Monsieur Jean-François BENOIT

Expert judiciaire

***Envoi par mail***

Grenoble, le 31 mars 2022

N. réf. : 20180149 - SCCV MONTBONNOT MESANGES / NERVO COMET et autres copro - /JRO

***Objet : Dire récapitulatif à expert***

Monsieur l’Expert,

Au nom et pour le compte de la SCCV MONTBONNOT MESANGES, j’ai l’honneur de vous adresser le présent dire.

Son objet est, sans reconnaissance de responsabilité, de participer au débat sur les solutions réparatoires pour les points que vous avez retenus dans votre pré-rapport comme constitutifs de désordres.

Il fait suite à votre pré rapport, à notre dire du 2 mars 2022, à vos réponses successives par mail, et au dire n°3 du syndicat des copropriétaires.

1. Sur la rampe d’accès au garage.

Le principe de reprise étudié – affiné et actualisé par rapport au premier projet discuté en phase amiable- est le suivant :

-Votre propre étude comprend un plan faisant figurer le rayon de braquage que vous avez retenu ; Les concepteurs ont repris exactement le même rayon de braquage, de façon à ce que la solution présentée offre strictement les mêmes bénéfices que celle figurant à votre pré rapport,

-Les pentes ont été mesurées par le géomètre AGATHE ; les résultats obtenus sont sensiblement différents de ceux que vous avez relevés ; Ces éléments vous ont été transmis parallèlement par MTM, qui a fait réaliser les relevés de pente par le géomètre expert.

Je vous confirme que le relevé AGATHE daté du 30 juin 2017, n° 06145002201, et transmis par dire du cabinet PIRAS, intervenant pour SMABTP, assureur des sociétés MTM et CONVERSO, est bien le dernier et seul relevé réalisé.

Son analyse démontre que la rampe ne présente pas d’anomalie du point de vue des pentes, contrairement à ce que vos propres relevés vous ont conduit à conclure.

A cet égard, vos relevés appellent de la part de ma cliente les remarques suivantes :

-Vous avez indiqué qu’ils ont été réalisés par votre équipe ; les dispositions de l’article 233 du code de procédure civile disposent : « *Le technicien, investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée ».*

Les parties défenderesses n’en feraient pas une affaire de principe si les résultats que vous obtenez ne se montraient pas discordants avec ceux réalisés par le cabinet AGATHE.

-Le professionnel qui, a priori, dispose des compétences les plus en rapport avec des mesures de pentes est le géomètre expert. Les résultats du cabinet AGATHE ne peuvent donc être écartés sans autre examen pour la raison que des membres de votre équipe, qui ne disposent a priori pas –sauf meilleure information- de qualifications aussi abouties qu’un géomètre expert, parviennent à un résultat différent.

-Il résulte de ce qui précède que nous vous demandons expressément de faire appel à un sapiteur géomètre, pour le cas en tout cas où vous envisageriez de rejeter la solution proposée par les défendeurs pour la raison qu’elle vous semblerait invalidée par vos relevés, que nous contestons par conséquent au vu des relevés effectués par AGATHE et de leurs modalités de réalisation.

La solution proposée par les défendeurs, qui aboutit à un chiffrage inférieur de 140 000 € HT à celui que vous proposez à votre pré rapport, repose :

-Sur un plan (notre pièce n°25) reprenant strictement le rayon de braquage que vous avez retenu dans votre propre travail, et les pentes réelles observées et mesurées par AGATHE.

Il en résulte qu’il est tout à fait possible de conserver la rampe existante en l’élargissant.

-Sur des devis récents, et actualisés par rapport au travail déjà fourni en phase amiable, et qui sont pour mémoire :

-Le devis SOGREBAT du 15/02/2022 portant un montant de travaux de 121 270.58 € HT, pour la partie gros-œuvre (**pièce n°26)**

-Le devis CONVERSO du 9 février 2022, d’un montant de 14 656 € HT, pour la partie réseaux, (**Pièce n°27)**

-Le devis FUITE ETANCH 73 du 16/02/2022, d’un montant de 2 795 € HT pour la partie étanchéité et couvertines. **(pièce n°28)**

-Le devis QG CONCEPT du 15/02/2022 d’un montant de 700 € HT pour la partie peinture,**(pièce n°29)**

Les chiffrages réalisés l’ont donc été avec le plus grand sérieux.

