

BRULARD Anthony Architecte

10 boulevard Roger Salengro • 38100 Grenoble
tél. 04 38 12 42 07 • Port. 06 08 60 40 75
mail a.brulard@in-out.fr • Site www.in-out.fr



Architecte DPLG
Expert près la Cour d'Appel de
Grenoble
Membre du groupement
d'architectes In-Out

Référence TA de Grenoble

Dossier: n° 2025593

Affaire : Le THERMOTEL

Ordonnance 20 janvier 2021

Rapport d'Expertise

02 novembre 2022 -

Demandeurs

**Le syndicat des copropriétaires de
l'immeuble Le THERMOTEL**

Représenté par son syndic en exercice

SARL CHASTAGNOL IMMOBILIER

Dont le siège social est sis

76 avenue Henri Duhamel

38 410 Chamrousse

Monsieur Franck ARASTE

Domicilié

1099 route du Replat

38 410 St Martin d'Uriage

Madame Sandra HUDRY

Domicilié

520 chemin des Guichards

38 410 Vaulnaveys-le-Haut

Madame Nathalie CARTAL

Domicilié

176 impasse des Primevères

38 410 St Martin d'Uriage

Monsieur Claude ARASTE

Domicilié

39 chemin du Tapas

38 410 St Martin d'Uriage

Défendeur

Commune de St MARTIN d'URIAGE

Mairie

Place de la Mairie

38 410 St Martin d'Uriage

PREAMBULE

Le litige porte sur une modification des abords de la copropriété après des travaux de requalifications de l'espace public réalisées par la commune, et dont la nouvelle configuration a provoqué l'apparition d'une marche abrupte, selon les Demandeurs, entraînant diverses nuisances.



Vue d'ensemble de l'espace concerné.

Sommaire

PREAMBULE.....	3
01 - OPERATIONS DE L'EXPERT	6
01-1 - MISSION DE L'EXPERT	6
01-2 - DEROULEMENT DE L'EXPERTISE	6
01-3 - VISITE	6
01-4 - DOCUMENTS DEMANDES / REMIS	6
02 - CONTEXTE GENERAL.....	8
02-1 - OUVRAGES EN PLACE	8
02-1-1 - Configuration générale des ouvrages	8
02-1-2 - Descriptif des Ouvrages principaux.....	8
02-1-3 - Etat général des ouvrages.....	8
02-1-4 - Contexte Administratif	8
02-1-5 - Rappel des Données chronologiques	8
02-2 - LE LITIGE	9
02-2-1 - Origine du litige entre les parties	9
02-2-2 - Précisions données par les parties concernant le litige	9
02-3 - LES DONNEES FACTUELLES.....	9
02-3-1 - Généralités:	9
02-3-2 - Voirie.....	9
02-3-3 - Lecture des pièces écrites remises par les parties	10
02-4 - DOCUMENTS TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES DE REFERENCES	10
02-4-1 - DTU, Avis Techniques,.....	10
02-4-2 - Contexte réglementaire	10
03 - ANALYSE	11
03-1 - GENERALITES.....	11
03-2 - DETAIL	11
03-2-1 - Sur la configuration actuelle et ses conséquences	11
03-2-2 - Sur l'analyse des données techniques et métriques avant chantier	11
03-2-3 - Sur la question d'un éventuel affaissement.....	12
03-2-4 - Sur la question de la prise en charge des raccords sur partie privative.....	12
03-3 - CONCLUSION	13
04 - TRAVAUX NECESSAIRES.....	14
04-1 - DESCRIPTIF SUCCINCT	14
04-1-1 - Généralités	14
04-1-2 - Descriptif succinct des réparations:.....	14
04-2 - COUT DES TRAVAUX	15
04-2-1 - Généralités	15

