

Affaire : COMET, DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, NERVO, MOLLINARD BOKOBZA, BEAUCHAMP, SCHREIBER C/
SCCV MONTBONNOT MESANGES, Syndic des copropriétaires LA RESIDENCE LA MESENGERAIE,
Ordonnance du 03 octobre 2018, Dossier : 18/00660

RAPPORT FINAL D'EXPERTISE JUDICIAIRE

Concernant des désordres et ou malfaçons constatés, tant sur les parties communes que sur les parties privatives de l'ensemble immobilier situé au 90, rue STENDHAL 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

Date limite de dépôt du rapport : 21/12/2021 (hors période de pandémie Covid-19) -décalages et reports en cours

TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE

Le 1^{er} vice-président : M. Eric MARTINVILLE
assisté de Mme Céline RAYMOND, Greffière

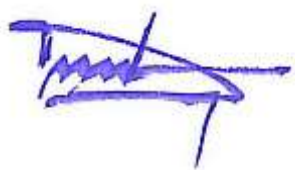
| | | |
|---|--|-----------------|
| Ordonnance de référé | AMPLIATION | |
| | 1 ^{er} vice | <i>courrier</i> |
| Rendue le : 03 octobre 2018 Dossier : 18/00660 | Président du TGI - GRENOBLE | |
| | Mme Isabelle COMET | <i>courriel</i> |
| | Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO | <i>courriel</i> |
| | M. Roberto NERVO | <i>courriel</i> |
| | Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA | <i>courriel</i> |
| | M. Pascal BEAUCHAMP | <i>courriel</i> |
| Signature de l'Expert | Mme Frédéric SCHREIBER | <i>courriel</i> |
| | Me Marie Luce BALME / SELARL MLB Avocats pour COMET / DE LOS ANGELES MARIN BARREDO / NERVO / MOLLINARD BOKOBZA / BEAUCHAMP / SCHREIBER | <i>courriel</i> |
|  | SCCV MONTBONNOT MESANGES | <i>courriel</i> |
| | Me Ivan ROBICHON SELARL ROBICHON et associés pour SCCV MONTBONNOT MESANGES | <i>courriel</i> |
| | Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier la résidence La MESENGERAIE | <i>courriel</i> |

TABLE DES MATIERES

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUCTION | 03 |
| | 1.1 REFERENCES | 03 |
| | 1.2 MISSION | 04 |
| | 1.3 CONTEXTE ET HISTORIQUE | 05 |
| 2 | DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE | 06 |
| | 2.1 DEROULEMENT DES REUNIONS D'EXPERTISE | 06 |
| | 2.2 CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS | 30 |
| | 2.3 PIECES A ME TRANSMETTRE | 31 |
| | 2.4 CONCLUSIONS A CE STADE | 32 |
| 3 | PIECES COMMUNIQUEES ET DIRES TRANSMIS | 55 |
| 4 | ANNEXES | 56 |

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

Désigné comme technicien expert par ordonnance en date du 03 octobre 2018

Dans une affaire mettant en cause :

| DEMANDERESSES | AVOCATS | EXP |
|---|---|-----|
| Mme Isabelle COMET Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO M. Roberto NERVO Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA M. Pascal BEAUCHAMP Mme Frédéric SCHREIBER | <i>Me Marie Luce BALME SELARL MLB Avocats</i> | |
| | | |
| DEFENDERESSES | | |
| SCCV MONTBONNOT MESANGES / GILLES TRIGNAT RESIDENCES | <i>Me Ivan ROBICHON SELARL ROBICHON et associés</i> | |
| Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier la résidence La MESENGERAIE | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

1.2 MISSION

Après s'être rendu sur les lieux au 90, rue STENDHAL 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, avoir entendu toutes personnes utiles à condition de les désigner nommément dans son rapport, aura pour mission de :

« Lequel aura pour mission tous droits et moyens des parties étant réservés, de :

- convoquer les parties et se rendre sur les lieux- 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN
- se faire remettre tous documents et pièces qu'il estimera utile ;
- entendre tout sachant ;
- relever et décrire les désordres allégués dans les courriers recommandés adressés à la SCCV MONTBONNOT MESANGES par les époux NERVO Je 13 juillet 2017, par Madame MOLLINARD BOKOBZA les 12 et 26 juillet 2017 et 20 février 2018, le syndic de copropriété les 5 avril et 12 juin 2018 ainsi que dans le procès-verbal de constat d'huissier du 9 mai 2018, en décrire et rechercher les causes et origines ;
- donner son avis technique, dans la mesure du possible, sur la ou les causes des dommages, anomalies et non conformités relevés ;
- dire s'ils proviennent notamment d'une erreur de conception, d'une faute dans l'exécution, d'un vice du matériau, d'une cause étrangère ou de toute autre cause ;
- fournir tous éléments techniques ou de faits de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;
- dire si ces désordres constituent des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou s'ils l'affectent dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination ;
- déterminer les travaux propres à remédier aux désordres et malfaçons et en chiffrer le coût;
- donner son avis sur le préjudice subi par les différents propriétaires de l'ensemble immobilier LA MESANGERAIE ; »

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 Judiciaire de Grenoble et de l'extension de mission suivant l'ordonnance RG 20/02009-n°portalis DBYH-W—B7E-JXGG du 02/12/2020 concernant des fuites et infiltrations dans les communs

1.3 CONTEXTE ET HISTORIQUE :

Cf. ordonnance de référé en date du 03 octobre 2018 :

« Entre 2014 et 2017, dans le cadre d'une opération "en l'état de futur achèvement", la SCCV MONTBONNOT MESANGES a promu un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage d'habitation, sis 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN.

Les travaux, débutés selon la DROC le 16 novembre 2015, se sont achevés le 26 juin 2017.

Cet ensemble immobilier s'est organisé en syndicat de Copropriétaires dénommé LA MESANGERAIE.

Monsieur Roberto NERVO, Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame Isabelle COMET et Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA se sont portés acquéreurs des appartements n° 10, 13 et 16 du bâtiment n°2. Madame Frédérique SCHREIBER et Monsieur Pascal BEAUCHAMPS sont propriétaires de l'appartement n°20 du bâtiment n°2.

Les parties communes intérieures ont fait l'objet d'un procès-verbal de livraison en date du 27 juin 2017.

Monsieur NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO ont pris livraison de leur appartement avec réserves suivant le procès-verbal du 29 juin 2017. L'appartement de Madame MOLLINARD BOKOBZA a été livré, également avec réserves, suivant le procès-verbal en date du 28 juin 2017, tout comme l'appartement de Madame COMET suivant procès-verbal du 29 juin 2017.

Depuis lors, le syndic et les copropriétaires se plaignent de non-finitions, de malfaçons et de désordres affectant tant les parties communes que privatives qui :

- soit on fait l'objet de réserves à la livraison, lesquelles n'ont pas été levées ou, lorsqu'elles ont fait l'objet de reprises, celles-ci n'ont pas donné satisfaction aux acquéreurs.
- soit sont apparus postérieurement à la livraison.

La SCCV MONTBONNOT MESANGES, par courrier du 14 mai 2018, a apporté des réponses au syndic en listant des interventions ayant eu lieu qui se sont avérées n'avoir aucunement satisfait les copropriétaires. Elle a également contesté certaines des réclamations contenues dans le courrier envoyé par le syndic.

Monsieur NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame MOLLINARD BOKOBZA et le syndic de copropriété ont adressé des courriers recommandés à la SCCV MONTBONNOT MESANGES les 12, 13, 26 juillet 2017 et 20 février 2018, 5 avril et 12 juin 2018, faisant état des désordres dans les appartements et dans les parties communes sans qu'il n'y soit apporté de solution. Madame Isabelle COMET, Monsieur NERVO et Madame DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, et Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA ont pris l'initiative, de faire établir un procès-verbal de constat par Maître HYVERT, Huissier de Justice, le 9 mai 2018.

C'est dans ces conditions que par exploit d'huissier du 26 juin 2018, Madame Isabelle COMET, Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Monsieur Robert NERVO, Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER, ont fait assigner la SCCV MONTBONNOT MESANGES ainsi que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence la MESANGERAIE devant le Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE afin que soit :

- désigné au contradictoire un expert judiciaire
- condamnée la SCCV MONTBONNOT MESANGES à la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SCCV MONTBONNOT MESANGES et le syndicat des copropriétaires de la résidence LA MESANGERAIE, représentés, ne se sont pas opposés à la demande d'expertise sous protestations et réserves. »

Cf. ordonnance de référé en date du 02 décembre 2020 :

« Procéder à l'évaluation des désordres liés aux fuites et infiltrations dans les communs en raison de l'eau rentrant par les gaines techniques au bâtiment 2, ainsi qu'aux infiltrations depuis les descentes EOP et les fuites en extrémité des terrasses sur le voisin du dessous aux bâtiment 1 et 2, en décrire et rechercher les causes et origines »

2 DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

Une notification a été adressée le 02 janvier 2019 aux parties et à leurs conseils pour la première réunion d'expertise qui s'est tenue sur le site, 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN **le 22 février 2019** à partir de 10h00 conformément au respect du contradictoire.

Etaient présents : (suivant les fiches de présence ci-jointes en annexe)

- Mme Isabelle COMET
- Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO
- M. Roberto NERVO
- Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA
- M. Pascal BEAUCHAMP
- Mme Frédéric SCHREIBER
- Conseil syndical / M. Jean - Yves CARUSSO
- Me Marie Luce BALME - SELARL MLB Avocats
- M. JALLUD Cédric / JF INGENIERIE pour TRIGNAT RESIDENCES
- Me Ivan ROBICHON - SELARL ROBICHON et associés
- Mme Annick FRANCK - Syndic / Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier la résidence La MESENGERAIE

Convoqués absents :

- SCCV MONTBONNOT MESANGES représentée par son gérant, la SARL GILLES TRIGNAT RESIDENCES / promoteur et constructeur

Une nouvelle notification a été adressée le 02 janvier 2020 aux parties et à leurs conseils pour les deuxième et troisième réunions d'expertises qui se sont tenues sur le site, 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN **le 20 février 2020 concernant les visites sur site et le 27 février 2020** concernant mes opérations techniques de relevé d'état des lieux à partir de 10h00 conformément au respect du contradictoire.

Etaient présents les 20/02 logements et 27/02 communs : (suivant les fiches de présence ci-jointes en annexe)

Convoqués absents :

- SCCV MONTBONNOT MESANGES représentée par son gérant, la SARL GILLES TRIGNAT RESIDENCES / promoteur et constructeur

Une nouvelle notification a été adressée le 28 février 2019 aux parties et à leurs conseils pour information concernant mes opérations techniques de relevé d'état des lieux qui ont eu lieu le 05/03/2020 et qui ont été interrompues et repris le 10/09/2020, interrompues par les intempéries et que j'ai pu finaliser le

05/11/2020 Sur le site, 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN dans le respect du contradictoire

Etaient présents le 10/09/2020:

- Me Jean ROBICHON - SELARL ROBICHON et associés

Etaient présents le 05/11/2020:

- M. Roberto NERVO (uniquement pour me donner accès aux locaux) / Personne n'était présent, s'agissant de finaliser le relevé de la rampe d'accès au garage en extérieur

2.1 DEROULEMENT DES REUNIONS D'EXPERTISE

Constat de visu:

- Présentation et rappel du référé du Tribunal de Grande instance de GRENOBLE en date du 03 octobre 2018 auprès des personnes présentes.
- L'ensemble immobilier est constitué de 3 bâtiments dénommés bâtiment 1 (accession), bâtiment 2 (accession) et bâtiment 3 (locatif)

Descriptif extrait d'acte notarial :

« Il s'agit d'un Bien vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement :

D'un corps de bâtiment dit bâtiment 1 élevé sur un rez-de-jardin et deux étages comprenant :

Au rez de jardin: 4 logements, 7 garages doubles, 2 garages simples (dont un PMR), un local vélo, un local poubelles et un local technique (station de relevage des eaux usées)

au R+1 : 3 logements, un hall d'entrée et des espaces de circulation ;

au R+2 : 2 logements,

soit 9 logements en tout dans ce bâtiment

D'un corps de bâtiment dit bâtiment 2 élevé sur un rez-de-jardin et deux étages, et comprenant :

au rez de jardin: 5 logements, 2 garages doubles, 10 garages simples (dont un PMR), un local vélo, un local poubelles et un local technique.

au R+1 : 5 logements, un hall d'entrée et des espaces de circulation ;

au R+2 : 2 logements,

soit 12 logements en tout dans ce bâtiment »

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

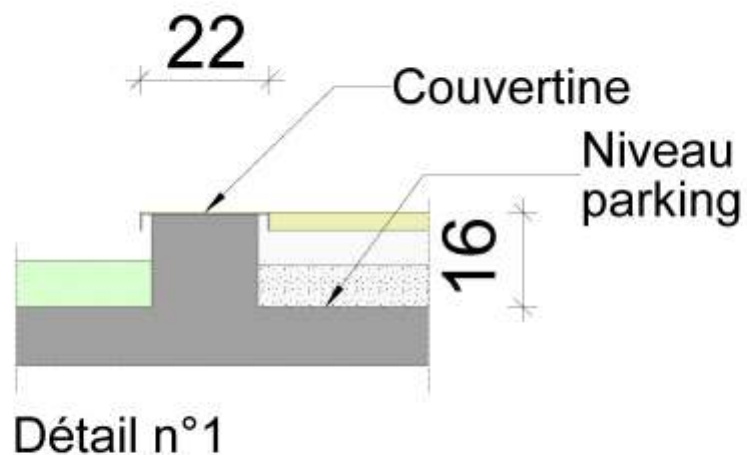
Nos constats de visu corroborent le procès-verbal de constat par Maître HYVERT, Huissier de Justice, établi en date du 9 mai 2018 et qui est en annexe au présent rapport d'expertise

➤ **Extérieurs / stationnements :**

- Suite aux visites et au contrôles de dimensions des places de stationnement extérieures du bâtiment 2, il apparaît que celles-ci ne sont pas conformes, elles ont été contrôlées sur la base d'un relevé complet effectué de manière précise les 27/02/2020 et 10/09/2020 lors des opérations et de mes investigations purement techniques de relevé des lieux des existants. (tous les intervenants ont été informés de ces dates d'intervention et avaient la possibilité de se rendre sur site, sachant qu'il n'y eu aucun débat sur le fond).
- En effet, il apparaît des non conformités vis-à-vis des règles d'aménagement et de conception notamment de respect de la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés.