Parallèlement, l’examen du chiffrage figurant à votre pré rapport conduit à constater qu’il se présente sous la forme d’un montant unique forfaitaire, avec la simple mention de rubriques de travaux ne faisant ni l’objet d’un chiffrage par rubrique, et encore moins d’un chiffrage par postes des travaux tel qu’il pourrait résulter de l’élaboration d’un DQE ou d’une consultation d’entreprises.

Cela n’est pas choquant en soi, puisqu’il ne vous appartient pas de réaliser un travail de maîtrise d’œuvre.

En revanche, les parties défenderesses attendent de vous que la solution qu’elles vous présentent soit examinée avec soin, et que les raisons qui vous conduiraient aujourd’hui à l’écarter soient, le cas échéant, soumises à la discussion des parties avant le dépôt de votre rapport.

2. Sur l’aménagement des parkings aériens

-Sur le nombre de places, je pense que la dernière réunion a permis de clore le débat : Le nombre de places réalisées est conforme à la promesse contractuelle ; vous n’avez toutefois pas confirmé par écrit ce constat, le seul constat écrit demeurant à ce jour comportant encore un décompte erroné du nombre de places réalisées.

-Sur la circulation : La société MTM a élaboré et vous a transmis une solution permettant d’élargir les places situées au fond à droite, en entrant dans le parking du bâtiment A, et permettant de porter leur largeur à 2.50 m pour les places situées au fond à droite.

Le plan de cette modification vous a été transmis par mon confrère PIRAS, et constitue sa pièce n°1 ;

Le devis correspondant a été établi par la société CONVERSO le 9 février 2022 (mentionne par erreur 2021) et porte un montant de 2 293 € HT **(pièce n°30)**

-Sur la suppression des couvertines dégradées côté bâti : Je vous ai transmis le devis n°DE00000058 du 9/09/2021 de la société FUITE ETANCH 73 pour dépose des couvertines et remplacement par des tôles lamées sans débord de côtés, d’un montant de 4 464 € HT **(pièce n°30)**

Il peut être ajouté que la solution pourrait être complétée par l’arrachage des rosiers, et leur remplacement par d’autres essences d’arbustes non épineuses, encore qu’il pourrait être observé que la coupe d’arbustes pour empêcher leur débordement sur l’espace où les piétons circulent lorsqu’ils descendent de voiture relève de l’entretien.

La solution que vous avez proposée et chiffrée à 77 000 € HT, d’initiative, et selon ce que vous jugez être une conception meilleure, n’est pas acceptable pour plusieurs raisons :

-D’abord et au plan des principes, le travail de l’expert n’est pas un travail de conception d’une solution qu’il juge –à tort ou raison- meilleure que celles des intervenants à l’opération de construction.

Il doit, dans le cadre de sa mission, dire si les désordres dénoncés existent.

-Ensuite, la refonte des places de parking situés à gauche en entrant, au dessus du bâtiment, présentent des contraintes toutes autres que celles de la partie droite.

Ces contraintes sont à la fois techniques et urbanistiques.

Techniques car on se trouve au dessus du bâti, et que la suppression des murs faisant bordure nécessiteraient des travaux très importants (structure, reprise d’étanchéité etc..).

Il est exclu que de tels travaux soient envisagés simplement par ce que vous jugez que ce serait mieux, ou plus confortable.

Les places en cause font toutes au moins 2.30 m de large, ce qui est un standard tout à fait acceptable.