04-2-2 - Coût des réparations de structure et des réparations induites:.....	15
05 - REPONSES	16
05-1 - AU TA, SUIVANT MISSIONS DONNEES PAR ORDONNANCE	16
05-2 - REPONSES AUX DIRES EMIS AVANT EDITION DU PRE-RAPPORT	18
05-3 - REPONSES AUX DIRES REMIS SUITE A L'EDITION DU PRE-RAPPORT	20
SOMMAIRE des ANNEXES	22
<i>Tome A - Eléments techniques</i>	
Annexe A1	
DETAILS DES OBSERVATIONS: catalogue photos	
Annexe A2	
Feuille de présence signée par les parties présentes à la réunion du 28 avril 2021	
Annexe A3	
Croquis de relevé des pentes sur voirie neuve prises lors de la réunion d'expertise du 28 avril 2021	
Annexe A4	
Proposition réparation – plan annoté.	
<i>Tome B - Courriers et Documents remis par les parties</i>	
Annexe B1	
Pièce n°04 – Maître Mouronvalle (SCP Lachat-Mouronvalle):	
- Plan Géomètre avant travaux – SINTEGRA du 10 décembre 2018 (annoté ici par l'Expert). 22	
Annexe B2	
Pièce n°09 - Maître Duraz (CLDAA Avocats)	
- Plan de Recollement après travaux – COLAS du 21 janvier 2020 : extrait du plan Pdf haute définition remis le 12 octobre 21 (annoté ici par l'Expert).....	
Annexe B3	
Pièce n°10 - Maître Duraz (CLDAA Avocats)	
- Photos chantier juste avant intervention des ouvriers.....	
Annexe B4	
Pièce n°10 – Maître Mouronvalle (SCP Lachat-Mouronvalle):	
- Devis de réparation de l'entreprise COLAS du 21 mars 2019..	

01 - OPERATIONS DE L'EXPERT

01-1 - MISSION DE L'EXPERT

La mission de l'Expert, définie dans l'ordonnance du TA de Grenoble, est reprise point par point à l'article 05-1 - ci-après.

01-2 - DEROULEMENT DE L'EXPERTISE

Réception de l'Ordonnance en référé le 20 janvier 2021.

Envoi accord et prestation de serment le 3 février 2021.

Les parties et leurs conseils ont été convoqués à une réunion fixée le 28 avril 2021 à 10h00 sur le site concerné, pour procéder à la visite des lieux ainsi qu'à la constatation des problèmes évoqués.

Rappel de l'expert des pièces en attente de la part du Défendeur le 8 septembre 2021.

Remise des pièces demandées par le Défendeur les 12 et 19 octobre 2021.

Envoi du Pré-Rapport le 10 août 2022.

Remise des Dires jusqu'au 24 octobre 2022.

01-3 - VISITE

Réunion du mercredi 28 avril:

L'ensemble des parties ont été présentes, sauf Mr Franck Araste. Les parties étaient accompagnées de leur conseil respectif.

La feuille de présence est jointe au présent rapport.

01-4 - DOCUMENTS DEMANDES / REMIS

Documents demandées aux Demandeurs

Néant.

Documents demandées au Défendeur

Plan de géomètre avant chantier + Plans EXE avec nivellement

Photos en cours de chantier.

Documents remis par le TA avec l'Ordonnance

Remise par mail le 20 janvier 2021, accompagnée de la Requête en Référé Expertise du 24 septembre 2020 de Maître Mouronvalle, (et de ces pièces 1 à 12, représentant 181 pages au total), et des mémoires en réponse des parties avec leurs pièces jointes.

Documents remis par les parties avant le Pré-rapport

Mail de Maître Duraz (CLDAA Avocats) du 25 janvier 2021, accompagné de son Mémoire en Réponse n°1, et de ces pièces 1 à 9 représentant 44 pages.

Mail de Maître Mouronvalle (SCP Lachat-Mouronvalle) du 31 mars 2021, accompagné de sa Requête en Référé Expertise du 24 septembre 2020, et de ces pièces 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9 et 12, représentant 83 pages ; de son Mémoire en Réponse du 10 décembre 2020 ; de son Mémoire en Réponse n°2 du 7 janvier 2021.

Mail de Maître Duraz (CLDAA Avocats) du 08 octobre 2021, accompagné de son Dire n°1 et de ses pièces noté 1 à 3 (plans en Pdf) représentant 3 pages.

Mail de Maître Duraz (CLDAA Avocats) du 12 octobre 2021, accompagné du plan de nivellement en format Pdf haute définition et Dwg (format de CAO).

Mail de Maître Duraz (CLDAA Avocats) du 19 octobre 2021, accompagné de son Dire n°2 et de sa pièce 4 de 11 pages (22 photos).