Des obstacles (murets en relevés, ilots, saillies et espaces verts) gênent les utilisateurs pour les stationnements.

Les cheminements piétons ont été créés entre les stationnements délimités par des murets en relevé avec de plus des couvertines métalliques débordantes de 3 cm de protection des relevés d'étanchéité qui ont été rapportés sur ces murets, formant chasse roues. (Cf. coupe de détail ci-après)



10 - DETAIL : remontée voie + couvertine sur les places de stationnement - 05 janvier 2021 - Ech. 1/5

Ces couvertines métalliques réduisent les largeurs des stationnements.



Elles sont coupantes et dangereuses (photo) pour les personnes et les biens, provoquant des dégâts sur les véhicules qui tentent de se garer, ces obstacles ne sont pas repérés par les radars de recul.

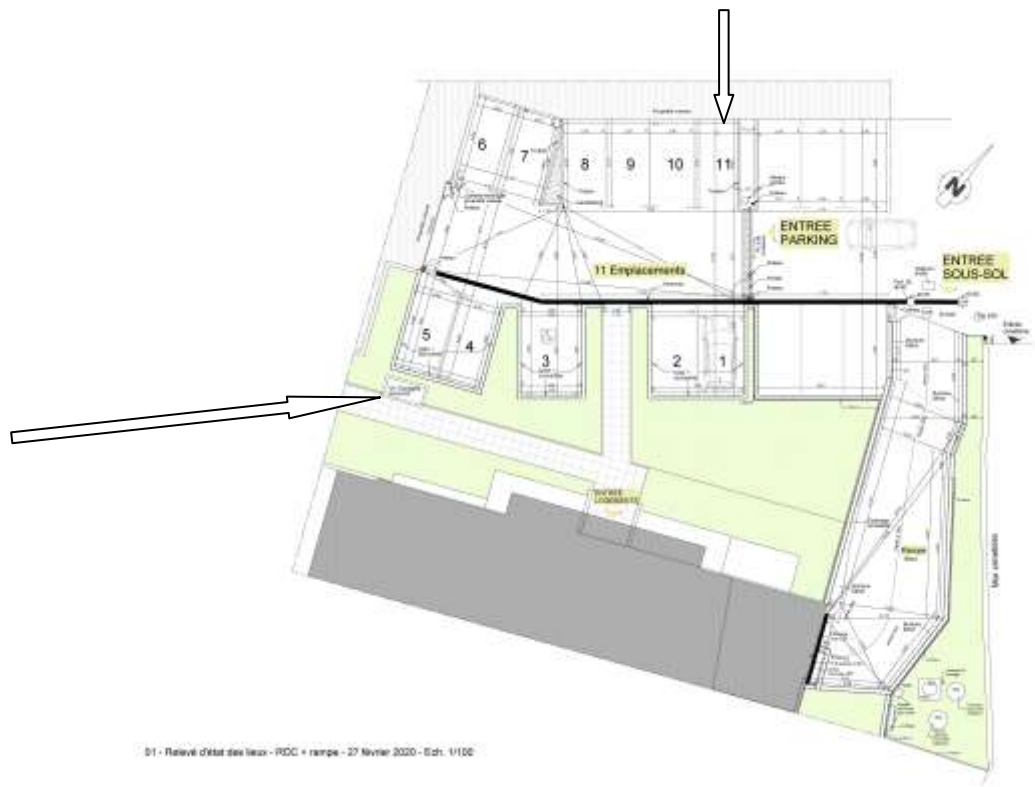
Ces couvertines sont vissées, nous avons trouvé au sol de nombreuses vis provenant du

chantier, les demandeurs se sont plaints suite à de multiples crevaisons du fait des gravoits de chantier et des angles coupants et saillants.

Nota : Les finitions ne sont pas terminées au droit de ces relevés, le delta MS du complexe d'étanchéité est encore visible et non fermé par une bande soline



- Il a été constaté la pose d'un portail motorisé coulissant (+ portillon piétons) d'accès au parking extérieur ; ce portail est implanté en mitoyenneté côté Nord est, ce qui réduit encore les largeurs des stationnements rendant l'accès et l'usage complexe avec de multiples manœuvres aux deux places concernées n°1 et 11.



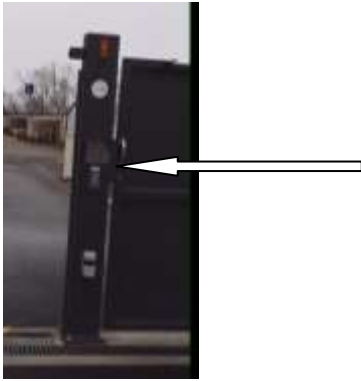
Plan stationnements niveau RDJ annexe 1 au présent rapport



La couverture béton de la ventilation haute du sous-sol débord sur le cheminement piéton en dallettes sur plots le long de l'immeuble et créé en **obstacle dangereux au niveau du visage et doit être protégé / signalé par des jardinières**

Ce portail avec portillon piéton a fait l'objet de multiples implantations avec des positions différentes pour ces ouvrages depuis le dossier de permis de construire et les plans au stade du projet

Ce portail coulissant pour accès véhicules légers + portillon piéton délimite les stationnements du bâtiment 3 (locatif) et du bâtiment 2 (accession), il n'est pas sécurisé, il peut s'ouvrir en passant la main par l'espace entre le poteau et le portillon pour atteindre la commande située côté stationnement bâtiment 2.



- Il a été constaté un cheminement permettant un accès à un espace technique (le long du cimetière réseaux de relevage des eaux usées, des eaux pluviales, d'adduction de l'eau potable ouvert et accessible à tous (compris personnes extérieures) qui correspond au DOE de l'entreprise LOT de VRD CONVERSO TP (plans schématiques et de repérage).



Zone de relevage des réseaux EU / EP

Cet espace n'est pas protégé contre les risques de chute de hauteur car le muret séparatif avec la rampe d'accès ne fait pas garde-corps et le risque de chute est de plus de 1.00 ml.

Cet espace donne de plus un accès facilité à la terrasse du logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA en cas de tentative d'intrusion.



Accès facilité à la terrasse / risque de chute

➤ Extérieurs / accès sous-sol / sous-sol :

- La rampe d'accès au sous-sol du bâtiment 2 ne permet pas de rentrer un véhicule standard sans pour cela devoir faire de multiples manœuvres.



Haut de rampe

bordures

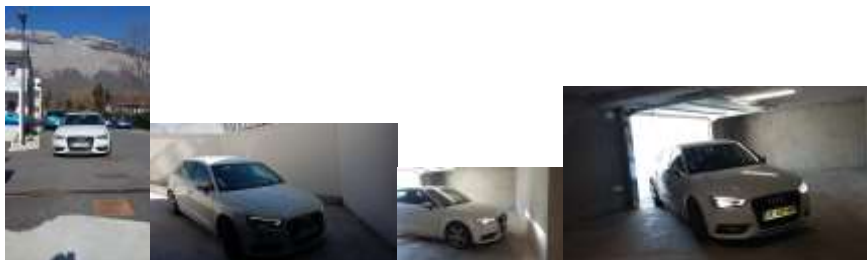


Rampe partie courante **bordures et contre mur côté cimetière**



Pied de rampe et porte entrée parc de stationnement sous-sol / risque de chute

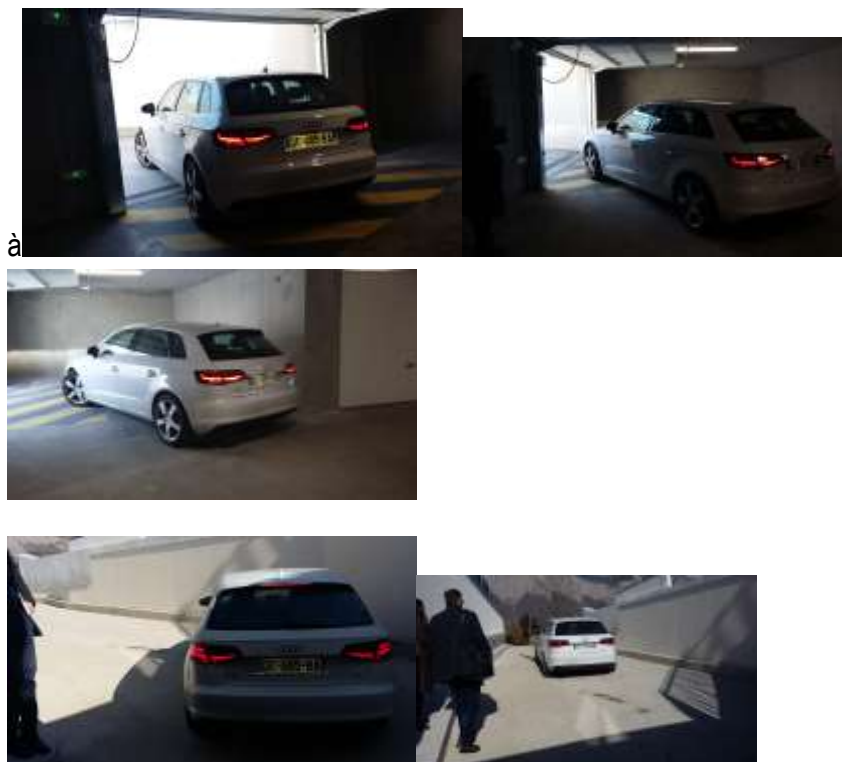
- En effet, il apparait des non conformités vis-à-vis des règles d'aménagement et de conception notamment de respect de la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés.



Jean-François BENOIT / expert Judiciaire : Je conduits le véhicule de M. Roberto NERVO (une Audi A3).

Je suis contraint de faire 3 manœuvres à la descente pour accéder au sous-sol car je bute dans le voile béton de la place de stationnement PMR trop proche de l'entrée.

Je suis forcé de reculer et d'avancer à nouveau pour échapper l'angle de la place de stationnement PMR.



De la même manière, il me faut faire 3 manœuvres à la montée pour sortir du sous-sol, toujours du fait de ce voile béton du box PMR qui ne me permet pas d'aligner le véhicule pour sortir directement.

De plus, cette rampe (dont la déclivité et l'ergonomie ont été contrôlées les 27/02/2020 et le 10/09/2020) a été réalisée avec un mur et un contre mur (de type bordure de largeur 25 cm et de hauteur 20 cm côté intérieur et extérieur formant chasse roue), ce qui réduit encore le passage, ces bordures ne semblent pas avoir de justification structurelle (à confirmer par les concepteurs), elles réduisent la largeur de manœuvres et gênent le bon fonctionnement.

La place de stationnement PMR boxée n'a pas été construite comme sur les plans architecte initiaux, car ce plan prévoyait une place non conforme aux normes d'accessibilité PMR.

Cette place a dû être redessinée, redimensionnée et agrandie comme cela est visible sur les différents plans du projet.

