

Affaire : La société GRENODENT c / Grenoble – Alpes METROPOLE / Ordonnance du 22 février 2019. Dossier : 1805446

**Compte rendu de la réunion d'expertise judiciaire n°3 du 10/01/2020**

**RAPPORT FINAL**

(Comprenant synthèse de chaque point évoqué et conclusions)

Concernant des désordres et de multiples infiltrations d'eau au niveau R-1 du parking de l'immeuble provenant d'un défaut d'étanchéité entre la dalle du plancher haut R-1 et la voirie piétonne publique au niveau supérieur désordres survenus au sein du parking de l'ensemble immobilier dénommé « le Trident » situé 34 et 38, avenue de l'Europe à Grenoble.

**Date limite de dépôt du rapport : 17/12/2019 avec report au 30/06/2020 hors période Covid-19**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF de GRENOBLE**

**La juge des référés : Mme Danièle PAQUET  
assistée de Mme Anne KAIFFER, Greffière**

Ordonnance de référé  Rendue le : 22 février 2019 Dossier : 1805446	<b>AMPLIATION</b>	
	Mme la juge des référés TRIBUNAL ADMINISTRATIF - GRENOBLE	<i>courrier</i>
	SCI GRENODENT	<i>courriel</i>
	Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS	<i>courriel</i>
	GRENOBLE-ALPES METROPOLE	<i>courriel</i>
	Me Floriane JUGUE / Avocat	<i>courriel</i>
Signature de l'Expert		
		

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>03</b>
1.1	REFERENCES .....	03
1.2	MISSION .....	04
1.3	CONTEXTE ET HISTORIQUE .....	05
<b>2</b>	<b>DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE .....</b>	<b>05</b>
2.1	DEROULEMENT DE LA REUNION D'EXPERTISE .....	05
2.2	PRE CONCLUSIONS A CE STADE.....	10
2.3	CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS .....	11
2.3.1	Sapiteur : Le BET structure béton armé CEBEA / Mme SIEBERT .....	11
2.3.2	Sapiteur : Le géomètre expert AGATE.....	13
2.4	DECRIRE LES TRAVAUX PROPRES A REMEDIER DEFINITIVEMENT AUX DESORDRES ET A REMETTRE L'OUVRAGE EN L'ETAT, EN EVALUER LE COUT ET LA DUREE.....	15
2.5	PIECES A ME TRANSMETTRE .....	17
<b>3</b>	<b>PIECES COMMUNIQUEES ET DIRES TRANSMIS .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONS.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>RECAPITULATIF DES FRAIS ENGAGES .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>23</b>

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 REFERENCES

**Jean-François BENOIT / Expert judiciaire**

adresse : 22, rue Paul Helbronner - 38100 GRENOBLE

Tél. 04 76 09 43 43 - Fax 04 76 23 13 33

E-mail : [contact@benoit-architecte.fr](mailto:contact@benoit-architecte.fr)

Désigné comme technicien expert par ordonnance en date du 22 février 2019

Dans une affaire mettant en cause :

<b>DEMANDERESSES</b>	<b>AVOCATS</b>	<b>EXP</b>
SCI GRENODENT	<i>Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE</i> AVOCATS	
<b>DEFENDERESSES</b>		
GRENOBLE-ALPES METROPOLE	Me Floriane JUGUE / Avocat	

## 1.2 MISSION

« M. Jean-François Benoît est désigné en qualité d'expert pour procéder à toutes constatations utiles relatives au parking de l'ensemble immobilier dénommé « le Trident » situé à Grenoble appartenant à la société Grenodent :

L'expert aura notamment pour mission de :

- 1- se rendre sur les lieux, entendre les parties et tous sachant, prendre connaissance de tous documents utiles à la bonne compréhension du litige ;
- 2- vérifier la réalité des désordres allégués par la société Grenodent survenus au sein du parking de son ensemble immobilier « le Trident », les décrire précisément ;
- 3- 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 ;
- 4- en cas de pluralité de causes, formuler un avis sur le point de savoir dans quelles proportions les désordres peuvent être imputés à telle ou telle cause, en justifiant ses propositions ;
- 5- 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 ;
- 6- d'une manière générale, fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre au tribunal de déterminer les responsabilités encourues et d'évaluer les préjudices de toute nature pouvant présenter un lien avec les désordres »

<p><b><u>Note de l'expert : Il n'y a pas d'éléments complémentaires demandés de la part des parties en dehors de la mission notifiée par le Tribunal Administratif de Grenoble</u></b></p>
--

### **1.3 CONTEXTE ET HISTORIQUE : Cf. ordonnance de référé en date du 22 février 2019:**

« - un audit réalisé fin 2017 a mis en évidence des traces importantes d'infiltrations d'eau au niveau R-1 du parking de l'immeuble provenant d'un défaut d'étanchéité entre la dalle du plancher haut R-1 et la voirie piétonne publique au niveau supérieur ;  
- ces infiltrations d'eau de ruissellement occasionnent des risques en termes de sécurité pour les usagers du parking et résulte vraisemblablement d'un défaut d'entretien de la dalle, soit la voie piétonne, dont l'entretien incombait, dans le cadre d'une concession d'aménagement, à la Société d'Aménagement du Département de l'Isère (SADI) ; toutefois, la portion de dalle concernée dans le présent litige a été rétrocédée à la commune de Grenoble qui s'est trouvée substituée à la SADI ; or, la Métropole de Grenoble étant désormais compétente en matière de voirie, elle se substitue à la commune de Grenoble ;  
- à défaut de réponse de la Métropole de Grenoble à ses sollicitations, elle n'a d'autre choix que de saisir le juge des référés afin qu'il puisse déterminer l'origine et l'étendue des désordres avant une mise en cause de la responsabilité de l'autorité administrative.  
La requête et les pièces qui lui sont annexées ont été communiquées le 20 septembre 2018 à Grenoble-Alpes Métropole qui n'a pas produit d'observations en défense. »

## **2 DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE**

Une notification a été adressée aux parties et à leurs conseils pour la troisième réunion d'expertise qui s'est tenue sur le site, au sein de l'ensemble immobilier situé 34, Avenue de l'Europe, 38000 GRENOBLE **le 10 janvier 2020** à partir de 14h00 conformément au respect du contradictoire.