Mail de Maître Mouronvalle (SCP Lachat-Mouronvalle) du 02 novembre 2021, accompagné d'un Dire.

Documents remis par les parties comme Dires sur le Pré-rapport

Mail de Maître Mouronvalle (SCP Lachat-Mouronvalle) du 04 octobre 2022 comme Dire, accompagné d'un Devis d'entreprise.

Mail de Maître Duraz (CLDAA Avocats) du 24 octobre 2022, accompagné de son Dire n°3.

02 - CONTEXTE GENERAL

02-1 - OUVRAGES EN PLACE

02-1-1 - Configuration générale des ouvrages

Le site de l'expertise est un espace extérieur composé d'une terrasse privée située devant un immeuble, en prolongement d'un restaurant et des espaces publics de circulation piétonne.

02-1-2 - Descriptif des Ouvrages principaux

L'immeuble de 5 niveaux sur Rez-de-Chaussée est à usage d'habitation avec activités de commerces en Rez-de-Chaussée. Il a été construit au début des années 1990.

La terrasse privée comporte un revêtement en pavés ciment autobloquants.

L'espace public de circulation piétonne est recouvert de pavés et dalles minérales de type granite.

Le site de l'expertise ne concerne pas directement les immeubles et autre éléments construits.

02-1-3 - Etat général des ouvrages

La terrasse privée date de la construction de l'immeuble. Le sol ne présente aucun désordre particulier.

La circulation piétonne est neuve, sans aucun désordre apparent.

02-1-4 - Contexte Administratif

La copropriété Le Thermotel est situé au 304 avenue des Thermes à St Martin d'Uriage, parcelle AM 176 sur Acte de Vente, et AM 296 sur cadastre mis à jour au 27 avril 2021.

La terrasse concernée est privée, d'une surface de 100m², propriété de la copropriété Le Thermotel. Elle bénéficie d'une jouissance privative rattachée au lot n°1 propriété des conjoints Claude, Nathalie, Franck et Sandra Araste. Ce lot est loué à 2 sociétés distinctes à destination d'un restaurant d'une part et d'une boulangerie d'autre part (pièce 5 et 12 Lachat-Mouronvalle).

Cette terrasse vient en limite de propriété de l'alignement définie par la commune (pièce 4 Lachat-Mouronvalle).

Sur décision de la commune, et après arrêté du 9 août 2018 (pièce 6 Lachat Mouronvalle), des travaux de modification et de requalification de l'avenue des Thermes ont été engagés. Ces travaux ont notamment été l'occasion du déplacement de la limite de propriété des parcelles privées au profit de l'espace public, jusqu'en bordure des immeubles.

Il y a eu expropriation par la Mairie pour la récupération des parcelles ou parties de parcelles sous les balcons, les limites de propriété étant auparavant situées à l'aplomb de ces balcons. La terrasse concernée a été réduite d'autant, laissant un espace extérieur privée uniquement entre la façade de l'immeuble en retrait à cet endroit, jusqu'au nouvel alignement de voirie.

02-1-5 - Rappel des Données chronologiques

- Bail commercial La Marmolada : le 30 avril 2013 (pièce 12 Lachat-Mouronvalle)
- Bail commercial L'Odyssée : le 30 avril 2013 (pièce 5 Lachat-Mouronvalle)

- Accord du Permis d'aménager: 9 août 2018
- Travaux de voirie réalisés en 2019.
- Devis entreprise COLAS pour reprise de la marche : 21 mars 2019 (pièce 10 Lachat-Mouronvalle).
- Courrier de la Mairie (explication désordre et proposition réparation) : le 19 juin 2019
- Courrier du conseil du locataire demandant la réparation : 20 août 2019 (pièce 08a Lachat Mouronvalle)
- Courrier de la commune invoquant la non réalisation de la réparation proposée : le 21 août 2019 (pièces 7 CLDAA).

