

## TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-MALO

Ordonnance de référé :

- 26/11/2020 (RG n°20/00298)

- 10/03/2022 (RG n°21/00371)

OLIVIER C/ LE GAL - CREDIT  
AGRICOLE - VANDERPOOTEN -  
MAIF - GMF - GAN - SDC 6 RUE  
DU Puits AUX BRAIES - SDC 5  
RUE DES PETITS DEGRES

### RAPPORT D'EXPERTISE

Parties	Avocats (réf.)	Experts (réf.)- Représentants
<b>Demandeurs :</b>		
<b>Monsieur et Madame Nicolas OLIVIER</b> 9 rue des Forges 25370 LA FERRIERE SOUS JOUGNE	<b>Maître Julie CASTEL</b> (19274) <a href="mailto:contact@alpha-legis.fr">contact@alpha-legis.fr</a>	
<b>Défendeurs :</b>		
<b>Monsieur et Madame Luc LE GAL</b> 25 rue Frédéric Bazille 35400 SAINT MALO	<b>Me NEYROUD</b> <b>Maître Caroline LE GOFF</b> (20200375) <a href="mailto:clegoff@kln-avocats.fr">clegoff@kln-avocats.fr</a>	
SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION ARE 8 rue du Mont Saint Michel 35830 BETTON	<b>Maître Cédric BEUTIER</b> <a href="mailto:cedric.beutier@avocatnantes.com">cedric.beutier@avocatnantes.com</a>	
MAIF 200 avenue Salvador Allende CS 90000 - 79038 NIORT CEDEX	<b>Me BACZKIEWICZ</b> <b>Maître Emmanuel PELTIER</b> (200400) <a href="mailto:emmanuel.peltier@cabinet-abc.fr">emmanuel.peltier@cabinet-abc.fr</a>	<b>M. CLAVIER et M. ASSELIN -</b> POLYEXPERT (21RA062700-AFT) <a href="mailto:rennes@polyexpert.fr">rennes@polyexpert.fr</a>
<b>Monsieur Etienne VANDERPOOTEN</b> 9 place aux Herbes 35400 SAINT MALO	<b>Maître Michel NOUVEL</b> <a href="mailto:mnouvel@cncj.eu">mnouvel@cncj.eu</a>	<b>Monsieur GARCIA MENDOZA</b> (2019 RN 28146 PGM/GM) <a href="mailto:mahevilla.rennes@uesas.fr">mahevilla.rennes@uesas.fr</a>
GMF ASSURANCES 148 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS PERRET	<b>Maître Michel NOUVEL</b> <a href="mailto:mnouvel@cncj.eu">mnouvel@cncj.eu</a>	<b>Monsieur GARCIA MENDOZA</b> (2019 RN 28146 PGM/GM) <a href="mailto:mahevilla.rennes@uesas.fr">mahevilla.rennes@uesas.fr</a>
SA GAN ASSURANCES 8/10 rue d'Astorg 75008 PARIS	<b>Me KERNEIS</b> Maître Annaïc LAVOLE (2112015) <a href="mailto:cabinet@lavole-avocats.fr">cabinet@lavole-avocats.fr</a>	SARETEC - <b>M. FOUGERAY</b> (503 7320 NFO 35 D) <a href="mailto:dommage.rennes@saretec.fr">dommage.rennes@saretec.fr</a>
SDC 6 RUE DU Puits AUX BRAIES Représenté par son Syndic la SAS GERANCIA 33 rue Guillaume Onfroy 35400 SAINT MALO	<b>Maître Tiphaine GUYOT-VASNIER</b> (0721091) <a href="mailto:t.guyot-vasnier@aresavocats.com">t.guyot-vasnier@aresavocats.com</a>	<b>Mme MOLINA</b> (syndic)
SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES Représenté par son administrateur provisoire la SELARL EGUIMOS (Mr Laurent PROGEAS) 16 rue du Général John Wood 35470 BAIN DE BRETAGNE	<b>Maître Olivier SEBAL</b> <a href="mailto:olivier.sebal@orange.fr">olivier.sebal@orange.fr</a>	<b>Mme SACHET</b> (administrateur judiciaire)

Les présents en réunion d'expertise sont **surlignés\***

Lieu du litige : 5 rue des Petits Degrés - 35400 SAINT-MALO.

## SOMMAIRE

I. DEROULEMENT ADMINISTRATIF DE L'EXPERTISE.....	3
I.1. Introduction.....	3
I.2. Chronologie de l'expertise.....	3
I.3. Documents communiqués.....	5
II. DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE .....	8
II.1. Description du contenu du litige .....	8
II.1.a. Relations contractuelles entre les parties.....	8
II.1.b. Historique selon déclarations et documents communiqués .....	8
II.1.c. Description des travaux / historique de l'immeuble .....	12
II.2. Constats et analyse .....	14
II.2.a. Lot 1.....	14
II.2.b. Lot 2.....	17
II.2.c. Lot 3.....	18
II.2.d. Description du chéneau.....	20
II.3. Contenu technique des remèdes.....	24
III. REPONSE AUX DIRES .....	26
IV. CONCLUSION (Réponse aux questions du Tribunal) .....	34
V. ANNEXES .....	40

# I. DEROULEMENT ADMINISTRATIF DE L'EXPERTISE

## I.1. INTRODUCTION

### Objet du litige :

Les époux OLIVIER ont acquis des époux LE GAL un ensemble immobilier dans lequel ils ont découvert une dégradation importante du linteau bois porteur de la façade ouest de son immeuble. Ils ont assigné les différents intervenants et leurs assureurs aux fins de voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire.

### Mission d'expertise :

Je soussigné, David Maufras, expert près la Cour d'Appel de Rennes, nommé par ordonnance de référé du 26 novembre 2020 (20/00298) du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, déclare :

- intervenir de manière impartiale et indépendante ;
- répondre aux chefs de mission repris intégralement dans la partie « IV. CONCLUSIONS » du rapport d'expertise.

### EXTENSION MISSION SUIVANT ORDONNANCE DU 10 MARS 2022 :

- décrire précisément le chéneau séparatif de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies à Saint-Malo de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés à Saint-Malo ;
- dire si ce chéneau est à l'usage exclusif du bâtiment C propriété de Monsieur Vanderpooten dans l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies à Saint-Malo ou si ce chéneau recueille également les eaux pluviales de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés à Saint-Malo ;
- fournir à la juridiction ultérieurement saisie tous éléments de nature à qualifier ensuite la propriété du chéneau en cause.

## I.2. CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

DATE	OBJET
26/11/2020	Désignation de l'expert par le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO
19/01/2021	Acceptation mission
14/01/2021	Avis de consignation de 3000 €
09/02/2021	Convocation des parties à une première réunion d'expertise par courrier recommandé, leurs conseils par simple lettre.
20/04/2021	Réunion d'expertise judiciaire in situ de 14h00 à 16h00 Feuille de présence annexée au rapport d'expertise
21/04/2021	Note aux parties n°1 & état estimatif des honoraires et débours. Demande de consignation complémentaire et de prorogation de délai.
22/04/2021	Ordonnance de consignation complémentaire et de prorogation de délai.
01/09/2021	Avis de consignation complémentaire de 3000 €
17/01/2022	Demande de prorogation de délai
10/03/2022	Ordonnance d'extension de nouvelles parties et de nouveaux désordres
14/04/2022	Convocation 2
07/06/2022	2 <sup>ème</sup> réunion d'expertise judiciaire in situ de 15h00 à 17h00 Feuille de présence annexée au rapport d'expertise
14/06/2022	Note aux parties n°2

13/07/2022	Courriel sur l'intervention d'un sapiteur expert-géomètre
12/09/2022	Demande de consignation complémentaire Etat estimatif des honoraires est débours Devis sapiteur expert-géomètre Convocation 3
/09/2022	Ordonnance de consignation complémentaire
19/10/2022	Avis de consignation complémentaire 6000 € .
08/11/2022	3 <sup>ème</sup> réunion d'expertise judiciaire in situ de 14h00 à 15h30 en présence du sapiteur expert-géomètre.
14/11/2022	Avis du technicien sur la communication de pièces.
04/01/2023	Demande de prorogation de délai
04/01/2023	Ordonnance de prorogation de délai
20/01/2023	Courier du juge chargé du contrôle de l'expertise demandant à maître Nouvel de remettre les procès-verbaux autorisant M. Vanderpooten à effectuer les travaux et la déclaration préalable correspondant aux travaux.
03/03/2023	Courriel de l'expert fixant un délai de communication du pré-rapport en l'état des documents communiqués.
09/03/2023	Réception et transmission aux parties du rapport du sapiteur expert-géomètre.
23/03/2023	Pré-rapport d'expertise avant communication des devis
05/05/2023	Projet de rapport avec demande de précision sur les chiffrages.
17/05/2023	Date limite de réception des dires récapitulatifs
31/07/2023	Délai accordé pour le dépôt du rapport d'expertise

Préalablement, lors de la première réunion d'expertise, il a été donné lecture aux parties de la mission contenue dans l'ordonnance de référé du 26 novembre 2020. Aucune observation n'étant formulée, les opérations d'expertise sont déclarées ouvertes. Les parties ont été entendues et les constatations concernant le litige ont été effectuées.

### I.3. DOCUMENTS COMMUNIQUES

L'Expert invite les parties (ou leurs avocats si elles sont représentées) à vérifier qu'elles (ou leurs avocats) sont bien en possession de chacune de ces pièces.

Avocats (PARTIE)	Dires et pièces
Me CASTEL (OLIVIER)	<p>26/01/2021 : nous informe de son intervention</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assignation</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acte de vente</li> <li>2. Photos</li> <li>3. Diagnostic parasitaire</li> <li>4. Courrier de M. VANDERPOOTEN en date du 9 décembre 2013</li> <li>5. Courrier de la MAIF en date 28 janvier 2020</li> <li>6. Rapport d'expertise de la MAIF en date du 26 décembre 2019</li> </ol> <p>26/08/2021 : nous annonce une assignation en extension</p> <p>30/11/2021 : nous transmet copie de son assignation en extension</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie assignation en extension à l'encontre du SDC 6 RUE DU PUIITS AUX BRAIES, du GAN et du SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES</li> </ul> <p>14/03/2022 : nous adresse copie de l'Ordonnance du 10 mars 2022</p> <p>18/07/2022 : dire n°1 + pièces</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Descriptif de division du 17 décembre 1987</li> <li>8. Document d'arpentage du 29 novembre 1985</li> <li>9. Devis RGE étalement transmis à Monsieur VANDERPOOTEN</li> <li>10. Devis RGE du 6 août 2019</li> </ol> <p>12/10/2022 : dire Maître CASTEL informant du versement de complément de provision.</p> <p>20/04/2023 : dire</p>
Me LE GOFF (LE GAL)	<p>03/12/2020 : nous informe de son intervention</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conclusions</li> </ul> <p>19/10/2021 : dire</p> <p>14/04/2023 : dire</p> <p>04/05/2023 : dire</p> <p>15/05/2023 : dire</p>
Me PELTIER (MAIF)	<p>29/01/2021 : nous informe de son intervention</p>
Me NOUVEL (VANDERPOOTEN)	<p>27/04/2021 : dire</p> <p>26/10/2021 : dire</p> <p>21/06/2022 : dire + pièces</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Copie du Règlement de Copropriété – Etat descriptif de division de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies</li> <li>2. Document d'arpentage de Monsieur RUELLAN établi le 26 novembre 1985</li> <li>3. Plan de situation</li> <li>4. Photographie de la toiture du garage prise de l'immeuble situé de l'autre côté de la rue</li> <li>5. Plan de la toiture dressé par Monsieur VANDERPOOTEN en novembre 2011</li> <li>6. Facture FA0001454 de RGE du 26 octobre 2021</li> </ol> <p>21/02/2023 : dire + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie du procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire de la Copropriété de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies" du 31 août 2013.</li> <li>- Demande de déclaration préalable formulée le 20 septembre 2013.</li> <li>- Récépissé de dépôt de la déclaration préalable déposée le 20 septembre 2013, en date du 23 septembre 2013.</li> <li>- Lettre de Monsieur Etienne VANDERPOOTEN à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme en date du 20 août 2015.</li> <li>- Lettre de Monsieur Etienne VANDERPOOTEN à Monsieur le Maire de Saint-Malo en date du 20 août 2015.</li> <li>- Déclaration préalable : Construction, travaux, installations et</li> </ul>

