



**SOLENE BERNARD**

Avocat associé  
DEA de droit privé

**BRUNO BASSET**

Avocat associé  
Docteur en droit public

**FABIEN MACAGNO**

Avocat associé  
Docteur en droit public

**SANDRINE THELCIDE**

Avocat à la Cour  
Master II contrats publics

**Monsieur Jean-François BENOIT**  
**Expert**  
**22 rue Paul Helbronner**  
**38100 GRENOBLE**

Paris, le 23 juin 2020

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

**N/REF : SCG75/19-1 – SCI GRENODENT c/ GRENOBLE METROPOLE  
- EXPERTISE**

**Objet : transmission du dire n°2**

Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous à la suite de la réception de votre pré-rapport, transmis par message électronique en date du 18 mai 2020 ainsi que du dire transmis par GRENOBLE METROPOLE le 22 juin 2020.

Ceux-ci appellent donc de la SCI GRENODENT les observations suivantes.

\*\*

\*

**SPHÈRE AVOCATS**

AARPI inter-barreaux  
[contact@sphere-avocats.com](mailto:contact@sphere-avocats.com)  
[www.sphere-avocats.com](http://www.sphere-avocats.com)

**A Paris**

28 rue Darcet, 75017 Paris  
T 01 87 44 85 66 F 01 87 44 85 67

**A Bayonne**

15 Allées marines, 64100 Bayonne  
T 05 33 47 43 49 F 01 87 44 85 67

### **I.- A titre liminaire : sur l'étendue de la mission d'expertise**

GRENOBLE METROPOLE considère que vous auriez outrepassé votre mission en vous livrant ni plus ni moins à une « *interprétation* » de l'acte notarié du 4 novembre 2016.

En effet, selon la collectivité, « *il ne peut être procédé à une interprétation de l'acte notarié du 4 novembre 2016, en faveur ou en défaveur de l'une ou l'autre des parties. Ce débat aura lieu au fond et sera soumis à l'appréciation souveraine du juge administratif* ».

Ce n'est pas sérieux.

**En premier lieu**, dans la mesure où la mission d'expertise impose de « *prendre connaissance de tous documents utiles à la bonne compréhension du litige* » et « *d'une manière générale, fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre au tribunal de déterminer les responsabilités encourues* », il est nécessaire de pouvoir rappeler les termes pertinents de l'acte notarié.

Ce serait donc, et tout à l'inverse, méconnaître le périmètre et les attendus de la mission d'expertise fixée par le juge que d'écarter ce même acte notarié.

**En deuxième lieu**, la collectivité fait valoir que vous vous livreriez à une « *interprétation* » des clauses de l'acte notarié, laissant ainsi croire que celles-ci ne seraient pas suffisamment claires et précises.

Or, ces stipulations, utilement soutenues par un plan annexé à l'acte d'origine du 19 et 27 juillet 1972, disent **clairement et précisément** qui est responsable de quoi dans le présent dossier.

Par voie de conséquence, il était logique d'en identifier les éléments clés afin de déterminer les responsabilités encourues et répondre ainsi à la demande du juge.

Au demeurant, alors que l'existence et la consistance d'une servitude sont généralement révélées par un acte authentique, on voit mal comment la juridiction, éventuellement saisie, pourrait déterminer ces responsabilités en l'absence d'éléments précis rappelant les obligations incombant à chacun.

Lorsqu'on apprend que la collectivité finit par reconnaître que le « *rappel* » des termes de l'acte notarié est « *exact* », on mesure la vacuité de la fin de non-recevoir.

## **II.-Sur l'origine des désordres**

La cause à l'origine des désordres est clairement déterminée au terme de votre rapport.

Il s'agit en effet d'un défaut d'entretien flagrant de la dalle porteuse, assiette de la servitude de passage des piétons, qui est assimilable à une voie publique.

De vos constatations, il ressort ainsi et notamment que *« Au droit de la toiture circulaire piéton, de ses relevés et points singuliers que ne sont pas entretenus, l'eau s'infiltre, passe sous l'étanchéité et inonde le sous-sol, en dégradant au passage toutes les couches du complexe compris la dalle porteuse. (...) »*.