02-2 - LE LITIGE

02-2-1 - Origine du litige entre les parties

- Le litige porte sur le problème de configuration des sols consécutif aux travaux réalisés par la commune, dont les nouveaux pavements sont surélevés d'environ 8cm par rapport à la terrasse privée existante, créant un inconfort d'usage, des risques de chutes et une non-conformité pour l'accès PMR (Personnes à Mobilité Réduite).
- La demande du locataire pour la réparation a été faite à son bailleur, qui s'est retourné vers la commune.
- La commune refuse de prendre en charge la reprise de cette marche, arguant qu'elle a réalisé une grille de récupération des Eaux Pluviales à sa charge, et que la différence de hauteur est le fait d'un tassement du sol existant en pavés, et qu'il s'agit donc d'une responsabilité du bailleur et/ou propriétaire.
- Un devis a été remis par l'entreprise COLAS (pièce 10 SCP Lachat-Mouronville).

02-2-2 - Précisions données par les parties concernant le litige

Précisions évoquées par le demandeur:

Une discussion est en cours sur la gestion de l'expropriation avec la Mairie (coût indemnisation).

Les Demandeurs indiquent qu'il n'y a pas eu d'anticipation ou de négociation avant les travaux. Le problème de configuration des sols de voirie se serait révélé pendant les travaux.

Une grille a été posée en cours de travaux pour éviter un effet de mare sur la terrasse privée compte tenu de son encaissement consécutif aux travaux.

Précisions évoquées par les défendeurs:

La Défenderesse rappelle les propositions faites pour les réparations. Elle rappelle également que, selon elle, le problème vient d'un tassement du sol existant de la parcelle, les pavés étant posés sur un lit de sable.

02-3 - LES DONNEES FACTUELLES

02-3-1 - Généralités:

Le présent article reprend les éléments factuels vus sur site, ou relevés sur les documents contradictoires (contrat, rapport d'huissier,...).

La visite a été faite sur la terrasse et la voirie publique attenante concernée, avec constatation des niveaux existants notamment au droit des entrées de l'immeuble.

02-3-2 - Voirie

Le relevé réalisé sur site lors de la réunion d'expertise du 28 avril 2021 montre un décalage de niveau entre le pavement neuf et la terrasse existante, celle-ci étant plus basse de 3cm à l'angle du bâtiment à droite (vue face au bâtiment et dos à la voirie), et de 8cm au plus bas à environ 2 à 3m de cet angle. Cette différence de niveau va en se réduisant pour aboutir à une différence nulle à l'autre extrémité de la terrasse, la différence de niveau étant présente sur un linéaire d'environ 13,50m au total (cf. annexe A3).

Un bourrelet de béton épenti à 1/1 environ a été réalisé lors des travaux entre ces 2 différences de pavements (béton de fixation des nouveaux pavés).

Le nouveau sol semble avoir été réalisé de manière plane, tirant un plan droit entre les 2 angles extrêmes de la terrasse. Ce plan est légèrement incliné selon le croquis en annexe, d'environ 0,4% le long des façades, et entre 2 à 4% perpendiculairement aux façades).

Deux rampes PVC amovibles ont été posées provisoirement pour permettre le franchissement de cette rupture de niveaux par les PMR.

- *Urgence d'intervention:*

Les ouvrages constatés ne présentent pas au jour de la visite des désordres graves impliquant une urgence d'intervention. Les panneaux provisoires doivent être laissés en place pour permettre à tous de pouvoir circuler. Des repères ou obstacles seront laissés au droit de la rupture de niveau pour alerter les passants et clients et éviter tout incident.

02-3-3 - Lecture des pièces écrites remises par les parties

La lecture des documents remis font apparaître certains éléments notables dans l'analyse de ce dossier. Ils sont repris ci-dessous. Les références sont indiquées permettant de les recontextualiser si nécessaire dans les documents originaux.

Photographie avant travaux (pièce 10 CLDAA Avocats - Mémoire en réponse 2 – 24/12/2020)

Configuration de l'état des voiries avant travaux, hauteur de seuils à l'entrée des commerces de l'immeuble,... (Annexe B3 du présent Rapport).

Plan de Géomètre SINTEGRA du 12/2018 (pièce 04 Lachat-Mouronville – Requête en Référé – 24/09/2020)

Indication des altimétries sur seuils et voirie avant travaux. (Annexe B1 du présent Rapport).

Plan de Recollement COLAS du 21/01/2020 (pièce 09 CLDAA – Dires du 08/10/2021)

Indication des altimétries sur voirie après travaux. (Annexe B2 du présent Rapport).

