

Denis REBOUL-SALZE
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Diplôme d'Etudes Supérieures
en droit privé
Spécialiste en droit de la propriété
intellectuelle
Spécialiste en droit social

SOC LAMY GESTRIM
Monsieur BESNARD
Monsieur KAÏS
52, Avenue Julien
63000 CLERMONT FERRAND

François MEYZONNADE
Chargé d'Enseignement

Clermont-Ferrand, le 27 juillet 2010

Viviane PELTIER
Chargée d'Enseignement

Nos réfs : 1091334 - LAMY / SCI MARIVAUX GRAND PARC
DRS/NRP
Vos réfs : Res. Marivaux Grand Parc - DB/CR/240

Anne LAURENT
DESS droit des affaires et fiscalité
Spécialiste en droit social

Copie pour information à :
Monsieur ASTIER

Monsieur le Directeur,

Avocats Associés

Je reviens vers vous dans ce dossier, consécutivement à l'ouverture des opérations expertales de Monsieur LANQUETTE qui se sont déroulées le vendredi 09 juillet 2010 sur les lieux du litige au sein de la Résidence MARIVAUX GRAND PARC en présence de :

Isabelle LEDOUX
DESS droit des affaires et fiscalité
mention DJCE

- **Monsieur PELLET, représentant la Société VINCI CONSTRUCTION et la SCI MARIVAUX GRAND PARC, assisté de Maître GOURDOU et de Maître GASNIER,**
- **Monsieur KAÏS, représentant la Société LAMY SYNDIC,**
- **ainsi que Monsieur MICHON, membre du Conseil Syndical,**
- **et Monsieur ASTIER,**
assistés de ma collaboratrice, Maître LEDOUX,

Aurélie STEVENIN
DEA droit des affaires

Avocats

"Le Carré Jaude"
35, Rue Bonnabaud
63000 CLERMONT-FERRAND
Tél. : 04 73 17 13 85
Fax : 04 73 17 13 99

E-mail : avocats@auverjuris.fr



Association Française
des Avocats Conseils de Collectivité

Dans un premier temps, Monsieur LANQUETTE a rappelé les termes de l'ordonnance de référé qui l'avait désigné, es qualité d'expert, que ce soit sur la base des réclamations présentées par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRITE DE LA RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC, représenté par son syndic LAMY, s'agissant des parties communes, comme sur la base des griefs énoncés par Monsieur ASTIER en qualité de copropriétaire, s'agissant des parties privatives.

En fait, cette première réunion consistait pour l'expert en une prise de contact avec les parties mais également pour que lui soit

expliqué la nature précise du litige nous opposant à la SCI MARIVAUX GRAND PARC, eu égard au dossier volumineux de plaidoirie qui avait été confié préalablement à Monsieur LANQUETTE.

A ce titre, Monsieur LANQUETTE a indiqué qu'il lui appartenait, au préalable, de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier, les nôtres comme celles de l'adversaire, et d'établir un premier tri aux fins de classer les différents types de griefs qui sont évoqués.

Il lui a été rappelé qu'en premier lieu se posait une difficulté au titre des réserves de livraison qui restaient encore à lever, puis des réserves après réception qui n'avaient pas été levées et, enfin, des non conformités découvertes consécutivement s'agissant des parties communes bien évidemment.

Pour ce qui est de Monsieur ASTIER, copropriétaire intervenu à titre personnel, il a justement été profité de cette réunion du 09 juillet pour faire le point sur l'ensemble des griefs afférents à son appartement. C'est ainsi qu'ont été évoqués les troubles de jouissance soufferts par les époux ASTIER en raison d'une mauvaise isolation de l'ascenseur.

Il a donc été procédé à un examen des lieux et, plus précisément, de la chambre des époux ASTIER et constaté qu'effectivement dernière le mur sur lequel s'appuie la tête du lit se trouve la cage d'ascenseur, lequel engendre différents bruits à chaque utilisation.

Au demeurant, un premier essai a été fait avec la participation de Monsieur KAÏS et les parties ont d'ores et déjà pu entendre un léger bruit, sachant que nous étions bien évidemment loin de la configuration qui est celle des époux ASTIER lorsque les bruits de fonctionnement de l'ascenseur se produisent en pleine nuit.

A ce titre, Monsieur ASTIER a rappelé à l'expert judiciaire qu'il avait bénéficié d'un plan spécifique puisqu'il avait acheté au 3^{ème} étage deux appartements réunis en un seul et que l'architecte VIGNERON avait dû établir de nouveaux plans spécifiques complètement distincts des plans des appartements vendus aux étages inférieurs.