Urbanistiques car les murs faisant bordure délimitent des espaces verts. La réalisation de ces espaces verts n’est pas un hasard : elle résulte d’une part d’une option architecturale, et, d’autre part et probablement (ce point reste à vérifier avec l’architecte) de contraintes de coefficient de végétalisation figurant au PLU.

La proposition des copropriétaires de réaménagement, réitérée dans le dire n°3 de Maître BALME, et qui correspond à l’idée que se font les copropriétaires d’un « mieux » n’a pas à être discutée en tant que telle. On peut toujours faire et dans l’absolu faire « mieux ». Mais une procédure en responsabilité contre les constructeurs ne repose pas sur un réexamen du projet pour voir s’il aurait été possible de faire «mieux ». Elle repose sur l’existence, ou pas, de désordres ou de non conformités préjudiciables soit aux prévisions du contrat, soit aux règles de l’art.

En l’espèce, rien ne justifie de ce point de vue un réaménagement des places aériennes situées sur la partie gauche en entrant.

3. Pose d’une corbeille dans le hall

Pour mémoire : Cette corbeille n’était pas prévue contractuellement. Relayant la demande des copropriétaires, vous avez toutefois exprimé qu’elle vous semblait utile.

La SCCV MONTBONNOT MESANGES a fait chiffrer sa fourniture et pose, et serait disposée à l’offrir commercialement, selon devis CURTO du 15/02/2022 **(pièce n°31)**

4. Engazonnement des terres.

Nous vous confirmons à nouveau que les terres ont été engazonnées à livraison. La SCCV a même financé un arrosage pour garantir la pousse.

Vous contestez ce point, indiquant que selon vous il n’y a ni terre végétale, ni engazonnement, et la présence de gravois de chantier.

Et vous demandez pour que soit rapportée la preuve contraire des pièces dont j’ai eu l’occasion de vous indiquer, à réception de votre envoi, qu’il était anormal de les exiger : je pense particulièrement à l’exigence de production d’extraits de relevés de compte bancaire de la SCCV maître d’ouvrage et de l’entreprise ayant reçu le paiement.

Cette demande a pour effet de mettre en échec et par anticipation la preuve que vous demandez à rapporter ; tout se passe comme si vous aviez défié par anticipation la production des pièces.

Il sera donc produit par le cabinet PIRAS les factures de fourniture de terre végétale et d’engazonnement, lesquels ont bien été réalisés.

Les copropriétaires soutiennent par voie de dire que la différence d’aspect entre leur gazon et celui du bâtiment voisin résulte de l’intervention, pour le bâtiment voisin, de prestataires extérieurs.

Aucune pièce n’est fournie à l’appui de cette affirmation, que nous vous demandons de ne pas retenir pour argent comptant pour la seule raison qu’elle émane des copropriétaires (alors que votre niveau d’exigence probatoire, lorsqu’il s’agit de dires des constructeurs, est au contraire d’un niveau inédit).

Vous jugerez l’observation qui précède peut être polémique. Je l’assume toutefois pleinement, dès lors que l’accueil des prétentions des copropriétaires sans vérification de votre part n’est pas un fait unique dans vos opérations, à un point tel que cela pose une importante difficulté pour les défendeurs (cf infra : observations sur l’analyse que vous tirez à partir de simples photographies d’une inondation en garage) ; l’objet n’est donc pas de faire polémique, c’est de souligner une difficulté réelle qui trouble les défendeurs.

5. Sur la hauteur de chute au droit du garde corps de la rampe.

Il y avait deux questions :

-La hauteur de chute mesurée par vos soins à plus de 107 cm a été vérifiée, en votre présence, à 97.5 cm pour la partie avant la rampe ; ce point est donc résolu, mais n’a pas encore fait l’objet d’un constat écrit de votre part.

-Vous avez relevé par ailleurs une hauteur de garde corps inférieure à 100 cm (98 cm environ) lorsque l’on circule derrière la rampe ; ce point sera résolu par l’abaissement du niveau du sol de quelques cm derrière la rampe, ce point étant traité au poste déblai remblai pour un montant de 4 656.50 € dans le devis SOGREBAT **(pièce n°26) ;** les parties attendent donc confirmation que le poste correspondant chiffré à votre pré rapport soit supprimé.