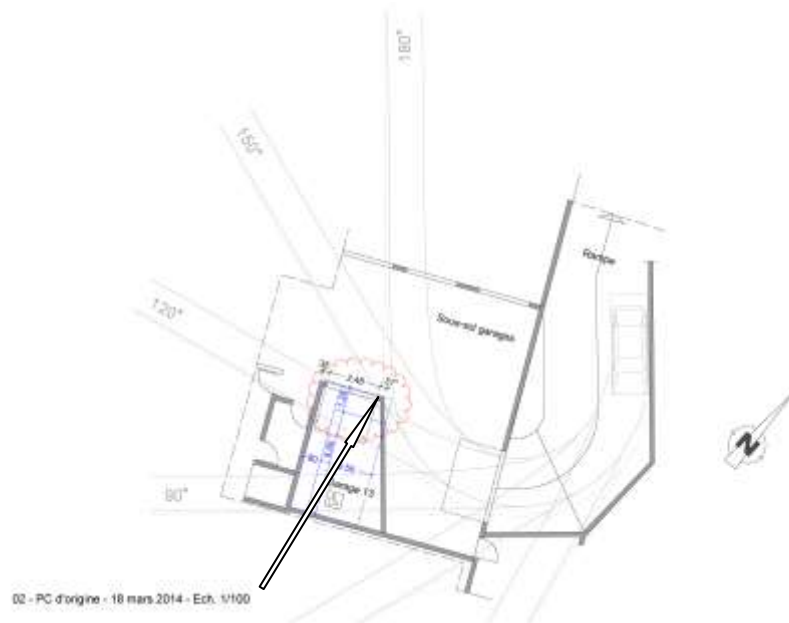
Le voile côté rampe a été déplacé vers la porte, réduisant les dimensions du cheminement pour les véhicules qui ne peuvent pas accéder au sous-sol sans faire 2 ou 3 manœuvres.

La déclivité constatée est de 18 % moyen, hormis en haut de bas de la rampe qui a été réalisée à 11 % et en bas de pente, une déclivité de 26 % côté intérieur et de 20 % côté extérieur.

Côté intérieur de la rampe en descendant, le dénivelé est soudain et très important, les véhicules patinent même sans neige et sur sol sec lorsqu'ils tentent de remonter.

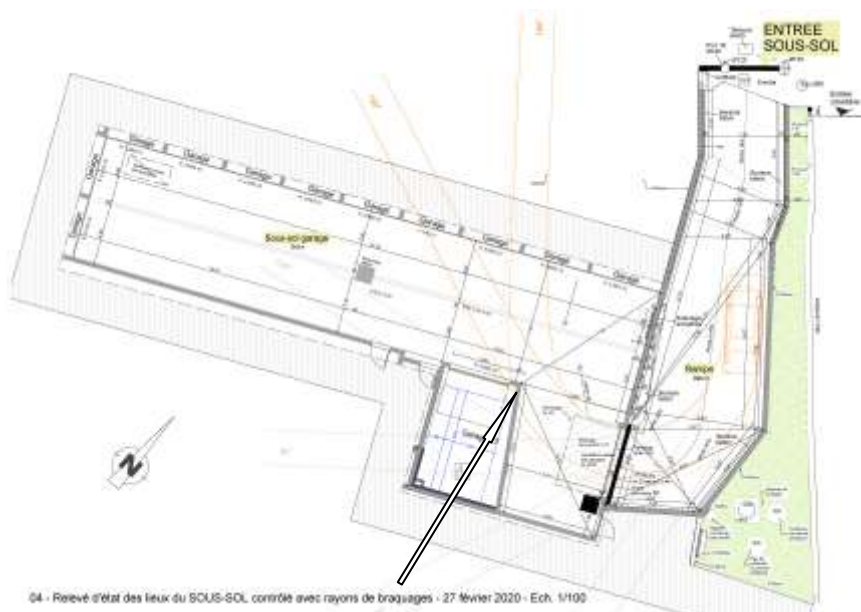
Les plans de contrôle des stationnements et des accès au sous-sol ainsi que les plans concernant la mise en conformité des stationnements du parking extérieur et de l'accès au sous-sol que nous avons établis sont ci-après dans le présent rapport.

Il s'avère que le plan du permis d'origine fait apparaître un Box PMR non conforme au sous-sol, cette place a été élargie pour donner une dimension conforme à la norme d'accessibilité PMR en vigueur.



Plan contrôle PC d'origine en annexe 2 au présent rapport

Sur les plans du PC d'origine avant mise en conformité du box PMR et avant création des bordures, le rayon de braquage maximum permet de passer sans manœuvrer



Plan relevé de ce qui a été réalisé en annexe 3 au présent rapport

Sur la base du relevé effectué sur site, même en rasant les bordures, le rayon de braquage maximum ne permet pas d'éviter le voile du box 13 PMR, ce qui contraint les véhicules à manœuvrer pour accéder / sortir au sous-sol

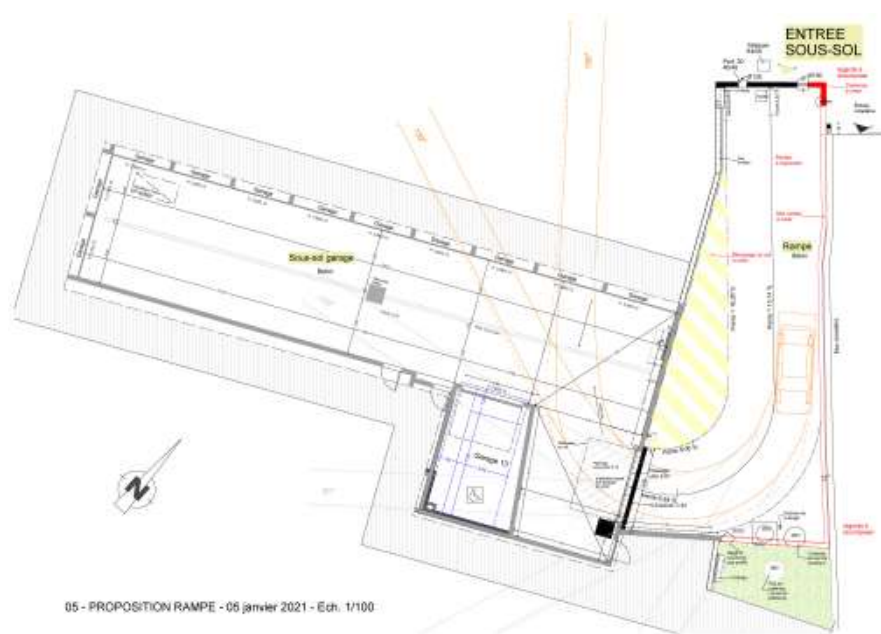
Nota : **la résille chauffante** ne fonctionne pas (car elle est trop profonde et / ou mal réglée) ; l'entreprise en charge de cette résille a indiqué au Syndic que la sonde est réglée pour que la résille se déclenche à 6 ° Celcius, ce qui ne fonctionne pas au regard des photos du syndic prises le samedi 03 mars 2018 et des différents échanges de courriel avec les propriétaires dont les véhicules sont bloqués au sous-sol (le matériel de déneigement étant de plus sous clé et inaccessible pour les utilisateurs)

Il est important de préciser que, comme l'a confirmé sur site Me ROBICHON, l'ensemble des défendeurs concernés par cet ouvrage non conforme a reconnu que la rampe réalisée est non conforme et qu'elle doit être reprise (un projet serait en cours d'élaboration depuis quatre ans à ce sujet).

Ces éléments non transmis, j'ai donc du effectuer de nombreux relevés complémentaires pour contrôler la conformité des existants (parkings et rampes).

Nous avons dessiné et chiffré les travaux de mise en conformité, ces éléments sont ci-après.

Plan / proposition :

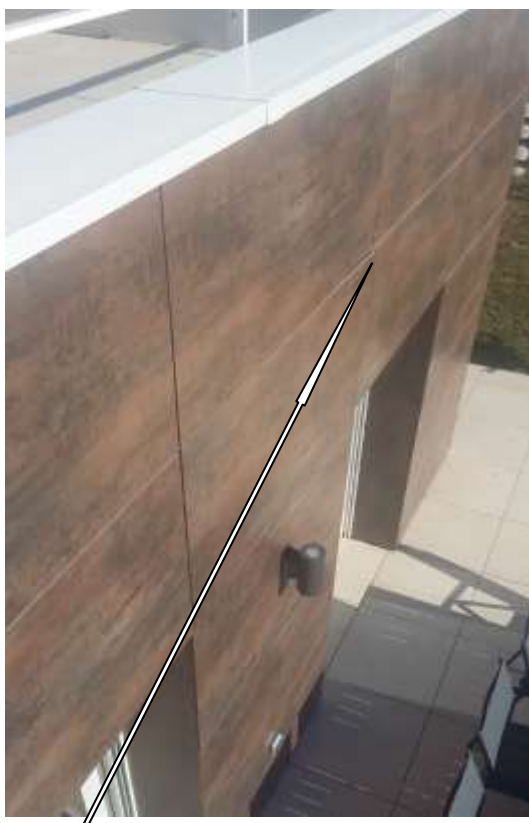


Plan proposition rampe en annexe 4 au présent rapport

- **La pompe de relevage EP et EU** se déclenche tardivement, provoquant des inondations (pompe sur alarme avec télésurveillance par GSM géré par le syndic qui est un système qui ne permet pas d'être réactif, le régime des EU et des EP avec tous les réseaux réalisés compris la gestion des ouvrages liés au relevage nous a été transmis par le conseil du syndicat des copropriétaires, ainsi que deux propositions de contrat d'entretien (la société DURBIANO a eu la préférence et a été retenue par le syndicat des copropriétaires sur la base de son offre **économiquement avantageuse**).
- Nota : Le BET VRD MTM INFRA a été missionné par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour les ouvrages de VRD et aménagements extérieurs, les DOE de ce BET **ne nous ont pas été transmis**, les réseaux ont fait l'objet d'adaptations en cours de projet (comme cela apparait bien sur le DOE de l'entreprise CONVERSO TP qui nous a été transmis mais **qui n'est pas visé par le BET MTM INFRA**)
- Au sous-sol au droit de la circulation, l'eau résiduelle des véhicules enneigés ou mouillés est collectée dans des regards borgnes à vider régulièrement via un caniveau central de largeur 14 cm et de profondeur 3 cm avec chanfrein, formant un double ressaut qui est inconfortable **mais acceptable**.

➤ **Façades :**

- **Des décollements des bardages** sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, les alignements, les équerrages, les fixations et les aplombs ne sont pas respectés par rapport aux normes en vigueur.



Décollement des façades (Cf Réunion du 24012022 et ses annexes)

- Ces façades en stratifié compact doivent toutes être contrôlées et reprises au droit des décollements et des effondrements constatés
- Des traces sont visibles au droit des façades en enduit, l'isolation de ces logements est intérieure, des traces apparaissent au droit des bouchements des doublages non réalisés à l'intérieur au droit des radiateurs par exemple ou des passages de réseaux EP.
- Des garde-corps sont déjà piqués par la rouille, les traitements antirouille avant laquage n'ont pas été réalisés comme il se doit.
- Le détecteur de mouvement pour l'éclairage est à régler ou à déplacer pour accès au logement de Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO et M. Roberto NERVO qui doivent marcher dans le noir en sortant de leur logement.
- Absence de corbeille dans le hall au droit des boîtes aux lettres.

Concernant les parties privatives que nous avons pu visiter, les constatations de visu du 20/02/2020 et du 27/02/2020 sont celles-ci:

➤ **Logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA :**

- Les principaux défauts constatés sont



- Les joints de carrelage qui ne sont pas uniformes et qui se délitent



- Les passages de réseaux des radiateurs dans les doublages qui ne sont pas rebouchés. ceci est une généralité pour tous les logements visités, les ponts thermiques sont ainsi visibles sur les façades à l'intérieur et à l'extérieur.

Nota : Les passages de réseaux des radiateurs dans les doublages n'ont pas tous été rebouchés



- La porte du sanitaire qui est voilée, à régler ou remplacer écart supérieur à la tolérance.

Constat sans photo :

- Des traces sont toujours visibles en façades (au droit des EP notamment)



- Le joint entre la plinthe de carrelage et le sol est à reprendre par un joint souple



- Pas de brise vue sur la terrasse



- Porte salle de bains voilée, réglage à prévoir

Constat sans photo :

- Finition peinture Chambre 1 (retouche)



- Les extérieurs, espaces verts ne sont pas terminés, non réceptionnés.

