

**RAPPORT EXPERT JUDICIAIRE MR LANQUETTE 15/02/2013**

**I Réerves de livraison**

Numéro Expert	Position Expert	Chiffrage par la copro	Position Copro
1	Réserve levée		ok
2	Réserve levée		ok
3	53€ht pour poignée porte local vélo Batiment B		La réserve 3 était traitée, cette indemnisation concerne une malfaçon de notre liste A N°43,
4	Problème résolu	(devis oval étanchéité point 1.2 ).	L'origine de l'infiltration n'est pas résolue.
5	2 998€ ht	2998 € ht	ok
6	750€ht	2200 € ht	
7	135€ ht	135€ ht	ok
8	Ouvrage acceptable en l'état	410 € ht	Ouvrage non recevable en l'état
9	124€ ht	124 € ht	ok
10	Réserve refusée, sans conséquence		Ouvrage non acceptable pour immeuble de standing
11	Réserve levée		Réserve levée
12	555,50€ ht	555,50€ ht	ok
13	313,1 € ht	313,1 € ht	ok
14	Ouvrage acceptable en l'état	742,11€ ht	Ouvrage non acceptable en l'état
15	Impossible de faire mieux		Abandonné par la copro.
16	Ouvrage acceptable en l'état		Abandonné par la copro.
17	Réserve non recevable		Abandonné par la copro.
18	pris en charge par DO		Indemnisation par DO.
19	Ouvrage acceptable en l'état	589,6 € HT	Ne correspond pas au standing
20	réserve levée		ok
21	Il faut remplacer le tapis	1 208€ ht y compris point 23 pour réfection du sol	Copro demandait une mise en eau
22	1208€ ht mais concerne le 23		ok
23	Réserve levée mais concerne le point 22		ok
24	réserve levée		ok
25	réserve levée		ok
26	378,75€ ht	378,75€ ht	ok

27	Réserve inexistante		ok
----	---------------------	--	----

**I Réerves de livraison  
(suite)**

Numéro Expert	Position Expert	Chiffrage par la copro	Position Copro
28	Réserve inexistante	218,07€ ht	Non conforme au standing
29	Ouvrage acceptable en l'état	2 100,20 € ht pour 19 m2	2 carreaux doivent être remplacés
30	a inversé avec 31, la réserve est levée		ok
31	a inversé avec 32 : réserve levée		ok
32	a inversé avec la 30 : joint est conforme	chiffré avec point 29	inesthétique
33	60 € ht pour raccord	813,29€ ht pour reprise poteau	
34	réserve levée		ok
35	740 € ht	740 € ht	ok
36	pris en DO		Réalisé dans cadre de la DO.
37	Travail acceptable	183€ ht	Non acceptable
38	Réserve levée	175 € ht	Marquage au sol de la porte de garage rue marivaux à faire
39	Devis non recevable	16 010.52 € ht comprend réserve 80 de parfait achèvement et la réserve non expertisée N°58	Situation non acceptable
40	non vu		fait
41	4 200 € ht pour 12 mètres linaires	chiffrage englobé dans le devis des réserves de façades	Vérifier si l'indemnité est suffisante
42	non vu	chiffrage englobé dans le devis des réserves de façades	quid de la position de la copro
43	réserve levée		ok voir point 43 des réserves non expertisées de parfait achèvement
44	réserve levée concerne un globe non un groom		ok
45	traitée en DO		DO en cours
46	peut rester en l'état		ok
47	peut rester en l'état sans conséquences,	8 860 €	La copro maintient sa demande
48	Le cheminement est acceptable mais une porte technique en sous sol doit être changée : 685€ ht	6580€ ht pour chemins de cable et 685 € ht pour la porte	

**Il Réerves de parfait  
achèvement**

Numéro Expert	Position Expert	Chiffrage par la copro	Position Copro
49	non constaté		ok
50	aucune règle ne s'oppose à cette distribution	Non chiffré	Vérifier réglementation
51	sans fondement		Partie privative
52	Partie privative		traité en DO
53	voir avec la DO.		Partie privative
54	1 083€ ht	1083€ ht	ok
55	Sans conséquence, non relevé à la livraison 195 € ht	195 € ht	danger
56	léger réglage sans conséquence		ok
57	non dénoncé à la livraison		quid?
58	non dénoncé à la livraison	50€ ht	quid?
59	admis en l'état		ok
60	traité au point 6	360 € ht	Indemnité insuffisante au point 6
61	Partie privative		Partie Privative
62	vu avec le 35		aucune rapport avec le point 35. pas de suite à donner.
63	Pas d'anomalie constatée		Quid?
64	Non dénoncé à livraison. 525€ ht	525€ ht	
65	20€ ht	1500 € ht	
66	non traité dans le rapport	390€ ht	
67	810 € ht	420 € ht	ok
68	371€ ht	371 € ht	ok
69	déjà traitée au B33	358,72 € ht	le point 69 concerne le poteau extérieur et le point 33 concerne le poteau intérieur
70	5938,80€ ht pour l'étanchéité	132 € ht pour peindre un édicule, etanchéité 5 938,80€ ht pour les 6 édicules	ok
71	inexistant		ok
72	100 € ht	2 259€ ht	ok car travaux fait