**Etaient présents** : (suivant la fiche de présence ci-jointe en annexe)

- SCI GRENODENT représentée par Anne Sophie ROGERS
- Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour la SCI GRENODENT
- GRENOBLE-ALPES METROPOLE représentée par M. Gérard LANFREY
- Me Floriane JUGUE / Avocat pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE
- SARETEC / M. BANZ / expert pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE
- Mme Cécile SIEBERT / BET structure CEBEA / Sapiteur
- M. Adrien LEPOUTRE / Géomètre AGATE / Sapiteur

**Convoqués absents** :

Sans objet

**RAPPEL** : Une Visite complémentaire sur site en procédure d'urgence en cas de pluie pour pouvoir constater de visu les infiltrations d'eau : cette visite a été effectuée dès le lendemain de la première réunion d'expertise, le 26/04/2019 suite aux précipitations qui ont eu lieu dans la nuit du 25/04/2019 au 26/04/2019, ce qui nous a permis de constater de visu le matin du 26/04/2019 à 07H30 et de confirmer tout ce qui avait été constaté la veille, à savoir les multiples et conséquentes infiltrations d'eau dans le parc de stationnement provenant de la dalle toiture piétonne.

## 2.1 DEROULEMENT DE LA REUNION D'EXPERTISE DU 10 janvier 2020 :

- Rappel du référé du Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 22 février 2019 auprès des personnes présentes
- Présentation et rappel de la requête de Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour la SCI GRENODENT :

« I.- La société GRENODENT a acquis, par acte notarié en date du 4 novembre 2016 (Production n° 1 : acte notarié) 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.

S'agissant des places de parking, celles-ci se trouvent localisées sous une dalle de béton qui sert à ce jour de chemin piéton pour rejoindre notamment le centre commercial qui jouxte les deux immeubles de bureau mentionnés ci-dessus (Production n° 2 : document photographique et plan).

Sur cette dalle bétonnée s'exerce donc une servitude de passage pour le chemin piétonnier, retranscrite au terme de l'acte notarié en ces termes : « *De convention expresse, il est constitué sur cette dalle une servitude perpétuelle de passage public pour piétons. L'assiette de ce droit de passage public qui pourra être utilisé en tout temps et à toute heure par les piétons, à l'exclusion de tous véhicules, consistera en deux chemins perpendiculaires (...)* » (Production n° 1 : acte notarié).

II.- La société GRENODENT a fait réaliser un audit technique sur le bâtiment à la fin de l'année 2017, (Production n° 3 : audit technique) duquel il est ressorti que : « *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 privés, en terme, notamment, de sécurité pour les usagers du parking, la société exposante ne pouvait laisser de toute évidence perdurer une telle situation qui résulte vraisemblablement d'un défaut d'entretien de la voie piétonne, et a donc décidé en urgence de se rapprocher de l'autorité responsable de l'entretien de la dalle concernée.

Or, il résulte de l'acte notarié du 4 novembre 2016 précité que l'ouvrage avait été initialement réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement par la Société d'Aménagement du département de l'Isère (ci-après SADI).

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 » (Production n° 1 : acte notarié).

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.

Il y a 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.

**III.-** Dans ces conditions, la société GRENODENT , par courrier en date du 13 juin 2018 (Production n° 4 : courrier de la société GRENODENT), a donc demandé à la Métropole de Grenoble, outre la communication d'une copie du traité de concession signé entre la ville de Grenoble et la S.A.D.I. ainsi que du cahier des charges de cession approuvé par l'autorité administrative compétente dans le cadre de la réalisation de la ZUP de Grenoble, des explications sur ces points afin de pouvoir trouver une issue amiable à ce litige. La Métropole de Grenoble n'ayant pas souhaité répondre aux sollicitations de la société GRENODENT, celle-ci n'a d'autre choix que de demander en référé la désignation d'un expert afin qu'il puisse déterminer l'origine et l'étendue des désordres, avant une mise en cause de la responsabilité de l'autorité administrative. »

#### **Constat de visu:**

- Il a pu être constaté de visu en présence de l'ensemble des intervenants présents, que les allégations des demandeurs sont fondées suite à la visite qui a eu lieu dans les parties communes et dans les parties privatives.

Nos constats de visu à nouveau ce jour corroborent la requête ci avant citée de Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour la SCI GRENODENT.

**Concernant l'intérieur du parc de stationnements des bâtiments A et D de la SCI GRENODENT : les constatations de visu sont celles-ci:**

- Nous accédons depuis l'entrée principale du bâtiment A au 34, Avenue de l'Europe et nous nous rendons dans le parking souterrain où les sinistres sont allégés.
- Suite à cette nouvelle visite et au contrôle de visu de l'état de la toiture de ce stationnement, il s'avère que cette dalle toiture terrasse sert également de cheminement extérieur piétonnier qui relie le centre commercial « GRAND PLACE » au quartier de la VILLENEUVE.
- Ce parc de stationnement est constitué d'une structure en poteaux et poutres béton armé et d'une dalle béton armé formant toiture et support de l'étanchéité à forme de pente.
- Nous constatons de manière générale qu'au droit des points singuliers de cette dalle toiture, à savoir principalement:
  - les joints de dilatations
  - Les passages de réseaux
  - Des traces anciennes et récentes des infiltrations d'eaux et des inondations sont visibles en plafond, en mur et au sol.
  - Des stalactites (de plus de 10 cm de longueur) et des stalagmites se sont formés au plafond et au sol, du fait des infiltrations répétées et nombreuses en terme de fréquence et très conséquentes en terme de volume d'eau.
  - Des développements de **calcite** sont très visibles partout au droit des joints de dilatation, des réseaux et généralement de tous les points d'entrée d'eau.
  - Les bétons ont explosé en plafond en de nombreux endroits, les aciers sont à nu et ils sont de plus fortement corrodés
  - Les réseaux fonte /acier sont altérés au droit des infiltrations au passage de dalle
  - De nombreuses places de stationnement et des cheminements ne sont ainsi pas sécurisés et donc inutilisables en l'état, **ces espaces sont impropres à leur destination.**
  - **Nous notons également une fuite d'eau sur un réseau d'eau potable dont l'entretien est à réaliser directement par la SCI GRENODENT**

**Concernant les extérieurs / cheminements piéton en servitude formant couverture des stationnements des bâtiments A et D de la SCI GRENODENT : les nouvelles constatations de visu sont celles-ci:**



- 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 cheminements piétonniers extérieurs sont composés

### 1. Horizontalement :

- du bas vers le haut, d'une dalle béton armé, d'un complexe d'étanchéité avec formes de pentes jusqu'aux exutoires d'eaux pluviales qui traversent le complexe et qui cheminent dans les garages couverts de la SCI GRENODENT au-dessous.
- Nota : la protection d'étanchéité est disparate, composée tantôt de carrelages, de dalles béton gravillonnées, de béton, d'enrobés : la multiplicité des matériaux visibles démontre qu'il n'y a pas eu de travaux d'entretien réfléchi car les revêtements censés protéger l'étanchéité ne sont pas homogènes, ils ne sont pas raccordés entre eux, ils sont tous dans un état de délabrement avancé, ils sont cassés, fissurés, il n'y a plus aucun joint. ces revêtements ont fait l'objet de « rustinage », ce qui n'est bien évidemment et en aucun cas suffisant pour assurer la pérennité du complexe d'étanchéité qui ne fonctionne plus au vu des infiltrations constatées en sous face.
- Les exutoires d'eaux pluviales en points bas des formes de pente sont constitués par des regards béton à grille acier / fonte.