02-4 - DOCUMENTS TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES DE REFERENCES

02-4-1 - DTU, Avis Techniques,...

Sans objet.

02-4-2 - Contexte réglementaire

Espace publique : réglementation liée à l'Accessibilité applicable.

03 - ANALYSE

03-1 - GENERALITES

La présente analyse a pour objet la recherche des causes des désordres évoqués au regard du contexte des travaux, du contexte réglementaire et des documents émis par les différents intervenants sur cette opération.

03-2 - DETAIL

03-2-1 - Sur la configuration actuelle et ses conséquences

Il y a effectivement une rupture de niveau entre les sols neufs et anciens : hauteur jusqu'à 8cm, pente à 100%. Elle conduit à une incompatibilité de respect des normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite), et au-delà de la norme, apporte un risque de chutes, notamment pour les personnes fragilisées.

Le chanfrein en béton actuel entre ces 2 sols a manifestement été réalisé dans le seul but de maintenir les nouvelles dalles posées, sans considération de finition, de confort d'usage ou de respect de la réglementation.

03-2-2 - Sur l'analyse des données techniques et métriques avant chantier

L'étude lors de la visite d'expertise sur place semble montrer que la limite du nouveau pavement le long de la terrasse privée suit une ligne droite régulière, ce qui est confirmé par les altitudes du plan de recollement (Annexe B2) : altitude 411,42. Comme si une ligne avait été tirée entre les 2 seuls points d'altitude connus sur cette portion, sans considération du contexte réel entre ces 2 points.

Le plan de géomètre, datant de décembre 2018, ne montre pas d'altimétrie avant travaux sur cet alignement. Aucun document ne précise les altitudes du sol existant sur cette ligne avant travaux.

Cette absence appelle 2 questions :

- Comment la Maîtrise d'œuvre et l'entreprise ont pu définir les altitudes d'accroche sur la terrasse sans posséder les altitudes existantes ?
- Comment la Commune, dans son courrier du 19 juin 2019, peut-elle affirmer que la terrasse a subi un tassement sans confirmation par un relevé altimétrique ?

Sur la première question :

Aucun document n'a été remis à l'expert à ce jour permettant de montrer que l'entreprise a réalisé ses ouvrages en toute connaissance de l'altitude des sols sur cette limite : les plans de géomètre et de recollement ne montrent aucune cote sur le sol existant au droit de la terrasse. Cette absence d'information aurait dû être relevée et déclarée soit par le Bureau d'Etude, soit par l'entreprise, avec demande de complément.

En l'occurrence, sans les altimétries précises à cet endroit, personne ne pouvait confirmer que les nouveaux sols pourraient se raccorder correctement à la terrasse existante. **Ce défaut de raccordement ne pouvait donc apparaître que pendant le chantier**, ce que confirme d'ailleurs le courrier de la Mairie : « **Ces déformations sont apparues plus clairement au cours des travaux** par comparaison avec le niveau des dalles granite (...) ».

Ce raccord aurait dû être anticipé. Il n'y aurait pas dû avoir de surprise.

Sur la seconde question :

Ce même courrier affirme, et comme repris dans le Mémoire en Réponse du cabinet CLDAA, que la terrasse « avait au cours des années subi des affaissements », comme un fait établi. Après l'émission du Pré-Rapport et la demande, le cas échéant, de remise de précision de la part de la Mairie qui l'a conduite à cette affirmation, aucun élément n'a été remis permettant d'étayer cette affirmation.

Sans aucune cote d'altitude, cette affirmation ne peut être avancée.

Suivant Réponse en Mémoire n°2 de CLDAA, paragraphe I/, il semble que c'est le seuil de l'immeuble qui a été pris en compte pour le nivellement de nouveaux sols.

Ce seuil est situé à près de 4,80m du raccord et ne peut en aucun cas présumer de l'altitude du sol au droit de celui-ci. C'est nier la présence des pentes logiquement faites pour l'évacuation des Eaux Pluviales. En suivant cet argument, il apparaît que la pente aurait été de 0,4% entre le seuil et le raccord

(respectivement 411,44 suivant pan de géomètre, et 411,42 sur plan de recollement, soit un différentiel de 2cm pour une longueur 4,80m).