Et, plus loin : *« Suite aux différentes visites et au contrôle de visu de l'état du cheminement extérieur qui relie le centre commercial « GRAND PLACE » au quartier de la VILLENEUVE et sous lequel se situe le parking souterrain de la SCI GRENODENT qui subit à chaque pluie des inondations, il s'avère que cet espace extérieur n'est pas entretenu »*.

Ces mêmes constatations sont confortées par celles du sapiteur CEBEA : *« Le rapport du BET CEBEA qui est en annexe au présent pré rapport d'expertise confirme nos premières investigations concernant le manque flagrant d'entretien de la couverture et étanchéité de la dalle haute, ce qui a provoqué des dégradations des bétons en sous faces (plafonds, poteaux et poutres béton armé) concernant les désordres de famille A qui sont à réparer par GRENOBLE ALPES METROPOLE (...) »*.

Le pré-rapport permet donc explicitement de répondre à la mission visée par le tribunal à savoir : *« fournir tous les éléments techniques et de fait permettant de se prononcer sur la ou les causes qui sont à l'origine de ces désordres »*.

## **III.- Sur la responsabilité**

### **1. La responsabilité de Grenoble Métropole**

**1.1.** Ces constatations, qui permettent d'avoir une localisation très précise des désordres, autorisent par voie de conséquence de déterminer *« les responsabilités encourues »* au sens de l'ordonnance du tribunal administratif.

A cet égard, et ainsi que vous le mentionnez, *« Le rapport d'analyse foncière et le plan des servitudes du Géomètre AGATE qui sont en annexes au présent pré rapport d'expertise confirment nos premières investigations et ils précisent les servitudes, leurs localisations et leurs surfaces précises des 1 710 m2 qui incombent à GRENOBLE ALPES METROPOLE concernant les travaux d'entretien et de réparations des désordres de famille A »*.

L'origine des désordres, à savoir le défaut d'étanchéité de la dalle, est donc bien située sur ou à la surface qui fait l'objet de la servitude de passage.

Or, il n'est pas contestable que l'entretien de la dalle grevée de la servitude de passage incombe à Grenoble Métropole.

De la lecture de « *l'acte notarié de vente de l'ensemble immobilier* », il ressort clairement, « *concernant cette dalle toiture formant cheminement piéton en servitude, (...) :*

- *Que son entretien (ouvrages principaux et annexes) est assuré par les organismes en ayant la charge, soit actuellement La Métro qui a récupéré la compétence (après la Ville de GRENOBLE et la SADI)*

- *Que l'organisme ayant la charge de l'entretien de cette dalle toiture formant cheminement piéton est également 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 chape de protection) ».*

Voici donc qui ne peut plus être clairement dit : il existe **un lien direct** de cause à effet entre l'ouvrage public qui relève de la responsabilité de la métropole et les dommages causés à la SCI GRENODENT.

Ajoutons que la collectivité serait d'autant moins fondée à contester ce point qu'elle a récemment fait procéder à **l'installation de candélabres d'éclairage public qui sont fixés sur la dalle supérieure du parking.**

Cette dalle, permettant l'accès piétonnier entre le centre commercial « GRAND PLACE » et le quartier de VILLENEUVE et en constituant le parvis ainsi que les voies de circulation entourant ces ensembles immobiliers, s'analyse comme un ouvrage public.

**1.2.-** Quant à l'origine des désordres, GRENOBLE METROPOLE, qui vous invite donc quand cela l'arrange à interpréter l'acte notarié en question (*sic !*), se prévaut de ce que « *le propriétaire de l'immeuble aura à sa charge l'entretien des ouvrages d'étanchéité, de protection d'étanchéité et du réseau d'assainissement des eaux pluviales en aval des crépines, ouvrages situés en dessous de la face intérieure des dalles constituant le dallage soumis à servitude de passage* ».

Dans notre premier dire, nous avons déjà attiré votre attention sur le défaut de toute cohérence de l'argumentation de la personne publique qui n'apporte à aucun moment de contradiction utile aux observations détaillées que vous avez faites à l'issue des visites sur le site.

Néanmoins, là où la métropole usait d'arguments d'autorité dans son premier dire, elle affirme désormais que « *la SCI GRENODENT ne justifie absolument pas de la réalisation de travaux d'entretien courants sur ses ouvrages d'étanchéité ou de protection d'étanchéité* ».