Ces exutoires ne sont pas entretenus, ils sont obstrués par les feuilles, ils sont couverts de mousse, de lichens, et de végétaux (dito les protections et les relevés d'étanchéité).

- Ces matériaux n'assurent en aucun cas leur rôle de protection et d'étanchéité car ils sont décollés, non jointifs, les dalles béton par exemple laissent passer des graviers qui viennent ensuite poinçonner les étanchéités.
- Des mousses, des lichens et des végétaux se développent dans tous les joints qui sont largement ouverts car ils ne sont pas entretenus.
- L'ensemble des constatations qui ont été faites révèlent un défaut flagrant d'entretien généralisé directement imputable aux organismes en ayant la charge, à savoir à actuellement La Métro.

### 2. Verticalement :

- Les relevés d'étanchéité formant garde-corps sont en béton armé, soit sans protection ni couronnement, soit avec un couronnement béton armé ou une couverture métallique, ils sont habillés en partie basse par des dalles béton posées en relevé à 45 ° formant solin, qui protège l'étanchéité en relevé ou par des plinthes / solin galvanisé.

L'eau ruisselle sur les murs béton côté entrée au R-1 de l'immeuble A au droit des relevés béton sans couverture

- Côté Bourse du Travail, il a pu être constaté que le relevé béton est cassé en pied, il est fissuré, un grillage galvanisé de type anti fissuration est apparent.

La fresque réalisée par Ernest Pignon-Ernest sur la Bourse du Travail de Grenoble en 1979 a été rénovée en juin 2016 par un système d'adhésif collé sur le béton. La fresque autocollante se décolle déjà, des moisissures sont visibles en pied et derrière les parties décollées, ce qui démontre encore le manque d'entretien flagrant de ces espaces extérieurs.

- D'autres points singuliers sont visibles sur cette toiture terrasse piéton, à savoir :
  - Des massifs béton : Ces massifs sont couronnés de blocs béton et ils sont habillés en partie basse par des dalles béton posées en relevé à 45 ° formant solin.
  - Des sorties pour la ventilation / désenfumage et l'accès aux stationnements.

Les relevés sont tous fissurés, couverts de mousse et de lichens et de végétaux, non entretenus.

Nota : des candélabres pour l'éclairage public ont été installés visiblement très récemment sur ces massifs.

## 2.2 PRE CONCLUSION A CE STADE :

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.

De nombreuses places de stationnement et des cheminements sont **inutilisables** en l'état, **ces espaces sont impropres à leur destination en terme d'usage, sanitaire et de sécurité.**

Il incombe au 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.

Il conviendra ensuite à La Métro de 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 dégradées, 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.**

#### **NOTA / IMPORTANT / RAPPEL :**

Dans l'acte notarié de vente de l'ensemble immobilier, il est clairement indiqué 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) »

« 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 »

### **2.3 CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS :**

Au regard des nombreuses non conformités constatées à nouveau de visu lors de cette 3<sup>ème</sup> réunion du 10/02/2020 (la 1<sup>ère</sup> réunion ayant eu lieu le 25/04/2019 et la 2<sup>ème</sup> réunion ayant eu lieu le 25/07/2019), les sapiteurs désignés après la deuxième réunion du 25/07/2019 avec l'accord de toutes les parties ont ainsi pu établir leurs rapports spécifiques, à savoir :

**2.3.1 Le BET structure béton armé CEBEA / Mme SIEBERT** qui a pour mission d'établir le diagnostic et le contrôle de l'intégrité structurelle et de la solidité des ouvrages béton armé, et de définir les modes opératoires des réparations des bétons dégradés par les infiltrations.

- **Le rapport et diagnostic de l'intégrité structurelle et de la solidité des ouvrages établi et transmis par le BET structure CEBEA est en annexe au présent pré rapport, il indique les éléments suivants en conclusion, à savoir :**
  - **Les désordres constatés ont été distingués et classés de la manière suivante :**
    - Famille A : Lié à un défaut d'étanchéité
    - Famille B : Lié au mouvement du bâtiment

#### **1- Conclusions du sapiteur CEBEA:**

- Famille A : Lié à un défaut d'étanchéité :

Cause : Ces désordres sont dus à la présence d'eau dans les bétons provoqués par le défaut d'étanchéité de la dalle terrasse.

L'acier, au contact de l'eau, gonfle et provoque un éclatement du béton. L'acier est oxydé en profondeur, sa section a été diminuée.

- Cette fissuration n'est pas de nature à remettre en cause la solidité du bâtiment.
- Toutefois, il est urgent de stopper la pénétration de l'eau dans les bétons par une réfection de l'étanchéité de la voirie, cela préalablement à leur réparation

○

- **Famille B : Lié au mouvement du bâtiment :**

La fissure verticale située à mi- longueur d'un mur de grande longueur est caractéristique d'un phénomène de retrait.

La fissure horizontale visible depuis l'extérieur est due à une mauvaise reprise de bétonnage, l'eau rentre par cette fissure et migre à l'intérieur, provoquant des traces de calcite.

**Egalement, cette fissuration n'est pas de nature à remettre en cause la solidité de la structure.**

## **2- Mode opératoire de réparations.**

- **Famille A : Lié à un défaut d'étanchéité :**

**Le BET structure CEBEA confirme qu'avant toute chose les étanchéités et leur protections doivent être reprises compris au droit de tous les points singuliers (relevés, pénétrations et traversées de réseaux, joints de dilatation entre autres)**

**Le béton devra être sondé, afin de constater son état et le cas échéant, réaliser une reprise de maçonnerie si le béton est éclaté avec un mortier de réparation fibré type SIKA Monotop 311 FR ou similaire (voir notice technique jointes au rapport du BET CEBEA).**

### Traitement de la fissuration :

- ↳ Piquer tous les bétons instables de manière exhaustive y compris l'acier oxydé.  
Attention, cette opération est particulièrement importante et conséquente compte tenu du nombre de béton éclaté.
- ↳ Appliquer un passivant sur l'acier :
  - Type SIKA Monotop 910 N ou similaire.
  - Type SIKA WRAP ou similaire.
  - Type SIKA Monotop 311 ou similaire.
- ↳ Si la section d'acier est fortement diminuée :
  - Prévoir éventuellement une reprise par tissu de carbone.
  - A faire confirmer au cas par cas par un **BET Structure**.
- ↳ Reconstituer la section béton avec un micro béton de résine  
Voir notices techniques, ci-joint.