	<p>aménagement non soumis à permis comprenant ou non des démolitions en date du 20 juillet 2015 et bordereau de dépôt des pièces jointes :</p> <p>Notice d'architecture : rénovation d'un local existant  Notice d'accessibilité : rénovation d'un local existant  Notice de sécurité : rénovation d'un local existant  Pièces graphiques – État actuel  Pièces graphiques – État projeté  Volet paysage</p> <p>20/04/2023 : dire + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux photographies "vue intérieure du local "</li> <li>- Fiche commerciale SQUARE HABITAT «</li> </ul>
Me LAVOLE (GAN)	<p>11/03/2022 : nous informe de son intervention  20/06/2022 : dire n°1  04/11/2022 : Courriel avec en pièce jointe le dire n°1 du 20/06/2022  27/03/2023 : dire  16/05/2023 : dire</p>
Me GUYOT-VASNIER (SDC 6 RUE DU PUIITS AUX BRAIES)	<p>16/03/2022 : dire n°1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conclusions dans le cadre du référé</li> <li>- Assignation en référé à l'encontre du GAN</li> </ul> <p>11/07/2022 : dire n°2 + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement de copropriété état descriptif de division 6 rue du Puits aux Braies reçu par Maître VOGEL, notaire, le 27 novembre 1987 publié le 17 décembre 1987</li> <li>- Règlement de copropriété de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies – 5 rue des Petits degrés</li> <li>- Procès-verbal de l'assemblée générale du 28 juin 2013</li> <li>- Procès-verbal de l'assemblée générale du 31 août 2013</li> </ul> <p>08/08/2022 : dire n°3 + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition BATEC</li> <li>- Proposition ACR</li> </ul> <p>03/11/2022 : dire n°4  09/03/2023 : dire n°6  03/04/2023 : dire</p>
Me BEUTIER (CABHT)	<p>05/10/2022 : dire  19/04/2023 : dire</p>
Me SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES)	<p>24/06/2022 : demande de délai  01/07/2022 : dire + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bordereau de communication de pièces</li> <li>3. Etats descriptifs de division du 27/11/1987</li> <li>4. Demande de renseignements en date du 09/06/2022</li> </ul> <p>14/11/2022 : dire +pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Version lisible du règlement de Copropriété</li> <li>- Courier à Maître NOUVEL demandant qu'il verse au débat les éléments afférents aux travaux que Monsieur VANDERPOOTEN a été autorisé à effectuer et qu'il n'a jamais entrepris</li> </ul> <p>21/12/2022 dire + pièce</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan établi par le Cabinet BATEK qui détaille les travaux</li> </ul> <p>20/01/2023 : dire + pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copie du courrier que j'adresse à Madame Le Juge chargé du contrôles des expertises.</li> <li>- - Note technique n° 2 du 14/06/2022</li> <li>- - Courier officiel du 13/06/2022</li> <li>- - Courier officiel du 14/11/2022</li> <li>- - Mail de l'Expert Judiciaire du 14/11/2022</li> <li>- - Courier officiel du 3/01/2023</li> </ul> <p>25/01/2023 : copie de la réponse de Madame Le Président du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, qui enjoint Monsieur VANDERPOOTEN de remettre les éléments sollicités par l'intermédiaire de son Avocat, d'ici le 28 février prochain.  28/02/2023 : dire  14/04/2023 : dire + pièces</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- 5 Rapport de consultation des entreprises du Cabinet BATEK du 14/04/2023</li><li>17/05/2023 : dire +pièces</li><li>- : Mail du Cabinet BATEK avec plan</li></ul>
--	--

## II. DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

### II.1. DESCRIPTION DU CONTENU DU LITIGE

#### II.1.a. Relations contractuelles entre les parties

Entités	Intervenants	Assureurs
Acquéreurs	M. et Mme OLIVIER	MAIF (assureur multirisque)
Vendeurs	M. et Mme LE GAL	
Agence immobilière	SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION)	
Voisin, propriétaire du lot n°1	M. VANDERPOOTEN	GMF (assureur multirisque)
SDC 6 RUE DU PUIITS AUX BRAIES	Représenté par son Syndic la SAS GERANCIA	
SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES	Représenté par son administrateur provisoire la SELARL EGUIMOS	

#### II.1.b. Historique selon déclarations et documents communiqués

Selon assignation de Monsieur et Madame OLIVIER :

- 25 février 2015, Monsieur et Madame Nicolas OLIVIER ont acquis de Monsieur et Madame Luc LE GAL un ensemble immobilier situé 5 Rue des Petits Degrés. La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :
  - o LOT 2 : Un placard sous escalier, situé au Rez-de-chaussée.
  - o LOT 3 : Un studio situé au 1er étage.
  - o LOT 4 : Un studio situé au 2ème étage,
  - o LOT 5 : Un studio situé au 3ème étage,
  - o LOT 6 : Un studio situé au 4ème étage,
  - o LOT 7 : Un placard situé au 4ème étage,
  - o LOT 8 : Un grenier situé au 5ème étage,
- Cette petite copropriété est dépourvue de Syndic.
- l'agence SQUARE HABITAT leur a décrit le bien en bon état d'ensemble, sans autres commentaires.
- A l'occasion de cette vente, un diagnostic parasitaire a été réalisé par la SAS ALLO DIAGNOTIC, à la demande du vendeur et figurant à l'acte de vente en précisant que ces conclusions sont valables à la date du contrôle et dans la limite d'une inspection visuelle et non destructive :

o **LOT 2 :**

*« Le jour de notre visite, des taux d'humidité relatif supérieurs à la normale ont été révélés à certains endroits de la maison.*

*Ceci est valable sur l'ensemble des boiseries.*

*Attention : les taux d'humidité relatifs supérieurs à la normale relevés à ces endroits sont un facteur de développement des champignons lignivores. Il serait prudent de remédier rapidement à la cause de l'humidité.*

*Au rez-de-chaussée :*

- *des traces de petites vrillettes sont visibles sur l'ensemble des boiseries,*
- *des traces de grosses vrillettes sont visibles sur les poutres et les escaliers,*
- *de la pourriture cubique est visible sur les poutres. »*

o **LOTS 3, 4, 5, 6 :**

*« A ce jour, il n'a pas été repéré d'agent biologique de dégradation du bois dans le bien du fait de sa rénovation récente.*



○ **LOT 7 :**

*« A ce jour, il n'a pas été repéré d'agent biologique de dégradation du bois dans le bien du fait de sa rénovation récente. »*

○ **LOT 8 :**

*« Grenier : des traces de petites vrillettes sont visibles sur la charpente et le parquet. »*

○ **Parties communes :**

*« Le jour de notre visite, des taux d'humidité relatif supérieurs à la normale ont été relevés à certains endroits de la maison. Ceci est valable sur l'ensemble des boiseries.*

*Attention : les taux d'humidité relatifs supérieurs à la normale relevés à ces endroits sont un facteur de développement des champignons lignivores. Il serait prudent de remédier rapidement à la cause de l'humidité.*

*Parties communes : des traces de petites vrillettes sont visibles sur les huisseries du rez-de-chaussée ainsi que sur les parquets et les escaliers. »*

- Concernant les dispositions relatives à la mэрule, l'acte de vente dispose :

*« L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.*

***Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé. »***

- hormis un taux d'humidité supérieure à la normale au premier étage de l'immeuble, aucune information de nature à les inquiéter sur la structure de l'immeuble n'a été portée à leur connaissance des époux OLIVIER aussi bien par les vendeurs ou l'agence immobilière. Il était mis en avant une rénovation récente de l'immeuble.
- Le LOT 1 composant cette copropriété est une partie d'un garage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, propriété de Monsieur VANDERPOOTEN. La configuration des lieux est atypique puisque ce garage se prolonge en contiguïté de l'immeuble, mais cette extension ne fait toutefois pas partie de la copropriété.
- Au moment de la vente, les époux OLIVIER avaient demandé à l'agence immobilière de pouvoir visiter ledit garage du rez-de-chaussée, mais cette demande leur avait été refusée (demande d'accès à des parties privatives).
- A l'été 2017, Monsieur et Madame OLIVIER ont pris l'initiative de nettoyer le chéneau de couverture de la partie extension du garage, propriété de Monsieur VANDERPOOTEN. A cette occasion, Monsieur OLIVIER a découvert que la couverture et le chéneau étaient perforés et visiblement non entretenus par Monsieur VANDERPOOTEN.
- Il a donc alerté Monsieur VANDERPOOTEN de la situation et procédé à une réparation provisoire du chéneau en prévention des infiltrations. Il a, par ailleurs, demandé à son copropriétaire et voisin de lui faire visiter le garage afin de pouvoir constater d'éventuels désordres.
- Lors de sa visite, Monsieur OLIVIER a découvert une dégradation importante du linteau bois porteur de la façade ouest de son immeuble sis 5 rue des Petits Degrés.
- C'est à cette occasion que Monsieur VANDERPOOTEN, architecte de profession, lui a confié qu'il en avait informé, il y a bien des années de cela, les époux LE GAL de l'état de la poutre porteuse de l'immeuble, qu'il avait d'ailleurs remis ce sujet sur la table lorsqu'il avait eu connaissance de la mise en vente de l'immeuble par ces derniers. Pour s'en justifier, Monsieur VANDERPOOTEN a transmis aux époux OLIVIER la copie d'un courrier daté du 9 décembre 2013 qu'il avait adressé aux époux LE GAL, ainsi qu'à Monsieur FRELON de l'agence SQUARE HABITAT. Son contenu est le suivant :

*« Bonjour, Suite à notre entretien en agence et après échange avec Monsieur et Madame LE GAL, propriétaires des étages de l'immeuble, nous vous confions la mission « Etude pour reprise d'un linteau bois support de façade. Très cordialement. PJ : ci-joint, votre devis signé. Copie à M. et Mme LE GALL , M. FRELON, SQUARE HABITAT »*

- Selon les dires de Monsieur VANDERPOOTEN, aucune réponse, ni aucune suite, n'a été donnée à ce courrier et l'immeuble a par suite été vendu aux époux LE GAL.