Cette pente ne permet assurément pas d'évacuer les eaux pluviales, les pentes courantes étant de 1% minimum dans certains cas, voir 1,5%. Ce principe ne pouvait donc fonctionner dans tous les cas.

Cet argument n'apparaît donc pas tenable. Cela confirme qu'il n'y a eu en effet aucun relevé réalisé au droit de ce raccord.

03-2-3 - Sur la question d'un éventuel affaissement

Concernant la pose de pavés sur lit de sable, il s'agit d'une pose usuelle pour ce type de matériau, sans que cela puisse être considéré comme « sans réelle structure » comme affirmé dans le courrier de la Mairie. Aucun élément technique (sondages de sol, etc...) n'a été remis permettant d'arriver à cette conclusion.

Il est bien sûr possible qu'une pose sur lit de sable puisse amener à des affaissements ponctuels.

Ici, le niveau de la terrasse est plus bas sur plus de 13m linéaire. Un affaissement sur cette longueur et sur une hauteur de 8cm ne peut survenir que suite à un problème plus généralisé, avec éventuellement des ruptures de niveau de sol, des différences de niveaux avec les constructions adjacentes ainsi qu'au droit des regards de réseaux publics (les réseaux plus profond ne pouvant s'enfoncer de la même manière qu'un sol en surface),...

L'observation du sol ancien encore en place, et les photos avant chantier remises au dossier (annexe B3), ne montrent aucune rupture de sol, aucun affaissement particulier, **ni aucun décalage par rapport aux regards des réseaux présents au milieu du trottoir. Aucun décalage notable n'apparaît non plus au droit des seuils d'entrée de l'immeuble.**

Nous ne pouvons considérer que le bâtiment, les réseaux public et les pavés aient pu s'enfoncer dans le sol de près de 8cm tous ensemble, de la même manière.

Un affaissement de ce type ne peut par ailleurs apparaître en un an seulement, c'est-à-dire entre les études de diagnostic et d'étude (dont le plan du géomètre), et la date de réalisation des travaux. Le sable ne peut s'infiltrer aussi rapidement et de manière aussi rapide et homogène dans un sol et un environnement qui n'ont subi aucune modification depuis des décennies.

Quelle qu'ait été la configuration des sols avant travaux, apparut ou non au cours des années précédentes, **elle aurait été dans tous les cas observable lors des études liées à ces travaux. Elle devait donc être prise en compte à ce moment.**

La question n'est donc pas de savoir si il y a eu un affaissement (qui n'a pas eu lieu selon les éléments étudiés et observés à ce jour), mais si les informations ont bien été remises et/ou demandées pendant la phase d'étude et de diagnostic. Il apparaît qu'il y a un manque à ce sujet.

03-2-4 - Sur la question de la prise en charge des raccords sur partie privative

La charge des raccordements des espaces publics sur les parties privatives est à la charge de la commune, celle-ci devant s'assurer de la bonne continuité d'accès et de service.

La charge des dispositions à prendre pour respecter ces accès revient à la commune en premier lieu, en tant que Maître d'Ouvrage, éventuellement aux autres acteurs des travaux (Maître d'œuvre, Bureaux d'Etudes, Entreprises,...) : relevés nécessaires avant travaux, études, adaptations,...

Les pentes du sol de la terrasse existante présentent des inclinaisons tout à fait compatibles avec l'usage pour lequel elle est destinée. Il n'y avait pas de raison de modifier cette terrasse.

Par ailleurs, l'étude du plan de recollement de COLAS montre des pentes relativement faibles sur les parties neuves. En l'occurrence, un abaissement du nouveau sol au niveau de la terrasse existante était tout à fait envisageable sans aggraver les pentes. Cette adaptation était concevable avant le démarrage des travaux tout en conservant des pentes conformes et confortables (cf. annexe B2).

Il est à noter que cette anticipation n'aurait rien coûté à la commune, puisqu'il ne s'agissait que d'une adaptation de pentes sans apport de matériau particulier ou mise en œuvre compliquée.

03-3 - CONCLUSION

Il y a effectivement un problème de confort, de sécurité et de conformité à la réglementation Accessibilité entre les sols neufs et anciens. Ce problème est apparu par le fait des travaux récemment réalisés par la commune.

Rien ne permet d'affirmer que le sol ancien s'est affaissé, ni les photos avant chantier, ni l'observation sur place, ni les documents techniques liés au chantier.