- **Famille B : Lié au mouvement du bâtiment :**

### Traitement de la fissuration :

- ↳ Enlever la végétation sur le pignon pour avoir un constat de l'état du béton.
- ↳ Traiter la reprise de bétonnage mur 1  
  
dalle : Ouvrir le joint 1 nettoyer.

Passiver les aciers si nécessaire, avec SIKA Monotop 910 N ou similaire.  
Remplir avec un mortier de résine, avec SIKA Monotop 311 ou similaire.

### **Notes de l'Expert à ce sujet :**

- Le rapport du BET CEBEA qui est en annexe au présent pré rapport d'expertise confirme nos premières investigation 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 au droit de la servitude (1710 m²) et par la SCI GRENODENT au droit de des espaces hors servitude et qui sont estimés et répartis ci-après.

Les désordres de famille B sont liés au mouvement du bâtiment, ces désordres sont à réparer directement par la SCI GRENODENT dans le cadre de l'entretien de ses locaux.

**2.3.2 Le géomètre expert AGATE** qui a pour mission de délimiter précisément les limites de propriété horizontales et verticales et donc les zones d'entretien incombant à GRENOBLE-ALPES METROPOLE de celles incombant à la SCI GRENODENT, sachant que les réparations à réaliser dans le parking souterrains situés sous les espaces GRENOBLE-ALPES METROPOLE qui ne sont pas entretenus sont à la charge de GRENOBLE-ALPES METROPOLE (car les réparations à réaliser en sont la conséquence directe et ne sont en aucun cas des travaux d'entretien courant que réalise la SCI GRENODENT)

### **« Analyse foncière géomètre AGATE :**

#### **Objet :**

Dans le litige qui oppose la SCI GRENODENT à GRENOBLE METROPOLE il est nécessaire de connaître les propriétés de chacune des deux parties et les droits et obligations qui en découlent.

### **Analyse des actes notariés :**

Par acte du 4 novembre 2016, la SCI GRENODENT a acquis un immeuble bâti sur les parcelles ET 172 et 174 à Grenoble.

Ces parcelles n'étant ni sous le régime de la copropriété ni sous celui de la division en volumes, la SCI GRENODENT est seule propriétaire de ce bien immobilier.

Les droits et obligations qui incombent à GRENOBLE METROPOLE pour le passage public existant sur la dalle extérieure du premier étage trouvent leur origine dans l'acte du 19 et 27 juillet 1972. Dans cet acte, SADI (maintenant GRENOBLE METROPOLE), bénéficie d'une servitude de passage sur cette dalle. La nature, l'assiette et les conditions d'exercices de cette servitude sont rappelés au paragraphe « Fixation de la servitude de passage ouvert au public » dans l'acte du 19 et 27 juillet 1972 lui-même rappelé page 18 et 19 de l'acte d'acquisition de la SCI GRENODENT du 4 novembre 2016.

La délimitation de cette servitude de passage est fixée par la teinte jaune au plan nommé « plan numéro 2 ». Ce document extrait des archives du cabinet AGATE est annexé au rapport de l'expert. Un déplacement aux archives du notaire rédacteur de l'acte de 19 et 27 juillet 1972 a permis de vérifier qu'il y a bien conformité entre celui extrait des archives du cabinet AGATE puis transmis à l'expert et celui annexé à l'acte.

### **Analyse sur site :**

Lors de la visite sur site, il a été constaté que les éléments figurants au plan annexé à l'acte du 19 et 27 juillet 1972 correspondent encore aux aménagements et notamment traitements de sol existants actuellement.

La délimitation de la zone des 1710m<sup>2</sup> correspond fréquemment à des éléments physiques construits à l'origine et qui préexistent toujours tels que notamment:

- Différences dans les traitements de sol : dalles et béton
- Massifs de candélabres
- Trames de poteaux
- Murs de gros oeuvre

Au regard de ces éléments existants sur le terrain, la lecture du plan est assez aisée et permet un repérage et une identification des 1710m<sup>2</sup> concernés par la servitude. »

#### **Notes de l'Expert à ce sujet :**

- 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 1710 m<sup>2</sup> qui incombent à GRENOBLE ALPES METROPOLE concernant les travaux d'entretien **et de réparations des désordres de famille A** suivant le rapport du BET structure CEBEA qui sont chiffrés ci-après (et des réparations à charge de la SCI GRENODENT dans la zone hors servitude).

#### **Caractéristiques précises du complexe existant dalle et étanchéités du cheminement GRENOBLE ALPES METROPOLE en servitude :**

De haut vers le bas :

Daltes béton gravillons / ou enrobés / ou ciment / ou carrelages d'épaisseur jusqu'à 4,5 cm

Chape ciment de 9 à 10 cm d'épaisseur

Complexe d'étanchéité soudée de 10 mm d'épaisseur

#### **Préambule à l'estimation du coût des travaux:**

Préalablement et de manière réglementaire, un Diagnostic Technique Amiante (DTA) doit être effectué par GRENOBLE ALPES METROPOLES pour contrôler la présence ou non d'amiante dans le complexe d'étanchéités avec protection lourde et ainsi permettre à GRENOBLE ALPES METROPOLES de choisir son mode opératoire de réparation et de travaux d'entretien avec soit la dépose des produits amiantés si cela appert du rapport DTA, soit leur encapsulage.

L'estimation ci-après prend en compte un DTA et les différentes solutions de réparations avec le chiffrage en option de la dépose de matériaux amiantés dans l'hypothèse de la présence d'amiante dans le complexe d'étanchéité.

Lors du sondage effectué le 13 mars 2020, il a été constaté (cf. photos en annexe) que la chape est désolidarisée des matériaux de surface constitués de dalles (ou béton / enrobés constituant les différentes rustines). L'ensemble de ces matériaux sont donc présumés non amiantés au regard du film polyane d'interposition existant entre l'étanchéité et la chape, ce que devra confirmer le DTA.

L'estimation ci-après est établie hors impact et mode opératoires Covid – 19 qui sont à définir et à mettre en place par GRENOBLE ALPES METROPOLE et la SCI GRENODENT.