6. Sur les pompes de relevage

Nous contestons en totalité les développements de votre pré rapport sur de prétendus dysfonctionnements des pompes de relevage et d’anomalies affectant les réseaux EP et EU, auxquels vous reliez un phénomène d’inondation en garage.

Le point de départ est l’envoi par les copropriétaires le 19 août 2020 de photographies montrant une inondation du garage.

Ces photographies ne sont pas datées.

Toutefois, le demandeur accompagnait la production de cette photographie de l’indication suivante : *« A la suite de violents orages qui se sont produits le 14 août dernier, d’importantes inondations ont affecté le garage »*  (Dire Maître BALME du 19 août 2020).

Partant de ces seuls éléments, vous avez développé à votre pré rapport une série de considérations sur les réseaux EU et EP et leur relevage, que vous supposez en lien avec cet évènement que vous n’avez pas personnellement constaté.

Et vous chiffrez une investigation caméra et un chemisage des réseaux !

Or :

La thèse d’un refoulement des réseaux provoquant une inondation en garages est impossible, comme l’a fait observer le représentant de MTM en réunion.

En cas de débordement du réseau EP, celui-ci se situerait à un niveau inférieur aux garages, dans les jardins, par les grilles prévues à cet effet.

En cas de refoulement du réseau EU, il se produirait dans les habitations.

L’évènement, à le supposer établi à partir de simples photographies, semble bien relever d’un épisode orageux violent (peut être avec grêle obstruant les caniveaux), par ruissellement depuis la rampe.

Nous vous demandons à tout le moins, si vous accordez du crédit à de simples photographies et sans aucun constat de votre part, d’effectuer des vérifications sur les épisodes orageux exceptionnels qui pourraient alors l’expliquer, et qui sont attestés par le demandeur lui-même ( !) et datés du 14 août 2020.

Cela est d’autant plus nécessaire que l’évènement ne semble s’être produit, donc, qu’une seule fois, ce qui est peu compatible avec une problématique en lien avec la construction : il a plu depuis le 14 août 2020 sans que la survenance du phénomène ne soit à nouveau dénoncée par les copropriétaires.

Vous n’avez ni vérifié l’intensité de l’épisode orageux reconnu par les copropriétaires, ni ne vous êtes interrogé sur l’entretien des caniveaux recueillant les eaux de ruissellement.

Une rapide recherche sur les archives disponibles en ligne de différents médias permet de retrouver, par exemple, l’article suivant, pour le 14 août 2020 :

« Les intempéries ont fait des dégâts dans les Alpes du Nord. Des orages localement violents ont touché l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie dans la nuit de jeudi à vendredi 14 août. Les pompiers sont intervenus plus de 130 fois dans les trois départements pour des inondations, des toitures envolées et divers dégâts liés aux intempéries.  
  
La plupart des interventions se sont produites dans l’agglomération grenobloise à partir de 23 heures. Les sapeurs-pompiers se sont déplacés 68 fois, essentiellement pour des inondations causées par les fortes pluies qui se sont abattues dans la nuit ».

Source : [Orages, pluie, inondations... Une centaine d'interventions pour les sapeurs-pompiers dans les Alpes du Nord (francetvinfo.fr)](https://france3-regions.francetvinfo.fr/auvergne-rhone-alpes/orages-pluie-inondations-centaine-interventions-sapeurs-pompiers-alpes-du-nord-1862818.html)

Des recherches encore plus précises pourraient naturellement être effectuées sur les sites METEOFRANCE, ou METEOBLUE.

