

LYON, le 31 mars 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 - expertise)

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

DIRE N° 3

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à votre courriel du **2 FEVRIER 2022** qui appelle de la part de ma mandante, MTM, les observations complémentaires suivantes :

1. Le réseau eaux usées et eaux pluviales

A titre liminaire et procédural, il conviendra de rappeler que les pompes de relevage sont des ouvrages « *parties communes* » et que, à ce titre les copropriétaires pris individuellement n'ont aucune qualité pour porter ce type de grief.

a. La présence d'eau dans les garages

Aux termes de votre pré-rapport et du dire en date du **17 MARS 2022** des demandeurs, il est tenu pour acquis la présence d'eau dans les garages alors même qu'en trois années d'expertise, il semble que le phénomène n'a jamais été observé.

Seul le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic dispose de la qualité et de l'intérêt à voir examiner ce grief.

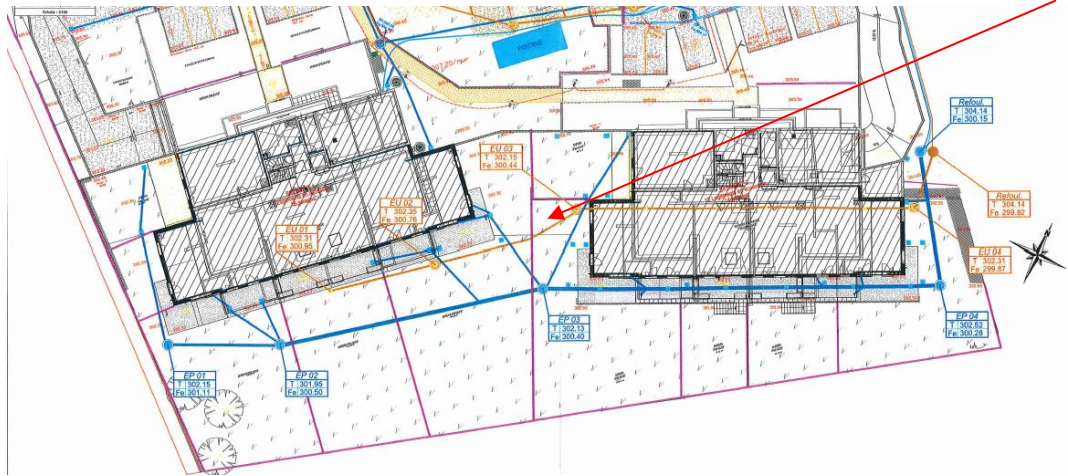
Il semble également être tenu pour acquis, selon les demandeurs que ces eaux proviennent du réseau d'eau usées ou du réseau d'eaux pluviales.

Une telle origine est techniquement impossible

En effet, **le réseau d'eaux usés** passe dans les parties privatives.

✍ .../...

Si une fuite devait se produire sur ce réseau, on constaterait la présence d'eau dans les appartements et non dans les garages...



(Pièce 2)

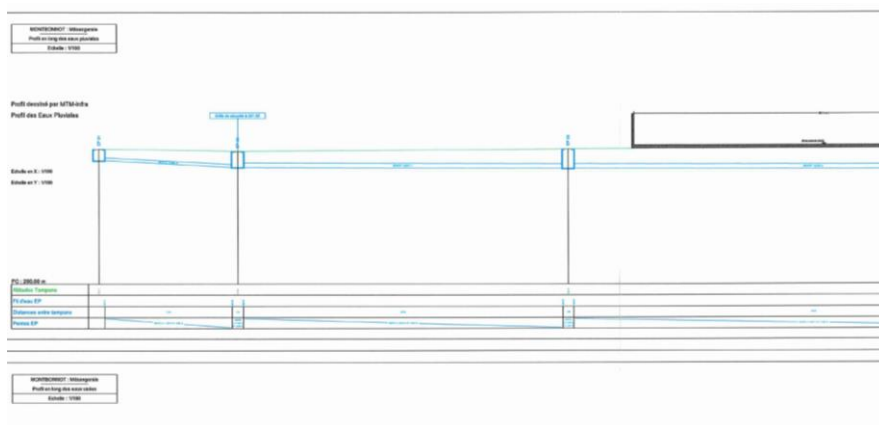
S'agissant du **réseau d'eau pluviale**, le principe de réseau est le suivant :

Mise en place d'une conduite de 400 mm avec une station de refoulement permettant d'évacuer les eaux de pluies à 4 l/s.

