et contrairement à ce qui est soutenu, la copropriété a bien été victime d'inondations dans les garages que je vous ai signalées par dires des 19 août et 14 septembre 2020 auxquelles été jointes les photos. (pièces 22 et 23)

---

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

---

Ainsi, il ne peut être soutenu que le fonctionnement des pompes de relevage est efficient.

### 3/- Sur le manque de terre végétale et l'engazonnement :

Mes clients Monsieur NERVO et Madame COMET ont signalé dans le mois suivant la livraison de leur bien le fait que leurs jardins étaient encombrés de déchets et que l'herbe (et non la pelouse) poussait de façon clairsemée.

Ce point a été confirmé dans le procès-verbal de constat de Maître HYVERT du 18 mai 2018.

Vous trouverez jointes à la présente des photos qui, à l'instar de celles annexées au constat d'huissier confirment que la terre végétale et l'engazonnement n'ont jamais été réalisés et la SCCV MONTBONNOT LES MESANGES ne rapporte d'ailleurs pas la preuve que cette prestation aurait été réalisée.

Les « pelouses » et plus exactement l'herbe des jardins privatifs n'ont jamais été arrosées avant leur livraison aux acquéreurs.

L'arrosage automatique qui se faisait depuis la cuve des pompes de relevage ne concernait que les haies visées et il a qui plus est été supprimé après la réception.

Madame COMET et M. NERVO qui ont réalisé à leurs frais un certain nombre de plantations florales, dépenser beaucoup d'énergie pour tenter de faire pousser du gazon après avoir dépierrer leurs jardins ne peuvent accepter qu'il leur soit reproché un défaut d'entretien.

Les jardins dont Me PIRAS nous joint les photos en indiquant qu'ils seraient entretenus à la différence de mes clients n'étaient pas ainsi à la livraison mais les propriétaires mitoyens ont fait intervenir à leurs frais des entreprises extérieures pour réaliser l'engazonnement.

Ainsi, les réclamations de mes clients sont sur ce point parfaitement justifiées et vous ne pourrez que rejeter les allégations au demeurant non justifiées par des pièces, des locuteurs d'ouvrage.

Je reprends par ailleurs intégralement les termes de mon dire récapitulatif du 9 septembre 2021.

### **1/- Concernant les désordres, malfaçons, non conformités et non finitions relevées :**

#### a- Au titre des parties communes :

- Extérieurs/stationnement :

Vous avez constaté que le portail motorisé coulissant et le portillon d'accès piétons est implanté en mitoyenneté côté Nord Est, ce qui réduit encore les largeurs des stationnements et rend difficile l'accès et l'utilisation des deux places situées au droit de ce portail, soit n° 1 et 11.

J'observe cependant et vous l'avez bien relevé en p 33 de votre pré-rapport, que les mêmes difficultés d'utilisation se posent au droit du portail motorisé mitoyen avec le voisin M. TRIGNAT, côté Ouest et impactant les places de stationnement n° 5 et 6.

---

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

---

Vous voudrez bien me confirmer que dans le chiffrage des travaux de mise en conformité de ce parking vous avez également tenu compte de la nécessité de redéfinir l'implantation de ces deux emplacements.

Les copropriétaires suggèrent à titre de solution envisageable, la suppression d'une des deux places accessibles PMR n°6 et 7, de répartir la largeur des places n°1 à 6, de transformer la place n°6 en place de stationnement classique et de conserver la place n°7 accessible PMR.

- Extérieurs : accès au sous-sol et sous-sol :

Vous avez noté en p 17 de votre pré rapport qu'au sous-sol, au droit de la circulation l'eau résiduelle des véhicules enneigés ou mouillés est collectée dans des regards borgnes à vider régulièrement via un caniveau central de 14 cm de large et 3 cm de profondeur avec chanfrein.

Les copropriétaires entendent attirer votre attention sur le fait que cette rigole non couverte présente un problème de sécurité dans le cadre du cheminement piéton des garages et ce d'autant que les eaux de pluies en provenance de la rue de Stendhal aboutissent dans le garage en raison d'un sous dimensionnement vraisemblable des grilles d'évacuation.