Dans ces conditions, l’orientation de vos hypothèses vers des malfaçons affectant les réseaux EU et EP et le relevage associé est incompréhensible, et le chiffrage d’opération d’investigations et de chemisage dénué de tout fondement, alors que l’on se trouve manifestement en présence d’un phénomène météorologique exceptionnel ayant nécessité 68 interventions des pompiers dans l’agglomération grenobloise…

Quant au système de télésurveillance des pompes pour lequel a opté le syndicat des copropriétaires, dans un choix dont vous aviez souligné le caractère économique, il peut parfaitement être remplacé par un système avec alerte directe d’un prestataire.

Il s’agit d’une question indépendante de l’opération de construction.

7 – Sur le « soutènement » envisagé pour le jardin de la propriété NERVO.

La prétention aux fins de suppression du talus en bout de jardin du lot propriété des époux NERVO est totalement infondée, ainsi qu’il va être démontré :

-Le plan de vente fait apparaitre, tout d’abord, un terrain en pente (avec un taux de 22%) depuis la terrasse.

**Pièce n°32**

Vous trouverez en annexe ledit plan de vente, ainsi qu’une coupe de la pente qui résulte de ce plan.

**Pièce n°33**

-Le plan comporte une mention précisant que *« l’aménagement des espaces verts est donné à titre indicatif, la SCI se réserve la possibilité d’apporter des modifications en fonction des contraintes techniques issues de l’étude de l’ingénieur VRD ».*

-En réalité, la SCCV a réalisé un profilage du terrain plus avantageux pour les propriétaires : Ainsi que vous avez pu le constater, le jardin est plat sur 5 mètres de profondeur, avant de se terminer avec un talus d’une pente de 3/2.

-On arrive avec la réclamation, à laquelle vous avez choisi de prêter attention, à une demande qui va au-delà de ce qui été réalisé déjà au-delà des prévisions contractuelles, alors même que ces prévisions auraient pu être modifiées dans un sens plus défavorable à raison de contrainte technique !

Or et précisément, la zone connaît un aléa de glissement de terrain.

On ne pouvait pas charger le terrain à l’excès.

En réalisant le remblai, avec la pose de talus décor, la SCCV est allée au maximum de ce qui pouvait être admissible pour ce terrain, dans un sens excédant les prévisions contractuelles en faveur des acquéreurs.

L’hypothèse de prolongation de la plateforme ainsi réalisée ne repose donc sur aucun fondement !

Au demeurant et techniquement, prévoir un enrochement pour prolongation de la plateforme est techniquement incompatible avec le risque de glissement identifié dans la zone.

Je rappelle que ce risque a justifié que les immeubles soient fondés sur pieux.

8- Observations générales sur la poursuite de vos opérations.

Au vu du nombre de sujets sur lesquels vos préconisations et chiffrages sont discutés par les parties, il est indispensable que vous déposiez un 2ème pré rapport dans lequel vous vous prononcerez sur chacun des points ci-dessus évoqués.

Il vous a été fait remarquer par ailleurs et en réunion un certain nombre d’erreurs, que vous avez semblé reconnaitre oralement, mais qui n’ont fait l’objet à ce jour d’aucun écrit de votre part :

-erreur dans le décompte des places parkings aériennes,

-erreur dans la mesure de la hauteur de chute depuis le muret en bordure de rampe, mesuré par vos soins à plus d’un mètre alors qu’il est à moins de un mètre, avec préconisation non justifiée d’un garde corps en ce point,

-erreur dans la mesure des pentes, puisque vos relevés font arriver la rampe 70 cm au dessus du niveau réel,

-erreur dans votre préconisation de reprise de la rampe, qui nécessiterait d’intervenir sur le mur du cimetière, ouvrage public,

-erreur sur la préconisation de coupe des arbres de haute futée qui sont sur la propriété voisine (ce point a fait l’objet d’une observation écrite rectificative de votre part),

-erreur d’interprétation de la photographie des venues d’eau, puisqu’il vous a été démontré que le lien entre les réseaux EU et EP et le relevage associé et cette venue d’eau était physiquement impossible,

Les défendeurs souhaiteraient avoir confirmation que les rectifications qui s’imposent seront bien opérées.

