



COPIE

Réf. expert : 253 4156 MBO 63 C
(à rappeler dans toute correspondance)

Client : Axa Corporate Solutions SA
Réf. dossier : XFR0336967CE06

Expertise « Dommages – Ouvrage »
Rapport préliminaire du 6 décembre 2012

Assurance « Dommages – Ouvrage »		Bénéficiaire et souscripteur du contrat	
Assureur	Axa Corporate Solutions SA	Assuré	Lamy Nexity
N° de police	15015352120		
Intermédiaire	Malmasson Courtage SAS	Souscripteur	Vinci Immobilier Promotion

Opération de construction		Dates essentielles	
Type	résidence	D.O.C.	01/04/2006 (vérifiée)
Coût total	13 145 000,00 € TTC (prévisionnel)	Début travaux	01/04/2006
Adresse	Marivaux Grand Parc 18 rue des Neuf Soleils 19-19b,21,23, 23b rue Marivaux 63000 Clermont Ferrand	Réception de l'ouvrage	27/02/2009 (expresse) prononcée avec réserves sans relation avec le(s) dommage(s) déclaré(s) (P.V. obtenu par l'expert)
Présence d'un contrôle technique ?	OUI	Survenance Déclaration	23/10/2012(en quatrième année)

Dommages déclarés par l'assuré
1/ Dysfonctionnement ascenseurs
2/ Infiltration au sous-sol ABCDE entre garages 88 et 89
3/ Fuite dans garage 75 bât D (Mme Boitier)

Intervenants concernés	Informations complémentaires
Entreprise ADAM 27, rue Newton 63100 Clermont Ferrand Situation : en liquidation judiciaire	Entrepreneur Marché étanchéité Type contrat de louage d'ouvrage (obtenu par l'expert) Assureur Groupama Rhône-Alpes-Auvergne N° contrat 351363640003
Astrem SA 15, rue des Frères Montgolfier 63170 Aubière Situation : actuellement en activité	Entrepreneur Marché ascensoriste Type contrat de louage d'ouvrage (non présenté à l'expert) Assureur Allianz N° contrat 49196528

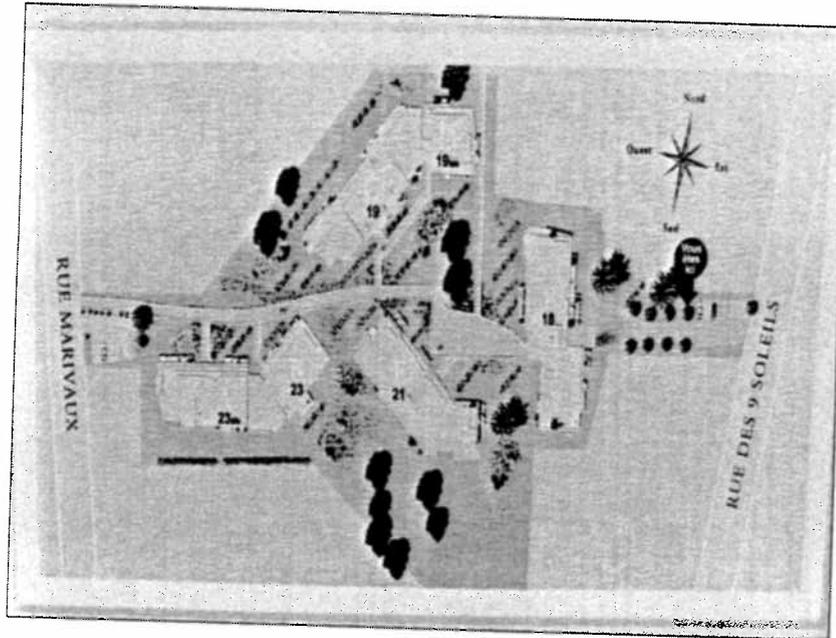
Réunion sur place du 29 novembre 2012		Convoqué	Présent
M. Kaïs Lamy Nexity,	Syndic de copropriété	X	X
M. Eperzy et M. Goy, Astrem SA,	Entrepreneur	X	X
M. Bersano, cabinet Saretec	Expert commun		X



Opérations d'expertise

Description de l'ouvrage

La résidence Marivaux Grand Parc est un ensemble immobilier de 6 bâtiments en R + 3 et sous-sols enterrés composée de 124 logements.



La construction fait appel à des techniques courantes du bâtiment. Les fondations sont adaptées au site en fonction des études de sol réalisées avant construction.

Les murs extérieurs sont en béton banché ainsi que les planchers intermédiaires entre niveaux.

La couverture est une toiture terrasse étanchée.