Il apparaît donc que du fait des inondations, le garage se trouve également rendu impropre à sa destination et vous voudrez bien l'ajouter dans votre rapport définitif.

- Façades :

Vous avez relevé des décollements des façades stratifiées et dans le chiffrage des travaux de reprise, vous ne retenez que celles qui se trouvent au droit de l'appartement de M. NERVO et Mme DE LOS ANGELES MARIN BARREDO.

Cependant, le phénomène s'est généralisé puisqu'aujourd'hui, les façades qui se trouvent au droit de l'appartement de Madame COMET subissent les mêmes désordres et je vous remercie en conséquence de bien vouloir intégrer dans votre chiffrage les surfaces correspondantes.

Par ailleurs, vous avez noté des traces au droit des façades en enduit et sauf erreur de ma part, les travaux de reprise n'ont pas été estimés ce que je vous remercie de bien vouloir prendre en compte dans votre rapport définitif.

#### b/ Concernant les parties privatives :

- Appartement de M. NERVO et Mme DE LOS ANGELES MARIN BARREDO :
  - Le détecteur de mouvement pour l'éclairage mentionné à régler (p 18 et 45), que vous estimez à 180 € HT a été repris.

Je vous laisse donc le soin de supprimer ce poste de votre rapport définitif.

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

- Vous avez noté, et cela concerne les 4 copropriétaires que je représente, que les trous derrière les radiateurs ont été repris.

En réalité l'entreprise qui s'était engagée à intervenir n'a rien fait.

Vous voudrez donc bien chiffrer les travaux de bouchage des passages de réseaux dans les doublages au niveau de l'ensemble des radiateurs des appartements NERVO et Mme DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, MOLLINARD BOKOBZA, COMET, BEAUCHAMP ET SCHREIBER dans votre rapport définitif.

- En ce qui concerne l'absence de soutènement en bout de jardin avec pente et risque de chute, vous avez envisagé deux solutions, soit la mise en place d'un soutènement, soit un aménagement paysagé avec clôtures pour sécuriser l'espace.

Monsieur NERVO et NERVO et Mme DE LOS ANGELES MARIN BARREDO souhaitent que soit retenue uniquement la version n°1 de mise en place d'un soutènement dans la mesure où comme vous le mentionnez, la solution n°2 va avoir pour conséquence une perte de surface de leur terrain qu'au demeurant vous n'avez pas chiffrée.

- Monsieur NERVO et NERVO et Mme DE LOS ANGELES MARIN BARREDO subissent par ailleurs un préjudice de jouissance en lien avec l'ensemble des désordres que vous avez relevés au titre des espaces verts, inachevés, de l'absence de soutènement en bout de jardin, de l'ombre créée par les arbres de haute tige, des regards non scellés et vous voudrez bien estimer ce préjudice dans votre rapport définitif.

- Appartement de Madame MOLLINARD BOKOBZA :

- Vous avez chiffré la reprise des joints de carrelage à 950 € HT.

Madame MOLLINARD a contacté plusieurs carreleurs qui n'ont pas souhaité intervenir compte tenu du caractère délicat de cette intervention.

En définitive, l'entreprise qui a répondu chiffre les travaux à la somme de 2.550 € HT en émettant une réserve en raison du caractère délicat de cette manœuvre sur du carrelage émaillé.

**(pièces n°27- 28 et 29)**

Vous voudrez bien prendre en compte dans votre rapport le devis de l'entreprise STONE FLOOR CERAMIC.

- Vous avez estimé la réalisation du pare vue à 1.250 € HT.

Madame MOLLINARD a sollicité un devis qui chiffre les travaux à la somme de 2.155 € HT et je vous remercie de prendre en compte ce devis. **(pièce n°30)**

- Les travaux de reprise des peintures dans la chambre ont été estimés dans votre pré rapport à 450 € HT.