**II Réerves de parfait  
achèvement (suite)**

Numéro Expert	Position Expert	Chiffrage par la copro	Position Copro
73	non dénoncé à la livraison		
74	292,9	292,9	ok
75	non constaté	3080 € ht y compris point 76	quid?
76	1500 € ht	3080 € ht y compris point 75	quid?
77 à 79	refus de prise en compte des demandes	Peinture = 1 395€ ht VMC= 595€ ht	Pb équerres (indemnisé) et VMC (en cours) déclarés à la DO;
80	pas nécessaire en raison de l'état du gazon	voir point 39	
81	500€ ht pour erreur de branchement de canalisation		Pb d'odeurs non traités

**III RAPPORTS APAVE**

1/ Accessibilité handicapé

1ère remarque : revêtement du chemin d'accès aux immeubles

**Réglementation muette**

2ème remarque : pente du cheminement entre les batiments B et C

**Remarque infondée**

3ème remarque : pente du cheminement entre la rue marivaux et le batiment A

**Réglementation est respectée sur la base du relevé de l'entreprise COLAS.**

**Pour ces 3 remarques, l'expert laisse le soin au tribunal de se positionner.**

La copropriété a fait chiffrer les travaux correspondant à 41 180,28€ ht. Le rapport APAVE contredit la position de l'expert.

### **III RAPPORTS APAVE (suite)**

4ème remarque : accès au bâtiment depuis la rue des 9 soleils.

**Pour l'expert : la pente du cheminement est trop importante. Mais impossibilité de trouver une autre solution technique**

5ème remarque : hauteur des interphones

**Pour l'expert, aucun fondement juridique à cette remarque**

Chiffrage de la copropriété : 4 760€ ht + 3304€ ht

6ème remarque : places de stationnement devant le bâtiment F

Travaux fait par la SCI. **Expert a constaté la conformité**

7ème remarque : contraste des portes de recoupement vitrées séparant les halls d'entrée des couloirs des rez de chaussée et des circulations communes

Travaux fait par la SCI. **Expert a constaté la conformité**

### **2/ Equipements électriques des communs**

**Expert reconnaît la non-conformité et accepte le devis établi suite au rapport APAVE : 2  
453,05€ HT**

### **3/ Equipements mécaniques**

#### ASCENSEURS

**Expert constate que les non conformités stipulées sur le rapport APAVE ont été levées**

Il subsiste un problème de téléalarme au Batiment E traité aux frais de la copropriété pour un montant de 1 548,93€ TTC et non pris en compte par l'expert.

#### PORTES DE GARAGES

**Les certificats de conformité ont été fournis dans le cadre des DOE,**

#### PORTAILS COULISSANTS

**Demande considérée comme recevable par l'expert.**

Chiffrage par la copropriété : 3 921,92€ ht

#### DISCONNECTEUR

**Ouvrage acceptable en l'état sauf pour les cales en bois**

La copropriété a constaté une fuite lors de l'entretien annuel : coût supporté : 2 812,08€ TTC

Coût du remplacement : 4 655 € ht

**IV Réserves émises postérieurement à la livraison et non expertisées**

Numéro des réserves indiqué dans la liste jointe à l'assignation	Nature de la réserve	Chiffrage par la copro
39	Stagnation d'eau sur parking extérieur	8 690,96ht
40	Fissure sur muret et façade à l'entrée des garages.	Compris dans devis des façades de Veysière.
41	Peinture écaillée entrée garages rue marivaux.	4 808€ht.
43	Pb serrureries dans les bat ABCDE	1 803€ht
44	Ecoulement d'eau des auvents sur les garde corps	non chiffré
45	Portillon rouillé	350€ht
46	Odeurs caves ABCD	non chiffré
47	ventilation caves ABCD	non chiffré
48	Manque d'évacuations d'eaux pluviales conformément aux plans	1999,80€ ht
50	rouille sur nez de dalle des balcons	Compris dans devis des façades de Veysière.
51	Dormant porte coupe feu détérioré	450€ ht
52	Rebouchage voile béton GT EDF entre rez de chaussée et sous sol	510€ ht
53	odeur canalisation dans eaux pluviales	Traité en DO
54	Disfonctionnements aléatoires platines interphones	1908€ ht
55	Fissure garage N°2	380€ ht
56	prises électriques mal fixées ABCDE	240€ HT
57	Finition entre bordure et grillage	Chiffré dans les travaux d'enrobé de l'allée
58	engazonnement du parterre	compris dans la réserve N° 39
59	peinture écaillée sur muret rue marivaux	894,67€ ht
63	Accessibilité de la voire pompier	Compris dans devis Oval Etanchéité de 41 180,28€ ht

**V désordres survenus après expertise**

Nature de la réserve	Chiffrage par la copro
Volets roulants Batiment E. Dossier DO en cours.	83 162€ ht
Téléalarme ascenseur Bat E	cf point rapport apave ascenseur
Fonctionnement du système d'interphonie	Facture F ELEC : 597,21€ ht; Facture ELEC SERVICE : 3 201€ ht + 42 € ht+130€ ht
Bruits anormaux ascenseur E	3 143,66€ ht
Coulures sous els fenêtres en façade	Devis veyssière façades (cf réserve N°50 non expertisée)
Mauvaises fermetures des lanterneaux	4060,20€ ht
Remboursement logiciel programmation interphonie	2033,20€ ttc

Pour mémoire : coût ARCCO chiffrages pour la copro à la demande de l'expert = 2003,30€ ttc