

JEAN-PAUL LANQUETTE

Architecte Diplômé Par Le Gouvernement ■
Expert près la Cour d'Appel de Riom ■

REÇU LE
27 JUL. 2010

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CLERMONT-FERRAND

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ N° 180 DU 19 MAI 2010
RÔLE GÉNÉRAL N° 10/180

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
IMMEUBLE MARIVAUX GRAND PARC - SOCIÉTÉ LAMY
M. ET MME ASTIER
C/ SCI MARIVAUX GRAND PARC

COMPTÉ RENDU DE LA RÉUNION
D'EXPERTISE DU 9 JUILLET 2010
CONVOCAATION

PROCHAINES RÉUNIONS : 6 ET 7 SEPTEMBRE 2010 - 14H30

Étaient présents :

- Monsieur KAÏS de la société LAMY, Syndic de copropriété
- Monsieur MICHON, Copropriétaire, membre du Conseil Syndical
assistés de Maître LEDOUX
- Monsieur PELLET représentant la SCI MARIVAUX GRAND PARC
assisté de Maîtres GOURDOU et GASNIER
- Monsieur ASTIER, Copropriétaire
assisté de Maître LEDOUX

Après avoir donné lecture de notre mission, nous avons tout d'abord abordé les problèmes concernant l'appartement de Monsieur ASTIER avant d'évoquer ceux de la copropriété.

Vu l'étendue des griefs faits, il a été décidé que nous prendrions connaissance des pièces fournies par le demandeur pour opérer un tri dans les diverses réclamations, et que deux réunions seraient organisées au mois de septembre pour leur examen précis.

GRIEFS FAITS PAR M. ASTIER

Les époux ASTIER occupent un vaste appartement au dernier étage du bâtiment E.

Ils se plaignent :

- De l'isolation phonique de la chambre par rapport à la cage d'ascenseur : Monsieur ASTIER est réveillé lorsque celui-ci se met en mouvement la nuit.

De la même façon, ils entendent fonctionner la machine à laver à l'étage inférieur.

Le bureau SOCOTEC avait une mission acoustique dans le cadre des travaux. Le rapport final de ce bureau de contrôle en date du 5 août 2008 ne fait pas référence à ces difficultés.

Il serait intéressant que nous soit fourni le rapport initial. Nous remercions la SCI MARIVAUX GRAND PARC de bien vouloir le fournir.

Nous allons interroger le bureau AGNA - M. LOUNIS Expert acousticien, 16 rue de Strasbourg à Clermont-Ferrand, pour connaître le coût de l'exécution de mesures.

- D'odeurs pestilentielles remontant par les chutes d'eaux pluviales sous certaines conditions météorologiques. (Nous n'avons pas constaté ce fait le jour de notre visite).

Monsieur PELLET, représentant de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, nous a indiqué qu'il était au fait de cette difficulté qui provient du réseau de la ville qui est unitaire. Il apparaît nécessaire de mettre en place un siphon sur le regard de branchement du réseau séparatif de la résidence.

Ces travaux doivent être faits très prochainement et la difficulté devrait être levée.

- D'un dysfonctionnement des installations de câblage intérieur réalisé au moyen de connecteurs RJ 45 qui relie aussi bien le téléphone que la télévision, ou la commande centralisée des volets roulants.

Cette question est totalement hors de nos compétences ; nous allons donc consulter notre frère, Jean-Louis LANQUETTE, Expert près la Cour d'Appel en informatique, pour nous éclairer sur cette question.

- Enfin, les volets roulants ne fonctionnent pas normalement : ils coïncent lors des manœuvres de montée et descente.

Il nous a été dit que le cabinet SARETEC serait intervenu pour le compte de l'entreprise et que ce problème, qui concerne l'ensemble de la copropriété, serait en cours de règlement. Nous n'avons pu pour le moment prendre contact avec Monsieur BERSANO qui serait en charge du dossier.

GRIEFS FAITS PAR LA COPROPRIÉTÉ

Il nous a été remis plusieurs documents :

- La liste des réserves formulées lors de la livraison des parties communes.
- La liste des réserves apparues pendant l'année de parfait achèvement.
- Plusieurs rapports du bureau de contrôle APAVE concernant l'électricité, l'accessibilité handicapés de la résidence, la vérification des portails et portes de garage ainsi que des ascenseurs.

Tout d'abord, nous ne sommes pas en possession de la liste des réserves qui concernaient le bâtiment E ; il conviendra donc de nous la fournir.

Certains points mentionnés sur la première liste ne figurent pas sur la liste des réserves faites lors de la livraison, sauf erreur de notre part. S'agit-il d'un changement dans la formulation ou de nouvelles réserves ?

Concernant les réserves apparues durant l'année de parfait achèvement, certaines remarques font état de défauts des portes palières. Font-elles partie des parties communes ?

D'autre part, d'autres remarques font visiblement référence à des réserves qui n'ont pas été dénoncées lors de la réception. Dès lors elles nous paraissent irrecevables.

Enfin, concernant les rapports de contrôle APAVE :

Ces différents rapports font état de faits qui pouvaient tout aussi bien être constatés lors de la réception.

Le profil du terrain ou la hauteur des portiers n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de SOCOTEC qui pourtant avait une mission accessibilité handicapés.

Comme pour l'acoustique, le rapport initial de SOCOTEC nous sera utile.

L'installation électrique a été a priori vérifiée par CONSUEL qui a donné son aval pour le raccordement définitif. Les points relevés sont somme toute assez mineurs et nous voyons mal quel est le préjudice de la copropriété.

Pour les portails et portes de garage de la résidence, on peut faire la même remarque concernant des réserves non dénoncées à la réception - il aurait été peut-être plus judicieux que le syndicat fasse établir ces rapports avant - et se pose la question de savoir si ces travaux rentrent dans ceux qui sont dus par la SCI VINCI GRAND PARC ou sont des travaux de mise au point de la part du syndic de copropriété qui, sauf erreur de notre part, est tenu à une vérification périodique.

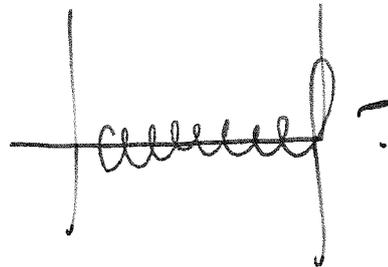
SUITE A DONNER

Nous solliciterons la consignation d'une provision complémentaire lorsque nous serons en possession des devis de nos sapiteurs pour ce qui concerne l'acoustique et l'informatique de l'appartement de Monsieur ASTIER.

Nous confirmons les dates des **6 et 7 SEPTEMBRE 2010 à 14H30** pour procéder à l'examen des listes des réserves initiales et de celles apparues durant la garantie de parfait achèvement.

Nous débattons de la question des rapports APAVE au cours de cette réunion.

A Clermont-Ferrand, le 22 juillet 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Lamy', written over a horizontal line.

Diffusion :

SYNDIC COPR - SOCIETE LAMY AUVERJURIS (1091334 DRS/CB)
M. Mme ASTIER
SCI MARIVAUX GRAND PARC POLE AVOCATS (N° 5664)