➤ **Logement de Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO et M. Roberto NERVO :**

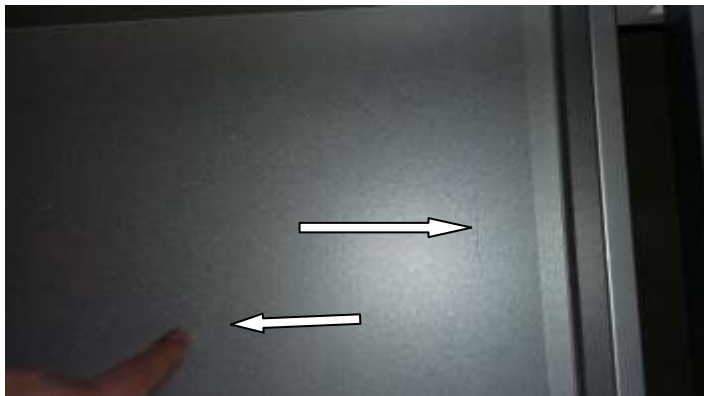
- Les principaux défauts constatés sont :



- Volet roulant du séjour monté à l'envers, à remettre à l'endroit



- Des commandes de volet roulant inversées sont à re-cabler



- Les deux tiroirs du meuble double vasque de la salle de bains sont rayés, à remplacer



- Le placage de la porte d'entrée est à recoller



- Bruit à l'ouverture de la porte de la salle de bains, à régler



- La porte de la chambre principale est voilée, elle ne ferme pas correctement, à régler



- Absence de soutènement en bout de jardin avec une pente escarpée et un risque de chute, à sécuriser.



- Les espaces verts ne sont pas terminés

Constat sans photo :

- Côté séjour, des arbres à haute tige devaient visiblement être coupés par le promoteur / constructeur SCCV MONTBONNOT MESANGES / GILLES TRIGNAT RESIDENCES, ces arbres masquent la lumière



- Plusieurs regards ne sont pas scellés ni sécurisés dans le jardin (réseau EP, EU), à fixer et à sécuriser.



- Les espaces verts n'ont pas été réalisés dans le jardin, il manque la terre végétale et l'engazonnement non réalisé (au vu des mauvaises herbes et des déchets et gravoirs de chantier encore visibles).



Fixations qui n'ont pas tenu



Vis qui n'a pas tenu

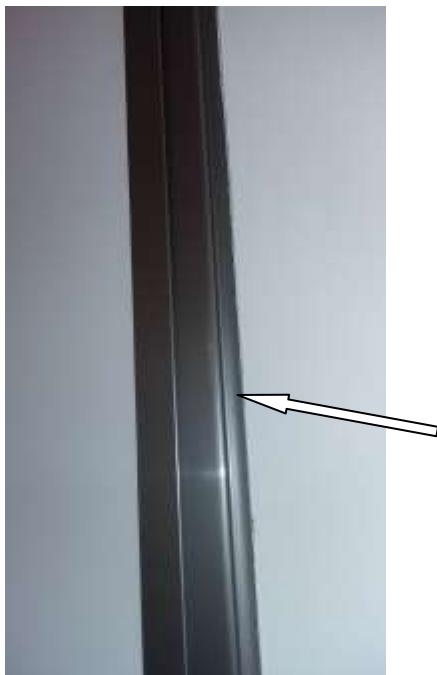


Alignements et équerrages à reprendre

- Des décollements des bardages sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, les alignements, les équerrages et les aplombs ne sont pas respectés



- Les sous faces des ouvertures qui sont également en panneau de type stratifié compact à haute densité comme la façade courante, ne sont pas fixées correctement



- Finition porte fenêtre chambre 2 (couvre joint collé sur la protection filmée de la menuiserie non retirée préalablement, à reprendre)



- Têtière n°2 du semi fixe de la porte de droite du séjour à régler



- Joint sous plinthe carrelage séjour discontinu, à reprendre

Constat sans photo :

- Visiophone, pose à réaliser horizontale, fonctionnement à préciser, formation à dispenser



- Trous derrière radiateur séjour et chambre non rebouchés, manque de laine minérale, en cours de reprise par l'entreprise de chauffage.



- Le niveau fini des espaces verts aurait du être plus haut (à la hauteur des dalles) le solin est manquant au droit relevé d'étanchéité et le Delta MS devant être protégés et fermés et terre végétale à mettre en œuvre + engazonnement à réaliser, la terre en place génère de la boue dès que c'est un peu humide, les dalles sont immédiatement salies.

➤ Logement de Mme Isabelle COMET :

- Les principaux défauts constatés sont :

Constat sans photo :

- Joint non terminé autour de la porte d'entrée, à reprendre



- Porte chambre, ouverture de 7 mm en pied entre la porte et l' huisserie lorsque la porte est fermée : porte voilée à régler ou à remplacer pour garantir la fonction qui n'est plus assurée (occultation, acoustique).

Constat sans photo :

- Les extérieurs, espaces verts ne sont pas terminés, non réceptionnés (généralité)

2.2 CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS :

○ Transmission de mon Rapport Final

- Il est important de rappeler que les pièces demandées ne m'ont pas toutes été transmises ou m'ont été transmises trop tardivement par Maître ROBICHON (comme par exemple le projet de remise en conformité de la rampe accès sous-sol qui s'avère être pire que ce qui a été réalisé) et j'ai donc été contraint d'investiguer en réalisant les relevés d'état des lieux des ouvrages réalisés et de réaliser le projet de remise en conformité qui est joint au présent rapport final .
- Au regard de mes investigations et de la multiplicité des désordres et de leur complexité, j'ai demandé **auprès du Tribunal Judiciaire de Grenoble** un report concernant la remise du rapport d'expertise définitif prévue initialement le **31/07/2019, à décaler à fin janvier 2020, le Tribunal Judiciaire m'a accordé pour le moment, un délai complémentaire pour le 30/11/2020 suivant l'ordonnance du 19/02/2020, cela hors période de la pandémie Covid-19 et des périodes de confinements qui nous ont été imposées, le délai accordé par le Tribunal judiciaire a été prolongé jusqu'au 31/12/2021 par ordonnance du 04/02/2021.**
- **Les échanges correspondant à la RG 2200261 sont annexés à mon rapport final**

2.3 PIECES NON TRANSMISES:

- DOE du BET VRD (tous réseaux compris relevage), comprenant plans, repérage et détails techniques.
- Comptes rendus de chantier après le n°48
- PV de levée des réserves
- CCTP / DPGF
- Plans de détail des façades stratifié compact (calepinage)

Au regard des constats effectués de visu, des documents en ma possession et malgré les documents encore manquants pourtant demandés sous astreinte par le TJ et toujours non transmis, j'ai donc du compléter mes investigations et je peux donner un avis technique concernant les différents éléments demandés par le Tribunal Judiciaire de Grenoble dans le cadre de la mission initiale qui m'a été confiée, à savoir :

- - donner son avis technique, dans la mesure du possible, sur la ou les causes des dommages, anomalies et non conformités relevés ;
- - dire s'ils proviennent notamment d'une erreur de conception, d'une faute dans l'exécution, d'un vice du matériau, d'une cause étrangère ou de toute autre cause ;
- - fournir tous éléments techniques ou de faits de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;
- - dire si ces désordres constituent des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou s'ils l'affectent dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination ;
- - déterminer les travaux propres à remédier aux désordres et malfaçons et en chiffrer le coût;
- - donner son avis sur le préjudice subi par les différents propriétaires de l'ensemble immobilier LA MESANGERAIE ; »

2.4 CONCLUSIONS :

➤ Extérieurs / stationnements :

- Suite aux visites et au contrôles des dimensions des places de stationnement extérieures du bâtiment 2, il apparaît des places de stationnement non conformes, et le fait que le parc de stationnement a été réalisé quoiqu'il en soit en flirtant avec les limites basses réglementaires d'aménagement, cela sans tenir compte des contraintes du bon fonctionnement au quotidien pour les acquéreurs

Des obstacles (murets en relevés, ilots, saillies et espaces verts) gênent les utilisateurs pour les stationnements. cf .les plans en annexes qui font apparaître en rouge les non conformités et les difficultés imposées aux utilisateurs en terme de fonctionnement.

Les cheminements piétons ont été créés entre les stationnements délimités par des murets en relevé avec de plus des couvertines métalliques débordantes de 3 cm de protection des relevés d'étanchéité qui ont été rapportés sur ces murets, formant chasse roues.

Ces couvertines métalliques ainsi que les poteaux ou coffrets relevés sont des obstacles de fait car ils gênent la facilité de manœuvre, endommagent les véhicules et peuvent blesser les piétons, ces obstacles doivent être supprimés ou les places élargies d'autant, suivant la règle ci-après à savoir pour des place de classes A :

Obstacles à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 et 1,10 ml

Largeur utile de 2,50 ml si une couvertine

Ces couvertines métalliques sont coupantes et dangereuses pour les personnes et les biens, provoquant des dégâts sur les véhicules qui tentent de se garer.

Ces couvertines sont vissées, nous avons trouvé au sol de nombreuses vis provenant du chantier, les demandeurs se sont plaints suite à de multiples crevaisons

Nota : Les finitions ne sont pas terminées au droit de ces relevés, le delta MS du complexe d'étanchéité est encore visible et non fermé par une bande soline.

De plus, des rosiers ont été plantés dans les espaces végétalisés entre les places, ce qui limite l'ouverture des portières

- Il a été constaté la pose d'un portail motorisé coulissant (+ portillon piétons) qui sont mal implantés en mitoyenneté côté Ouest, trop proche de deux places de stationnement ce qui rend l'accès et l'usage très difficile voire impossible dans des conditions normales aux deux places concernées n°1 et 11, de multiples manœuvres doivent être effectuées pour pouvoir enfin se garer, tout en évitant les couvertines métalliques tranchantes et dangereuses qui forment un obstacle (et qui de plus ne sont pas repérables par une caméra de recul)

○ **IMPORTANT : EVOLUTION DES PLANS**

▪ après analyse des plans du permis d'origine :

- le portail coulissant mitoyen côté Ouest côté voisin et les places de stationnement n'étaient pas implantés comme elles ont été réalisées et les stationnements étaient conformes, sans les obstacles constatés aujourd'hui.
- le portail côté Est du bâtiment 3 locatif était plus éloigné par rapport un petit terre-plein en limite

▪ Après analyse du permis modificatif,

- le portail coulissant du voisin côté Ouest a bougé et une bande d'espaces verts est apparue à côté de la place n°5
- Le portail coulissant côté Est du bâtiment 3 (locatif) a été inversé, le portillon piéton qui était au Nord est passé au Sud

▪ après analyse des plans DCE et marché :

- le portail coulissant mitoyen côté Ouest côté voisin et les places de stationnement n'étaient pas implantés comme elles ont été réalisées et les stationnements étaient conformes, sans les obstacles constatés aujourd'hui.
- Les places de stationnement 4 et 5 ainsi que la position du portail ont été modifiées
- La ventilation haute du sous-sol ne débordait pas sur la circulation piétonne qui a été réalisée en débord à l'EXE formant un obstacle dangereux et non signalé au niveau du visage

▪ Après relevé sur site à l'Exécution des ouvrages:

- il apparait que le portail coulissant du voisin côté Ouest n'a pas été posé comme défini sur le permis, il vient empiéter sur la limite de propriété du bâtiment 2 et le poteaux de réception ainsi que le coffret électriques ont été construits sur la propriété du bâtiment 2, en servitude et formant des obstacles
- Le portail coulissant + portillon délimitant les stationnements du bâtiment 3 (locatif) et du bâtiment 2 (accession), côté Est, est lui aussi mal implanté, il pénalise la circulation des véhicules en la réduisant principalement pour les places n°1 et n°11 car il a été posé en le rapprochant légèrement des places 1 et 11, ce qui réduit d'autant les possibilités de manœuvrer.

De plus, ce portail n'est pas sécurisé, il peut s'ouvrir très facilement en passant la main pour atteindre la commande située côté stationnement bâtiment 2.

- Nota : Ce portail avec portillon piéton a fait l'objet de multiples implantations avec des positions différents pour ces ouvrages entre le dossier de permis de construire et les plans au stade du projet et ce qui a été réalisé sur site.