Et, à la lire, ces défauts d'entretien pourraient tout aussi bien être à l'origine des désordres constatés.

Sans même nous appesantir sur la circonstance que la société exposante n'est propriétaire de l'immeuble *Le Trident* que depuis l'année 2016, les allégations achoppent par le fait

même que le dallage, **soit les éléments situés au-dessus des dalles**, présente des anomalies caractérisées.

Pour l'avoir déjà écrit, la collectivité aurait peut-être pu se faire entendre **si le dallage avait été exempt de tout défaut.**

En revanche, la collectivité ne peut qu'échouer dans sa démonstration, si, du fait d'un défaut d'entretien caractérisé, **« les revêtements censés protéger l'étanchéité » ne remplissent plus leur office.**

Avec comme conséquence immédiate que *« l'eau s'infiltre, passé sous l'étanchéité et inonde le sous-sol, en dégradant au passage toutes les couches du complexe compris la dalle porteuse ».*

La collectivité inverse donc ici la chaîne des causes et des effets, qui la met incidemment en situation de soutenir que le défaut d'entretien des *« ouvrages situés en dessous de la face intérieure des dalles »* serait à l'origine des anomalies identifiées sur les ouvrages situés au-dessus de la face intérieure de ces dalles.

**Ce n'est donc pas la couche d'étanchéité en aval des crépines qui est à l'origine des troubles constatés, mais bien le défaut d'entretien du dallage.**

En présence d'un défaut d'entretien du dallage, permettant un ruissellement continu des eaux, la chape d'étanchéité ne peut donc plus jouer son rôle.

C'est donc assurément la raison pour laquelle vous avez tôt tranché la question en estimant que les désordres ne peuvent avoir pour origine qu'un défaut d'entretien en **amont** des crépines : *« Les désordres constatés proviennent tous, que ce soit dans la partie GRENOBLE ALPES METROPOLE ou SCI GRENODENT (limites à définir précisément) des manques d'entretien flagrants en amont des crépines, au droit des étanchéités extérieures, grilles d'eau pluviales, relevés et joints de dilatation non entretenus entre autres ».*

**1.3.-** Pour soutenir la contradiction, la Métropole affirme, on le sait, que ces constatations seraient le produit d'une *« interprétation de l'acte notarié »*.

Nous nous permettrons de renvoyer aux objections formulées par la SCI GRENODENT au point I. tout en précisant de nouveau qu'a été joint à l'expertise un rapport d'analyse foncière du cabinet d'expert Agate permettant de localiser précisément l'emplacement de la servitude par rapport aux désordres constatés.

**1.4** Il reste encore à vous donner une illustration concrète, issue de la jurisprudence, singulièrement transposable en de très nombreux points à la situation d'espèce.

Aussi bien, pour appuyer encore davantage Vos constatations, Monsieur l'Expert, il n'est en outre pas dénué d'intérêt de reprendre la solution dégagée par le Conseil d'Etat dans un arrêt *syndicat des copropriétaires de la résidence Les Mouettes* pour des faits similaires à ceux de la présente espèce.

Dans cette affaire, la Société d'économie mixte immobilière de la ville de Tours, la société civile immobilière Les Mouettes et l'office public municipal d'habitations à loyers modérés de la ville de Tours avaient consenti, en vertu d'une convention en date du 9 novembre 1970, une servitude de passage sur les plates-formes et dalles reliant les bâtiments composant un ensemble d'habitations, afin de permettre la circulation des piétons.

Cette convention exigeait de la ville de Tours une contribution aux frais d'entretien des dalles, des plates-formes et passages utilisés par le public, précisément du sol superficiel, et notamment « *du dallage du sol et des jardins dont l'entretien, le remplacement et la rénovation seront entièrement à la charge de la ville (...)* ».

Or, pour rappel, dans notre dossier, le contrat de concession stipulait que « *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 réalisés 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 (...)* Elle sera responsable des accidents de toute nature pouvant survenir sur les lieux dont il s'agit et résultant soit d'un mauvais entretien du dallage et des ouvrages précités soit d'un usage anormal dans l'exercice de la servitude tel qu'il a été défini précédemment (...) 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 chape de protection) ».

Soit un parallélisme frappant entre les deux dossiers.