- Il précisait alors être étonné que les époux OLIVIER n'aient pas été avertis de ce problème.
- 10 août 2017 : en raison d'apparitions d'infiltrations dans le studio du premier étage, les époux OLIVIER ont fait une déclaration de sinistre auprès de leur assureur dégât des eaux, la MAIF.
- 5 novembre 2019 : une réunion d'expertise a été organisée en présence de Monsieur VANDERPOOTEN et de son assureur, la compagnie GMF.
- 26 décembre 2019, rapport d'expertise de la MAIF :
  - o l'expert indique avoir constaté un développement de champignon dans le périmètre des désordres nécessitant un traitement adapté après analyse du champignon en laboratoire.
  - o Il précise avoir constaté une reprise antérieure de plancher bois et les stigmates d'un traitement de champignon effectué il y a probablement plusieurs années.
- La MAIF a opposé un refus de garantie considérant que le sinistre ne revêtait pas un caractère accidentel et qu'il s'agissait d'un phénomène antérieur à la prise d'effet du contrat.

En conséquence de tout ce qui précède, les époux OLIVIER ont sollicité une mesure d'expertise judiciaire au contradictoire des époux LE GAL, l'agence immobilière SQUARE HABITAT, Monsieur VANDERPOOTEN, la GMF et la MAIF.

Selon conclusions LE GAL :

- Les époux LE GAL n'étaient pas informés d'un pourrissement du linteau bois porteur de la façade Ouest.
- Mr VANDERPOOTEN, propriétaire du lot n° 1 dans ledit garage et ayant seul accès à ce garage, avait lui seul connaissance de cet état de dégradation, sans avoir toutefois réagi, ce qui explique sans doute sa volonté de se défausser sur Mr et Mme LE GAL.
- En vertu de la clause d'exonération de garantie des vices cachés contenue à l'acte de vente, Mr et Mme LE GAL ne sauront être redevables de quelque garantie à ce titre, n'ayant aucune connaissance de l'existence du dommage.
- Concernant les infiltrations dans le studio du 1er étage, apparues en 2017, elles sont étrangères à Mr et Mme LE GAL qui ont vendu le bien plus de 2 ans auparavant, en février 2015.
- Il convient d'observer à ce stade que le syndicat de copropriété n'a pas été mis en cause par les demandeurs alors que les désordres sont susceptibles de trouver leur origine dans les parties communes de l'immeuble en copropriété. Les demandeurs devront faire leur affaire personnelle de cette omission.

Selon conclusions du SDC 6 rue du puits aux braies :

- Dans leur assignation, Monsieur et Madame OLIVIER affirment que le chéneau infiltrant serait propriété du syndicat de copropriété de l'immeuble 6 rue du Puits au Braies.
- Le syndicat de copropriété conteste cette affirmation.
- En effet, d'une part, le chéneau en débat reçoit, selon ce qui résulte de la note n°1 de Monsieur MAUFRAS, les effluents recueillis par une descente eaux pluviales de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés. De la sorte, ce chéneau n'est pas propriété de l'immeuble du syndicat de copropriété concluant. A minima ce chéneau recevant à la fois les eaux de l'immeuble 5 rue des petits degrés et du bâtiment C dépendant de l'assiette 6 rue du Puits au Braies est mitoyen.
- D'autre part, ce chéneau recueille les seules eaux pluviales du bâtiment C de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies. Ce bâtiment C appartient privativement à Monsieur VANDERPOOTEN. Or, les ouvrages en débat étant privatifs au bâtiment

C, ils ne constituent pas des parties communes à l'ensemble de l'immeuble du syndicat de copropriété concluant.

- En tous cas, il y a sur cette question de la propriété du chéneau une discussion certaine de sorte que comme indiqué infra la mission de Mr MAUFFRAS doit être complétée.
- L'expert devra décrire les ouvrages concernés, dire sur quelle parcelle le chéneau litigieux est implanté, dire si ce chéneau recueille les eaux pluviales de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés concomitamment à celles du bâtiment C propriété de Monsieur VANDERPOOTEN dans l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies.

Selon déclaration des parties :

Monsieur VANDERPOOTEN nous déclare :

- être propriétaire en indivision du bâtiment C depuis 2008 et seul depuis 2011 ;
- posséder les milles millièmes du bâtiment C ;
- Avoir réglé les mesures conservatoires (étalement) ;
- En 2013, avoir voulu réaliser une galerie d'art dans ce garage avec une réfection intégrale de la toiture à ses propres frais, (projet abandonné faute de budget) ; Le SDC du 6 aurait autorisé les travaux de création d'une verrière et d'une couverture zinc ;
- Ne pas avoir été sollicité pour une visite de ses parties privatives ;
- Avoir fait visiter ses parties privatives à l'agence immobilière avant que les consorts OLIVIER se fasse connaître pour l'acquisition (il était également intéressé par l'acquisition avant les consorts OLIVIER). Il a contacté monsieur FURON de l'agence immobilière en 2015).

Un revêtement bitumineux a été mis en œuvre dans le chéneau lors de son nettoyage en 2016 et la gouttière a été découpée en 2014 (obturation par un oiseau mort).

M. LE GAL et l'agence immobilière nous déclare ne pas avoir reçu le courrier de monsieur VANDERPOOTEN.

L'acquéreur n'a pas visité avant l'acquisition l'appartement situé au-dessus de la contamination alléguée.

Monsieur OLIVIER nous déclare :

- avoir refait l'aménagement de l'appartement situé au-dessus de la contamination alléguée.
- Ne pas avoir constaté de désordre lors de la dépose de l'ancienne cuisine et salle de bain et lors de la mise en œuvre de la nouvelle salle de bain (pose d'un linoleum sur la totalité du sol).

Selon PV d'AG du 6 rue du puits aux braies :

- 28 juin 2013 la réfection des ouvrages de recueil et d'évacuation des eaux pluviales (chéneaux et descentes) situés en couverture du lot n°7 de Monsieur VANDERPOOTEN. Monsieur VANDERPOOTEN, seul votant, puisque seul propriétaire indivis de la totalité des ouvrages du bâtiment C, a demandé le report de cette décision à une autre assemblée générale, faisant valoir qu'il était en train d'établir un projet technique de rénovation.
- Ce projet technique de rénovation a été soumis à l'aval de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 août 2013, lequel portait sur la reconstruction de la couverture en zinc avec verrière et tympan vitré outre réalisation d'un chéneau

encaissé en façade en lieu et place de la jonction disgracieuse entre les descentes EP.

- L'assemblée générale consultée dès lors que l'harmonie de l'immeuble était modifiée, a expressément autorisé Monsieur VANDERPOOTEN, propriétaire du local à usage commercial et d'un garage lots 6 et 7, à effectuer les travaux mentionnés à l'ordre du jour dont la reconstruction complète de la couverture et la réfection des chéneaux.

### II.1.c. Description des travaux / historique de l'immeuble

Immeuble ancien situé intra-muros :

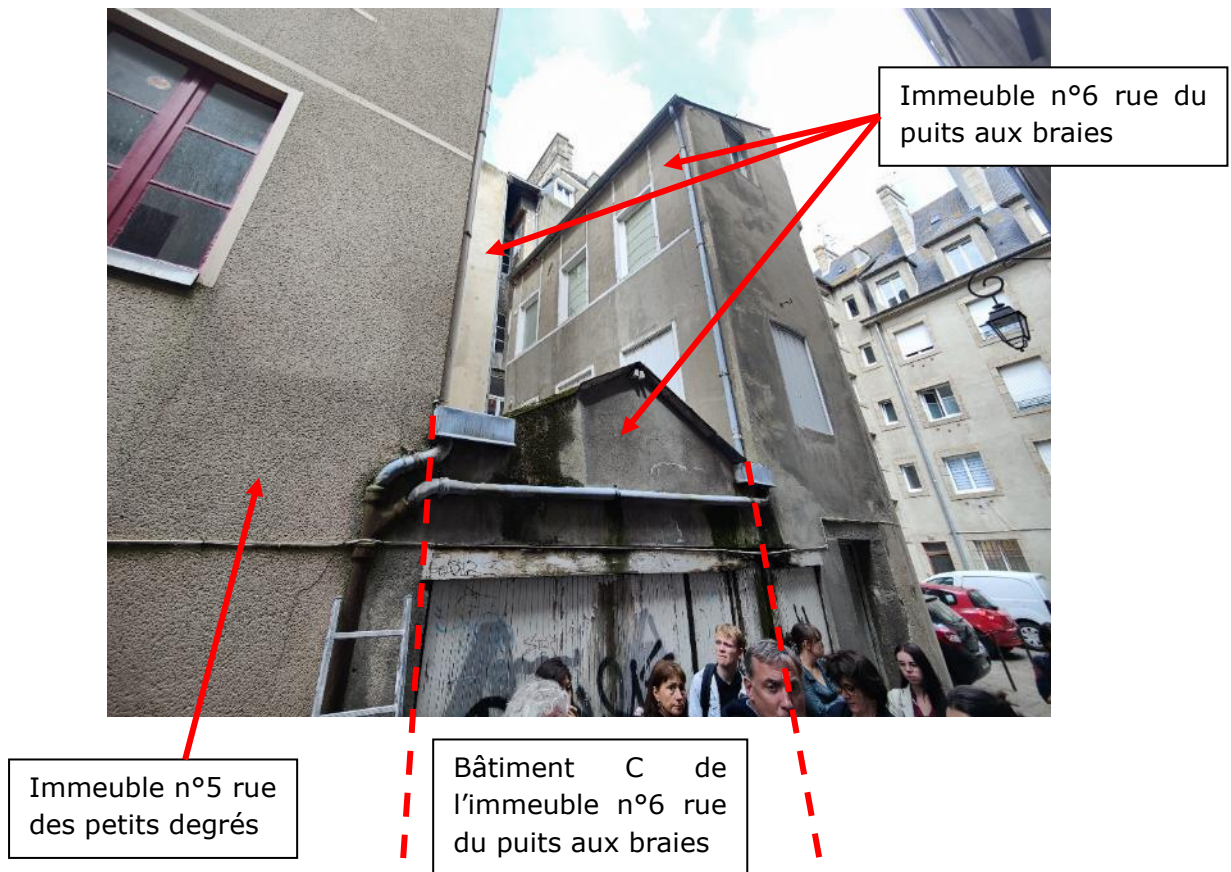
- La répartition des lots correspond probablement à l'utilisation de l'immeuble par une ancienne boulangerie. Seuls les lots 1 2, 3 et 4 sont en lien avec le litige
- Maçonnerie de pierre et de brique
- Planchers bois



Lots 3 et 4 : appartements rénové en un duplex

Lot 2 : placard escalier

Lot 1 : pénétration du garage de M. VANDERPOOTEN sous l'immeuble





## II.2. CONSTATS ET ANALYSE

### II.2.a. Lot 1

En accédant dans le garage de monsieur VANDERPOOTEN, appartenant à la copropriété voisine, nous constatons la présence d'un linteau bois mis en œuvre pour créer un frangement dans la copropriété OLIVIER/VANDERPOOTEN.