Constat: seulement 11 places de stationnement ont été créées pour les 12 logements du bâtiment 2

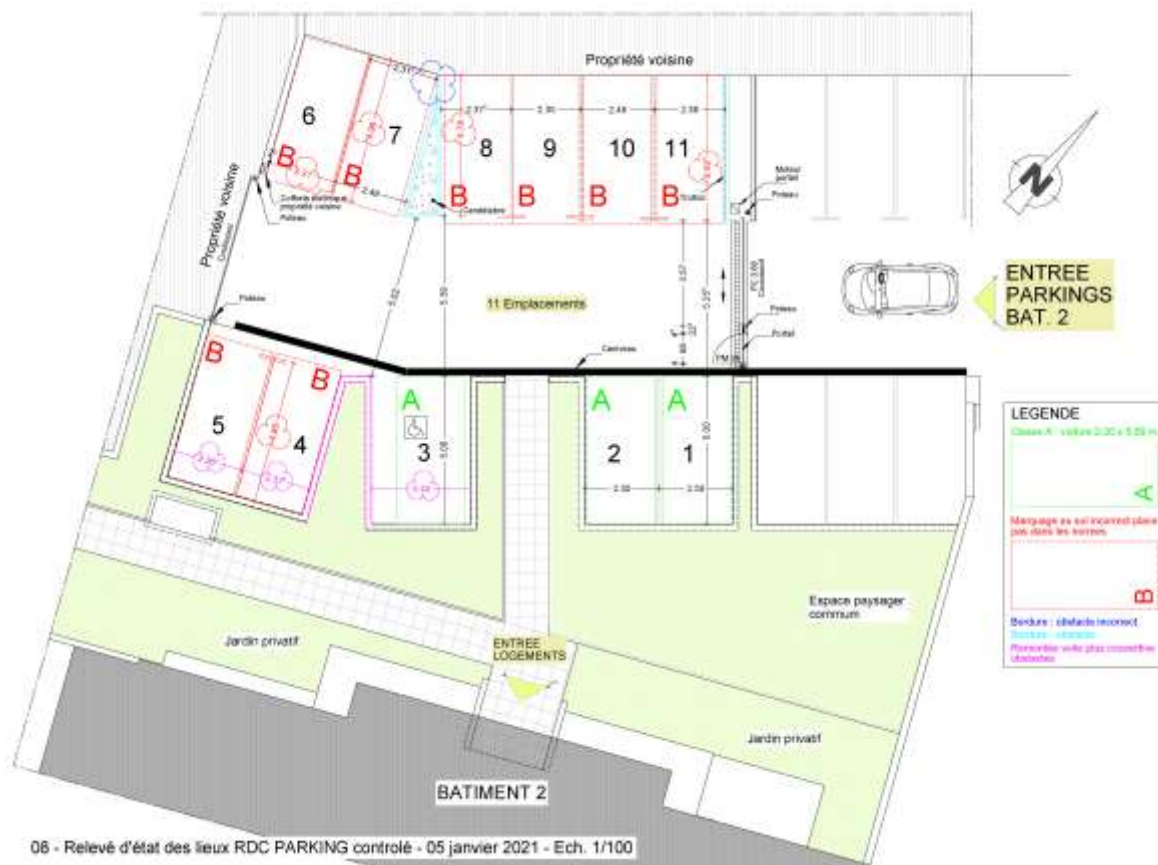
IMPORTANT : les classes d'appartenance devant être indiquées dans les contrats de vente (devant faciliter une information correcte des acquéreurs) ne nous ont pas été transmises :

Les stationnements en catégorie A : respectant toutes les dimensions de références n'admet aucune réduction de dimension, sont dits « normaux » et conviennent à la plupart des véhicules d'Europe occidentale : dimension utile de largeur 2,30 ml x profondeur utile de 5,00 ml

Nota : ces dimensions sont des dimensions strictement minimum qui ne tiennent compte d'aucune autre considération comme l'ergonomie ou du bon fonctionnement.

Les stationnements de catégorie B : dits « réduits » conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre est limité à 10 % du nombre de places, lorsqu'un emplacement est conforme par certaines dimensions à la classe A et par certaines à la classe B, il est classé dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il faut circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles de l'une des deux classes suivant la représentation ci-après :



Plan relevé et contrôle stationnement parking et classe d'appartenance en annexe 5 au présent rapport

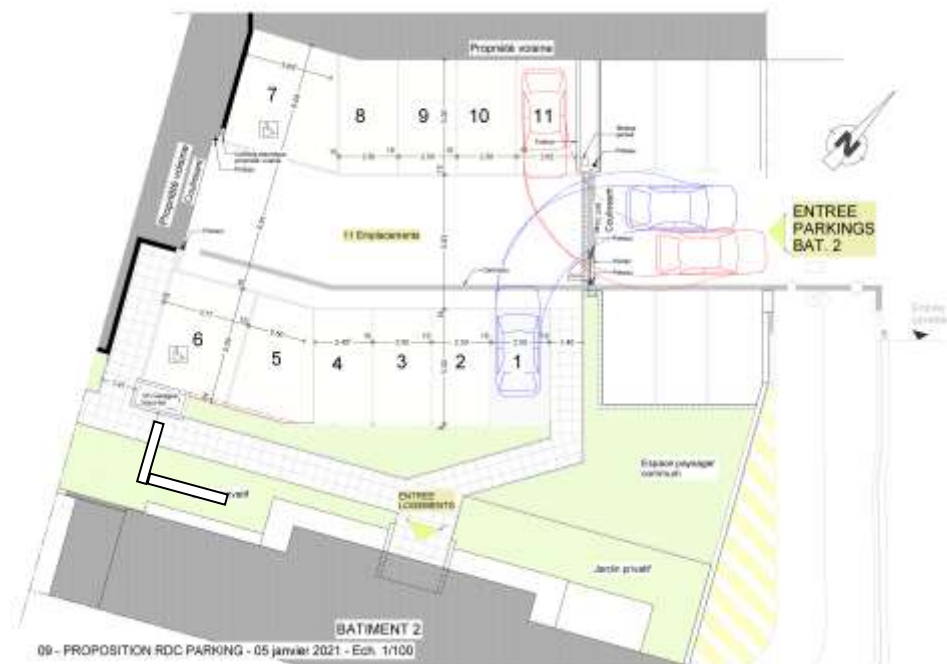
Ces erreurs relèvent de l'Exécution

Les ouvrages sont impropres à leur destination tant ils sont difficilement utilisables et pour certains impossibles à utiliser (impossible d'ouvrir les portières de la voiture une fois garé et / ou obligation de marcher sur et à proximité des couvertines métalliques qui sont glissantes et coupantes)

Il convient de remanier entièrement ce parc de stationnement en arasant les relevés et en réimplantant entièrement toutes les places de stationnement comme indiqué sur les plans qui sont annexés au présent rapport d'expertise

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant la place de stationnement manquante ce qui engendre de la compétition entre copropriétaires ou les non conformités constatés qui génèrent des difficultés pour utiliser ce parking et des possibles tensions quotidiennes pour chacun des copropriétaires devant s'organiser en conséquence

Coût estimatif provisoire de la mise en conformité suivant la proposition de plan d'aménagement ci-après :



Plan / proposition d'aménagement stationnement parking en annexe 6 au présent rapport

Coût estimatif HT : 77 000,00 € HT pour une surface de 330 m²

Comprenant :

Installation de chantier

Etude structure béton armé

Provision reprise enrobés

Provision découpe des relevés

Complément de terrassement

Etanchéité

Cheminements piétons

Déplacement éclairage

Marquage au sol

Signalisation PMR

Signalisation de l'obstacle existant ventilation haute du garage en sous-sol

L'ensemble concernant les Extérieurs / stationnements ci avant a été pris en compte, et intégré dans le cadre de la jonction des 2 expertises RG 18/00677 et RG 18/00660 (cf. RG 22/00261)

➤ Extérieurs / accès sous-sol / sous-sol / rampe :

- Constat : La rampe d'accès au sous-sol du bâtiment 2 ne permet pas de rentrer ou de sortir un véhicule standard sans pour cela devoir faire de multiples manœuvres.

Cette rampe est conforme sur les plans du permis de construire.

Cette rampe a fait l'objet de modifications (cf. Cr de chantier n°02 du 05/01/2016, rampe « réalisée du 19/06/2016 au 23/09/2016, murs terminés le 04/10/2016 " cf. Cr de chantier n°30 du 25/10/2016)

Sa déclivité et son ergonomie ont été contrôlées les 27/02/2020 et le 10/09/2020), elle a été réalisée avec un mur et un contre mur (de type bordure de largeur 25 cm et de hauteur 20 cm côté intérieur et extérieur formant chasse roue), ce qui réduit encore le passage, ces bordures ne semblent pas avoir de justification structurelle ni de fonctionnement.

La place de stationnement PMR boxée n'a pas été construite comme sur les plans architecte initiaux du permis de construire, le voile côté porte a été déplacé vers la porte, réduisant les dimensions du cheminement pour les véhicules qui ne peuvent pas accéder au sous-sol sans faire 2 ou 3 manœuvres.

La déclivité constaté est de 18 % moyen, hormis en haut de bas de la rampe qui a été réalisée à 11 % et en bas de pente, une déclivité de 26 % côté intérieur et de 20 % côté extérieur.

Côté intérieur, le dénivelé est soudain et très important, les véhicules patinent en montée, cela même sur sol sec.

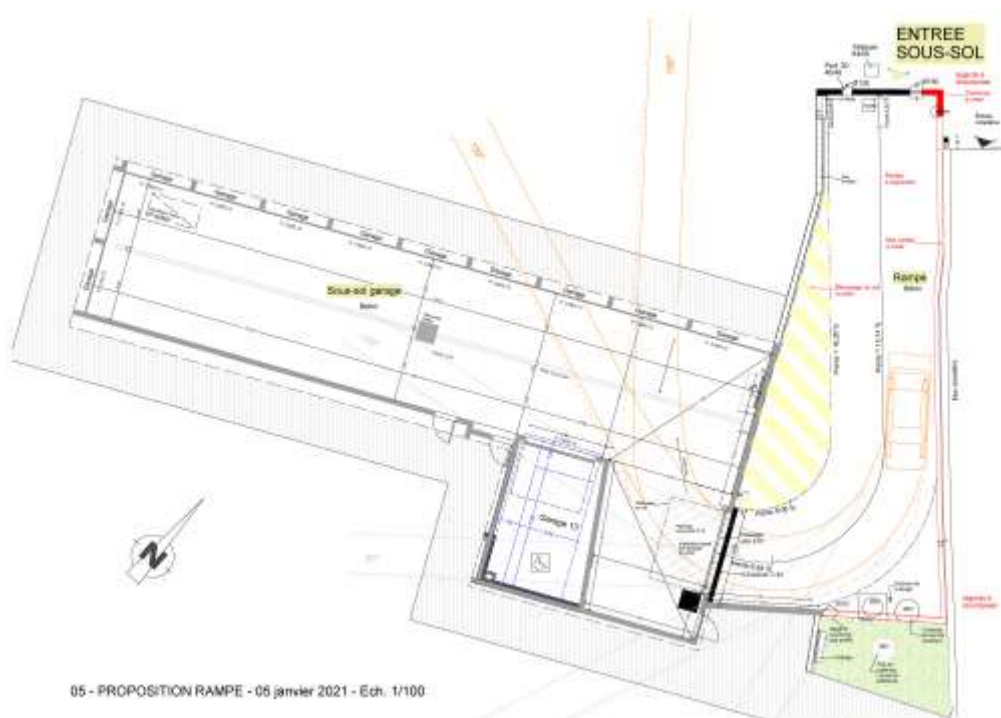
Les plans de contrôle des stationnements et des accès au sous-sol ainsi que les plans concernant la mise en conformité des stationnements du parking extérieur et de l'accès au sous-sol que nous avons établis sont ci-après annexés dans le présent rapport.

Nota : la résille chauffante ne fonctionne pas (car elle est trop profonde et / ou mal réglée) ; l'entreprise en charge de cette résille a indiqué au Syndic que la sonde est réglée pour que la résille se déclenche à 6 ° Celcius, ce qui n'est pas le cas au regard des photos du syndic prises le samedi 03 mars 2018 qui montre une rampe recouverte de neige et des différents échanges de courriel avec les propriétaires dont les véhicules sont bloqués au sous-sol (le matériel de déneigement étant de plus sous clé et inaccessible pour les utilisateurs)

Il convient de démolir la rampe actuelle et de la refaire suivant les plans et les chiffrages annexés, afin de la rendre plus ergonomique et fonctionnelle et ainsi permettre aux utilisateurs de retrouver un usage normal pour accéder et pour sortir du sous-sol en voiture, car la rampe actuelle ne le permet pas, particulièrement lorsque le sol est humide ou enneigé.