Dans cette même affaire soumise à l'examen du Conseil d'Etat, il s'évinçait du rapport d'expertise que la dégradation du dispositif d'étanchéité des dalles et plates-formes avait provoqué d'importantes infiltrations des eaux de ruissellement dans les garages privatifs situés en sous-sol, rendant ainsi nécessaire la reprise en totalité du complexe asphalté de la plate-forme du bâtiment A ainsi que les joints de dilatation, les relevés d'étanchéité et les canalisations d'eaux de ruissellement.

La Ville de Tours refusant d'effectuer ces travaux ou d'en prendre le coût à sa charge, le syndicat des copropriétaires a donc agi en justice.

Et, cassant l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes, le Conseil d'Etat a jugé, sur la responsabilité, que « *les stipulations précitées de la convention du 9 novembre 1970 doivent être interprétées comme mettant à la charge de la commune, d'une part, l'entretien et la rénovation des surfaces dallées et des jardinières, d'autre part, l'entretien courant seulement du complexe asphalté composant le sol superficiel, consistant à nettoyer régulièrement le sol afin notamment d'éviter l'obstruction des entrées d'eaux pluviales, et à assurer le cas échéant le remplacement des joints de dilatation et des relevés d'étanchéité; qu'il résulte de l'instruction et notamment du rapport d'expertise que la commune a manqué à cette obligation d'entretien, ce qui constitue une faute de nature à engager sa responsabilité;* » (CE, 5 juillet 2008, req. n° 292566).

Lecture faite des considérants de cet arrêt, vous admettez donc de plus fort la responsabilité de Grenoble Métropole.

#### **IV- Sur les travaux**

##### **1. Sur l'impossibilité faite à la Métropole de réparer les désordres constatés en plafond du parking privatif**

GRENOBLE METROPOLE fait valoir que « *Il n'est a priori pas possible, et par ailleurs fortement déconseillé à un opérateur public de faire réaliser des travaux sur un ouvrage privé (...) Les conséquences potentielles en termes de responsabilité à venir constituent un risque juridique que la personne publique n'a pas à supporter* ».

L'objection n'est guère opérante.

Rappelons tout d'abord le principe posé par le Conseil d'Etat, exprimé encore récemment dans une affaire **commune de Beausoleil** suivant laquelle il a été jugé que « *Lorsque le juge administratif condamne une personne publique responsable de dommages qui trouvent leur origine dans l'exécution de travaux publics ou dans l'existence ou le fonctionnement d'un ouvrage public, il peut, saisi de conclusions en ce sens, s'il constate qu'un dommage perdure à la date à laquelle il statue du fait de la faute que commet, en s'abstenant de prendre les mesures de nature à y mettre fin ou à en pallier les effets, la personne publique, enjoindre à celle-ci de prendre de telles mesure* » (CE, 6 décembre 2019, req. n° 417167) .

C'est dire que le juge ne cantonne pas les travaux selon qu'il déborderait sur un « ouvrage privé » en accord avec la volonté du propriétaire.

Dès lors, la société exposante a scrupule à rappeler que, faute d'exécution des travaux préconisés par l'expert, celle-ci ne manquera pas d'introduire une action devant le juge administratif assorti éventuellement d'une demande d'astreinte.

Des difficultés pratiques, ensuite.

La société exposante veut croire que les travaux ne sont pas dissociables les uns des autres et qu'ils ne peuvent donc être exécutés que de façon concomitante.

##### **2. Sur le fait que seule une partie de dalle de couverture du parking a été rétrocedée**

GRENOBLE METROPOLE fait valoir que « *plusieurs zones présentant des désordres au béton sont directement à l'aplomb de parties de dalles qui n'ont pas été rétrocedées* »

Cette affirmation soulève plusieurs observations.

La première concerne le périmètre de la servitude.



Ainsi qu'il a été précisé dans le cadre de l'étude diligentée par le géomètre Agate, et au regard des plans transmis, la surface de 1 710 m<sup>2</sup> ne concerne pas les places 66 à 87 qui sont situées hors de la servitude.

En revanche, les places 39 à 46 sont bien situées dans l'emprise de la servitude. Les dommages correspondants peuvent donc raisonnablement être pris en compte.

Enfin, s'agissant des places 50 à 51, si celles-ci sont bien situées hors de la servitude, mais, cela a été constaté, il convient de relever qu'aucun commerce n'a été installé au-dessus de ces espaces périphériques, qui demeurent totalement inoccupés.