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> <b>29 rue du Vieux Pont</b> <b>73200 ALBERTVILLE</b> <b>TEL 04.79.37.10.60</b> <b>FAX 04.79.32.87.98</b> <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> <b>119 rue de l'Orme</b> <b>La Rénovation Montée 1</b> <b>73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE</b> <b>TEL 04.79.59.83.80</b>
--	---	--

Madame MOLLINARD a fait intervenir une entreprise qui chiffre cette prestation à 513 € HT et je vous remercie de bien vouloir retenir ce devis dans votre rapport définitif. (pièce n°31)

- Madame MOLLINARD BOKOSBA dont l'appartement est situé au-dessus de la rampe d'accès au garage va subir un préjudice de jouissance conséquent au moment de la réalisation des travaux et en conséquence, je vous remercie de bien vouloir estimer ce poste dans votre rapport définitif.
- Appartement de Madame COMET :
  - Ainsi que je vous l'ai précisé plus avant, le bardage des façades au droit de son appartement subissent les mêmes désordres de décollements que ceux que vous avez constatés chez M. NERVO.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir ajouter au chiffrage que vous avez retenu, la reprise des surfaces de bardage situés sur les façades de l'appartement de Madame COMET.

Vous voudrez bien estimer par ailleurs le préjudice de jouissance de Madame COMMET, de M. BEAUCHAMP et de Madame SCHREIBER depuis la prise de possession de leur bien, en particulier en raison de l'impropriété du parking extérieur, du caractère très incommode de l'accès aux garages souterrains, des inondations dont ils ont été victimes, pour les désordres les plus importants, ainsi que pendant la réalisation des travaux de reprise.

- .

## **2/-Estimation des travaux de reprise des parties communes et préjudices annexes :**

Les copropriétaires n'ont pas d'observations sur les estimations qui concernent les travaux de reprise des parkings et de la rampe à proprement parler.

Ils ont sollicité des devis mais ce sont heurtés à un refus des entreprises notamment en raison de la complexité des travaux à réaliser. (pièce n° 26)

Au montant estimatif de 275.000 € HT que vous avez chiffré pour la reprise de la rampe, il conviendra d'ajouter le coût de la reprise du caniveau qui n'est présente un danger dans l'utilisation piétonne des garages et de prévoir une modification du système de récupération des eaux afin de supprimer les risques d'inondation.

En ce qui concerne les garde-corps piqués par la rouille, vous avez chiffré le coût de la reprise à 65 € HT par mètre linéaire mais vous n'avez pas indiqué la quantité qui devait être reprise.

Vous voudrez bien le mentionner dans votre rapport définitif.

En outre, devront également être chiffrés dans le cadre de votre rapport définitif :

<b>Cabinet principal</b> 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

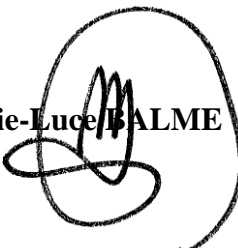


- \*\* Les frais d'études et de maîtrise qui, compte tenu de la nature et la complexité des travaux à réaliser ne sauraient être inférieurs à 15% ;
- \*\* Les frais de contrôle technique et liés à l'intervention d'un coordonnateur SPS
- \*\* Le coût de l'assurance dommages ouvrage.

Par ailleurs, il serait souhaitable que vous puissiez nous indiquer la durée des travaux envisagés dès lors que pendant la réalisation de ces travaux, les copropriétaires vont subir un préjudice qu'il convient d'estimer

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire et conformément aux dispositions de l'article 276 du Code de Procédure Civile, y apporter toute réponse que vous jugeriez nécessaire et l'annexer à votre rapport définitif.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, en l'assurance de ma considération distinguée.

