Bâtonniers : H. Garnier † & M. Arion †, Avocats honoraires
A. Guyot & F. Guyot-Garnier, J. Garnier, Avocats honoraires

ARES
AVOCATS

APPEL
Aurélie GRENARD
Spécialiste en Droit immobilier
Qualification Droit de la construction

DROIT DES AFFAIRES
ET DROIT DU TRAVAIL
Philippe DOHOLLOU
Spécialiste en Droit Commercial,
des Affaires et de la Concurrence
Qualification Procédures Collectives
et entreprises en difficulté

Pierre-Yves ARDISSON
Spécialiste en Droit du Travail

Valérie LEBLANC

Marine LEVASSEUR
Justine COSNARD
Anaïs GAUTIER
Jean-Briac JUNCKER

DROIT DE LA CONSTRUCTION,
DE LA COPROPRIÉTÉ
ET DES CONTRATS IMMOBILIERS
Sophie SOUET
Spécialiste en Droit Immobilier

Aurélie GRENARD
Spécialiste en Droit immobilier
Qualification Droit de la construction

Tiphaine GUYOT-VASNIER
Major ICH 2002-Prix Copropriété CNEC 2002

Béatrice BOBET
Jean FAMEL
Marine ORESVE
Nadia CHEKKAT
Apolline RENOUL

DROIT PUBLIC
URBANISME, AMÉNAGEMENT
ET MARCHÉS PUBLICS
Gaël COLLET
Spécialiste en droit public
Qualification Contrats et Marchés publics,
Droit public économique

Anne LE DERF-DANIEL
D.E.A Droit de l'Urbanisme
et de l'Environnement

Marie DELEST
Emilie MARIE
Raphael BALLOUL
Vivien HIPEAU
Clarisse LEFEUVRE

DROIT DE LA RESPONSABILITÉ,
ET DE LA FAMILLE
Philippe ARION
Spécialiste en Droit du dommage corporel

Sonia LEVREL
Spécialiste en Droit de la famille,
des personnes et de leur patrimoine

Fabienne MICHELET
Spécialiste en Droit du dommage corporel

Nadège MORIN
Mégane CAPRON
Cassandre FERARD

S.A.S.U GERANCIA
Madame MOLINA MUNOZ
33, rue Guillaume Onfroy
BP 10114
35401 SAINT MALO CEDEX

PAR MAIL : vanessa.molinamunoz@ajp-syndic.com

Rennes, le 3 avril 2023

N/Réf. :0721091 - TGVDC
SDC 6 RUE DU PUITS AUX BRAIES / OLIVIER - GAN ASSURANCES - SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES

Chère Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint copie pour information du pré-rapport d'expertise déposé par Monsieur MAUFRAS.

Attention, la date limite de réception des dires est fixée par l'expert judiciaire au 20 avril prochain.

Je vous prie d'en prendre note.

En page 13, l'expert judiciaire rappelle ses constats sur l'état de la poutre linteau, probablement en chêne.

Il relate également les autres désordres qu'il a pu constater sur d'autres portions de l'immeuble.

En page 19, il décrit le chéneau dont il conclut que le chéneau de gauche en limite mitoyenne de l'immeuble du 5 reprend uniquement les eaux de pluie du versant gauche de la toiture du garage en les déversant dans une descente d'eaux pluviales encastrées dans la maçonnerie de l'immeuble du n°5.

Il souligne que lors de la mise en œuvre du chéneau, la descente d'eau pluviale de l'immeuble n°5 a été coupée pour intégrer l'évacuation d'eau pluviale du chéneau.

Dans cette configuration, les eaux pluviales de l'immeuble n°5 ne se déversent pas dans le chéneau, mais dans l'évacuation d'eau pluviale du chéneau.

RENNES
Immeuble Le West Side
53 rue Jules Vallès - CS 64329 - 35043 Rennes CEDEX
T. 02 99 67 83 83 - F. 02 99 67 67 29

SAINT-BRIEUC
37, avenue des Promenades
22000 Saint-Brieuc
(Adresser vos correspondances uniquement à l'adresse de Rennes)

ARES-AVOCATS-RENNES.COM

SELARL ARES au capital de 1 723,25 € - RCS 777 743 782 - SIRET 777 743 782 00057 - TVA : FR51777743782

En revanche, le deuxième chéneau situé à droite sur le plan récupère les eaux de pluie de l'immeuble n°6 en plus du versant de droite de la toiture du garage.

Les évacuations d'eau des deux chéneaux sont redirigées vers l'évacuation d'eau pluviale encastrée dans l'immeuble n°5, avec de nombreuses fuites avant d'atteindre l'immeuble considéré.

L'expert estime en conséquence que les évacuations d'eau pluviale du garage provoquent de nombreux désordres par défaut d'étanchéité, jusqu'à la cage d'escalier de l'immeuble n°5 ou est diagnostiquée une contamination des bois de l'escalier qui a été renforcé avec un étais à titre conservatoire.