En revanche, et alors qu'aucun titre ne l'y habilitait strictement dans cette zone, la personne publique s'est pourtant crûe autorisée à installer des candélabres d'éclairage public et donc assurer un entretien -certes *a minima*- de ces espaces.

Compte tenu de ces circonstances, la collectivité pourrait être, à l'instar de la jurisprudence rendue en matière de voirie, être regardée comme ayant accepté d'en assumer, en fait, l'entretien (CAA Bordeaux, 29 novembre 2018, req. n° 16BX03812 ; CAA Douai, 4 octobre 2007, req. n° 07DA00110).

Egalement, dans la mesure où la métropole a fait installer ces candélabres d'éclairage public au-dessus du parking, il ne peut être totalement exclu que ces travaux aient également aggravé les désordres constatés.

### 3. Les travaux à réaliser ont une double nature

**En premier lieu**, les travaux visent « *les extérieurs/cheminements piétons formant couverture des stationnements des bâtiments A et D de la SCI GRENODENT* ».

Les désordres constatés exigent « *du gestionnaire actuel, à savoir La Métro, d'engager de toute urgence des travaux de réfection complète, nécessaires et indispensables des étanchéités, des relevés d'étanchéité et de l'ensemble des ponts singuliers, cela par phase pour gérer les flux piétons* ».

**En deuxième lieu**, les travaux visent « *l'intérieur du parc de stationnement des bâtiments A et D* ».

Les désordres constatés doivent conduire la collectivité à « *faire réparer dans le sous-sol de la société GRENODENT, l'ensemble des ouvrages dégradés du fait de ce défaut d'entretien flagrant et généralisé, les ouvrages suivants à minima, à savoir :*

*Les plafonds béton, les poutres et les voiles béton qui doivent être piqués au droit des zones dégradés, les aciers passivés et la sous face reconstituée par un mortier de résine spéciale : Au droit des passages des réseaux EP / En parties courantes repérées. / Au droit des joints de dilatations horizontaux et verticaux qui sont également à traiter.*



*Ces travaux doivent s'effectuer dans le strict respect des règles de l'art en vigueur, ils doivent être réalisés et suivis par un Maître d'œuvre et des entreprises qualifiées, par un bureau de contrôle et un coordonnateur SPS ».*

Si les travaux à réaliser sont bien décrits, la SCI GRENODENT entend ici attirer votre attention sur les deux points suivants :

- La nécessité de définir un calendrier précis d'exécution des travaux et des précisions afin de connaître le phasage des opérations extérieur/intérieur ;
- La nécessité de déterminer la localisation précise des travaux tant sur que sous la dalle afin de déterminer les cheminements impactés et le nombre de places inutilisables par suite de la réalisation des travaux de reprise.

Il convient de préciser que les dégradations importantes de la dalle rendent depuis longtemps certaines places impropres à la location. La SCI GRENODENT a fait preuve de diligence en s'abstenant de louer les places où les détériorations étaient visibles.

Cependant les travaux vont sûrement avoir un impact sur les accès et des places à libérer pour la réalisation normale du chantier qu'il est nécessaire de calibrer dans le temps et l'espace.

#### **4. Le caractère d'urgence des travaux doit conduire à l'élaboration d'un calendrier très précis et à des délais d'exécution les plus courts possibles**

Ces travaux, visant à la réparation des ouvrages dans le sous-sol de la société exposante, présente indéniablement un caractère d'urgence, dès lors que *« de nombreuses places de stationnement et des cheminements sont inutilisables en l'état, ces espaces sont impropres à leur destination en termes d'usage, sanitaire et de sécurité ».*

*Vous indiquez que les « Travaux seraient réalisés » en 4 phases à minima pour permettre de déplacer les accès au fur et à mesure et de réaliser les ouvrages par zone comprenant l'installation, les déposes, la réfection des étanchéités et la réalisation de la protection lourde, soit : 6 mois repartis en 4 x 1.5 mois par zone de 425 m2 environ, compris toutes sujétions et respect des temps de mise en œuvre et de séchage.*

*Ce délai pourrait être ramené à 4 mois en réalisant les relevés d'étanchéité en priorité (et jusqu'à 1 ml en partie courante) et en limitant les accès (à définir par GRENOBLE ALPES METROPOLE) ».*

Si la métropole doit nécessairement prendre en considération les conséquences de la réalisation des travaux pour l'intérêt général dont elle a la charge, elle doit également prendre en considération les inconvénients que la situation existante entraîne pour les intérêts privés en présence.