Selon l'état de dégradation avancé de la poutre porteuse en bois, un étaieement a été mis en œuvre.



Lot 1 :  
pénétration du  
garage de M.  
VANDERPOOTEN  
sous le lot 3

Garage appartenant à M.  
VANDERPOOTEN, mais  
rattaché à la copropriété  
voisine.

Selon la configuration ancienne des lieux (ancienne boulangerie), monsieur VANDERPOOTEN est propriétaire du lot1 situé au RdC mais uniquement accessible par la copropriété voisine.

Le linteau, probablement en chêne, est dégradé par une contamination très ancienne :

- Développement de champignons de pourriture sans présence de phase végétative.
- Contamination très importante par de la grosse vrillette : cette contamination sans indice de contamination active, indique que la contamination a eu lieu sur plusieurs décennies (le cycle larvaire de la grosse vrillette étant en général de 2 à 3 ans).



En poinçonnant le linteau nous constatons que la contamination est plus importante à proximité de la façade donnant sur la rue et à l'emplacement d'une ancienne ouverture extérieure qui a été rebouchée.

L'about de la poutre encastrée dans la maçonnerie de la façade (côté rue) est intégralement dégradé au niveau d'un poteau béton qui a été créé lors de l'édification plus récente du garage (probablement au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle).



Sur cette zone, la poutre est particulièrement dégradée et la cloison semi-porteuse en brique fissure. Nous n'avons pas constaté d'aggravation du désordre entre les deux réunions, mais il est certain que le tassement de la poutre porteuse dégradée est à l'origine des fissures.

La contamination est cependant généralisée à toute la poutre située sous un chéneau vétuste.

Des traces d'infiltrations d'eau et de développement de champignons de pourriture sont nettement visibles sous le chéneau dont le support bois est dégradé.

Le chéneau particulièrement vétuste n'est pas entretenu.





Monsieur VANDERPOOTEN aurait signalé la dégradation du linteau par courrier avant la vente, mais n'aurait pas informé l'autre copropriété du défaut d'étanchéité du chéneau. Il nous déclare avoir été intéressé par l'acquisition de l'immeuble et avoir fait visiter son garage à l'agence immobilière avant les visites des conjoints OLIVIER. Il nous déclare ne jamais avoir refusé la visite de son garage.

En mesure conservatoire M. OLIVIER a réparé provisoirement le chéneau par application d'un revêtement bitumineux.

Nous constatons également une légère trace d'infiltrations d'eau et de contamination sous l'ancienne salle de bain du lot 3. Le désordre est très localisé et n'est pas continu avec la contamination du linteau.



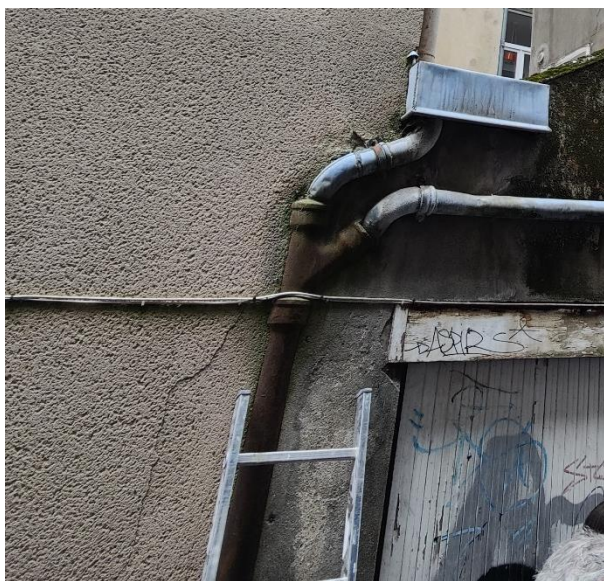


## II.2.b. Lot 2

Nous constatons la présence d'une ancienne contamination de la structure bois de l'escalier. Désordre mentionné dans l'état parasite.



Ce désordre ancien est également susceptible de provenir du défaut d'étanchéité du chéneau, mais surtout du défaut d'étanchéité des évacuations d'eau pluviale selon la présence d'une fissure de la maçonnerie au droit de la descente d'eau pluviale, également visible lors de l'acquisition.



Les fissures apparaissant en façade sont en lien avec les désordres d'humidité et de pourriture connus avant la vente.

La configuration actuelle ne permet pas une bonne évacuation des eaux pluviales :

- Débit limité par le raccordement de 3 toitures dans l'évacuation d'eau pluviale encastrée dans l'immeuble n°5.
- Absence de trop plein sur les chéneaux.

## II.2.c. Lot 3

Le parquet de la chambre est apparent et ne présente pas de trace de contamination. Il a été restauré par monsieur OLIVIER avant de le mettre en location.

La salle de bain a également été intégralement rénovée avec mise en œuvre d'un revêtement de sol de type linoléum sur le plancher bois.



Monsieur OLIVIER nous déclare ne pas avoir constaté de désordre ou de trace de contamination lors de ces travaux de rénovation.

Nous pouvons en conclure, qu'en dehors des diagnostics parasitaires qui signalent la présence d'humidité et donc le risque de contamination, les désordres n'étaient pas connus de monsieur LE GAL et de monsieur OLIVIER avant la vente sans accéder aux parties privatives de monsieur VANDERPOOTEN.

Des investigations étaient nécessaires pour connaître l'origine de l'humidité à partir de l'immeuble voisin. Ces investigations n'ont été réclamées par aucune partie lors de la vente.

Le léger désordre de contamination du plancher est uniquement visible à partir du lot 1 (sous-face du plancher), non visité lors des diagnostics parasitaires.



Réfection ponctuelle du plancher de la salle de bain visible à partir de garage de M. VANDERPOOTEN.  
Date indéterminée.

Le seul élément pouvant laisser supposer que le désordre affectant le linteau était connu de monsieur LE GAL, est le courrier de monsieur VANDERPOOTEN.



Le plancher ne présente pas suffisamment de dégradation pour justifier un lien entre une exfiltration de la salle de bain et la dégradation généralisée du linteau en bois.

En revanche, de l'extérieur, nous constatons que la présence d'une fissuration importante de la maçonnerie : emplacement d'une ancienne porte extérieure selon déclaration de monsieur OLIVIER, probablement supprimée lors de la création du garage et donc de la toiture sur la cour de la propriété voisine.



Monsieur OLIVIER a mis en œuvre un joint mastic pour colmater la fissure lorsqu'il l'a constatée. Le joint s'est à nouveau ouvert et indique une évolution du désordre. La maçonnerie n'est pas étanche et constitue un risque d'infiltration d'eau supplémentaire.

Cette ancienne ouverture explique plus probablement le fait que la contamination du linteau soit plus importante sous cette zone avant que l'ouverture soit supprimée et enduite.

L'apparition de la fissuration provient de l'affaissement de la poutre porteuse : présence de fissure sur la maçonnerie de pierre au-dessus de la poutre porteuse.

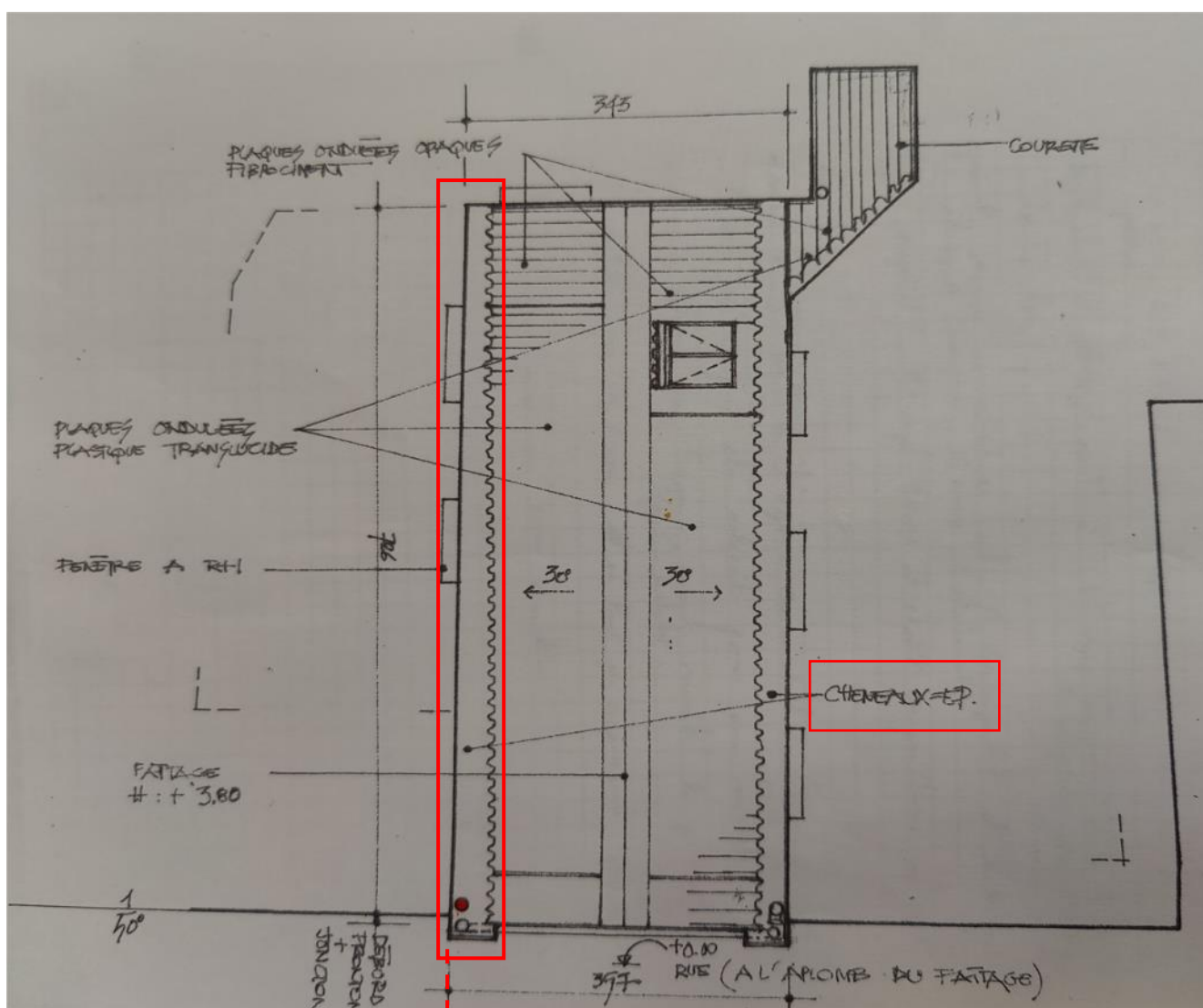
## II.2.d. Description du chéneau

Avant la procédure judiciaire, M. VANDERPOOTEN, Architecte, a réalisé des plans de son garage pour définir la solution de réparation.

Ces plans correspondent à la réalité et sont utilisés pour illustrer la description du chéneau.