Un nouveau pré rapport est d’autant plus nécessaire que vous n’avez pas encore dit un mot sur les propositions d’imputabilité entre maîtrise d’œuvre et entreprises réalisatrices des différents points que, au final, vous retiendrez.

Or il vous appartient, au terme de votre mission, de donner un avis sur ce point.

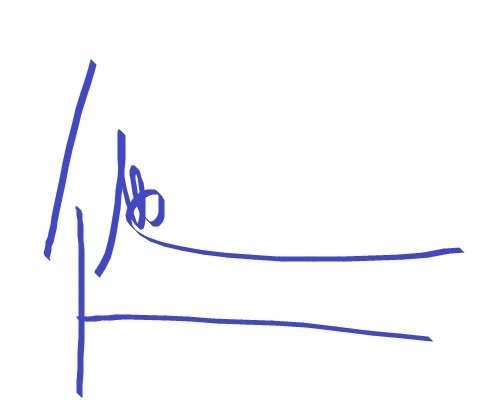
Et cet avis ne peut intervenir simplement à votre rapport, à un moment où aucune des parties ne pourrait réagir.

Je vous remercie de l’attention que vous porterez au présent dire,

Et vous prie de croire, Monsieur l’Expert, en l’assurance de ma parfaite considération.

Jean ROBICHON

AVOCAT ASSOCIE



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 |
| Cabinet PIRAS | 21.2823  **CONVERSO TP / MONTBONNOT MESANGES - SDC LA MESANGERAIE (TJ GRENOBLE - référé-expertise)** |  |

**BORDEREAU RECAPITULATIF DE COMMUNICATION DE PIECES**

**Pièces référé expertise**

1. Conditions particulières MMA ;
2. Contrat cadre et avenant au contrat ;
3. Attestation d’assurance SCOP-A-SYSTEMES ;
4. Contrats JF INGENIERIE (2) ;
5. Devis MTM INFRA ;
6. Marché de la société BUREAU D’ETUDE MATTE ;
7. Attestation d’assurance de la société BUREAU D’ETUDE MATTE ;
8. Marché et attestation d’assurance SO GRE BAT ;
9. Marché et attestation d’assurance TISSOT ETANCHEITE ;
10. Marché et attestation d’assurance CONVERSO ;
11. Marché et attestation d’assurance TERRA CERAMIC ;
12. Marché et attestation d’assurance FERREIRA ;
13. Marché de la société CURTO ;
14. Procès-verbaux de réception (6) ;
15. Procès-verbal de constat du 9 mai 2018 ;
16. Compte-rendu d’expertise du 29.04.2019

**Pièces expertise**

1. L’arrêté de permis de construire,
2. L’arrêté de permis de construire modificatif
3. Les comptes-rendus de chantier N° 1 à 48
4. Les plans
   1. PM01 à PM20
   2. Plans de repérage des garages
   3. Les plans de chaque appartements (PV 01 00 01, PV 01 00 02….)
5. Les avis et notice
   1. Avis VEOLIA
   2. Risques naturels
   3. Notice descriptive Art 18 décret du 22.12.1967
   4. Avis ERDF
   5. Avis SIZOV
6. Etude géotechnique de conception AVP (R13713 BG+E)
7. Rapport initial de contrôle technique BUREAU VERITAS (rapport de conception)
8. Rapport final de contrôle technique BUREAU VERITAS (RFCT)

25 Plan masse modification de la rampe (en deux échelles différentes)

26 Devis SOGREBAT du 10/02/2022

27 Devis CONVERSO du 9/02/2022 pour les réseaux

28 Devis FUITE ETANCH 73 du 16/02/2022

29 Devis QG CONCEPT du 15/02/2022

30 Devis FUITE ETANCH 73 du 9/02/2022 pour le parking aérien

31 Devis CURTO pour fourniture et pose d’une corbeille dans le hall

**Pièces nouvelles fournies le 31 mars:**

**32 : Plan de vente**

**33 : Coupe des pentes contractuellement dues et réalisées jardin lot NERVO**