A cet égard, la SCI GRENODENT demande que la métropole s'engage sur un planning prévisionnel des travaux fixant, selon chacune des phases de réalisation, les dates et les zones d'intervention des entreprises chargées de l'exécution de leur lot respectif.

Ce planning doit en revanche demeurer le plus resserré possible de façon que les travaux portant sur le sous-sol puissent s'enchaîner immédiatement avec ceux portant sur la dalle.

Il est en effet essentiel de limiter au maximum le préjudice de jouissance subi par la société exposante.

Vous estimez qu'un délai de 4 mois pourrait être tenu en réalisation les travaux d'étanchéité en priorité et en limitant les accès.

Grenoble Métropole doit donc s'engager sur des délais d'exécution des travaux de façon très précise, limités en tout état de cause à une période de 6 mois.

## **5. La nécessité de déterminer le nombre de places inutilisables pour estimer le coût de la neutralisation de ces emplacements**

Pour ce qui est de la mission tendant à « *décrire les travaux propres à remédier définitivement aux désordres et à remettre l'ouvrage en l'état, en évaluer le coût et la durée, en précisant s'il y a lieu d'appliquer un coefficient de vétusté* », vous précisez, au terme de votre rapport, que :

*« Travaux à réaliser en 4 phases à minima pour permettre de déplacer les accès au fur et à mesure et de réaliser les ouvrages par zone comprenant l'installation, les déposes, la réfection des étanchéités et la réalisation de la protection lourde, soit : 6 mois répartis en 4 x 1.5 mois par zone de 425 m<sup>2</sup> environ, compris toutes sujétions et respect des temps de mise en œuvre et de séchage. Ce délai pourrait être ramené à 4 mois en réalisant les relevés d'étanchéité en priorité (et jusqu'à 1 ml en partie courante) et en limitant les accès (à définir par GRENOBLE ALPES METROPOLE) ».*

Sur ce point, la société GRENODENT entend attirer Votre attention sur le fait que la réalisation des travaux et la nécessité de déplacer les accès entraînera une indisponibilité subséquente des places de stationnement situées en partie inférieure de la zone de travaux.

Vous indiquez, dans votre pré-rapport, que « *de nombreuses places de stationnement et des cheminements sont **inutilisables**, ces espaces **sont impropres à leur destination en terme d'usage, sanitaire et de sécurité*** ».

Il conviendrait dès lors de déterminer le contingent de places de stationnement inutilisable par suite de la réalisation des travaux de reprise afin de pouvoir estimer le préjudice de jouissance qui en résulterait directement.

Ces informations sont essentielles pour la société exposante.

En effet, elle doit disposer d'un nombre de places de stationnement strictement déterminé, non seulement, pour ne pas fragiliser, au point de le faire disparaître, le lien contractuel existant avec les sociétés locataires (négociation à la baisse de certains loyers, voire, dans le pire des cas, résiliation du contrat), mais également, pour permettre l'accueil de nouveaux locataires dans des conditions satisfaisantes.

Mais ces précisions ne visent que l'indisponibilité des places de stationnement qui résultera de la mise en œuvre des travaux de reprise de la dalle.

## **VI.- Sur le chiffrage**

La collectivité avait, on le sait, sollicité un délai supplémentaire pour produire des éléments concrets de nature à remettre en cause l'évaluation du coût des travaux de réfection retenu par l'expert.

Le dire est indigent sur ce point.

La Métropole ne fournit ici strictement aucune explication détaillée et se contente de solliciter, entre autres réserves périphériques, les « *devis que vous avez obtenus afin de fixer ce chiffrage* ».

La collectivité, qui compte pourtant un service technique dédié, parfaitement rompu à organiser des marchés publics de travaux tout au long de l'année, n'a pas même été capable de fournir le moindre élément sur l'évaluation du coût des travaux.

C'est dire la légèreté avec laquelle les demandes de la société exposante sont traitées par la métropole, qui préférera donc ne pas lever le petit doigt et laisser le juge trancher....