Le niveau de surverse de ce réseau est une grille qui se situe dans un jardin et est calée à l'altitude 301.95 NGF.

Le dallage du sous-sol du garage est à 302.20 NGF, par conséquent, l'eau débordera par la grille avant de déborder dans le garage (*sauf à contredire la théorie d'Archimède...*)

Si une pompe de relevage devait être mise en défaut, il est donc bien prévu un système d'évacuation de l'eau dans les jardins et non dans les garages



(Pièce 3 Profil EP.)

b. Le système de télésurveillance des pompes de relevage

N'en déplaie aux demandeurs, MTM maintient que le système de télésurveillance mis en œuvre est parfaitement fonctionnel.

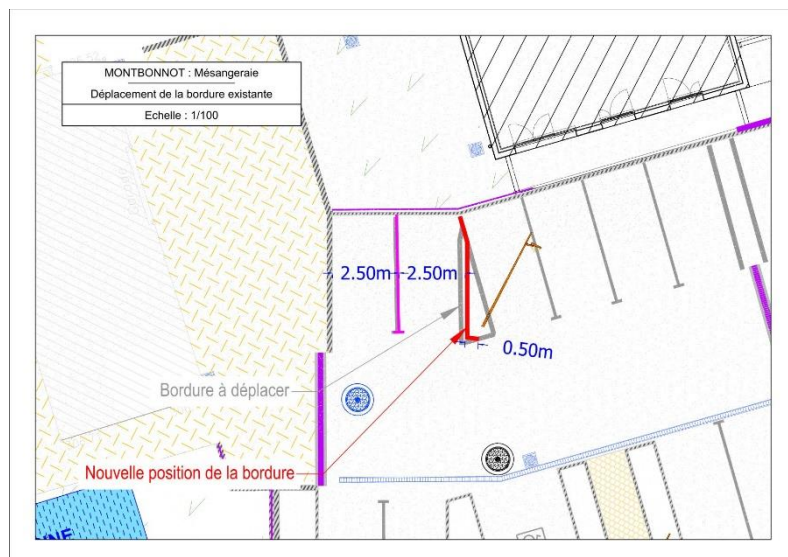
Il est conforme, avec un système de surveillance sur GSM, il appartient à la copropriété de souscrire **un contrat qui prévoit d'avertir un professionnel plutôt qu'un résident en cas de déclenchement.**

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.

2. Les travaux de reprise des places de parking.

Lors de votre dernier accedit MTM avait proposé une solution de reprise des places difficiles d'accès selon certains copropriétaires en déplaçant la bordure conformément au plan joint.

CONVERSO a fourni un chiffrage de ces travaux de reprise de remplacement des bordures.



(Pièce 1)

Au terme de leur dire en date du **17 MARS 2022**, les demandeurs fond également part de difficulté sur les places 6 et 7 en « *parties communes* ».

La même remarque sera faite aux demandeurs qui alléguant, à titre individuel, de désordres, sur des parties communes...

Vous reprenez au titre de ce grief un chiffrage correspondant à « *une mise en conformité* »

Or, MTM rappelle les termes de son dire n°2 sur l'absence de toute norme applicable à la dimension des places de parking de cette résidence.

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 prévoient.

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 P91-100 et NF P91-120 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.

Telles étaient les observations dont ma mandante entendait vous faire part.

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@bsv-avocats.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 MONTBONNOT 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