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant les accès très_ès compliqués au sous-sol qui ne peut pas s'effectuer sans manœuvre pour rentrer et en sortir et l'hiver est particulièrement compliquée du fait de l'ergonomie de cette rampe qui n'est pas conforme et des dysfonctionnements de la résille qui empêche les copropriétaires de sortir de chez eux en voiture, ce qui n'est pas acceptable au regard de la réglementation et des normes qui ne sont pas respectées et de la qualité d'usage inexistante pour cet équipement essentiel

Coût estimatif provisoire de la mise en conformité suivant la proposition de plan d'aménagement et de mise en conformité de la rampe ci-après :



Plan / proposition d'aménagement rampe en annexe 7 au présent rapport

Coût estimatif HT 275 000,00 € HT

Comprenant :

Installation de chantier

Etude structure béton armé

Provision reprise enrobés

Provision découpe des relevés / bordures

Démolition de la rampe et du mur côté cimetière

Complément de terrassement

Murs de soutènement en béton armé compris fondations

Reprise du mur du cimetière par passes alternées - 25 ml de long - Ht 2,00 m

Dallage béton armé finition balayée

Résille incorporée

Réseau / caniveau grille récupération eaux pluviales

➤ Extérieurs / accès technique RDJ et réseaux:

Les constats effectués sont concomitant et sont liées aux non conformités constatées pour la rampe d'accès au sous-sol (dont l'emprise a été réduite au bénéfice des réseaux).

En effet, Il a été constaté qu'un accès à un espace technique a été créé le long du cimetière, il est de plus ouvert et accessible à tous (compris personnes extérieures).

Cet espace n'est pas sécurisé ni protégé contre les risques de chute de hauteur car le muret séparatif avec la rampe d'accès ne fait pas garde-corps et le risque de chute est de plus de 1.00 ml.

Nota : la hauteur est pourtant bien de 1.00 ml par rapport au TN / TF sur les plans architecte (PM15 façade Nord bâtiment 2)

Coût estimatif provisoire sécurisation / garde-corps :

Coût estimatif HT 3 000,00 € HT

Comprenant la création et pose d'un garde-corps acier finition pré laquée, pose sur sabots Z, compris dépose et repose de la couvertine

Ce poste n'est plus nécessaire si la rampe est refaite entièrement, le risque de chute étant supprimé

Cet espace technique (dont les regards et ouvrages ne sont pas tous représentés sur les plans en notre possession) a été dédié à la technique (réseaux et relevages des eaux pluviales et usées entre autre), il n'est pas sécurisé contre les risques de chutes dans un regard car les trappons d'accès ne sont pas sécurisés pour certains.

Cet espace donne de plus un accès facilité à la terrasse du logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA en cas de tentative d'intrusion.

Coût estimatif provisoire pare vue :

Coût estimatif 1 800,00 € HT

Cet espace technique relève d'une erreur de conception des réseaux qui a été amplifiée au stade de l'Exécution par la rampe qui n'a pas été construite comme prévu initialement

Cet espace n'a aucune justification technique car tous les regards créés descendent jusqu'à la hauteur de la rampe, il aurait fallu plutôt que remonter les regards, incorporer ces équipements techniques directement dans la rampe avec des regards d'accès circulables et sécurisés pour des véhicules légers et les coffrets dans un voile béton ou en applique, afin de pouvoir bâtir le mur de la rampe au plus près du mur du cimetière, et ainsi améliorer le rayon de giration en élargissant la rampe dont la partie basse ne permet pas d'accéder normalement au sous-sol ni d'en sortir sans faire de multiples manœuvres.

Les bordures / massifs béton formant chasse roues qui réduisent encore le passage de la rampe peuvent être supprimés en reconstruisant le mur côté cimetière comme cela aurait pu et dû être fait pour augmenter le rayon de giration pour un véhicule et ainsi l'éloigner de l'intérieur de la rampe qui a une trop forte déclivité.

Cet espace ainsi réduit améliorera automatiquement la sécurisation à la terrasse du logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA.

Cet espace a visiblement été adapté dans sa version actuelle au stade de l'Exe par le BET VRD MTM INFRA et les entreprises au regard du DOE de l'entreprise CONVERSO TP (qui ne correspond pas au plans DCE concernant les réseaux EP et EU qui ont été modifiés).

Coût estimatif modification des regards pour intégration à la rampe et au mur créé:

Coût estimatif HT 47 000,00 € HT

Comprenant :

Raccordements provisoires des réseaux EU, EP, AEP

Dévoiement de ces réseaux pour les intégrer au niveau de la rampe à remanier

Déplacement des stations de relevage Eaux pluviales béton DXM 50-7 et Eaux usées TOP 65 de type DP3057MT232, compris étude préalable du fournisseur **avec fourniture de stations et enveloppes neuves** (DXM 50-7 : 3 990 € 2 x 1,7 = 13 566 € ; TOP 65 : 2 990 € x 2 x 1,7 = 10 166 €

Création de 4 regards avec couvercles fonte cadnassables pour chaussée lourde

Raccordements définitifs, mise en service avec tests d'étanchéité, contrôle caméra et désinfection des réseaux AEP.

- Les pompes de relevage EP et EU se déclenchent tardivement, provoquant des inondations (pompe sur alarme avec télésurveillance par GSM géré par le syndic qui est un système qui ne permet pas d'être réactif, le régime des EU et des EP avec tous les réseaux réalisés compris la gestion des ouvrages liés au relevage nous a été transmis par le conseil du syndicat des copropriétaires, ainsi que deux propositions de contrat d'entretien (la société DURBIANO a visiblement la préférence sur la base de son offre économiquement avantageuse, le contrat d'entretien leur a été confirmé en Août 2020 correspondant à la télésurveillance et renvoi sur un téléphone d'astreinte de niveau haut pour les 2 fosses de relevage réseaux EP et EU).

Coût estimatif modification télésurveillance : 1 951.20 € HT suivant le devis de l'entreprise EDCI DURBIANO qui a été validé par le syndicat des copropriétaires

- Nota : Le BET VRD MTM INFRA a été missionné par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour les ouvrages de VRD et aménagements extérieurs, les DOE de ce BET nous ont pas été transmis, les réseaux ont été visiblement adaptés en cours de chantier (suivant le DOE de l'entreprise CONVERSO TP)

- Au sous-sol au droit de la circulation, l'eau résiduelle des véhicules enneigés ou mouillés est collectée dans des regards borgnes à vider régulièrement via un caniveau central de largeur 14 cm et de profondeur 3 cm avec chanfrein, formant un double ressaut qui est inconfortable **mais acceptable**.

Le réseau des Eaux Usées (EU) du bâtiment 2 devait suivant les plans DCE du BET MTM INFRA être réalisé en attente sous la place de stationnement n°5 et être ensuite collectées vers le réseau en passant sous les stationnements extérieurs, il apparaît qu'un réseau fonte a finalement été réalisé dans toute la longueur du sous-sol pour que les EU (eaux usées) soient collectés dans l'espace technique côté cimetière vers une station de refoulement visiblement créée à l'Exécution et qui aurait pu être encastrée dans une niche d'un voile béton de la rampe ou dans un regard circulaire.

Concernant les réseaux EU (**Eaux Usées**), le passage caméra de la SCAVI missionnée par l'entreprise CONVERSO TP fait apparaître de nombreux raccordements autres que par culottes (comme il se doit), des tronçons qui n'ont pas pu être testés car non raccordés et des tronçons qui font apparaître des déviations angulaires, des infiltrations par écoulement continu et des résultats non conformes des essais d'étanchéité à l'air.

Concernant les EP (**Eaux Pluviales**), les mêmes remarques de la SCAVI sur leur inspection caméra font apparaître les mêmes défauts que pour les eaux usées (raccordement autre que par culotte, déviations angulaires).

Ces tests caméras ont été effectués alors que les réseaux n'étaient pas terminés ni tous mis en service, un nouveau contrôle par passage caméra de l'ensemble des réseaux avec cette fois ci leur tracé précis qui devra être retranscrit sur des plans informatiques, l'ensemble des non conformités devra être levée sur la base de ce nouveau rapport (ou le rapport mis à jour doit nous être transmis qui lève toutes les non conformités).

Le VISA du BET MTM INFRA manque sur tous les éléments concernant les ouvrages qu'il a géré dans le cadre de sa mission de maîtrise d'œuvre en VRD – espace verts, **ce qui relève d'une erreur de conception et de suivi dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre VRD avec DET**

Ces ouvrages non conformes doivent être repris pour respecter les normes d'hygiène et sanitaires et pour éradiquer les fuites qui vont engendrer à terme des affaissements à entrainant les fines du sol, par réparations ciblées et ponctuelles par ouverture en trou ou tranchée ou par chemisage (réparation non destructive par l'intérieur)

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant le fonctionnement aléatoire de ces réseaux et les débordements déjà constatés.

Le plans DOE des réseaux de l'entreprise CONVERSO TP, ainsi qu'un extrait des tests et inspections caméra de leur sous-traitant SCAVI et plan de repérage sont en annexe au présent rapport et dénommé **annexes 9**

Coût estimatif contrôle caméra:

Coût estimatif HT / forfait de 4 500,00 € HT

Coût estimatif des travaux de reprise par chemisage des réseaux :

Coût estimatif HT / provision de 8 000,00 € HT avec test d'étanchéité

➤ **Les extérieurs, espaces verts :**

Les extérieurs et espaces verts ne sont pas terminés, ils ne sont pas réceptionnés, il y pousse des mauvaises herbes clairsemées et par temps de pluie, c'est de la boue

Il manque :

La bonne terre végétale sur 25 à 30 cm d'épaisseur au minimum et le semi de pelouse / gazon rustique, compris évacuation de la terre non végétale actuelle

La finition de tous les regards au droit des extérieurs des parties privatives (regards non scellés, à sceller et à sécuriser)

Le traitement des chants des terrasses extérieures qui sont surélevées (en attente de la terre végétale qui pourrait remonter le niveau, sans désaffleure avec les terrasses avec une légère pente vers l'extérieur)

Ces ouvrages non conformes doivent être repris et terminés dans leur intégralité.

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant ces espaces qui ne sont pas terminés et qui ne permettent pas de circuler par temps humide.

Coût estimatif création espace verts pour 453 m² répartis ainsi :

195 m² logement 10 et 258 m² logement 13:

Coût estimatif HT 18 000,00 € répartis ainsi :

7 748,00 € pour le logement 10 et 10 252,00 € pour le logement 13

Comprenant amenée et repli du matériel, décapage et évacuation, mise en œuvre de terre végétale, engazonnement et une tonte, compris dépose et repose de clôtures pour accès

Scellement et sécurisation des regard

➤ **Façades :**

- Des décollements et **des effondrements** des bardages sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, **les alignements, les équerrages, les fixations (nombre espacement, 40 cm entre fixations, distance entre 20 mm et 30 mm par rapport au bord de plaque) et les aplombs ne sont pas respectés, la hauteur par rapport au sol fini de 15 cm minimum par rapport aux normes en vigueur n'est pas respecté**

Les éléments suivants ne nous ont pas été confirmés ni transmis:

- **La calepinage (avec pontage des jonctions entre montants successifs, ossature recoupée et fractionnée à tous les niveaux et chants de dalle, détails de ventilation)**

- La nature des supports brique devant être enduites côté extérieur au minimum
- Ossature, section, classe des bois (traitement FIH, résistance mécanique C18, taux d'hygrométrie de 18 % maximum)
- Type de vis de fixation des ossatures et de fixation des panneaux (SFS Intec en acier inoxydable), qualité et performance (devant être adaptées aux supports brique et bois), chevilles (devant être conformes cahier du CSTB 3316 –V2, vis
- Pose de joints EPDM de protection des bois
- Tests de résistance à l'arrachement
- Les notes de calcul de l'entreprise RENOV RHONE ALPES visée par JFI et VERITAS

IMPORTANT : l'avis technique du fabricant référencé AT 2/12-1504*V1 transmis par Me ROBICHON représentant la SCCV MONTBONNOT MESANGES, a une date de validité jusqu'au 30/06/2016 alors que la pose a été effectuée ultérieurement (le coloris a été confirmé en date du 30/08/2016 en compte rendu de chantier n°23 et les supports réceptionnés le 19/10/2016 cf. CR de chantier n °29), visiblement sans contrôle de l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre et d' Ingénierie / bureau VERITAS.

Cr de chantier JFI : épaisseurs des retours en tableaux validés en 5 mm d'épaisseur avec une plaque de 8 mm d'épaisseur de stratifié compact confirmé à PORALU avec pose du bardage sur tasseau bois 27 x 40 alors que la section minimum requise par les avis technique en pose en zone sismique est de 45 x 45.

- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Ces ouvrages non conformes doivent être repris dans leur intégralité, comprenant leur dépose, la reprise de toutes les ossatures primaires, des étanchéités et la pose de panneaux dans le respect des règles de l'art au regard de la solidité cela au droit de toutes les façades en stratifié compact, comprenant :
- Les préjudices subis par les copropriétaires sont liés à la solidité et à la dangerosité de ces parements qui se détachent.

