

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 9 septembre 2021

Par mail : 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

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, et comme suite à votre pré-rapport du 6 juillet 2021, j'entends formuler les observations suivantes :

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.

Cabinet principal 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 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	Bureau secondaire 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

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.

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 reprenez 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.

Cabinet principal 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 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	Bureau secondaire 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

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

- 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)**

Cabinet principal 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 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	Bureau secondaire 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

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

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.

Cabinet principal 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 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	Bureau secondaire 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

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

- ** 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
- Maître RoselyneCHANTELOVE, Réf : 2019083 AUXILIAIRE (CONVERSO) / SCCV MONTBONNOT MESANGES, contact@avocat-chantelove.com
- Maître Laure COMBAZ, Réf : 19064 MMA (CNR) / SCCV MONTBONNOT - SDC LA MESANGERAIE laure@cabinet-combaz.fr
- Maître Hugues DUCROT, Réf 20190377 JF INGENIERIE / SCCV MONTBONNOT MESANGES, scp@ducrot-avocats.com
- Maître Laurent FAVET, Réf : SOGREBAT/SCCV MONTBONNOT MESANGES 19161 LFA/NRO, avocat.favet@carler-france.com
- Maître MURIDI, Réf : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES melaniemuridi@mg-avocats.fr
- Maître Guillaume HEINRICH, Réf : (SMABTP) TISSOT ETANCHEITE / SCCV MONTBONNOT MESANGES 2019075 g.heinrich@heinrich-avocats.fr
- Maître Gaëlle LE MAT, Réf : 190109 FERREIRA, office@avocats-gblm.eu
- Maître Sylvain LEPERCQ, Réf : ACTE IARD, s.lepercq@axis-avocats.com
- Maître Jean ROBICHON, Réf : 20170170 TRIGNAT / SC MESANGERAIE, 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

Cabinet principal 129 rue Sommeiller 73000 CHAMBERY TEL 04.79.60.58.71 FAX 04.79.60.58.72 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	Bureau secondaire 119 rue de l'Orme La Rénovation Montée 1 73300 SAINT JEAN DE MAURIENNE TEL 04.79.59.83.80
--	---	--

- **SCP DENIAU - ROBERT - LOCATELLI**, Réf : 2019105 ALLIANZ IARD (MATTE) / MESANGES COMET, r.locatelli@deniau-avocats.com
- **SCP REFFAY ET ASSOCIES**, Réf : GENERALI IARD (TERRACERAMIC) / MONTBONNOT MESANGES SCCV- n°190480, reffaylyon@reffay-avocats.com
- **Cabinet MOUREU**, Réf : 219129, cabinet@moureu-avocats.fr
- **Maître ROGUET**, Réf : 685739 BEAUCHAMP / SCCV MONTBONNOT MESANGES roguet@bastille-avocats.fr

Cabinet principal
129 rue Sommeiller
73000 CHAMBERY
TEL 04.79.60.58.71
FAX 04.79.60.58.72

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

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