Rappel des dommages

La déclaration de sinistre régularisée par le syndic de copropriété Lamy Nexity, fait état de désordres multiples portant à la fois sur le fonctionnement d'un ascenseur et d'infiltrations d'eaux en sous-sol des bâtiments C et D.

Après visite du 29 novembre 2012, la réclamation peut être scindée en trois dommages distincts identifiés de la façon suivante :

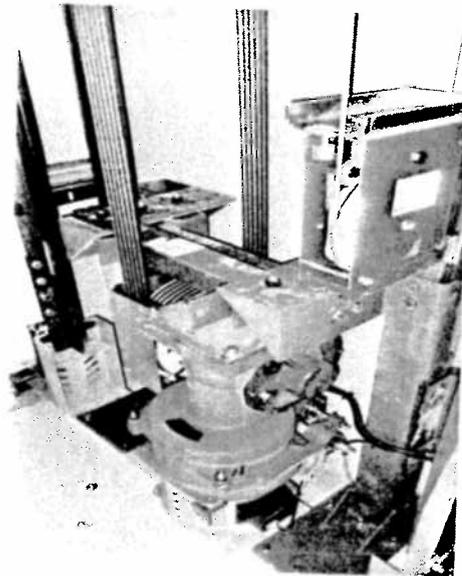
- ⇒ **Damage n° 1** *Ascenseur bruyant du bâtiment E*
- ⇒ **Damage n° 2** *Fuite par joint de dilatation du bâtiment C*
- ⇒ **Damage n° 3** *Fuite par traversée de descente EP du bâtiment D*

Damage n° 1 *Ascenseur bruyant du bâtiment E*

▲ Description

Au bâtiment E, M. Astier, propriétaire du dernier niveau, a signalé au syndic de copropriété, un fonctionnement bruyant de l'ascenseur.

Il s'agit d'un ascenseur mécanique avec machinerie posée sur chaise métallique intégrée à la gaine de fonctionnement.



Le support de la machinerie est totalement désolidarisé de l'ossature béton par silentbloc moteur.

Le 29 novembre 2012, date de notre visite, aucun bruit particulier ne s'est manifesté aussi bien à la montée qu'à la descente.

La notion de bruit est totalement subjective, le fonctionnement normal d'un ascenseur pouvant devenir gênant en pleine nuit dans un silence total.

Il existe une réglementation acoustique définissant les niveaux d'affaiblissements sonores entre appartements à vivre et locaux communs, notamment en ce qui concerne ceux renfermant les équipements techniques du bâtiment.



Le montage des ascenseurs est identique sur les bâtiments A, B, C, D, E et F, la réglementation acoustique est également la même pour l'ensemble de ces bâtiments, et il n'existe aucune raison pour que l'ascenseur du bâtiment E soit générateur de bruit anormal.

▲ Analyse Technique

La société Thyssen, qui entretient actuellement les appareils, a remis au syndic de copropriété, un diagnostic des appareils précisant que les rails de guidage de la cabine d'ascenseur du bâtiment E présentait un pincement vers le bas pouvant être à l'origine du bruit ressenti par le copropriétaire du dernier étage au démarrage.

Les bruits au démarrage n'ont pas été constatés le jour de notre visite, le 29 novembre 2012.

Si un réglage doit être effectué par la société qui intervient en entretien sur les appareils, il serait préférable à notre avis, d'agir sur le réglage de cabine et graisser les chemins de roulement, avant d'intervenir sur le réglage des guides eux-mêmes qui pourrait entraîner d'autres problèmes.

Domage n° 2 *Fuite par joint de dilatation du bâtiment C*

▲ Description

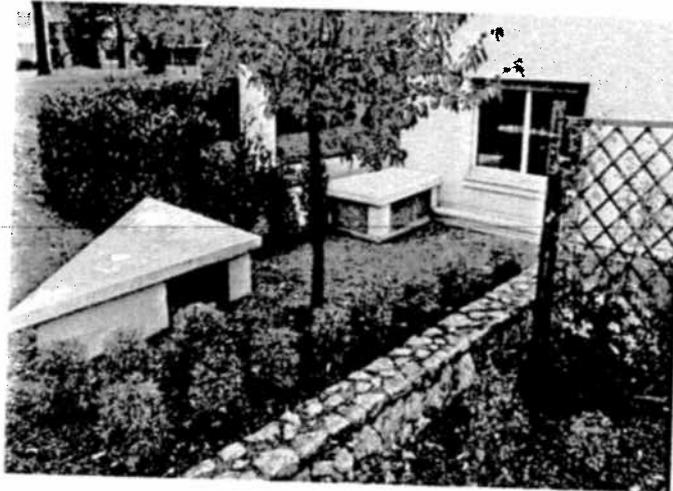
En sous-sol du bâtiment C (croquis n°1), Mme Boitier est propriétaire du garage n°75 situé face à l'allée de circulation donnant accès à la porte de sortie.