## **2.4 DECRIRE LES TRAVAUX PROPRES A REMEDIER DEFINITIVEMENT AUX DESORDRES ET A**

### **REMETTRE L'OUVRAGE EN L'ETAT, EN EVALUER LE COUT ET LA DUREE :**

**Désordres famille A défaut étanchéité / travaux à charge GRENOBLE ALPES METROPOLE**

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire HT	Coût Total TTC
<b>0 Diagnostic Amiante avant travaux</b>	U	1	2 000,00 €	2 400,00 €
Dont prélèvements / analyses et rapport DTA				
<b>Sous total poste 0 DTA</b>				<b>2 400,00 €</b>
<b>1 Installation de chantier et repli</b>	U	1	65 500,00 €	78 600,00 €
Dont clôtures, base vie, électricité, eau potable 20 K€, DICT 10K€, gardiennage 20 K€				
<b>Sous total poste 1 installation</b>				<b>78 600,00 €</b>
<b>2 Déposes et évacuation protection lourde</b>	m2	1710	63,30 €	129 891,60 €
Déposes comptées jusqu'à l'étanchéité compris relevés				
<b>Sous total poste 2 Déposes</b>				<b>129 891,60 €</b>
<b>3 Sondages structure suivant diag. BET CEBEA</b>	U	20	890,00 €	21 360,00 €
<b>Sous total poste 3 sondages</b>				<b>21 360,00 €</b>
<b>4 Etanchéités : Travaux préparatoires</b>	m2	1710	7,60 €	15 595,20 €
<b>Eif, couche en semi indépendance sur</b>	m2	1710	51,40 €	105 472,80 €
étanchéité existante et étanchéité soudée				
compris toutes sujétions (relevés, JD, EP)				
Couche indépendance pour circulation engins de 2T				
Sur 4 roues type Dumper				
Protection des relevés / bardage avec écran	ML	270	160,00 €	51 840,00 €
<b>Sous total poste 4 Etanchéités</b>				<b>172 908,00 €</b>
<b>5 Protection lourde</b>				
Fourniture et mise en oeuvre d'un dallage béton armé taloché coloré avec durcisseur , ép. 13 cm sur 2 cm de sable en partie courante , y compris coffrage et coulage à la pompe, flèche de 52 ml, forme de pente incluse	m2	1710	97,00 €	199 044,00 €
Mise à la côte de regard sur la hauteur du béton	U	20	115,00 €	2 760,00 €
Remontée de joint de dilatation bâtiment	ML	177	78,00 €	16 567,20 €
Joint de dilatation dallage	ML	120	45,00 €	6 480,00 €
<b>Sous total poste 5 Protection lourde</b>				<b>224 851,20 €</b>
<b>6 Réparation des bétons suivant diag. BET CEBEA comprenant:</b>				
Préparation du support à savoir :				
Sondage systématique des zones défectueuses ou de faibles adhérences.				
Purge des bétons jusqu'aux parties saines.				
Brossage électrique des armatures corrodées si nécessaire, renforcement des aciers en forte striction par ajout d'armatures scellées à la colle époxy SIKANCHORFIX.				
Passivation à l'aide d'un inhibiteur de corrosion MONOTOP 910 N, Coffrage éventuel.				
Mise en oeuvre par coulage d'un micro-béton de résine SIKAMONOTOP 432 R, ou par projection de SIKAMONOTOP 311 FR.				
Décoffrage.				
Finition par mortier de résines SIKATOP 121 taloché.				
<b>Réparation poutres BA avec JD</b>	ML	16	3 380,00 €	64 896,00 €
<b>Réparation poteaux BA avec JD</b>	ML	15	272,00 €	4 896,00 €
<b>Réparation plafonds BA ( sous face dalle ave J</b>	M²	11	682,00 €	9 002,40 €
<b>Réparation éclats ponctuels</b>	Ens	20	150,00 €	3 600,00 €
<b>Réparation plafonds BA (ferrailage apparent)</b>	M²	65	230,00 €	17 940,00 €
<b>Réparation plafonds BA (sous face dalle)</b>	M²	213	343,00 €	87 670,80 €
<b>Traversée de naissance EP</b>	U	5	1 100,00 €	6 600,00 €
<b>Jonction poutre sous face de dalle</b>	ML	23	150,00 €	4 140,00 €
<b>Sous total poste 6 Réparation des bétons</b>				<b>198 745,20 €</b>
<b>Sous total coût des travaux TTC</b>				<b>828 756,00 €</b>
<b>Coût Etudes, Ingénierie, contrôle technique et CSPS TTC</b>				<b>99 450,72 €</b>
sur la base de 12 % du montant des travaux				
<b>Total TTC des coûts travaux d'entretien et de réparation compris ingénierie</b>				<b>928 206,72 €</b>

**Réparation des bétons suivant diag. BET CEBEA  
comprenant:**

Préparation du support à savoir :

Sondage systématique des zones défectueuses ou de faibles adhérences.

Purge des bétons jusqu'aux parties saines.

Brossage électrique des armatures corrodées si nécessaire, renforcement des aciers en forte striction par ajout d'armatures scellées à la colle époxy SIKANCHORFIX.

Passivation à l'aide d'un inhibiteur de corrosion MONOTOP 910 N, Coffrage éventuel.

Mise en oeuvre par coulage d'un micro-béton de résine

SIKAMONOTOP 432 R, ou par projection de SIKAMONOTOP 311 FR.

Décoffrage.

Finition par mortier de résines SIKATOP 121 taloché.

Réparation poutres BA avec JD	ML	16	3 380,00 €	54 080,00 €
Réparation poteaux BA avec JD	ML	55	272,00 €	14 960,00 €
Réparation plafonds BA ( sous face dalle avec JD)	M²	22	682,00 €	15 004,00 €
Réparation éclats ponctuels	Ens	-	-	-
Réparation plafonds BA (ferrailage apparent)	M²	-	-	-
Réparation plafonds BA (sous face dalle)	M²	22	343,00 €	7 546,00 €
Traversée de naissance EP	U	3	1 100,00 €	3 300,00 €
Jonction poutre sous face de dalle	ML	5	150,00 €	750,00 €
<b>Sous total poste Réparation des bétons</b>				<b>95 640,00 €</b>

<b>Coût Etudes, Ingénierie, contrôle technique et CSPS TTC</b>	<b>11 476,80 €</b>
sur la base de 12 % du montant des travaux	
<b>Total TTC des coûts travaux d'entretien et de réparation compris ingénierie</b>	<b>107 116,80 €</b>