  
**Marie-Luce BALME**

**COPIE A :**

- **Maître BSV AVOCATS**, Réf : 2019060 MAYET / MONTBONNOT LA MESANGERAIE [bsv.avocats@orange.fr](mailto:bsv.avocats@orange.fr)
- **Maître Roselyne CHANTELOVE**, Réf : 2019083 AUXILIAIRE (CONVERSO) / SCCV MONTBONNOT MESANGES, [contact@avocat-chantelove.com](mailto:contact@avocat-chantelove.com)
- **Maître Laure COMBAZ**, Réf : 19064 MMA (CNR) / SCCV MONTBONNOT - SDC LA MESANGERAIE [laure@cabinet-combaz.fr](mailto:laure@cabinet-combaz.fr)
- **Maître Hugues DUCROT**, Réf 20190377 JF INGENIERIE / SCCV MONTBONNOT MESANGES, [scp@ducrot-avocats.com](mailto:scp@ducrot-avocats.com)
- **Maître Laurent FAVET**, Réf : SOGREBAT/SCCV MONTBONNOT MESANGES 19161 LFA/NRO, [avocat.favet@carler-france.com](mailto:avocat.favet@carler-france.com)
- **Maître MURIDI**, Réf : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [melaniemuridi@mg-avocats.fr](mailto:melianemuridi@mg-avocats.fr)
- **Maître Guillaume HEINRICH**, Réf : (SMABTP) TISSOT ETANCHEITE / SCCV MONTBONNOT MESANGES 2019075 [g.heinrich@heinrich-avocats.fr](mailto:g.heinrich@heinrich-avocats.fr)
- **Maître Gaëlle LE MAT**, Réf : 190109 FERREIRA, [office@avocats-gblm.eu](mailto:office@avocats-gblm.eu)
- **Maître Sylvain LEPERCQ**, Réf : ACTE IARD, [s.lepercq@axis-avocats.com](mailto:s.lepercq@axis-avocats.com)
- **Maître Jean ROBICHON**, Réf : 20170170 TRIGNAT / SC MESANGERAIE, [cabinet@robichon-avocats.fr](mailto:cabinet@robichon-avocats.fr)
- **Maître Sophie SAINT ANDRE**, Réf : 19-5084 AXA (FERREIRA) / SCCV MONTBONNOT MESANGES et 19-5085 AXA (SOGREBAT) / SCCV MONTBONNOT MESANGES), [s-saint-andre@scp-bessault-madjeri.com](mailto:s-saint-andre@scp-bessault-madjeri.com)
- **SCP DENIAU - ROBERT - LOCATELLI**, Réf : 2019105 ALLIANZ IARD (MATTE) / MESANGES COMET, [r.locatelli@deniau-avocats.com](mailto:r.locatelli@deniau-avocats.com)
- **SCP REFFAY ET ASSOCIES**, Réf : GENERALI IARD (TERRACERAMIC) / MONTBONNOT MESANGES SCCV- n°190480, [reffaylyon@reffay-avocats.com](mailto:reffaylyon@reffay-avocats.com)

**Cabinet principal**  
 129 rue Sommeiller  
 73000 CHAMBERY  
 TEL 04.79.60.58.71  
 FAX 04.79.60.58.72

[chambery@mlbavocats.com](mailto:chambery@mlbavocats.com)

**Bureau secondaire**  
 29 rue du Vieux Pont  
 73200 ALBERTVILLE  
 TEL 04.79.37.10.60  
 FAX 04.79.32.87.98

[albertville@mlbavocats.com](mailto:albertville@mlbavocats.com)

**Bureau secondaire**  
 119 rue de l'Orme  
 La Rénovation Montée 1  
 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE  
 TEL 04.79.59.83.80

- **Cabinet MOUREU**, Réf : 219129, [cabinet@moureu-avocats.fr](mailto:cabinet@moureu-avocats.fr)  
- **Maître ROGUET**, Réf : 685739 BEAUCHAMP / SCCV MONTBONNOT  
MESANGES [roguet@bastille-avocats.fr](mailto:roguet@bastille-avocats.fr)

---

<b>Cabinet principal</b> <b>129 rue Sommeiller</b> <b>73000 CHAMBERY</b> <b>TEL 04.79.60.58.71</b> <b>FAX 04.79.60.58.72</b> <a href="mailto:chambery@mlbavocats.com">chambery@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 29 rue du Vieux Pont 73200 ALBERTVILLE TEL 04.79.37.10.60 FAX 04.79.32.87.98 <a href="mailto:albertville@mlbavocats.com">albertville@mlbavocats.com</a>	<b>Bureau secondaire</b> 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

---