Dans ce garage, des infiltrations d'eau provenant du niveau supérieur ont entraîné la chute du flocage appliqué sous dalle et la chute d'un élément de remplissage de joint de dilatation.



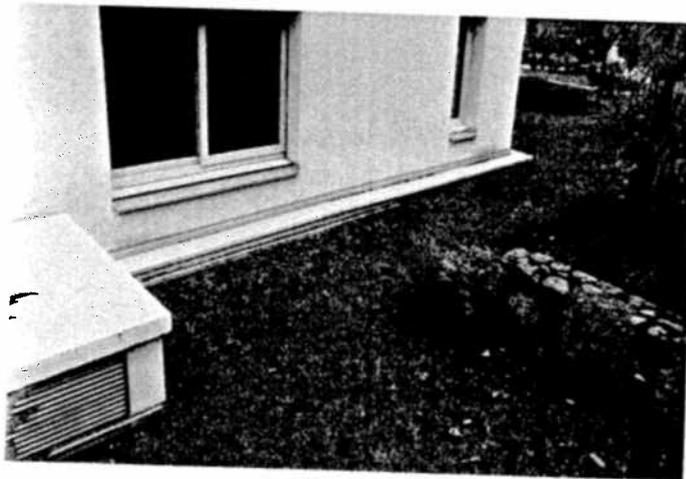
Les infiltrations d'eau ont également entraîné des coulures sur le véhicule stationné dans le garage.

A l'étage supérieur, l'aplomb du joint de dilatation visible dans le garage de Mme Boitier, correspond à l'alignement du pignon Sud/Est du bâtiment C, à la limite des espaces verts (croquis n°2).



▲ Analyse Technique

A l'extérieur, la protection du joint de dilatation traversant le garage de Mme Boitier, s'effectue par couverture métallique coiffant l'acrotère de terrasse sur lequel est relevée l'étanchéité.



Si en partie courante, l'étanchéité de cette couverture présente peu de risque de fuite, il n'en est pas de même à la jonction entre couverture et souche de ventilation haute parking.

La totalité de la couverture est à ressuir sur la largeur du pignon du bâtiment C.



Domage n° 3 *Fuite par traversée de descente EP du bâtiment D*

▲ Description

En sous-sol du bâtiment D, entre les garages n°88 et 89 (croquis n°1), une importante fuite se produit à chaque précipitation entraînant d'importante infiltration en sous-sol.

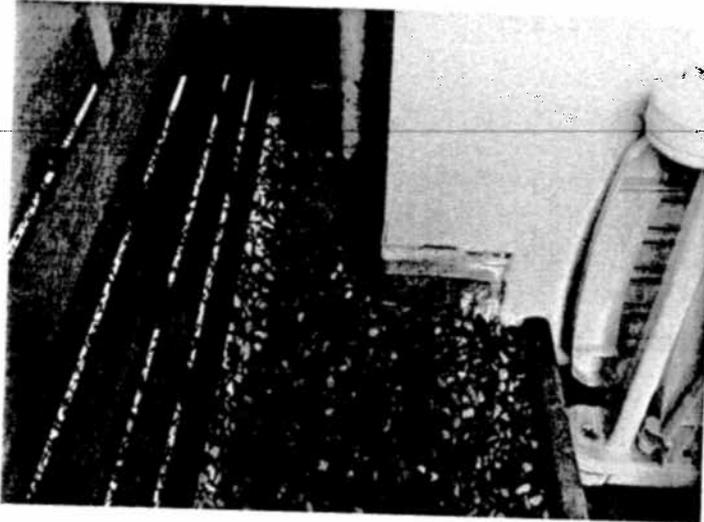


Au rez-de-chaussée, l'aplomb de ces infiltrations correspond à la traversée de descente d'eau pluviale provenant des étages supérieurs situés à droite de la porte d'entrée du bâtiment D à l'angle d'une terrasse privative rez-de-chaussée (croquis n°2).





A cet endroit précis, la descente d'eau pluviale traverse la terrasse étanchée protégée par gravillons lavés.



▲ Analyse Technique

Une défaillance sur étanchéité au droit de la traversée de dalle par la descente d'eau pluviale est à l'origine des infiltrations constatées en sous-sol.

Remarque importante

Le présent rapport ne préjuge en rien de la garantie du contrat. Pour connaître la décision prise à ce sujet par l'assureur, il convient de se reporter au courrier de notification.