Selon nos constats du principe constructif, la toiture du garage de monsieur VANDERPOOTEN a été réalisée pour couvrir une cour intérieure au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle :

- couverture vétuste en plaque de translucides et de fibrociment ;
- maçonnerie de bloc de ciment creux et béton.



Immeuble n°5

Immeuble n°6

Le chéneau de gauche, en limite mitoyenne de l'immeuble n°5, reprend uniquement les eaux de pluies du versant gauche de la toiture du garage en les déversant dans une descente d'eau pluviale encastrée dans la maçonnerie de l'immeuble n°5.



Par conséquent, 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.

Par l'intermédiaire du chéneau du bâtiment C, situé à l'opposé du désordre, la copropriété 6 rue du puits aux braies déverse une grande partie de ses eaux pluviales dans la descente EP du 5 rue des Petits Degrés, non dimensionnée à cet effet : risque de débordement du chéneau à l'aplomb du désordre lors de fortes précipitations.



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 n°5.



Nous constatons 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 où est diagnostiqué une contamination des bois de l'escalier qui a été renforcé avec un étais (mesure conservatoire).

Pour la pérennité de l'immeuble il est indispensable de revoir les évacuations d'eau pluviales. Selon le déversement directement dans le caniveau des eaux pluviales, il serait intéressant de rediriger les eaux de pluies du chéneau situé à l'opposé indépendamment de l'évacuation des eaux de pluie de l'immeuble n°5.

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 VANDEPOOTEN (1000/1000<sup>ème</sup> des parties communes de ce bâtiment) qui en doit par conséquent l'entretien, sans que la conception des évacuations des eaux pluviales de la totalité de la copropriété ne puisse être imputée au désordre.

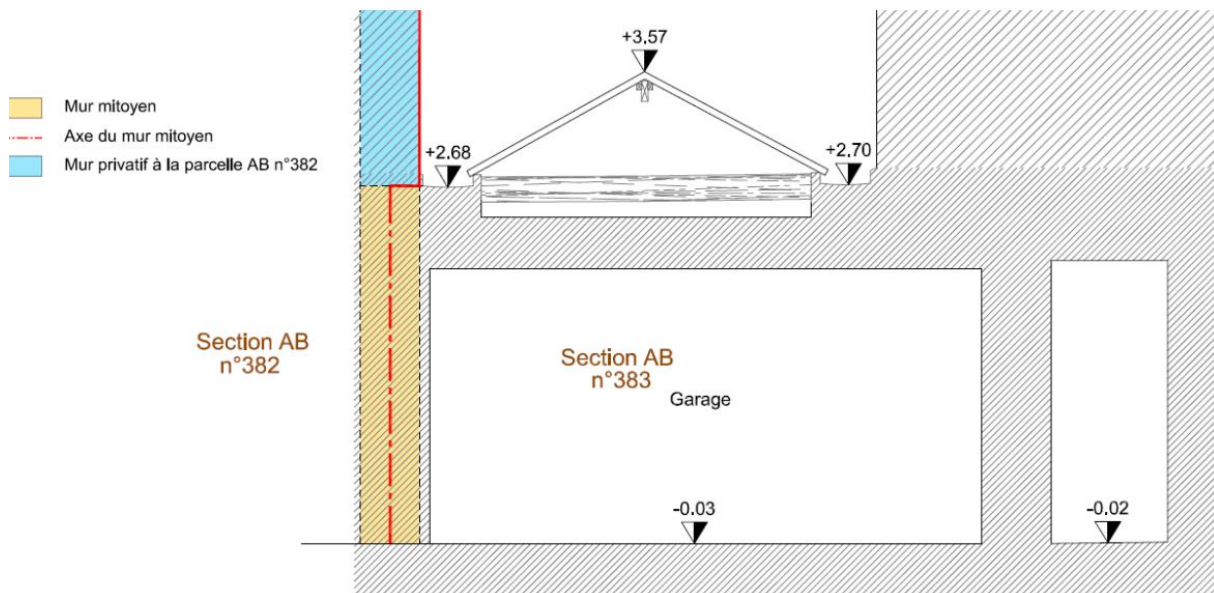
Seul un solin a été réalisé pour étancher le chéneau contre la façade ancienne de l'immeuble n°5.

Le chéneau ne justifie pas un changement de position des limites de propriété qui sont nettement définies par la maçonnerie de l'immeuble du 5 du Petits Degrés, construite à l'origine uniquement pour cet immeuble.

Selon contestation de cette limite par le syndicat de copropriété du n°6, nous avons fait intervenir un sapiteur expert-géomètre.

Après intervention in situ pour effectuer des relevés, le sapiteur confirme la limite de propriété entre le chéneau et la maçonnerie et précise une mitoyenneté du mur situé en dessous du chéneau.

Extrait du rapport du sapiteur expert-géomètre :



Après avoir :

- entendu les parties,
- visité les lieux litigieux,
- établi un plan topographique régulier,
- analysé le titre de la scission de copropriété du 27 novembre 1987,
- analysé la configuration des lieux,
- étudié le plan cadastral actuel et le document d'arpentage dressé en 1985 par M. Jean RUELLAN,

En l'absence d'indication dans le titre de propriété du 27 novembre 1987, et de plan régulier joint au document d'arpentage, par application de l'article 653 du code civil, la limite réelle de propriété, entre les parcelles cadastrées section AB n°382 et 383 est définie :

- à l'axe du mur séparant les deux constructions édifiées respectivement sur les parcelles AB n°382 et 383 suivant le segment [A-B] de la proposition de limite (Annexe 9). Le mur est mitoyen en sol et construction, jusqu'à l'héberge,
- au-dessus de l'héberge le mur est privatif à la parcelle AB n°382 (coupes AA', BB' et CC', annexes 10, 11 et 12).



## II.3. CONTENU TECHNIQUE DES REMEDES

Mesures conservatoires mises en œuvre :

- 1980,00 € TTC de mise en œuvre des étais payé par moitié par monsieur OLIVIER et monsieur VANDERPOOTEN.

Mesures conservatoires restant à réaliser :

- Contrôle semestriel de l'étalement : 500€/an à dire d'expert.

Dans la mesure où nous ne connaissons pas la durée de conservation des mesures conservatoires selon la procédure judiciaire en cours, nous recommandons de faire intervenir un BE structure pour dimensionner un étalement avec emprise directement sur la maçonnerie au lieu d'être repris sous la poutre porteuse dégradée.

La solution de réparation nécessite :

- Le remplacement de la poutre porteuse, qui par principe de précaution amène le seul maître d'œuvre sollicité pour les chiffrage à étayer toute la façade et reprendre les enduits extérieurs et els aménagements intérieurs.
- La réfection intégrale de la toiture du garage.
- La modification des évacuations d'eau pluviale de la copropriété du 6 rue du puits aux braies qui déverse une grande partie de ses eaux pluviales dans la descente EP du 5 rue des Petits Degrés : création d'une nouvelle évacuation d'eau pluviale indépendante pour le chéneau situé à l'opposé du désordre.
- La réfection ponctuelle de la façade (emplacement ancienne porte extérieure de la boulangerie) : repris avec els travaux d'étalement de la façade.
- Le traitement des bois du plancher bas du lot 3 avec quelques renforcements ponctuels des solives du plancher.

Les devis communiqués intègrent un échafaudage et un étalement de la totalité de la façade pour le remplacement de la poutre porteuse, avec donc une réfection des enduits et des aménagements intérieurs sur 4 niveaux pour reprendre els charges de l'immeuble.

Nous évaluons la solution de réparation à 298 501,52 € TTC selon analyse des devis communiqués :

- 44 434,35 € TTC de travaux de réparation des causes :
  - o 9386,02 € TTC pour le désamiantage (dépose couverture).
  - o 14 138,31 € TTC (4747,20 € HT + 8105,81 € HT) pour le remplacement de la charpente.
  - o 17 241,13 € TTC pour le remplacement de la couverture.
  - o 1% pour la coordination et la sécurité (SPS)
  - o 2% assurance DO
  - o 1% Frais de syndic
  - o 6 % de maîtrise d'œuvre
- 254 067,17 € TTC de travaux de réparation du désordre et de ses conséquences :
  - o Mise en sécurité et installation de chantier.
  - o Etude de la structure.
  - o Remplacement de l'étalement existant.
  - o Etalement de l'immeuble pour la mise en sécurité avec réfection des enduits extérieurs et des aménagements intérieurs pour le passage des braies.
  - o Remplacement de la poutre bois.
  - o Traitement des bois.



## Synthèse - sur la base des entreprises les mieux disantes -

### Travaux

	DESIGNATION DES LOTS	Entreprises	Montant H.T	T.V.A. (10,00%)	T.V.A. (20,00%)	Montant T.T.C
1	Lot Gros-Œuvre	PELLERIN GIBOIRE	123 607,42 €	12 360,74 €	/	135 968,16 €
2	Lot Etalement	LIMEUL	43 163,98 €	4 316,40 €	/	47 480,38 €
3	Lot Désamiantage	DENOUAL	7 821,68 €	782,17 €	/	8 603,85 €
4	Lot Traitement	TSH	1 960,00 €	196,00 €	/	2 156,00 €
5	Lot Menuiserie-Charpente	TERCY LEVILLAIN	26 406,22 €	2 640,62 €	/	29 046,84 €
6	Lot Couverture	MAHEY	15 673,75 €	1 567,38 €	/	17 241,13 €
7	Lot Plâtrerie	Estimation Batek	12 000,00 €	1 200,00 €	/	13 200,00 €
8	Lot Peinture	FOUGERAY	10 772,84 €	1 077,28 €	/	11 850,12 €
9	Lot Plomberie	BRUNEAU	3 990,99 €	399,10 €	/	4 390,09 €
10	Lot Electricité	Estimation Batek	4 000,00 €	400,00 €	/	4 400,00 €
11	Lot Faïence	Estimation Batek	4 000,00 €	400,00 €	/	4 400,00 €
TOTAL COUT TRAVAUX			253 396,88 €			278 736,57 €

### Frais Annexes

MOE DET (6,00% HT du HT)	BATEK EMERAUDE	15 203,81 €	1 520,38 €	/	16 724,19 €
SPS (1,00% HT du HT)	BATEK EMERAUDE	2 533,97 €	/	506,79 €	3 040,76 €
Frais de syndic	A définir en assemblée générale selon texte en vigueur				
Assurance DO	A définir en assemblée générale selon texte en vigueur				
TOTAL FRAIS ANNEXES					19 764,96 €

### Total de l'offre T.T.C

298 501,52 €

**NOTA** : Dans le cadre des travaux de rénovation, des découvertes en cours de chantier peuvent survenir. Les coûts supplémentaires induits par ces aléas feront l'objet de chiffrages complémentaires par les entreprises concernées.

### III. REPONSE AUX DIRES

**Dire du 27/04/2021 de Maître NOUVEL (VANDERPOOTEN) :**

Nous devons évaluer une réparation à l'identique. Les problématiques avancées, comme les pentes de plancher, ne sont pas incluses dans la solution de réparation du désordre mentionnée dans la note aux parties n°1.

D'éventuels travaux complémentaires préconisés par une entreprise relèvent de travaux d'entretien de l'immeuble et seront probablement sans lien avec le litige.