C'est ainsi que Monsieur ASTIER a expliqué que l'emplacement de la chambre avait été modifié par rapport aux plans initiaux et qu'il était de l'obligation de conseil de l'architecte que de s'inquiéter de la mise en œuvre d'une chambre à cet emplacement spécifique par rapport précisément à l'emplacement de l'ascenseur situé juste derrière la cloison de la chambre.

Nos adversaires ont indiqué avoir vérifié, en présence du maître d'œuvre BBV, que l'isolant mis en place correspondait soi-disant à l'isolant réglementaire mais aucune explication plus précise n'a pu nous être fournie.

L'expert LANQUETTE a indiqué qu'il lui semblait nécessaire d'effectuer des essais acoustiques et qu'à ce titre il entendait recourir à un sapiteur, notamment au Cabinet NOEL, pour faire réaliser des mesures et vérifier si nous nous situons dans les tolérances réglementaires, qu'en fonction des résultats des mesures acoustiques, des investigations complémentaires pourraient éventuellement être réalisées notamment pour vérifier la nature et le type de l'isolant qui a été mis en place et proposer d'éventuelles solutions de réfection si nécessaire.

Le second point concernait les troubles de jouissance soufferts par les époux ASTIER, s'agissant de l'isolation phonique au sol, Monsieur ASTIER ayant expliqué entendre, de manière tout à fait anormale, les bruits de la machine à laver de son voisin, Monsieur RAHON, dont l'appartement est situé jusqu'en dessous et ce notamment au niveau de son salon.

A ce titre, Monsieur PELLET de la Société VINCI a expliqué qu'avait été mis en œuvre un Assour sur dalle, plus ragréage collé, plus carrelage. Il semblerait que le tout ait été vérifié et validé par SOCOTEC qui a établi un rapport complet qui devrait nous être communiqué par le Cabinet POLE AVOCATS, conseil de la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

L'expert a donc confirmé qu'il demeurerait dans l'attente de cette pièce complémentaire pour analyse.

Il a ensuite été évoqué le problème des odeurs nauséabondes constatées ponctuellement par les époux ASTIER au niveau de leur terrasse près de la cuisine, odeurs qui proviendraient apparemment des descentes d'eaux pluviales.

A ce titre, il a été précisé à Monsieur LANQUETTE que ce problème était initialement général sur tout l'immeuble, et le constructeur a indiqué qu'il avait mis en œuvre des clapets anti-retour qui s'étaient avérés efficaces à certains étages, mais apparemment totalement insuffisants au niveau du troisième et dernier étage occupé par les époux ASTIER.

Il a également été indiqué par la Société MARIVAUX qu'il avait été envisagé une ventilation plus importante et donc la mise en œuvre d'un regard siphonné, travaux qui n'avaient pas encore été réalisés mais devaient être effectués dans les semaines à venir, avant la fin du mois de juillet.

L'expert a donc proposé d'attendre que ce regard siphonné soit mis en œuvre pour permettre à Monsieur ASTIER de vérifier si cela solutionnait ou non son problème lequel revêt un caractère plus conséquent, notamment en cette période estivale, compte tenu du fait que les odeurs nauséabondes se produisent à l'endroit où la terrasse est la plus large, c'est-à-dire à l'endroit où les propriétaires auraient souhaité

pouvoir déjeuner dehors, ce que certains jours les odeurs nauséabondes ne le permettent pas.

Nous avons ensuite évoqué le problème des branchements électriques, et notamment de la télévision, et Monsieur ASTIER a expliqué à ce titre qu'il avait demandé une prestation particulière pour que soit mis en œuvre dans son appartement des prises satellitaires spécifiques dont il constate aujourd'hui la défaillance.

En effet, si les prises téléphone et les prises Internet fonctionnent parfaitement, en revanche, en dépit d'un abonnement et d'un décodeur CANAL SAT, Monsieur ASTIER n'est pas en mesure de recevoir l'ensemble des chaînes auxquelles il pourrait prétendre.

Là encore, Monsieur LANQUETTE a indiqué qu'il s'agissait d'un problème spécifique qui ne relevait pas de ses compétences directes, en qualité d'architecte, et qu'il entendait s'adjoindre les services d'un spécialiste en l'espèce son frère, Jean-Louis LANQUETTE, spécialisé en informatique et en la matière.

Enfin, s'agissant des griefs énoncés par Monsieur ASTIER à titre privatif, a également été abordé le problème des volets roulants qui, en période de chaleur, se dilatent et ne fonctionnent plus.

A ce titre, il a été précisé à Monsieur Jean-Paul LANQUETTE que le problème était généralisé sur l'ensemble des bâtiments et l'expert a d'ores et déjà indiqué que cela ne pouvait provenir que d'un problème des lames des volets roulants trop larges qui se dilataient avec la chaleur et ne permettaient plus ensuite un fonctionnement normal.