Coût estimatif sécurisation des façades en stratifié compact au droit de l'ensemble des façades (suivant mon estimation sur la base des plans architecte, et le devis ALDORIV en annexe):

Coût estimatif HT 19 175 ,00 € HT / valeur janvier 2022, estimé par mes soins à 21 000,00€ HT, la révision de prix a été appliquée dans le tableau de synthèse général **JE RAPPELLE A NOUVEAU QUE CES TRAVAUX SONT URGENTS comprenant la dépose intégrale des bardages et ossatures et la mise en œuvre d'un nouveau bardage conformément à l'avis technique et aux prescriptions du fournisseur FUNDERMAX**

Chiffrage hors enduits sur briques (estimé à 15 € HT / m² hors échafaudage)

- Des traces sont visibles au droit des façades en enduit, l'isolation de ces logements est intérieure, des traces apparaissent au droit des bouchements des doublages non réalisés à l'intérieur au droit des radiateurs par exemple.
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Ces ouvrages non conformes dont été repris par l'entreprise de plomberie qui a entre mes visites, bouché les réservations laissées dans les doublages isolants qu'elle a reconstitué
- Des garde-corps sont déjà piqués par la rouille, les traitements antirouille avant laquage n'ont pas été réalisés comme il se doit correspond à minima à un sablage et métallisation (application de Zinc).
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Ces ouvrages non conformes doivent être repris dans leur intégralité, comprenant soit leur traitement in situ, par décapage, passivation et mise en peinture, soit leur dépose la pose de garde-corps provisoires et le traitement antirouille adapté en usine de ces garde-corps et par thermo laquage pour leur finition.
- Les préjudices subis par les copropriétaires sont liés à la pérennité des peintures qui ne tiennent pas car attaquées par la rouille / sanitaire et esthétique et et à plus ou moins long terme, ces garde-corps vont perdre de leur solidité si un traitement antirouille adapté n'est pas appliqué.

Coût estimatif reprise des peintures des garde-corps

Coût estimatif HT 65 ,00 € / ml pour 4 ml constatés

➤ **Les parties communes intérieures :**

- Le détecteur de mouvement pour l'éclairage est à régler ou à déplacer pour accès au logement de Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO et M. Roberto NERVO qui doivent marcher dans le noir en sortant de leur logement.
- Ce détecteur doit être réglé, il n'assure pas sa fonction.
- Les préjudices subis par les copropriétaires sont liés aux risques de chute dans le noir.

Coût estimatif déplacement et complément, réglage de détecteur:

Coût estimatif sans objet, détecteur déplacé et fonctionnel

○ Absence de corbeille dans le hall au droit des boîtes aux lettres

○ Cette corbeille n'apparaît pas sur les plans.

Hors marché

➤ **Parties privatives :**

• **Logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA :**

○ Les principaux défauts constatés sont :

▪ Les joints de carrelage qui ne sont pas uniformes et qui se délitent

○ Ces ouvrages non conformes doivent être repris et terminés dans leur intégralité

Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique pour le moment, il convient de reprendre ces joints avant qu'ils ne se délitent totalement.

Coût estimatif de la reprise de l'ensemble des joints:

Coût estimatif HT 2 250,00 € HT, sous réserve de sa réalisation en raison du caractère délicat de cette intervention pièce 30 du Cabinet GLBM

Comprenant dégarnissage de tous les joints, nettoyage soigné

Protection des pieds de murs, cloisons, portes

Réalisation de joints de carrelage avec un produit type joint souple type Weber joint Flex

Nota : Hors déplacement des meubles

▪ Les passages de réseaux des radiateurs dans les doublages qui ne sont pas rebouchés. ceci est une généralité pour tous les logements visités, les ponts thermiques sont ainsi visibles sur les façades à l'intérieur et à l'extérieur.

Nota : Les passages de réseaux des radiateurs dans les doublages ont été rebouchés entre mes deux visites,

Travaux en cours de reprise par l'entreprise de chauffage

▪ La porte du sanitaire qui est voilée, à remplacer.

○ Porte non conforme à remplacer car elle ne remplit pas sa fonction (acoustique, occultation)

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens car les WC sont utilisables, mais la porte ne remplit pas sa fonction d'insonorisation / occultation.

Coût estimatif remplacement de la porte:

Coût estimatif HT 350,00 € HT

Nota : huisserie conservée

■ Le joint entre la plinthe de carrelage et le sol est à reprendre par un joint souple

○ Travaux de finition non réalisés, à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique pour le moment, il convient de réaliser ces joints de calfeutrement.

Coût estimatif : Prestation incluse dans le poste de reprise générale des joints de carrelage du séjour décrits ci avants

■ Pas de pare vue sur la terrasse.

○ Travaux non réalisés, c'est un oubli au regard de ce qui a été réalisé au droit du bâtiment 1 (cf. pièce 14 du dire de Maître BALME) **et Cf. CR de chantier n°44 de JFI**

Coût estimatif pose d'un pare vue acier laqué avec vitrage de sécurité type opaline :

Coût estimatif HT 2 155,00 € HT (pièce 30 du cabinet GLBM)

■ Porte salle de bains voilée, réglage à prévoir

○ Porte non conforme à remplacer car elle ne remplit pas sa fonction (acoustique, occultation)

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens, la porte ne remplit pas sa fonction d'insonorisation / occultation

Coût estimatif remplacement de la porte:

Coût estimatif HT 350,00 € HT

Nota : huisserie conservée

■ Finition peinture Chambre 1 (retouche)

○ Travaux de finition non réalisés, à terminer

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

Coût estimatif retouche peinture:

Coût estimatif HT 513,00 € HT (pièce 31 du cabinet GLBM)

comprenant la reprise de l'ensemble du plafond et des murs en peinture deux couches de résine acrylique en phase aqueuse après préparations adaptées

- **Logement de Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO et M. Roberto NERVO :**

- Les principaux défauts constatés sont :
 - Volet roulant du séjour monté à l'envers, à remettre à l'endroit
- Volet roulant à remettre à l'endroit
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

IMPORTANT : dans le CR de JFI n°45 du 09/05/2017, il est noté « Retard pour la pose de volets roulants devant être adaptés aux fenêtres avec bardage », ce rappel est fait tardivement à l'entreprise qui aurait dû prendre en compte la remarque qui lui avait déjà été faite au droit du bâtiment n°1, dès le 06/09/2016 : « prévoir pose des VR adaptées aux fenêtres avec bardages ».

Coût estimatif modification volet roulant:

Coût estimatif HT 750,00 € HT

Comprenant dépose du tablier et remise à l'endroit

- Des commandes de volet roulant inversées sont à re-cabler
- et les finitions des interrupteurs montée descente de type différent, à harmoniser.
- Commande des volets roulant à remettre à l'endroit et à harmoniser
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique et de fonctionnement

Coût estimatif commandes des volets roulants:

Coût estimatif HT 175,00 € HT

comprenant recablage afin que les sens de montée (interrupteur vers le haut) et descentes (interrupteur vers le bas) soit respectés et remplacement de l'appareillage pour harmoniser l'ensemble.

- Les deux tiroirs du meuble double vasque de la salle de bains sont rayés, à remplacer
- Tiroirs rayés, à remplacer
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

Coût estimatif finition fond de tiroir :

Coût estimatif HT 330,00 € HT

Comprenant replacage finition « Silver ».

- Le placage de la porte d'entrée est à recoller
- Placage à reprendre ou à remplacer
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique pour le moment, le décollage du parement n'empêche pas la fermeture de la porte

Coût estimatif reprise du placage:

Coût estimatif HT 310,00 € HT

Comprenant réparation du placage par collage

- Bruit à l'ouverture de la porte de la salle de bains, à régler
- Porte qui grince, à régler
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique et de fonctionnement principalement la nuit

Coût estimatif mise en jeu:

Coût estimatif HT 90,00 € HT

Comprenant mise en jeu de la porte, réglage et remplacement d'une paumelle

- La porte de la chambre principale est voilée, elle ne ferme pas correctement
- Porte non conforme à remplacer car elle ne remplit pas sa fonction (acoustique, occultation)
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens car la porte est utilisable mais elle ne remplit pas sa fonction d'insonorisation / occultation

Coût estimatif remplacement de la porte:

Coût estimatif HT 350,00 € HT

Nota : huisserie conservée

- Absence de soutènement en bout de jardin avec une pente escarpée et un risque de chute, à sécuriser.
- Finition abrupte et qui ne permet pas de sécuriser cette zone qui sera très compliquée à entretenir
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux, les plans de vente représentent un talus après les dalles de la terrasse et ensuite une partie plane jusqu'à la clôture au SUD, ce qui n'est en aucun cas sur site

○ Nota : Les plans de vente mis à jour datent de juin 2015, les plans d'aménagement du BET MTM INFRA sur le quel apparaît les côtes de niveau et cette forte déclivité datent de janvier 2015 **ci-joints en annexe 8 VRD**

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens, concernant la sécurisation et l'entretien de leur jardin.

IMPORTANT : Les talus , murets et jardins ont fait l'objet de plusieurs réunions de calage (cf. CR de chantier 15 du 17/05/2016 pour une réunion qui s'est tenue le 23/05/2016 à 10h00, des multiples relances hebdomadaires jusqu'au 20/09 de JFI auprès du BET MTM INFRA à savoir : « **Faire contrôler les niveaux, pentes et talus figurant ou non sur les plans de vente transmis par GTR** », ce qui indique que le problème avait déjà été clairement identifié à cette date concernant **ces éléments qui auraient dû être transmis par le BET MTM INFRA au stade du DCE.**

Le 21/10/2016 (CF. CR de chantier n°30, une proposition a enfin été transmise par le BET MTM INFRA « d'aménagement pour les jardins des logements 11 et 12 sur le bâtiment 2 afin d'éviter un talus trop raide (mur de soutènement en rondins) et surtout le creux formé entre les jardins 10 et 13 » **les plans de vente ont été signés sans ces indications pourtant essentielles.**

Du 21/10/2016 au 30/05/2017, relance de JFI auprès de GTR qui n'a pas donné suite au vu des éléments en notre possession et des constats faits sur site.

Nota : la date du 30/05/2017 correspond au **CR de chantier n°48**, les comptes rendus suivants ne m'ont pas été transmis par Me ROBICHON, cela malgré mes multiples demandes, relances et les demandes de transmission de pièces par le TJ sous astreinte.

Version n°1 : Coût estimatif réalisation d'un soutènement pour mise à niveau sur 15 ml environ:

Coût estimatif HT : 37 000,00 € HT

Comprenant soutènement par enrochements ou plots et nivellement du terrain en pente douce

Ce prix tient compte de la difficulté d'intervenir en site occupé et clos alors que la réception (avec réserves **Les PV de levée de réserves ne m'ont pas non plus été transmis**) a été prononcée et que les occupants ont pris possession de leurs logements,

Ou

Version n°2 : Coût estimatif d'une solution alternative acceptable d'aménagement paysagé et de clôtures permettant de sécuriser cet espace (en perdant de la surface

Coût estimatif HT : 7 000,00 € HT

Comprenant pose de clôtures en partie haute afin de délimiter et limiter l'accès aux zones en pente et plantation d'une haie persistante en pied, d'un parterre de plantes grasses

avec des plantes couvrant le sol nécessitant peu d'entretien (une coupe par an) et des graminées / vivaces.

Ces prix ne tiennent pas compte des conséquences des préjudices pour l'immobilisation du jardin pendant ces travaux

- Les espaces verts n'ont pas été réalisés dans le jardin, il manque la terre végétale et l'engazonnement non réalisé (au vu des mauvaises herbes et des déchets de chantier encore visibles).
- Les extérieurs et espaces verts ne sont pas terminés, ils ne sont pas réceptionnés, il y pousse des mauvaises herbes clairsemées et par temps de pluie, c'est de la boue
- Il manque :
- La bonne terre végétale sur 25 à 30 cm d'épaisseur au minimum et le semi de pelouse / gazon, compris évacuation de la terre non végétale actuelle
- La finition de tous les regards au droit des extérieurs des parties privatives (regards non scellés, à sceller et à sécuriser)
- Le traitement des chants des terrasses extérieures qui sont surélevées (en attente de la terre végétale qui pourrait remonter le niveau, sans désaffleure avec les terrasses avec une légère pente vers l'extérieur)
- Le niveau fini des espaces verts aurait pu être plus haut (à la hauteur des dalles), quoiqu'il en soit le solin est manquant au droit du relevé d'étanchéité et le Delta MS devant être protégés et fermés et terre végétale à mettre en œuvre + engazonnement à réaliser
 - Ces ouvrages non conformes doivent être repris et terminés dans leur intégralité.
- Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant ces espaces qui ne sont pas terminés et qui ne permettent pas de circuler par temps humide.