**Dire du 19/10/2021 de Maître LE GOFF (LE GAL) :**

Nous sommes toujours en attente de communication du courrier du 9 décembre 2013 et des devis de travaux de réparation de la poutre (devis réalisé avant les opérations d'expertise)

**Dire du 26/10/2021 de Maître NOUVEL (VANDERPOOTEN) :**

L'extension de mission demandée est sans lien avec le désordre structurel ponctuel objet de la mission et n'est pas utile à l'accomplissement de la mission d'expertise.

Cette poutre et l'origine du désordre doivent être réparées pour la sécurité des usagers de la copropriété et non pas seulement pour permettre d'utiliser le logement du lot 2, qu'il soit ou non décent.

Il n'y a pas de préjudice de jouissance allégué.

**Dire du 20/06/2022 de Maître LAVOLE (GAN) :**

Le chéneau est une partie intégrante de l'immeuble n°6 et son entretien relève donc de l'intervention du SDC du n°6 rue du puits aux braies.

**Dire du 21/06/2022 de Maître NOUVEL (VANDERPOOTEN) :**

Nous intégrons les observations qui confirment les limites de propriété et la propriété du bâtiment C.

**Dire du 01/07/2022 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

Le peu d'éléments qui permettent de définir l'ouvrage confirment notre analyse sur l'appartenance du chéneau à l'immeuble du 6 rue du puits aux braies :

- les états descriptifs de division du 27 novembre 1987 : ces deux Copropriétés proviennent de la division de l'ensemble immobilier qui était précédemment, constitué des trois parcelles précitées et ce, suivant un document d'arpentage établi par Monsieur RUELLAN, Géomètre-Expert, le 29 novembre 1985 ;
- document d'arpentage qui définit la limite divisoire entre ces deux copropriétés.

Cette justification étant toujours contestée par le SDC du 6 rue du puits aux braies, nous faisons intervenir un sapiteur expert-géomètre.

**Dire du 18/07/2022 de Maître CASTEL (OLIVIER) :**

La lecture du document d'arpentage confirme notre analyse, mais est toujours contesté par le SDC du n°6 rue du puits aux braies : les limites de propriété de la parcelle N°382 sont bien fixées au droit du pignon de l'immeuble du 5 rue des petits degrés

Selon la contestation de la partie défenderesse et le fait que la détermination de la limite de propriété ne relève pas de nos compétences spécifiques, nous maintenons l'intervention du sapiteur expert-géomètre.

**Dire du 11/07/2022 de Maître GUYOT-VASNIER (SDC 6 RUE DU PUIT AUX BRAIES) :**

Le document d'arpentage a été transmis.

L'imbrication de la copropriété correspond à un usage ancien, avant même la division parcellaire.

Il est difficilement concevable que la division n'ait pas été réalisée en tenant compte de l'emplacement du pignon du bâtiment au niveau de cette limite. Notre sapiteur pourra le contrôler.

L'enfoncement était présent avant la division de parcelle.

Le règlement de copropriété communiqué indique :

- que les parties communes du bâtiment C appartient intégralement à monsieur VANDERPOOTEN.

**I. – Définition des parties communes**

Art. 4. – Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage privatif ;

- Les balcons et loggias à l'exception des éléments dont il est question à l'article 7 .

Nous en concluons que monsieur VANDERPOOTEN doit l'entretien du chéneau et de la couverture.

Nous reprenons les informations des PV d'AG dans l'historique du litige et confirmons que malgré son engagement auprès du Syndicat de Copropriété d'une part, 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.

**Dire du 08/08/2022 de Maître GUYOT-VASNIER (SDC 6 RUE DU PUIT AUX BRAIES) :**

Nous confirmons que le document d'arpentage ne constitue pas un plan de bornage. Nous faisons intervenir un sapiteur expert-géomètre pour lever le doute sur la limite de copropriété.

**Dire du 05/10/2022 de maître BEUTIER (CABHT)**

Nous notons que la société CABHT conteste avoir été destinataire du courrier du 09 décembre 2013 de Monsieur VANDERPOOTEN.

**Dire du 14/11/2022 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

Nous confirmons l'intérêt d'obtenir les éléments afférents aux travaux que Monsieur VANDERPOOTEN avait prévus pour le garage (travaux autorisés mais jamais entrepris).

Monsieur VANDERPOOTEN nous a à nouveau déclaré lors de la dernière réunion d'expertise avoir mis en attente ces travaux de réfection de la toiture à cause de la poutre porteuse située sous le chéneau dont il avait signalé la dégradation.

Nous confirmons que la réfection de la structure de ce frangement doit être réalisée en parallèle des travaux de réfection de la toiture prévu par monsieur VANDERPOOTEN.

**Dire du 21/12/2022 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

La répartition proposée par le cabinet BATEK est complète et me permettra de différencier les causes.

**Dire du 21/02/2023 de Maître NOUVEL (VANDERPOOTEN) :**

Les documents communiqués confirment les déclarations de monsieur VANDERPOOTEN.

**Dire du 28/02/2023 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

Les décisions antérieures prises pour les travaux de la toiture constituent un élément de plus pour confirmer la limite de propriété.

**Dire du 09/03/2023 de Maître GUYOT-VASNIER (SDC 6 RUE DU PUIT AUX BRAIES)**

L'origine du désordre provient du chéneau qui appartient au n°6.

Les travaux de renforcement de la partie mitoyenne au RdC du n°5 et 6 sont les conséquences du désordre ancien d'infiltration d'eau à partir du chéneau.

**Dire du 27/03/2023 de Maître LAVOLE (GAN) :**

Les conditions de garanti relèvent de l'appréciation du juge.

Le défaut manifeste d'entretien depuis plusieurs décennies est antérieur à l'acquisition de monsieur VANDERPOOTEN selon l'état de contamination et de dégradation de la poutre.

**Dire du 03/04/2023 de Maître GUYOT-VASNIER (SDC 6 RUE DU PUIT AUX BRAIES) :**

Aucun élément ne permet de justifier que le syndicat de copropriété de l'immeuble 6 rue puits aux Braies aurait connu les désordres. En revanche il était informé des travaux de réfection de la toiture envisagés par monsieur VANDERPOOTEN.

le syndicat de copropriété n'a pas accès à la poutre située dans le garage privatif de M. VANDERPOOTEN.

Le chéneau était en revanche accessible pour procéder à son entretien : relève de l'appréciation du juge pour déterminer à qui appartient cet entretien.

**Dire du 14/04/2023 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

~~Le coût total des travaux (278 736,57 € TTC) va au delà de la solution de réparation. Nous séparons les différents postes en lien avec le litige.~~

Les devis sont justifiés par la méthodologie pour assurer la stabilité de l'immeuble durant les travaux.

**Dire du 14/04/2023 de Maître NEYROU (LE GAL) :**

Le courrier de monsieur VANDERPOOTEN a été communiqué par la partie demanderesse et précise l'entretien avec les époux LE GAL (pièce 4).

Monsieur VANDERPOOTEN a toujours précisé avoir informé les époux LE GAL et l'agence immobilière, mais lors de la réunion du 7 juin 2022, selon la contestation de l'agence immobilière, il a précisé en complément du courrier avoir informé oralement l'agence immobilière lors de la visite de son garage par celle-ci.

Dans tous les cas l'agence devait demander à monsieur VANDERPOOTEN de visiter cette zone pour les diagnostics et les futurs acquéreurs.

Nous notons les déclarations des conjoints LE GAL :

- Monsieur LE GAL n'a eu aucun contact avec Monsieur VANDERPOOTEN, que ce soit au cours de son acquisition de l'immeuble, de son occupation et de sa revente aux conjoints OLIVIER.
- Le garage de son voisin était constamment fermé et, en l'absence d'activité apparente, laissait penser qu'il avait été abandonné.

Les conclusions produites relèvent de l'appréciation du juge.

Nous corrigeons le fait que Monsieur LE GAL aurait déclaré « avoir posé un revêtement bitumineux dans le chéneau lors de son nettoyage en 2016 (...). » (cf. Page 10)

**Dire du 19/04/2023 de Maître BEUTIER (CABHT)**

Nous notons la contestation des observations de monsieur VANDERPOOTEN par la société CABHT.

**Dire du 20/04/2023 de Maître NOUVEL (VANDERPOOTEN) :**

L'historique est cohérent avec les documents communiqués et les déclarations de monsieur VANDERPOOTEN depuis le début des opérations d'expertise :

- Monsieur VANDERPOOTEN a envisagé de le transformer en galerie d'art, et donc d'y entreprendre les travaux nécessaires, d'où la déclaration préalable de travaux. C'est à ce moment que monsieur VANDERPOOTEN a constaté que la poutre était recouverte d'un placage en faux carrelage qui la masquait en totalité et qui cachait son état.



- Monsieur VANDERPOOTEN n'a démolé aucun élément de cloison.
- C'est en enlevant ces faux carrelages que Monsieur VANDERPOOTEN a découvert l'état de la poutre et qu'il a sollicité l'intervention d'un bureau d'étude de ECB.

ARCHITECTE

RCS Saint Malo 340 000 SAINT MALO  
4, rue Jouanjan - 35000 SAINT MALO  
tél : 02 99 46 44 31 - 02 99 19 40 50  
fax : 02 99 40 59 15 / 02 99 19 65 88

VANDERPOOTEN

Paris, le 9 Décembre 2013

Objet: votre devis 2013/132  
5, Place des Petits déjeunés 39400 SAINT-MALO

Bonjour,

Suite à notre entretien au 1er étage et après échange avec Norienn et Nastasie LE GAL, propriétaires des étages de l'immeuble, nous vous confirmons la mission "étude pour reprise d'un linteau bois support de façade".

Très cordialement

P.J. ci-joint votre devis signé

ienne.vanderpooten@paris.fr

0, rue du commandant René Mouchotte  
5014 PARIS  
06 09 91 58 19

Copied : M. et Mme LE GAL  
M. FRESLON, Square Habitat

- Monsieur VANDERPOOTEN maintient qu'il a avisé Monsieur LEGAL et Monsieur FRESLON de l'état de cette poutre en transmettant la copie de ce devis accepté et signé par lui. « Ce serait aussi à ce moment-là que Monsieur Le Gall a effectué des travaux de réparation de remplacement d'une partie du plancher de son premier étage plus précisément dans la salle de bain. A cette occasion Monsieur Le Gall est « passé à travers », disons qu'il est tout simplement descendu au niveau inférieur et ce serait donc rendu compte de l'état de la poutre. »
- Monsieur VANDERPOOTEN précise que cela s'est passé au moment où les appartements ont été mis en vente : il les a visités, s'interrogeant éventuellement sur l'acquisition du premier étage. A cette occasion une fiche descriptive commerciale a été éditée par l'Agent Immobilier et remise à Monsieur VANDERPOOTEN, fiche éditée le 13 décembre 2013.



- La poutre en question est très ancienne puisqu'elle est montée avec éclisses. Son état de dégradation est très ancien et est bien antérieur à la prise de possession par Monsieur VANDERPOOTEN.