Désordres famille B liés au mouvements du bâtiment / travaux à charge SCI GRENODENT				
Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire HT	Coût Total TTC
<b>0 Diagnostic Amiante avant travaux</b>	U	1	2 000,00 €	2 400,00 €
Dont prélèvements / analyses et rapport DTA				
<b>Sous total poste 0 DTA</b>				<b>2 400,00 €</b>
<b>1 Installation de chantier et repli</b>	U	1	10 000,00 €	12 000,00 €
Dont clôtures, base vie, électricité, eau potable				
<b>Sous total poste 1 installation</b>				<b>12 000,00 €</b>
<b>3 Sondages structure suivant diag. BET CEBEA</b>	U	20	890,00 €	21 360,00 €
<b>Sous total poste 3 sondages</b>				<b>21 360,00 €</b>
<b>4 Réparation des bétons suivant diag. BET CEBEA</b>				
Préparation du support par bouchardage et/ou ponçage à la meule. Nettoyage et aspiration des				
Fourniture et pose d'une bande d'étanchéité HYPALON SIKADUR COMBIFLEX collée aux résines				
époxy SIKADUR 30 COLLE. Fourniture et pose d'un couvre joint en aluminium, fixé mécaniquement.				
<b>Fissures verticales extérieures</b>	ML	12,5	392,00 €	5 880,00 €
<b>Echafaudage, enlèvement plantes grimpantes</b>	Ens	1	2 500,00 €	3 000,00 €
<b>Etanchéité procédé JOLTEC14 de ZOLPAN</b>	ML	6	150,00 €	1 080,00 €
<b>Sous total poste 6 Réparation des bétons</b>				<b>9 960,00 €</b>
<b>Sous total coût des travaux TTC</b>				<b>45 720,00 €</b>
<b>Coût Etudes, Ingénierie, contrôle technique et CSPS TTC</b>				<b>5 486,40 €</b>
sur la base de 12 % du montant des travaux				
<b>Total TTC des coûts travaux d'entretien et de réparation compris ingénierie</b>				<b>51 206,40 €</b>
Nota : Esimation travaux préparatoire étanchéité hors intervention en sous section 4				

## Options (non comptabilisées) en attente du DTA et choix du mode opératoire de GRENOBLE ALPES METROPOLE et SCI GRENODENT:

### GRENOBLE ALPES METROPOLE

Option désamiantage chapes sur servitude	m3	171	2 200,00 €	427 500,00 €
Option désamiantage étanchéités sur servitude	m2	1710	280,00 €	478 800,00 €

### SCI GRENODENT

Option désamiantage chapes hors servitude	m3	32,67	2 200,00 €	71 874,00 €
Option désamiantage étanchéités hors servitude	m2	363	280,00 €	101 640,00 €

### Durée prévisionnelle :

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 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)

## 2.5 PIECES A ME TRANSMETTRE :

- RAS

### **3    PIECES COMMUNIQUEES ET DIRES TRANSMIS DANS LE RESPECT DU CONTRADICTOIRE**

Il a été rappelé aux parties que la diffusion des pièces s'effectue sous leur responsabilité et qu'elle doit s'appliquer à l'ensemble des appelés en cause (il leur appartient d'assurer la diffusion des pièces communiquées à l'expert).

Au cas où certains documents adressés à l'expert feraient défaut à l'une des parties, celle-ci s'adressera directement à l'expéditeur pour en recevoir une copie.

- Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour le compte de la société GRENODENT Demandeur, pièces transmises par courriel en date du 12 avril 2019 comprenant les éléments suivants:

- Pièce n°1 : Requête
- Pièce n°2 : Acte notarié
- Pièce n°3 : Plan cadastral (qui ne concerne pas la présente expertise judiciaire)
- Pièce n°4 : Plan de situation par vue satellite
- Pièce n°5 : Rapport audit technique MERIATIS CONSEIL
- Pièce n°6 : Courrier adressé en LRAR auprès de la Métro en date du 13 juin 2018 et resté sans réponse

- Me Floriane JUGUE / Avocat pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE défendeur, pièces transmises par courriel en date du 20 mai 2019 comprenant les éléments suivants:

- Extrait de l'acte notarié sur lequel s'appuie Me JUGUE (pour confirmer les dires de son confrère Me BASSET), à savoir :

« Les travaux d'entretien en aval des crépines sont à la charge de la SCI GRENODENT »

#### **Notes de l'Expert à ce sujet :**

- Ces pièces amènent les remarques suivantes de ma part, à savoir que les travaux d'entretien courants sont bien exécutés par la SCI GRENODENT en aval des crépines.  
Ce n'est en aucun cas l'objet de la présente expertise judiciaire car 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.**

**Les réparations des désordres provoqués ne sont en aucun cas à prendre en charge par la SCI GRENODENT dans le cadre de travaux d'entretien courant de leurs sous-sol mais bien par GRENOBLE ALPES METROPOLE au droit de leur propriété car les désordres constatés sont la cause directe du manques d'entretien des ouvrages dont elle a la charge, l'exploitation et l'obligation d'entretien (la rouille des aciers et l'éclatement des bétons entre autres sont dus aux infiltrations d'eau, migrations d'eau à travers les dalles et les voiles béton du fait des défauts d'entretien flagrants des ouvrages d'étanchéité ci avant cités qui ont encore été constatés ce jour)**

- Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour le compte de la société GRENODENT Demandeur, pièces transmises par courriel en date du 03 juin 2019 comprenant les éléments suivants:

- Pièce n°1 : Dire suite au compte rendu d'expertise du 25/04/2019 et réponse au dire en date 20 mai 2019 de Maître JUGUE

- Annexe : Relevés cadastraux et plans de repérage Acte notarié

**Notes de l'Expert à ce sujet :**

- Le dire n'amène pas de remarque de ma part et les pièces annexées à savoir les plans doivent être complétées par un géomètre expert afin de délimiter précisément par bornage contradictoire les limites de propriété horizontales et verticales et donc les zones d'entretien incombant à GRENOBLE-ALPES METROPOLE de celles incombant à la SCI GRENODENT.
- Me Floriane JUGUE / Avocat pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE défendeur, pièces transmises par courriel en date du 22 juin 2020

**Notes de l'Expert à ce sujet :**

Le dire « version définitive » amène les remarques suivantes de ma part en tant que technicien Expert judiciaire et dans le cadre de ma mission et uniquement, à savoir :

Un acte notarié est un document officiel, un acte authentique qui détaille et précise de manière factuelle à qui incombent au regard de la propriété de l'ouvrage, les obligations en résultant de bon entretien entre autres, comme indiqué dans mon pré rapport et dans l'analyse précise du sapiteur le géomètre AGATE.

En effet, le géomètre AGATE a clairement expliqué que l'acte notarié engage GRENOBLE ALPES METROPOLE concernant les travaux d'entretien des revêtements de protection des étanchéités à réaliser au droit des désordres constatés dans la limite de la servitude, cela a de plus été détaillé dans un plan cadastral et de propriété analysé et transmis par le géomètre AGATE également annexé à mon pré rapport, cela dans le strict respect du contradictoire. Ces éléments ont été détaillés dans le plan de repérage spécifique des désordres constatés et des travaux à réaliser en sous-sol.

