



SOLENE BERNARD

DEA de droit privé
Avocat associé

BRUNO BASSET

Docteur en droit public
Avocat associé

FABIEN MACAGNO

Docteur en droit public
Avocat associé

SANDRINE THELCIDE

Avocat à la Cour
Master II contrats publics

MARINE FRANCISCO

Avocat à la Cour
Master II droit du financement.

Grenoble-Alpes METROPOLE
Le Forum, 3 rue Malakoff
38031 Grenoble Cedex

A l'attention du Directeur Général des Services

Paris, le 13 juin 2018,

En RAR n°IA14933854395

Objet : Défaut d'étanchéité d'un chemin piétonnier grevé d'une servitude

Monsieur le Directeur,

Agissant au nom et pour le compte de la société GRENODENT, dont le siège social est situé au 110, rue de Richelieu, à Paris (75008), je me permets de venir vers vous à la suite de divers désordres qui ont été portés à ma connaissance et dont la responsabilité incomberait potentiellement à la collectivité.

1.- En l'occurrence, ma cliente a acquis, par acte notarié en date du 4 novembre 2016, un ensemble immobilier dénommé « Le Trident », situé au 34 et 38 avenue de l'Europe à Grenoble.

Cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments à usage de bureaux dénommés "Bâtiment A° et "Bâtiment D ainsi que de places de parking.

Une particularité importante est toutefois à noter : les places de parking se trouvent localisées sous une dalle de béton comportant des espaces de circulation piétonne et des éléments de mobilier urbain.

SPHÈRE AVOCATS

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

A Paris

105 rue des Moines, 75017 Paris
T 01 40 25 47 28 F 01 40 25 03 88

A Bayonne

15 Allées marines, 64100 Bayonne
T 06 15 09 09 96 F 01 40 25 03 88

Ce même espace, ouvert au public, permet concrètement aux piétons de rejoindre notamment le centre commercial qui jouxte les deux immeubles de bureau mentionnés ci-dessus comme le laisse apparaître le photomontage joint à la présente (*pièce jointe : documents photographique*).

Autrement formulé, ce « *cheminement piétonnier* », pour reprendre les termes mêmes de la servitude, constitué d'un espace dallé, a été spécialement aménagé pour permettre la circulation du public.

2.- Ce point étant précisé, il s'avère qu'à l'occasion d'un audit technique sur le bâtiment à la fin de l'année 2017, ma cliente a été alertée par le bureau d'études du fait qu'« *au niveau R-1 parking, des traces importantes d'infiltrations d'eau sont visibles en plancher haut. Ces infiltrations viennent d'un défaut d'étanchéité entre la dalle du plancher haut R-1 et la voirie piétonne public au niveau supérieur. Elles occasionnent une corrosion importante des aciers de la dalle en béton armé, des éclatements de béton et le développement de salpêtre* ».

Compte tenu des risques qu'occasionnent ces infiltrations des eaux de ruissellement dans les garages privatifs, en terme, notamment, de sécurité pour les usagers du parking, ma cliente ne peut de toute évidence laisser perdurer une telle situation qui résulte vraisemblablement d'un défaut d'entretien de la voie piétonne.

La question est donc de déterminer à qui incombent les charges d'entretien de la portion de la dalle concernée.

3.- A cet égard, il résulte de l'acte notarié versé au dossier remis que l'ouvrage a été réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement par la Société d'Aménagement du département de l'Isère (ci-après S.A.D.I).

Enumérant les servitudes conventionnelles applicables au tènement foncier, ce même acte précise que la S.A.D.I. est responsable de l'entretien de cette dalle et serait tenue comme responsable de tout dommage subi par les immeubles du fait notamment de la couche d'étanchéité de la dalle.

Il est ainsi clairement indiqué que : « *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 réalisé 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 (...)*

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 chappe de protection) et qui résulteraient soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude soit

des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement du dallage et des ouvrages nécessaires sus indiqués qu'elle effectuerait sur la portion de dalle dont il s'agit ».

Ces stipulations doivent être interprétées comme mettant à la charge de la S.A.D.I. l'entretien et la rénovation des surfaces dallées, dont l'obligation de nettoyer régulièrement le sol afin notamment d'éviter l'obstruction des entrées d'eaux pluviales, et d'assurer, le cas échéant, le remplacement des joints de dilatation et des relevés d'étanchéité.

En effet, sauf à démontrer le contraire, il y a classiquement lieu de considérer que la portion de dalle dont s'agit a été rétrocédée à la commune de Grenoble à la fin de l'achèvement de la ZUP.

Par voie de conséquence de la rétrocession considérée, la Ville de Grenoble s'est ainsi trouvée substituée à la S.A.D.I. dans ses obligations au regard de l'entretien de la dalle.

Pour autant, dans la mesure où la Métropole de Grenoble est désormais compétente en matière de voirie ainsi que des chemins piétonniers sur les 49 communes de son territoire, la collectivité se trouve à son tour substituée à la Ville de Grenoble dans ses droits et obligations.

Sa responsabilité pourrait donc être engagée en lieu et place de la Ville de Grenoble, au regard des obligations mentionnées dans l'acte de vente, s'il s'avérait, notamment, que les infiltrations sont causées par un défaut d'entretien normal du chemin piétonnier.

En effet, et alors que les travaux qui sont à effectuer sur une propriété privée ouverte à la circulation publique et qui sont à la charge de la collectivité ont le caractère de travaux publics, il est constant que le défaut d'entretien normal d'un ouvrage public, qui occasionne un préjudice, est de nature à engager la responsabilité de la personne publique (encore très récemment : *CAA Nantes, 30 mars 2018, département de la Mayenne, req. n° 16NT02345*).

4.- Toutefois, il n'est pas dans l'intention immédiate de la société GRENODENT d'engager une procédure contentieuse.

En revanche, celle-ci souhaiterait pouvoir trouver amiablement et rapidement une solution à ces désordres qui créent un risque tant pour les usagers du parking que pour ceux utilisant le chemin piétonnier.

Aussi bien, je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir une copie du traité de concession signé entre la ville de Grenoble et la S.A.D.I. ainsi que le cahier des charges de cession approuvé par l'autorité administrative compétente dans le cadre de la réalisation de la ZUP de Grenoble.

De façon générale, je vous serais également obligé de bien vouloir me faire part de vos observations et/ou décision dans ce dossier.

Compte tenu du caractère d'urgence de ma requête, je vous informe que, sans réponse de votre part dans un délai de trois semaines à compter de la réception de la présente, j'ai reçu pouvoir de ma cliente pour engager une procédure en référé afin qu'il soit ordonné une mesure d'expertise.

Restant à votre disposition ainsi qu'à celle du conseil de la collectivité, je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Bruno Basset
Avocat à la Cour

Pièce jointe :

- photomontage