Il souligne que pour la pérennité de l'immeuble il est indispensable de revoir les évacuations d'eau pluviales et de rediriger les eaux de pluies des deux chéneaux indépendamment de l'évacuation des eaux pluviales de l'immeuble n°5.

Il précise que selon la configuration des lieux et son évolution lors de l'ajout de la toiture du garage, le chéneau est une partie intégrante du bâtiment C appartenant intégralement à Monsieur VANDERPOOTEN qui en doit par conséquent l'entretien.

Vous noterez qu'en page 21 l'expert reprend les conclusions de son sapiteur pour conclure que si le mur est mitoyen jusqu'à l'héberge du chéneau, il est en revanche privatif au-dessus à l'immeuble du n°5.

S'agissant des remèdes, l'expert souligne que la solution de réparation nécessite :

- Le remplacement de la poutre porteuse
  - La réfection intégrale de la toiture du garage :
  - La réfection du chéneau en déviant la DEP qui se déverse directement dans le chéneau et en créant une nouvelle évacuation d'eau pluviale
  - La réfection ponctuelle de la façade
  - Le traitement des bois du plancher bas du lot 3 avec quelques renforcements ponctuels des solives du plancher.

A dire d'expert, il chiffre l'enveloppe globale des travaux à la somme de 70.000 € TTC à confirmer par la production des chiffrages qu'il attend.

Vous noterez qu'en réponse aux dires adverses, l'expert judiciaire conclut que le chéneau est une partie intégrante de l'immeuble du 6 et que son entretien relève donc de l'intervention du syndicat de copropriété du 6 rue Puits aux Braies.

Il souligne toutefois qu'il intègre les observations qui confirment les limites de propriété et la propriété du bâtiment C.

Et vous noterez aussi qu'en réponse à notre dire du 11 juillet dernier, l'expert conclut que Monsieur VANDERPOOTEN doit l'entretien du chéneau et de la couverture compte-tenu de la spécialisation des parties communes.

Il reprend par ailleurs les informations résultant des procès-verbaux d'assemblée générale et souligne que malgré son engagement auprès du syndicat de copropriété et la propriété qui est la sienne de l'ensemble des ouvrages du bâtiment C, Monsieur VANDERPOOTEN n'a jamais engagé les travaux auxquels il s'était obligé.

En réponse à notre dire du 9 mars dernier, l'expert conclut que l'origine du désordre provient du chéneau qui appartient au 6 et que les travaux de renforcement de la partie mitoyenne au rez-de-chaussée du 5 et 6 sont la conséquence du désordre ancien d'infiltration d'eau à partir du chéneau.

L'expert reprend ensuite ses conclusions.

Autrement dit, il résulte de ce rapport, dont les constats et conclusions sont difficilement contestables, que le syndicat de copropriété de l'immeuble du 5 dispose d'un recours en responsabilité contre l'immeuble du syndicat de copropriété du 6, lequel disposera *a priori* lui-même d'un recours contre Monsieur VANDERPOOTEN, lequel s'était obligé à la réalisation des travaux.

Ce recours restera néanmoins aléatoire puisque le syndicat de copropriété ne pouvait pas se désintéresser du sort de cette partie commune dont il doit assurer l'entretien même s'il avait autorisé Mr VANDERPOOTEN à s'en charger.

Nous savons aussi que les assureurs vont profiter des mentions de l'expert judiciaire sur l'ancienneté de la fuite pour conclure au caractère non accidentel du désordre.

Je vous prie à ce sujet de trouver copie pour information d'ores et déjà dû dire de l'assureur du syndicat de copropriété 6 rue du Puits aux Braies auquel j'apporte la réponse ci-jointe.

Il n'en demeure pas moins que la garantie de l'assureur est loin d'être acquise au syndicat de copropriété.

Les conclusions de l'expert augurent en conséquence d'un procès en responsabilité sur le fond contre le syndicat de copropriété et Mr VANDERPOOTEN.

Le débat se présente donc dans des conditions délicates pour le syndicat de copropriété .

Nous aurons l'occasion d'en rediscuter après dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Quoi qu'il en soit en l'état, sauf avis contraire de votre part par retour, ce rapport n'appelle pas d'observations, toutes les remarques à formuler en défense des intérêts du syndicat de copropriété que vous représentez ayant d'ores et déjà été présentées à l'expert judiciaire.

Je me place toutefois dans l'attente de votre retour sur ce point.

Et vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Chère Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Tiphaine GUYOT-VASNIER
02.99.67.83.82
t.guyot-vasnier@aresavocats.com

🗁 PJ :
Pré-rapport d'expertise judiciaire
Dire de Maître LAVOLE du 27 mars 2023
N/ dire n°7