Coût estimatif création espace verts pour 195 m² ainsi :

Espaces verts 195 m² logement 10:

Coût estimatif HT 7 748,00 €

Comprenant amenée et repli du matériel, décapage et évacuation, mise en œuvre de terre végétale, engazonnement et une tonte, compris dépose et repose de clôtures pour accès

Scellement et sécurisation des regards

- Côté séjour, des arbres à haute tige devaient visiblement être coupés par le promoteur / constructeur SCCV MONTBONNOT MESANGES / GILLES TRIGNAT RESIDENCES, ces arbres masquent la lumière
- Nous constatons que ces arbres forment un masque à la lumière.

Elagage :**Coût estimatif HT 1 100, 00 €**

Comprenant amenée et repli du matériel, élagage des arbres en partie haute et évacuation

Ce poste est à gérer directement par la copropriété

- Plusieurs regards ne sont pas scellés ni sécurisés dans le jardin (réseau EP, EU), à fixer et à sécuriser.

- La finition de ces ouvrages est à réaliser

- Ces ouvrages non conformes doivent être repris et terminés dans leur intégralité.
- Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens concernant ces regards qui ne sont pas sécurisés, avec des risques de chute

Scellement et sécurisation des regards inclus dans le poste ci avant concernant les espaces verts

- Des décollements des bardages sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, les alignements, les équerrages et les aplombs ne sont pas respectés

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Ces ouvrages non conformes doivent être repris dans leur intégralité, comprenant leur dépose, la reprise de toutes les ossatures primaires, des étanchéités et la pose de panneaux dans le respect des règles de l'art au regard de la solidité cela au droit de toutes les façades en stratifié compact, comprenant :

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont liés à la solidité et à la dangerosité de ces parements qui se détachent.

- Les sous faces des ouvertures qui sont également en panneaux de type stratifié compact à haute densité comme la façade courante, ne sont pas fixées correctement

Sous faces à reprendre comme les panneaux en partie courante ci avant

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont liés à la solidité et à la dangerosité de ces parements qui se détachent.

- Caissons Volet roulants, sous faces non fixées, à fixer

○ Finition à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique et d'étanchéité

Reprise des sous faces inclus dans le poste des façades ci avant

- Finition porte fenêtre chambre 2 (couvre joint collé sur la protection filmée de la menuiserie non retirée préalablement, à reprendre)

○ Finition à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

Coût estimatif : 80 €,00 HT

Comprenant dépose de la baguette, retrait de la protection, fixation de la baguette.

- Têtière n°2 du semi fixe de la porte de droite du séjour à régler

○ Finition à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique et de fonctionnement

Coût estimatif : 40 €,00 HT

Comprenant ajustage et réglage de la têtère.

- Joint sous plinthe carrelage séjour discontinu, à reprendre

○ Finition à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

Coût estimatif : 60 €,00 HT

Comprenant dépose du joint actuel et réalisation d'un joint souple coloris assorti.

- Visiophone, pose à réaliser horizontale, fonctionnement à préciser, formation à dispenser

○ Finition à terminer

○ Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique et de fonctionnement

Coût estimatif : 50 €,00 HT

Comprenant réglage et fixation du visiophone

- Trous derrière radiateur séjour et chambre non rebouchés, manque de laine minérale, en cours de reprise par l'entreprise de chauffage.

Coût estimatif : 100 €,00 HT

Comprenant bouchements de l'ensemble des trous compris isolation

- **Logement de Mme Isabelle COMET :**

- Les principaux défauts constatés sont :
 - Joint non terminé autour de la porte d'entrée, à reprendre
- Finition à terminer
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

- Les préjudices subis par les propriétaires sont d'ordre esthétique

Coût estimatif HT 130,00 € HT

Comprenant dégarnissage et reprise des joints

- Porte chambre, ouverture de 7 mm en pied entre la porte et l' huisserie lorsque la porte est fermée : porte voilée à régler ou à remplacer pour garantir la fonction qui n'est plus assurée (occultation, acoustique).
- Porte non conforme à remplacer car elle ne remplit pas sa fonction (acoustique, occultation)
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux
- Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens, la porte ne remplit pas sa fonction d'insonorisation / occultation

Coût estimatif remplacement de la porte:

Coût estimatif HT 350,00 € HT

Nota : huisserie conservée

- Les extérieurs, espaces verts ne sont pas terminés, non réceptionnés.
- Les extérieurs et espaces verts ne sont pas terminés, ils ne sont pas réceptionnés, il y a des mauvaises herbes clairsemées et par temps de pluie, c'est de la boue

Il manque :

La bonne terre végétale sur 25 à 30 cm d'épaisseur au minimum et le semis de pelouse / gazon, compris évacuation de la terre non végétale actuelle et des gravats de chantier

La finition de tous les regards au droit des extérieurs des parties privatives (regards non scellés, à sceller et à sécuriser)

Le traitement des chants des terrasses extérieures qui sont surélevées (en attente de la terre végétale qui pourrait remonter le niveau, sans désaffleurer avec les terrasses avec une légère pente vers l'extérieur)

- Ces ouvrages non conformes doivent être repris et terminés dans leur intégralité.
- Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux

○ Les préjudices subis par les propriétaires sont quotidiens concernant ces espaces qui ne sont pas terminés et qui ne permettent pas de circuler par temps humide, qui génèrent de la boue

Coût estimatif création espace verts pour 258 m² ainsi :

Espaces verts 258 m² logement 13:

Coût estimatif HT 10 252,00 €

Comprenant amenée et repli du matériel, décapage et évacuation, mise en œuvre de terre végétale, engazonnement et une tonte, compris dépose et repose de clôtures pour accès

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.

- Par Me Marie Luce BALME / SELARL MLB avocats pour le compte de Mme Isabelle COMET, Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, M. Roberto NERVO, Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA, M. Pascal BEAUCHAMP, Mme Frédéric SCHREIBER / Demandeurs, pièces transmises par courriel en dates du 11 octobre 2018, 26 avril 2019, 03 mai 2019, 20 juin 2019, 15 juillet 2019, 25 juillet 2019, 15 juillet 2021, 01 avril 2022, dires récapitulatifs 09 septembre 2021 et 14 septembre 2021, 01 avril 2022
- Par Me Jean ROBICHON / SELARL ROBICHON avocats pour le compte de la SCCV MONTBONNOT MESANGES / Défendeur, pièces transmises par courriel en dates du 09 août 2019, 12 août 2019, 18 août 2019, 29 août 2019, 12 et 28 septembre 2019, 19 novembre 2021, 23 novembre 2021, 31 mars 2022, 01 avril 2022 et divers échanges concernant les retards de transmission de pièces.
- Par Me Laure BELLIN / BSV AVOCATS, avocats pour le compte de la MAF / M. MAYET architecte / Défendeur, pièces transmises par courriel en date du 29 août 2019 concernant les plans PC et marché architecte et 07 février 2022 concernant une proposition de reprise de rampe des concepteurs
- Par Me Céline GUILLET LHOMA/T / CHAPUIS CHANTELOVE GUILLET-LHOMAT pour l'Auxiliaire assureur de CONVERSO TP concernant les extérieurs et les réseaux, dires du 13 juillet 2021, du 01 avril 2022
- Par le Cabinet PIRAS et ASSOCIES pour CONVERSO TP, dires du 02 Août 2021, du 07 Février 2022, du 31 Mars 2022 (2 dires).

- Par le Cabinet DUCROS et Associés, dires 08 septembre 2021, du 3 Mars 2022, le 04 avril 2022
- Par le Cabinet GUIDETTI BOZZARELLI LE MAT pour la société FERREIRA, dire du 09 septembre 2021
- Par le Cabinet REFFAY et Associés, dire en date du 19 juillet 2021, du 15 juin 2022 (daté du 05 avril 2022), et du 05 avril 2022
- Par le Cabinet BESSAULT MADJERI SAINT ANDRE, dires en dates du 17 septembre 2019, du 23 septembre 2019, du 16 décembre 2020 et du 16 mars 2022
- Par le cabinet DURAND GRANDGONNET MURIDI pour le syndicat des copropriétaires, dires en date du 21 juin 2021

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 ANNEXES

- Feuilles de présence
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 03 octobre 2018
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 02 juin 2019 / délai de taxation pour le versement de la consignation jusqu'au 31 octobre 2019
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 19 juillet 2019 / délai de taxation pour le versement de la consignation jusqu'au 31 octobre 2019
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 11 septembre 2019 / assignation par la SCCV MONTBONNOT des intervenants entreprises maîtrise d'œuvre et assureurs
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 19 février 2020 / prorogation de délai de remise du rapport au 30 novembre 2020
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 02 décembre 2020 / extension de mission expert concernant des fuites et infiltrations dans les communs
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 04 février 2021 / prorogation de délai de remise du rapport au 31 décembre 2021
- RG 2200261
- Dires et mes réponses

- Par Me Marie Luce BALME / SELARL MLB avocats pour le compte de Mme Isabelle COMET, Mme Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, M. Roberto NERVO, Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA , M. Pascal BEAUCHAMP, Mme Frédéric SCHREIBER / Demandeurs, pièces transmises par courriel en dates du 11 octobre 2018, 26 avril 2019, 03 mai 2019, 20 juin 2019, 15 juillet 2019, 25 juillet 2019, 15 juillet 2021, 01 avril 2022, dires récapitulatifs 09 septembre 2021 et 14 septembre 2021, 01 avril 2022
- Par Me Jean ROBICHON / SELARL ROBICHON avocats pour le compte de la SCCV MONTBONNOT MESANGES / Défendeur, pièces transmises par courriel en dates du 09 août 2019, 12 août 2019, 18 août 2019, 29 août 2019, 12 et 28 septembre 2019, 19 novembre 2021, 23 novembre 2021, 31 mars 2022, 01 avril 2022 et divers échanges concernant les retards de transmission de pièces.
- Par Me Laure BELLIN / BSV AVOCATS, avocats pour le compte de la MAF / M. MAYET architecte / Défendeur, pièces transmises par courriel en date du 29 août 2019 concernant les plans PC et marché architecte et 07 février 2022 concernant une proposition de reprise de rampe des concepteurs
- Par Me Céline GUILLET LHOMA/T / CHAPUISCHANTELOVE GUILLET-LHOMAT pour l'Auxiliaire assureur de CONVERSO TP concernant les extérieurs et les réseaux, dires du 13 juillet 2021, du 01 avril 2022
- Par le Cabinet PIRAS et ASSOCIES pour CONVERSO TP, dires du 02 Août 2021, du 07 Février 2022, du 31 Mars 2022 (2 dires).
- Par le Cabinet DUCROS et Associés, dires 08 septembre 2021, du 3 Mars 2022, le 04 avril 2022
- Par le Cabinet GUIDETTI BOZZARELLI LE MAT pour la société FERREIRA, dire du 09 septembre 2021
- Par le Cabinet REFFAY et Associés, dire en date du 19 juillet 2021, du 15 juin 2022 (daté du 05 avril 2022), et du 05 avril 2022
- Par le Cabinet BESSAULT MADJERI SAINT ANDRE, dires en dates du 17 septembre 2019, du 23 septembre 2019, du 16 décembre 2020 et du 16 mars 2022
- Par le cabinet DURAND GRANDGONNET MURIDI pour le syndicat des copropriétaires, dires en date du 21 juin 2021
- Courriels / échanges pour obtenir les pièces demandées
- Plans de contrôle / propositions d'aménagements :
 - Plan stationnements niveau RDJ annexe 1 au présent rapport
 - Plan contrôle PC d'origine en annexe 2 au présent rapport
 - Plan relevé de ce qui a été réalisé en annexe 3 au présent rapport
 - Plan proposition rampe en annexe 4 au présent rapport

- Plan relevé et contrôle stationnement parking et classe d'appartenance en annexe 5 au présent rapport
- Plan / proposition d'aménagement stationnement parking en annexe 6 au présent rapport
- Plan / proposition d'aménagement rampe en annexe 7 au présent rapport
- Pièces SELARL ROBICHON / SCCV MONBONNOT MESAGNES annotées concernant:
 - Annexe 8 :
 - i. plan BET MTM INFRA au droit du terrain de M. NERVO
 - ii. Plan de vente de M. NERVO
 - Annexe 9 :
 - i. Extraits tests et inspection caméra SCAVI des réseaux EU et EP et plan de repérage
 - ii. Plan DOE des réseaux de l'entreprise CONVERSO TP
- Synthèse de la réunion du 24 janvier 2022
- Echanges concernant la RG 2200261
- Bordereau de taxation et d'allocation de frais d'Expert Judiciaire