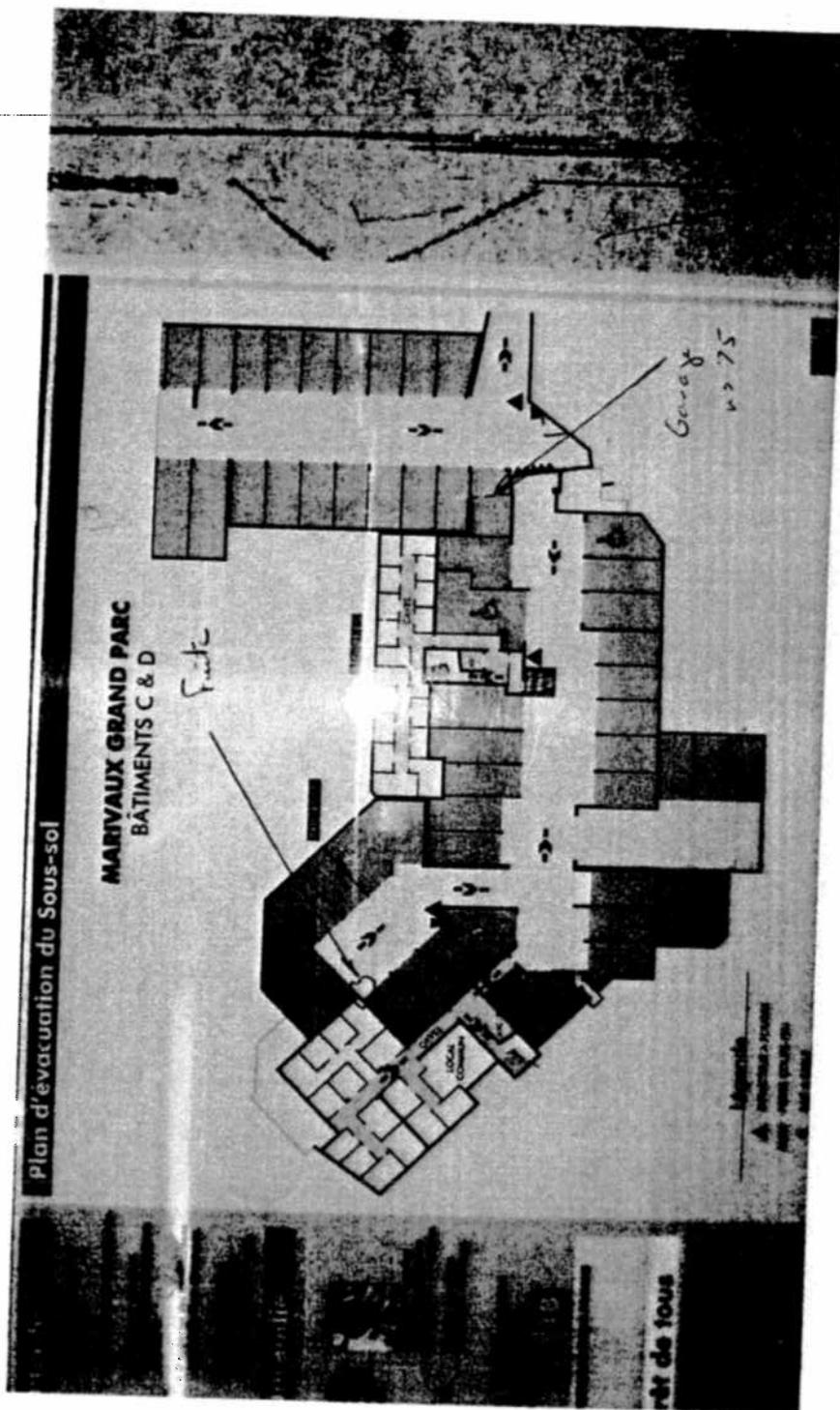
Michel Bersano, expert.

P.J. : Croquis n°1 et 2

cds

La mission réalisée ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre ou d'une mission d'architecte

XFR 0336567CE26
25/01/56
CND Guis n° 1





XFR 033 63670EJ6
 253456
 CR20013 n° 2

Signes de sécurité

Plan d'évacuation du Rez-de-chaussée

MARIVAUX GRAND PARC BÂTIMENTS C & D

Incendie
 Appeler le 15 ou 112

À prendre
 EN QUITTANT VOTRE LOGEMENT
 2 Prendre les portes derrière vous.
 4 Ne retourner surtout pas dans votre logement sans l'aide des sapeurs-pompiers.

très important
 AVEC UN SAPEUR-POMPIER PRÈS LA PLUME
 la couleur et son le collecteur (sauf par exemple) collecteur votre présence.
 ne jamais de servir
 • ne jamais d'ouvrir les portes
 • ne jamais aller chercher les sapeurs-pompiers
 • ne jamais donner le numéro d'urgence
 • ne jamais donner votre nom

légende
 LIGNE D'ÉVACUATION
 STE FINALE

Plans SD de garage 75

Emplacement de sécurité EP