Le constructeur a indiqué que la société chargée du lot « volets roulants » avait fait l'objet d'une liquidation judiciaire, qu'une déclaration avait donc été établie auprès de son assureur décennal, lequel avait diligenté une expertise amiable confiée au Cabinet SARETEC et, plus précisément, à l'expert BERSANO.

Monsieur LANQUETTE a donc précisé qu'il prendrait contact avec Monsieur BERSANO pour obtenir copie de son rapport et vérifier quelles sont les conclusions de celui-ci et les éventuels travaux de réparation qu'il préconisait.

Enfin, il a été relevé, en dernier lieu, une fissure au niveau de la salle à manger des époux ASTIER, fissure située en dessous de la fenêtre aux droits des menuiseries, sachant que Monsieur ASTIER a indiqué que cette fissure avait déjà donné lieu à signalement, qu'elle avait également fait l'objet d'une reprise, mais qu'elle réapparaissait.

Dans l'immédiat il n'a pas été discuté plus longuement de cette fissure, compte tenu du fait qu'elle n'a pas été évoquée dans l'assignation

constituant la saisine initiale du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FD et que l'adversaire s'est donc opposé à tout examen de celle-ci par l'expert judiciaire, puisque celui-ci est juridiquement tenu exclusivement par les désordres dénoncés au titre de l'exploit introductif d'instance.

Ces explications fournies, s'agissant des griefs concernant les seules parties privatives de Monsieur ASTER, l'expert judiciaire a constaté qu'au vu de l'importance des griefs énoncés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE RESIDENCE MARIVAUX, s'agissant des parties communes, il conviendrait d'ores et déjà de prévoir deux nouvelles réunions pour un examen global des parties communes des bâtiments A, B, C, D, E et F, ce qui ne pouvait être fait en l'état le 09 juillet 2010 par manque de temps.

Par ailleurs, à juste titre, l'expert LANQUETTE a indiqué qu'il lui fallait au préalable prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier et établir un comparatif entre les réserves qui avaient été stipulées à livraison et la liste des réserves de livraison établie par le syndic comme non levées, eu égard au fait qu'un débat houleux s'est engagé avec le constructeur qui prétendait que quasiment toutes les réserves de livraison avaient été levées.

Après de vives discussions avec le conseil de la SCI MARIVAUX, nous avons réussi à convaincre l'expert qu'il convenait qu'il établisse au préalable un comparatif entre le procès-verbal de réception des bâtiments qui comportait pas loin de 26 pages de réserves (notre pièce n°2), et le tableau des réserves des parties communes restant à lever établi ultérieurement par votre syndic sur près de deux pages (notre pièce n°5) en tenant compte des réserves qui avaient effectivement été levées par le constructeur, la SCI MARIVAUX GRAND PARC, mais qui récapitule précisément quelles sont les réserves qui n'ont pas été levées.

C'est dans ces conditions que Monsieur LANQUETTE a confirmé avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces des parties et sur la base des trois types de griefs qui ont été soulevés à savoir :

- non levée de certaines réserves constatées à réception,
- non levée de certaines réserves constatées après livraison,
- non-conformité constatée par l'APAVE,

étant précisé qu'il a également indiqué qu'il établirait une graduation des réserves restant à lever en fonction de leur importance et de la nécessité d'y mettre un terme le plus rapidement possible.

Enfin, Monsieur LANQUETTE a indiqué que s'agissant des parties privatives de Monsieur ASTIER, étant contraint de faire appel à des sapiteurs, il demanderait au Tribunal de Grande Instance de

CLERMONT-FD une consignation complémentaire pour pouvoir réaliser les investigations techniques acoustiques pour l'ascenseur et la machine à laver du voisin RAHON, outre le problème des branchements électriques spécifiques.

En dernier lieu, pour l'examen des griefs afférents aux parties communes, il a été convenu que deux réunions d'expertise qui se tiendront les **lundi 06 et mardi 07 septembre à 14 heures 30.**

Tel est en l'état le résumé des dernières informations que je tenais à porter à votre connaissance, étant précisé que je ne manquerai pas de revenir vers vous à réception de la moindre information ou réclamation complémentaire de Monsieur LANQUETTE ou communication de pièces adverses.

A ce titre je vous précise réclamer d'ores et déjà au conseil du constructeur copie du rapport de Monsieur BERSANO, s'agissant des volets roulants, qui intéresse tant les parties privatives de Monsieur ASTIER que les parties communes des six bâtiments composant la RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC.

En dernier lieu, je me permets de joindre à la présente la facture de mes frais et honoraires d'assistance à expertise, dont je laisse le règlement à vos bons soins habituels.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour tout autre renseignement,

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Denis REBOUL-SALZE