Les eaux de toutes les toitures avoisinantes se déversent dans les chéneaux : cette circonstance est susceptible de produire des débordements sans qu'il y puisse y avoir faute d'entretien.

Nous confirmons que les devis BATEK vont bien au-delà de travaux de réparation à l'identique avec une réfection intégrale de 4 appartements. Nous précisons que les fissures de l'enduit de la façade étaient visibles lors de l'acquisition.

#### Dire du 20/04/2023 de Maître CASTEL (OLIVIER) :

Justification des travaux obtenus après ce dire :

~~La démolition de tous les plafonds, doublages et cloisons des appartements R+1 jusqu'à R+4 est sans lien avec le litige et n'est pas retenue : ce sont des travaux d'entretien de l'immeuble. Les fissures d'enduit en lien avec l'affaissement de la poutre porteuse, au R+1, peuvent être réparées ponctuellement : ouverture de l'enduit au niveau d'une ancienne porte.~~

~~Nous retenons les postes suivants d'un montant total de 95 383,30 € TTC :~~

- ~~— 47 461,84 € TTC pour le gros œuvre :~~
  - ~~○ 9537,04 € HT d'installation de chantier.~~
  - ~~○ 3176,47 € HT pour l'étude de la structure.~~
  - ~~○ 7270,23 € HT pour le remplacement de l'étalement existant.~~
  - ~~○ 2683,36 € HT pour la démolition du linteau bois et de la charpente du garage.~~
  - ~~○ 20480,03 € HT de remplacement de la poutre bois~~
- ~~— 9386,02 € TTC pour le désamiantage (dépose couverture).~~
- ~~— 2156,00 € TTC pour le traitement des bois accessible par le garage.~~
- ~~— 14 138,31 € TTC (4747,20 € HT + 8105,81 € HT) pour le remplacement de la charpente.~~
- ~~— 17 241,13 € TTC pour le remplacement de la couverture.~~
- ~~— 5000,00 € TTC à dire d'expert : Echafaudage ponctuel après dépose de la couverture et le remplacement de la poutre porteuse pour intervenir sur la fissuration de l'enduit au niveau d'une ancienne porte.~~

Il ne nous appartient pas d'apprécier les propos des uns et des autres, mais simplement de les relater dans le rapport, tout en précisant quand ces propos sont justifiés par des documents.

Nous avons intégré au rapport les observations de monsieur VANDERPOOTEN dans la réponse au dire précédent.

Nous confirmons que Monsieur VANDERPOOTEN a affirmé, au cours des réunions d'expertise, qu'il a fait visiter son garage à l'agence immobilière et qu'il avait tenu informé par courrier Monsieur et Madame LE GAL de l'état de la poutre.

**Dire du 04/05/2023 de Maître LE GOFF (LE GAL) :**

Nous modifions l'erreur en page 15.

Nous notons que M. LE GAL déclare ne pas avoir été informé par monsieur VANDERPOOTEN et ne l'avoir jamais rencontré, en particulier selon le fait que M. LEGAL vivait à l'étranger.

Nous précisons qu'il n'y a pas de justificatif d'envoi de ce courrier, mais que sa date correspond à celle des travaux étudiés à cette époque.

**Dire du 15/05/2023 de Maître LE GOFF (LE GAL) :**

Nous notons le peu de présence de monsieur LE GAL qui a confié à une agence immobilière le soin de vendre le bien avec un mandat exclusif en vertu duquel elle s'est chargée de faire visiter, en l'absence des époux LE GAL, l'appartement.

**Dire du 16/05/2023 de Maître LAVOLE (GAN) :**

La descente EP du 5 rue des Petits Degrés est sous dimensionnée par rapport aux descentes EP de la copropriété 6 rue du puits aux braies. Il y a eu une modification des descentes EP lors de la création de la toiture.

Par le passé, lors de la création du garage, la copropriété 6 rue du puits aux braies a raccordé l'ensemble de ses évacuations d'eau pluviales sur l'évacuation du 5 rue des Petits Degrés : les deux chéneaux qui récupèrent en complément les eaux de pluies des autres couvertures du 6 rue du puits aux braies.

Nous confirmons que ce raccordement contribue à l'aggravation des débordements et infiltrations lors de fortes pluies.

Nous différencions les causes et les conséquences du désordre :

- Cause : infiltration d'eau
- Désordre : dégradation d'une poutre porteuse
- Conséquences : remplacement de la poutre porteuse

D'avis d'expert, le caractère accidentel provient du fait que les débordements et les infiltrations d'eau n'étaient pas connus avec une contamination qui s'est développée lentement sans être visible. Il s'agit d'un désordre qui a perduré dans le temps du fait qu'il n'a pas été constaté avant 2013.

Nous n'avons pas d'éléments qui mentionnent que M. VANDERPOOTEN a refusé l'accès à son logement lors de la vente.

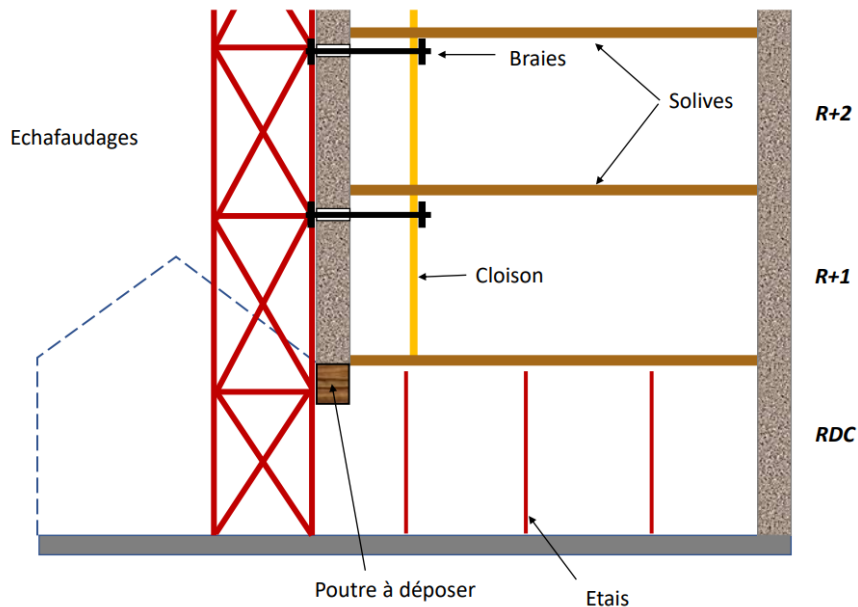
Selon le PV d'AG du 6 rue du puits aux Braies en date du 28 juin 2013 M. VANDERPOOTEN n'a pas voté la réfection des ouvrages de recueil et d'évacuation des eaux pluviales (chéneaux et descentes) situés en couverture du lot n°7 : A cette époque il prévoyait une réfection intégrale de la toiture.

Nous rappelons que le bâtiment C reçoit une grande majorité des eaux de pluie du reste de la copropriété et que le désordre est significativement antérieur à 2013 selon la vétusté et la conception de l'évacuation des eaux de pluie de la copropriété.



**Dire du 17/05/2023 de Maître SEBAL (5 RUE DES PETITS DEGRES) :**

La solution de réparation est justifiée par la descente de charge importante de la façade.



Nous retenons le chiffrage du cabinet BATEK, sachant qu'aucune autre partie n'a proposé une autre méthodologie.

## IV. CONCLUSION (Réponse aux questions du Tribunal)

De tout ce qui précède, et après avoir procédé à un examen attentif des lieux et des divers documents communiqués, comme développé dans les pages précédentes de ce rapport, je peux répondre aux questions du Tribunal.

### *1/ Convoquer les parties en cause ainsi que leurs Avocats par lettre recommandée avec accusé de réception,*

Nous avons convoqué les parties par courrier recommandé, leurs conseils par simple lettre.

### *2/ Se rendre sur les lieux,*

Nous nous sommes rendus sur place lors d'une première réunion contradictoire le 20 avril 2021 et lors d'une seconde réunion d'expertise un an plus tard après la régularisation des appels à la cause signalés lors de la première réunion d'expertise.

Une 3<sup>ème</sup> réunion a été organisée pour l'intervention d'un sapiteur expert-géomètre, selon contestation de notre analyse de l'immeuble.

### *3/ Prendre connaissance de tous documents utiles,*

Les pièces diffusées par les parties sont reproduites en annexe et référencées dans la partie I.3 du rapport d'expertise.

### *4/ Recueillir les déclarations des parties et éventuelles celles de toute personne informée,*

Nous avons entendu les parties lors des réunions contradictoires et ainsi apporté des précisions sur la description du litige (partie III.1. du rapport).

### *5/ Se faire communiquer par les parties, tous documents utiles établissant leur rapport de droit, la mission précise de chaque intervenant et le calendrier des travaux,*

Entités	Intervenants	Assureurs
Acquéreurs	Mr et Mme OLIVIER	MAIF (assureur multirisque)
Vendeurs	Mr et Mme LE GAL	
Agence immobilière	SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION)	
Voisin, propriétaire du lot n°1 SDC 6 RUE DU PUITS AUX BRAIES	Mr VANDERPOOTEN Représenté par son Syndic la SAS GERANCIA	GMF (assureur multirisque)
SDC 5 RUE DES PETITS DEGRES	Représenté par son administrateur provisoire la SELARL EGUIMOS	

### *6/ A défaut de production d'un procès-verbal de réception, donner toutes indications utiles aux fins de fixation de la date de réception*

*éventuelle, en précisant également la date de prise de possession effective des locaux,*

---

Sans objet. Litige sans lien avec des travaux de moins de 10 ans.

*7/ Visiter l'immeuble, décrire les désordres, préciser leur importance, indiquer les parties de l'ouvrage qu'ils affectent, en spécifiant tous éléments techniques permettant d'apprécier s'il s'agit d'éléments constitutifs ou d'éléments d'équipement faisant corps ou non, de manière indissociable avec des ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert,*

---

Nous avons visité cet immeuble ancien situé intra-muros :

- Maçonnerie de pierre et de brique
- Planchers bois

Le désordre affecte un élément de la structure principal de l'immeuble : Linteau ancien en bois mis en œuvre pour agrandir le garage de la copropriété voisine (ancienne boulangerie) sous le plancher du premier étage.

La poutre porteuse est dégradée par une contamination très ancienne (plus de 10 ans) d'agents pathologiques des bois (champignons de pourriture et insectes à larves xylophages).

Sous l'effet de l'affaissement de la poutre porteuse, la maçonnerie de pierre a commencé à se fissurer.

La poutre est située sous le chéneau vétuste de la toiture du bâtiment C de l'immeuble voisin.

*8/ Dire si les désordres étaient apparents ou non lors de la réception ou de la prise de possession ; au cas où ils auraient été cachés, rechercher leur date d'apparition,*

---

Sans objet. Litige sans lien avec des travaux récents.

Le désordre a été observé en 2013 par monsieur VANDERPOOTEN qui en aurait informé monsieur LE GAL et l'agence immobilière, selon un courrier du 9 décembre 2013, annexé au rapport.

Informé de la vente prochaine de l'immeuble (en dehors de son lot qui empiète sur l'immeuble), monsieur VANDERPOOTEN nous déclare avoir fait visiter ses parties privatives à l'agence immobilière.