Ces éléments techniques et factuels ne sont en aucun cas interprétables.

Concernant la répartition qui est issue des plans cadastraux (et des diagnostics des sapiteurs), il n'y a pas de surface en étanchéité à traiter par la SCI GRENODENT au droit de la servitude, toutes les surfaces à réparer incombent à GRENOBLE ALPES METROPOLE pour leur entretien et réparation, le sous détail des réparations des bétons au droit des places 59 à 88, a été effectué, sachant que ces désordres sont directement liés à des infiltrations au droit du joint de dilatation qui n'est plus protégé ni entretenu et qui incombe à la SCI GRENODENT (Cf. répartition).

L'ensemble des ouvrages formant protection d'étanchéité (dalles, enrobés, relevés, regards d'eau pluviale entre autres) n'ont pas été entretenus par GRENOBLE ALPES METROPOLE (qui en a pourtant la charge).

Ce manque d'entretien flagrant a provoqué la dégradation des ouvrages situés sous ces protections, à savoir l'étanchéité, les ouvrages béton armé (dalles, poteaux et poutres), comme cela est détaillé dans le rapport du sapiteur le BET structure CEBEA, dans mon pré rapport et dans mon rapport final.

Il n'a bien évidemment en aucun cas été demandé à la SCI GRENODENT de justifier d'un entretien qui incombe à GRENOBLE ALPES METROPOLES qui n'a pas pu justifier leur réalisation comme nous avons tous pu le constater de visu sur le site (présence de mousses, d'herbe, d'arbustes, de discontinuité des revêtements qui sont totalement dégradés cassés, fissurés et qui n'assurent plus leur rôle de protection).

**Extrait de mon pré rapport page 9 :**

**NOTA / IMPORTANT / RAPPEL :**

Dans l'acte notarié de vente de l'ensemble immobilier, il est clairement indiqué 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) »

« 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 »

#### Concernant la réparation des désordres :

C'est bien à GRENOBLE ALPES METROPOLE de se charger de l'ensemble des réparations des ouvrages dégradés du fait du manque de l'entretien flagrant et généralisé constaté des revêtements, mais contrairement à ce que vous indiquez, c'est d'abord en tant que propriétaire des ouvrages dégradés et non entretenus qui sont à l'origine de tous les désordres constatés de famille A ( cf. le rapport du sapiteur le BET structure CEBEA) que GRENOBLE ALPES METROPOLE doit maintenant résorber, cela au droit des 1710 m<sup>2</sup> concernés par la servitude, indiqués sur le plans du géomètre AGATE et repris dans les repérage et les chiffrages des travaux à réaliser par ouvrage (les désordre de famille A hors servitude et de famille B restent à la charge de la SCI GRENODENT).

#### Sur le chiffrage :

Le chiffrage a été élaboré après les sondages nécessaires pour déterminer précisément la consistance des travaux à réaliser, cela suivant les plans du sapiteur le géomètre AGATE, les plans de repérage et de superposition, et suivant les modes opératoires de réparation des bétons spécifiques définis et détaillés par le sapiteur le BET structure CEBEA.

Concernant les pieds des poteaux béton, ceux-ci ont également été dégradés par les infiltrations dues au manque d'entretien de la couverture, (l'eau qui coule ne s'arrête pas au milieu du poteau mais elle va bien jusqu'au sol). L'ensemble des travaux chiffrés l'ont été conformément aux règles de l'art et aux normes en vigueur dans le bâtiment, concernant bien évidemment un poste d'installation de chantier réglementaire pour permettre aux personnels de travailler dans des conditions dignes et au minimum conformes au code du travail, le coût des installations de chantier s'inscrivent dans le cadre du code du travail qui doit être respecté, les installations de chantier et les mesures d'hygiène et de protection ont un coût lors de travaux que j'ai pu estimer au plus juste et regard de la complexité des travaux à réaliser.

Tous les travaux chiffrés sont nécessaires à la reprise des bétons dégradés.

Concernant le poste de Maîtrise d'œuvre que GRENOBLE ALPES METROPLOLE devra retenir, ces montants font l'objet de normes précises par la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques / MIQCP principalement).

La MIQCP conseille un taux de rémunération de 11,87 % pour une mission de base de Maîtrise d'œuvre et ce type de travaux (montant global de 1 075 053.10 € TTC et durée prévisionnelle de 6 mois) en prenant en compte une complexité moyenne, cela pour la maîtrise d'Oeuvre uniquement, j'ai indiqué 12 % pour l'ensemble des honoraires de Maîtrise d'Oeuvre et d'Ingénierie, ce qui est économiquement avantageux.

Les sondages sont une obligation afin de faire une reconnaissance exhaustive de tous les supports (20 u à 890 € unitaire, c'est le prix du marché actuel).

Les travaux de reprise des étanchéités ont été décrits et estimés conformément au plan de propriété et de l'acte notarié pour les servitudes qui concernent toutes les surfaces repérées en jaune sur le plan du géomètre AGATE, cela conformément aux règles de l'art, normes et DTU en vigueur, la répartition a été faite entre les travaux incombant à GRENOBLE ALPES METROPOLE et la SCI GRENODENT, l'objectif étant que l'ensemble des travaux soient réalisés en même temps s'agissant des limites de prestations pour des travaux concourant à un ouvrage.

- Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour le compte de la société GRENODENT Demandeur, pièces transmises par courriel en date du 23 juin 2020

#### Notes de l'Expert à ce sujet :

Le dire de Me BASSET n'amène pas de remarque de ma part

En accord avec tous les participants, demandeurs, défendeurs et leurs différents conseils, l'ensemble des échanges se feront par **courriers électroniques** pour lesquels il sera demandé **d'accuser bonne réception** à chaque destinataire

#### **4 CONCLUSIONS :**

Après toutes les investigations (réunions, visites, constats et sondages effectués sur le site), sur la base des diagnostics techniques des sapiteurs les BET structure CEBEA et du géomètre expert AGATE, il s'avère que les travaux de réparations sont à réaliser de toute urgence au droit des zones concernées décrites ci avant et dans les annexes du présent rapport final;

Après analyse de tous les dires qui m'ont été transmis et auxquels j'ai répondu ;

**Il s'avère que les travaux d'entretien de la protection d'étanchéité (couverture circulaire avec relevés, et point singuliers comme les regard d'eaux pluviales et les émergences de type souche ou ventilations) n'ont pas été réalisés, ce qui a provoqué des désordres au droit de l'étanchéité, laissant l'eau s'infiltrer ce qui provoque des désordres au droit des bétons horizontaux et verticaux visibles en sous face.**