## **VII.- Sur les préjudices**

Plus globalement, la société GRENODENT tient également à souligner que la mission déterminée par le Tribunal administratif impose « *d'évaluer les préjudices de toute nature pouvant présenter un lien avec les désordres* ».

De toute évidence, la société exposante a subi plusieurs préjudices du fait du défaut d'entretien normal de cette dalle dont elle est parfaitement fondée à solliciter la réparation.

Il est en effet constant que « *lorsqu'un dommage causé à un immeuble engage la responsabilité d'une collectivité publique, le propriétaire peut prétendre à une indemnité couvrante, d'une part, les troubles qu'il a pu subir, (...) et, d'autre part, une indemnité correspondant au coût des travaux de réfection ;* » (CE, 29 octobre 2012, **Société Soleffit**, req. n° 340716).

A cet égard, il convient de relever un **préjudice de jouissance**, dans la mesure où, compte tenu des infiltrations constatées, la société exposante a été contrainte de sécuriser et condamner le nombre de places de stationnement déterminé par vos soins, et ce, préventivement, depuis les investigations et conclusions de l'audit technique du 20 décembre 2017.

Parallèlement, et cela a été écrit plus haut, il est bien évident que ce trouble de jouissance se prolongera pendant toute la durée des travaux, sauf à ce que Grenoble Métropole propose de prendre à sa charge la location de places de stationnement à proximité directe de l'immeuble concerné.

En outre, il faut souligner que ces troubles de jouissance doivent également inclure « l'obligation de prendre systématiquement les mesures préventives pour limiter les conséquences mobilières des sinistres et celle d'assurer le nettoyage des lieux après ceux-ci » (CAA Nancy, 18 juin 2019, **Commune d'Oberdorff**, req.n°18NC00351-18NC00361).

Le préjudice de jouissance est donc nécessairement lié « à la fois à la privation partielle de la propriété (de l'exposante) à la suite des inondations du sous-sol, (...), ainsi qu'aux journées » qu'elle devrait « consacrer au nettoyage de ce sous-sol » (TA Cergy-Pontoise, 30 octobre 2014, **commune d'Enghien-les-Bains**, req. n°1309820).

La société GRENODENT tient également à préciser que dans l'hypothèse où la réalisation des travaux projetée rendrait inutilisable une partie du parc de stationnement, un trouble de jouissance du fait de la réalisation des travaux de reprise devrait également être évalué.

## **VII. Sur les frais financiers engagés**

Enfin, la société GRENODENT tient à attirer votre attention de sur l'ensemble des **frais** qu'elle a été contrainte d'engager pour déterminer l'origine de ces désordres – et qui auraient pu être évités si la métropole avait répondu à sa demande en date du 13 juin 2018.

En l'occurrence, la société GRENODENT a exposé des frais importants dans le cadre de la présente expertise, constitués de deux règlements d'un montant respectif de 17 612,23 euros et de 12 470,18 euros (**Production n° 1 : frais d'expertise**), soit un montant total de **30 082,41 euros**.

Dans l'hypothèse où les parties trouveraient un terrain d'entente à l'issue de l'expertise, et où aucune instance au fond ne serait donc introduite, le président de la juridiction sera le seul à statuer définitivement sur la charge et le montant des frais d'expertise conformément aux dispositions de l'article R.621-13 du code de justice administrative.

Autrement formulé, dans cette hypothèse, aucun autre juge ne pourra statuer de nouveau sur la charge définitive des frais. Sauf à introduire un recours de plein contentieux dans un délai d'un mois contre l'ordonnance (CE, 10 février 2016, req. n°382016).

Compte tenu des montants actuellement en jeu, cette situation revêt donc une importance particulière.

Par voie de conséquence, la société GRENODENT sollicite que, dans le cadre de votre rapport, un avis soit donné sur l'identité de la partie à qui doit incomber ces frais ainsi

que leur éventuelle proportion afin de pouvoir éclairer le président appelé à statuer sur la future taxation.

Je vous saurais gré de bien vouloir considérer la présente comme valant dire à expert et de l'annexer à votre rapport.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur l'Expert, l'assurance de ma considération distinguée.



**Bruno BASSET**

## **PRODUCTIONS**

**Production n° 1 : frais d'expertise**