*9/ Dire si les désordres apparents ont fait l'objet de réserves, s'il y a eu des travaux de reprise, et de préciser si et quand les réserves ont été levées,*

---

Sans objet. Litige sans lien avec des travaux.

*10/ Indiquer si les désordres compromettent actuellement la solidité de l'ouvrage ou le rendent actuellement impropre à sa destination, ou*

*s'ils affectent actuellement la solidité des éléments d'équipement formant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert,*

---

Le désordre affecte la structure principale de l'immeuble. Un étalement a été mis en œuvre en mesure conservatoire pour limiter la fissuration de la maçonnerie.

*11/ Dans l'hypothèse où les désordres sont avec certitude évolutifs, dire s'ils compromettront la solidité de l'ouvrage ou le rendront impropre à sa destination, ou s'ils affecteront la solidité des éléments d'équipement formant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert,*

---

Le désordre est avec certitude évolutif : dégradation d'une poutre porteuse qui ne permet plus de supporter la totalité de la façade de l'immeuble de type R+4.

Le risque structurel est avéré et les mesures conservatoires sont limitées dans le temps selon l'état de dégradation de la poutre porteuse et la vétusté d'un chéneau fuyard.

*12/ Rechercher la cause des désordres en précisant pour chacun des désordres s'il y a eu vice du matériau, malfaçons dans l'exécution, vice de conception, défaut ou insuffisance dans la direction, le contrôle ou la surveillance, défaut d'entretien ou toute autre cause,*

---

Le désordre est apparu au fil des décennies selon des infiltrations d'eau récurrentes à partir du chéneau qui ont provoqué une dégradation d'une poutre porteuse en chêne par des champignons de pourriture puis par des insectes à larves xylophages de type grosse vrillette.

Datation du désordre selon la présence de grosse vrillette qui se développe dans le chêne uniquement dans l'aubier ou si le duramen (partie structurelle du bois) a été dégradé par des champignons de pourriture.

Certaines sections du bois partent en poussière sombre : nombreux cycles larvaires qui durent chacun de 2 à 3 ans.

Le désordre, apparu subitement lors de la dépose de l'habillage de la poutre porteuse en 2013, provient :

- D'un débordement du chéneau lors de fortes précipitations selon l'ajout des évacuations d'eau pluviales de nombreux versants de couverture du n°6 dans une unique descente d'eau pluviale du n°5 lors de la création du garage probablement au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle.
- D'un défaut d'entretien au fil des décennies du chéneau vétuste et fuyard.

*13/ Déterminer la part imputable aux différents intervenants par référence aux causes décelées,*

---

Sous réserve de l'appréciation de la juridiction éventuellement saisie nous proposons les parts imputables suivantes :

- Défaut de conception des évacuations d'eau pluviales du 6 rue du Puits aux Braies lors de la création du garage : engorgement d'une unique descente ancienne non dimensionnée à cet effet.

- Multiples infiltrations d'eau à partir du chéneau du bâtiment C (copropriété du 6 rue du Puits aux Braies).
- Défaut d'entretien de la toiture du bâtiment C de la copropriété du 6 rue du Puits aux Braies durant plusieurs décennies.

Concernant M. VANDERPOOTEN, nous précisons que :

- son garage est situé sous la toiture fuyarde ;
- le désordre de pourriture de la poutre porteuse est très ancien ;
- il a découvert le désordre en 2013 et a informé la copropriété du 6 de remplacer la toiture fuyarde et de renforcer la poutre porteuse, sans être à l'origine des désordres ;
- a communiqué un courrier destiné à monsieur LE GAL et à l'agence immobilière informant de ces travaux, sans preuve d'envoi ;

#### 14/ Proposer les remèdes nécessaires, chiffrer leur coût,

Mesures conservatoires mises en œuvre :

- 1980,00 € TTC de mise en œuvre des étais payé par moitié par monsieur OLIVIER et monsieur VANDERPOOTEN.

La solution de réparation nécessite :

- Le remplacement de la poutre porteuse, qui par principe de précaution amène le seul maître d'œuvre sollicité pour les chiffrage à étayer toute la façade et reprendre les enduits extérieurs et els aménagements intérieurs.
- La réfection intégrale de la toiture du garage.
- La modification des évacuations d'eau pluviale de la copropriété du 6 rue du puits aux braies qui déverse une grande partie de ses eaux pluviales dans la descente EP du 5 rue des Petits Degrés : création d'une nouvelle évacuation d'eau pluviale indépendante pour le chéneau situé à l'opposé du désordre.
- La réfection ponctuelle de la façade (emplacement ancienne porte extérieure de la boulangerie) : repris avec els travaux d'étalement de la façade.
- Le traitement des bois du plancher bas du lot 3 avec quelques renforcements ponctuels des solives du plancher.

Les devis communiqués intègrent un échafaudage et un étalement de la totalité de la façade pour le remplacement de la poutre porteuse, avec donc une réfection des enduits et des aménagements intérieurs sur 4 niveaux pour reprendre els charges de l'immeuble.

Nous évaluons la solution de réparation à 298 501,52 € TTC selon analyse des devis communiqués :

- 44 434,35 € TTC de travaux de réparation des causes :
  - o 9386,02 € TTC pour le désamiantage (dépose couverture).
  - o 14 138,31 € TTC (4747,20 € HT + 8105,81 € HT) pour le remplacement de la charpente.
  - o 17 241,13 € TTC pour le remplacement de la couverture.
  - o 1% pour la coordination et la sécurité (SPS)
  - o 2% assurance DO
  - o 1% Frais de syndic
  - o 6 % de maîtrise d'œuvre
- 254 067,17 € TTC de travaux de réparation du désordre et de ses conséquences :
  - o Mise en sécurité et installation de chantier.
  - o Etude de la structure.

- Remplacement de l'étalement existant.
- Etalement de l'immeuble pour la mise en sécurité avec réfection des enduits extérieurs et des aménagements intérieurs pour le passage des braies.
- Remplacement de la poutre bois.
- Traitement des bois.

***15/ Fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre de déterminer les responsabilités encourues et d'évaluer tous les préjudices subis et indiquer, de façon plus générale, toutes suites dommageables,***

---

Le règlement de copropriété ne précise pas la définition des parties communes et privatives du bâtiment C qui appartient intégralement à monsieur VANDERPOOTEN qui en détient les milles millièmes et qui avait prévu en 2013 la réfection intégrale de la toiture à ses frais selon un projet de créer une galerie d'art. Monsieur VANDERPOOTEN nous déclare que faute de budget, ce projet de création d'une galerie d'art n'a pas été réalisé. Ces travaux correspondent aujourd'hui à une partie de la réparation des causes du désordre qui doivent être complétés par une modification des évacuations d'eau pluviale.

Le chéneau et de façon plus général la toiture du bâtiment C (couverture + charpente) sont des ouvrages structurels et de clos et de couvert qui sont régulièrement considérés comme des parties communes.

***16/ Répondre aux dires des parties dans la limite de la présente mission,***

---

Nous avons répondu aux dires des parties (voir chapitre III).

***17/ Procéder à toutes diligences et faire toutes observations utiles au règlement du litige,***

---

Selon contestation des parties de la limite de propriété entre les deux immeubles, nous avons fait intervenir un sapiteur expert-géomètre qui a permis de définir la limite de propriété.

Seul le mur situé sous le chéneau est mitoyen (RdC). Le reste du mur du 5 RUE DES PETITS DEGRES est en limite de copropriété pour les étages.

***18/ Constater l'éventuelle conciliation des parties sans manquer dans ce cas d'en aviser le Juge chargé du contrôle des expertises,***

---

Nous n'avons pas constaté la conciliation des parties.

***19/ EXTENSION MISSION SUIVANT ORDONNANCE DU 10 MARS 2022***

***\*décrire précisément le chéneau séparatif de l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies à Saint-Malo de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés à Saint-Malo ;***

***\*dire si ce chéneau est à l'usage exclusif du bâtiment C propriété de Monsieur Vanderpooten dans l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies à***

*Saint-Malo ou si ce chéneau recueille également les eaux pluviales de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés à Saint-Malo ;*

*\*fournir à la juridiction ultérieurement saisie tous éléments de nature à qualifier ensuite la propriété du chéneau en cause.*

---

Le chéneau fait partie intégrante de la toiture du bâtiment C propriété de Monsieur Vanderpooten dans l'immeuble 6 rue du Puits aux Braies.

Il a été construit en même temps que cette toiture pour réaliser un garage dans une cours intérieure : les matériaux employés et leur vétusté indiquent que cette construction a été réalisée à partir de la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.

Il est mis en œuvre contre la façade ancienne de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés sans empiéter dans la maçonnerie en dehors du solin indispensable pour garantir l'étanchéité à la jonction façade/chéneau.

Le chéneau s'est inséré à l'emplacement d'une descente d'eau pluviale de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés. Cette descente a été interrompu en la faisant s'évacuer directement dans l'évacuation d'eau pluviale du chéneau. Elle aurait pu contourner le chéneau pour rejoindre la façade de la rue 50 cm plus haut.

Mais surtout, l'évacuation d'eau pluviale du chéneau de l'autre versant de la toiture du bâtiment C se déversent dans l'ancienne descente d'eau pluviale encastrée dans la maçonnerie de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés : Or, ce chéneau récupère en quantité importante les eaux de pluies des autres toiture de la copropriété de 6 rue du Puits aux Braies.

Le chéneau a uniquement été créé pour construire la toiture du bâtiment C.

Alors que les eaux de pluies sont directement déversées dans le caniveau de la rue, les deux chéneaux du bâtiment C sont raccordés au dauphin de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés au lieu de créer une évacuation indépendante qui aurait éviter de surcharger l'évacuation finale.

Selon contestation de cette analyse par le SDC du 6 RUE DU PUIITS AUX BRAIES, nous avons fait intervenir un sapiteur géomètre qui confirme que le chéneau appartient à la propriété du 6 RUE DU PUIITS AUX BRAIES.

J'atteste avoir personnellement accompli la mission qui m'a été confiée et affirme le contenu de ce rapport sincère et véritable.

***Rapport d'expertise réalisé le 25 mai 2023 par :***

---

L'expert de justice  
**David Maufra**



***Pièces jointes :***

---

- Détail des honoraires et débours
- Demande de taxation des honoraires et débours

***Destinataires :***

---

Exemplaire original au Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, service de contrôle des expertises.

Second original conservé aux minutes du cabinet

Seconds originaux aux parties par LRAR, chez leur conseil par courriel, selon les adresses indiquées dans le tableau en page de garde.

## V. ANNEXES

Les annexes intègrent :

- Annexe 1 : Cadre juridique et déroulement de l'expertise
- Annexe 2 : Pièces communiquées

Les annexes sont communiquées :

- au tribunal en version papier (annexe 1 + les pièces utiles aux opérations d'expertises et les dires portant des observations sur l'expertise) et en copie intégrale sur CD-ROM,
- aux avocats des parties par courriel,
- aux parties en téléchargement à partir du lien suivant :  
<https://app.box.com/s/8wp4s7pp3avfmms7ahi3qnk31h66oi1>