**Il convient donc de toute urgence de faire réaliser les travaux d'entretien afin reconstituer et rétablir l'étanchéité qui n'assure plus son rôle aujourd'hui et de réparer tous les désordres :**

- 1- De faire réaliser les diagnostics immobiliers nécessaires
- 2- De missionner une équipe de Maîtrise d'œuvre et une équipe d'ingénierie (Bureau de contrôle et Coordonnateur SPS)
- 3- De lancer une procédure de consultation auprès d'entreprise qualifiées
- 4- De préparer un phasage précis des travaux (au regard des solutions qui seront retenues et des contraintes du site (accès et cheminements), en tenant compte de la contrainte Covid-19 et du référentiel pour réaliser des travaux est le guide de préconisations de l'OPPBT Version n°4 dont la dernière mise à jour date du 8/07/2020 et que chacun est censé connaître et appliquer.
- 5- De lancer les travaux de réparation du système d'étanchéité protégée avec ses relevés et les points singuliers
- 6- De réparer les bétons dégradés qui sont désordres de famille A liés à l'étanchéité dont la synthèse et les désordres de famille B (la synthèse des répartitions ci-après est établie suivant les tableaux détaillés de chaque poste des chiffrages et des répartitions au paragraphe 2.4 ci avant),

**Nos investigations menées sur site et les éléments qui nous ont été transmis, ont eu pour but de vérifier, contrôler et de constater l'étendue des désordres et des non conformités tels qu'ils résultent des allégations du demandeur la SCI GRENODENT.**

**Aucun travaux d'entretien de la protection d'étanchéité n'a été réalisé**

**Les responsabilités de GRENOBLE ALPES METROPOLE et de la SCI GRENODENT sont engagés**

**Total général des travaux de réparations: 1.086.529,92 € TTC**

**Options (en attente du DIAG que doit faire établir GRENOBLE ALPES METROPOLE) :**

**Option désamiantage chapes 427 500,00 €**

**Option désamiantage étanchéités 478 800,00 €**

La répartition est la suivante cf. paragraphe 2.4 ci avant, à savoir :

**GRENOBLE ALPES METROPOLE :**

Désordres famille A lié au défaut d'étanchéité: 928.206,72 € TTC

Désordres famille B lié au mouvement du bâtiment : Sans objet

Option désamiantage chapes 427 500,00 € (en attente DIAG)

Option désamiantage étanchéités 478 800,00 € (en attente DIAG)

**SCI GRENODENT :**

Désordres famille A lié au défaut d'étanchéité / hors servitude : 107.116,80 € TTC

Désordres famille B lié au mouvement du bâtiment : 51.206 ,40 € TTC

Option désamiantage chapes 71 874,00 € (en attente DIAG)

Option désamiantage étanchéités 101 640,00 € (en attente DIAG)

**5 RECAPITULATIF DES FRAIS ENGAGES :**

Frais engagés pour les besoins de l'expertise .....**30.082,41 €TTC**

**Préjudice subi :**

**Le demandeur** qui n'en a pas fait la demande chiffrée, indique un préjudice que je confirme concernant le fait que les infiltrations d'eau ne permettent pas d'utiliser le parc de stationnement dans des conditions normales, cela pour une quinzaine de places (de visu lors des infiltrations constatées par jour de pluie) depuis fin décembre 2017, soit 17 € par jour x 220 jours travaillés par an x 3,6 ans = 13.464,00 €

**Le demandeur** qui n'en a pas fait la demande chiffrée, indique un préjudice lors des travaux de réparations qui immobiliseront des stationnements, je confirme ces immobilisations qui pourront être limités par tranche de travaux à planifier sur des zones de 30 stationnements pour une durée d'une semaine au minimum par zone, soit 17 € par jour x 30 places x 7 jours = 3.570,00 € X 2 zones en alternance = 7.140,00 €

**Le demandeur** me sollicite pour que dans le cadre du rapport d'expertise, je puisse donner un avis concernant l'identité de la partie à qui doit incomber les frais d'expertise judiciaires d'un montant de **30.082,41 €TTC**

Au regard de mes conclusions, et en appliquant une règle de trois sur la base de la répartition des travaux (hors options) résultant des responsabilités de chacun, les frais d'expertise judiciaire pourraient être répartis ainsi :

**Montant total des travaux (hors options) : 1.075.053,10 € TTC**

**GRENOBLE ALPES METROPOLE :**

Montant des travaux de réparation hors options : 928.206,72 € TTC soit **85.43 %**

Frais d'expertise judiciaire : 30.082,41 €TTC x 85.43 % = 25.698.97 €TTC

**SCI GRENODENT :**

Montant des travaux de réparation hors options : 146.846.40 € TTC soit **14.57 %**

Frais d'expertise judiciaire : 30.082,41 €TTC x 14.57 % = 4 383.44 €TTC

## **6 ANNEXES :**

- Feuilles de présence
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 22 février 2019
- Dires
  - Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour le compte de la société GRENODENT Demandeur, pièces transmises par courriel en date du 12 avril 2019
  - Me Floriane JUGUE / Avocat pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE défendeur, pièces transmises par courriel en date du 20 mai 2019
  - Me Floriane JUGUE / Avocat pour GRENOBLE-ALPES METROPOLE défendeur, pièces transmises par courriel en date du 22 juin 2020 et note expertale en réponse.
  - Me Bruno BASSET / AARPI SPHERE AVOCATS pour le compte de la société GRENODENT Demandeur, pièces transmises par courriel en date du 23 juin 2020 et note expertale en réponse.
  - Divers échanges par courriel avec les conseils des parties concernées
- Photos prises sur site le 25/04/2018
- Photos prises sur site le 26/04/2018
- Courriel de Mme Floriane PUCCIARELLI conseillère juridique GRENOBLE-ALPES METROPOLE
- L'ordonnance du TA du 13 juin 2019 concernant l'allocation provisionnelle
- Photos prises sur site le 25/07/2019
- Photos prises sur site le 10/01/2020
- L'ordonnance du TA du 4 novembre 2019 concernant l'allocation provisionnelle
- Le rapport de diagnostic solidité structure béton du 11 février 2020 du sapiteur CEBEA / BET structure
- L'analyse foncière du 29 janvier 2020 et le plan de servitude de passage public établis et transmis par le sapiteur le géomètre AGATE (avec découpages, surfaces et localisations avec superposition parvis et sous-sol -3)
- Photos prises sur site le 13/03/2020 (sondage) et plan de repérage travaux réparation des bétons au niveau sous-sol -3 (sous le parvis)