Il y a absence de cote d'altimétrie au droit de cette limite, tant en étude de diagnostic en 2018 que sur les plans de recollement, **montrant une absence d'étude et de prise en compte** des raccords sur cette terrasse.

Tout travaux de voirie publique doit permettre a minima de ne pas aggraver les accès aux parties privatives après chantier, **notamment lorsque ces parties privatives sont un espace accueillant du public** également, comme ici une terrasse de restaurant, soumis à la réglementation Accessibilité.

La configuration générale des nouveaux aménagements pouvait permettre, si elle avait été anticipée, une adaptation simple des nouveaux sols sur la terrasse, sans coût supplémentaire pour la commune.

Le raccordement sur la terrasse était à la charge de la commune. La réparation pour un raccordement correct est également à la charge de la commune.

04 - TRAVAUX NECESSAIRES

04-1 - DESCRIPTIF SUCCINCT

04-1-1 - Généralités

Descriptif de travaux donné sans étude de Maîtrise d'Œuvre. Elle devra être effectuée.

Ces descriptifs sont donnés à titre indicatif ne valant pas étude de maîtrise d'œuvre. Ils devront faire l'objet, le cas échéant, d'une étude d'exécution.

Durée estimée des travaux décrits: 2 semaines.

04-1-2 - Descriptif succinct des réparations:

Principe général :

- Il s'agit de ne pas modifier les sols neufs, qui impliquerait des travaux lourds et coûteux, et des reprises peu esthétiques. Le principe sera donc de reprendre les niveaux de la terrasse existante.
- Le principe est de faire les modifications sans aggravation de la situation avant travaux, mais sans recherche d'embellissement non plus. Si les Demandeurs souhaitent profiter des travaux pour modifier les sols, tout coût supplémentaire sera à leur charge (matériau différent, type de mise en œuvre plus complexe,...). Les pavés béton actuels seront donc réutilisés, avec pose sur lit de sable.

Précisions :

- Dépose des pavés béton sur la largeur de la terrasse, de la façade de l'immeuble aux nouveaux sols, stockage sur place de manière soignée,
- Repositionnement du regard Eaux Pluviales à grille selon les nouvelles pentes à venir
- Nivellement du sol selon les nouvelles pentes, ajout de matériau concassé calcaire sain
- Pose d'un lit de sable
- Reprise des pavés stockés.

Suivant plan de principe en annexe A4.

Ce plan est une aide au chiffrage. Une étude par un BE permettra de valider ces points, de les préciser, et éventuellement d'optimiser ou améliorer la solution.

04-2 - COUT DES TRAVAUX

04-2-1 - Généralités

Coûts donnés à titre indicatif ne valant pas étude de maîtrise d'œuvre, donnés sur la base de coûts du marché actuel. Coûts d'études donnés à titre indicatif.

Coûts donnés sur la base d'une TVA à 20%, à confirmer suivant les taux légaux pour les types d'ouvrage décrits (réfection complète de structure, d'éléments techniques et de finition).

04-2-2 - Coût des réparations de structure et des réparations induites:

Le coût matériau est quasiment inexistant. Le montant est donné par le devis de l'entreprise COLAS mis en annexe B4 du présent rapport. Bien que dans une fourchette haute, ce montant est cohérent au regard des prix du marché. Le montant du devis, datant de 2019, a été remis à jour suivant la réponse au Dire de Maître Mouronville art. 05-3 plus bas. Voir également la réponse à ce Dire concernant le type de matériau de surface.

Pas d'autre devis remis par la partie adverse.

Le coût des réparations, hors préjudice d'usage, s'élève à:
8 303,75€HT, soit 9 964,50 €TTC.

Coût d'étude en plus, à titre indicatif :
Bureau d'Etude : 900 €HT, soit 1 080€TTC

Coût de Maîtrise d'œuvre de suivi de chantier en plus, à titre indicatif :
Maître d'Œuvre : 1000 €HT, soit 1 200€TTC

Assurance Dommage-Ouvrage à prendre en compte.

Estimation impossible à évaluer, dépendant des compagnies d'assurances, des missions données (Bureau d'Etude, Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle éventuel,...).

05 - REPONSES

05-1 - AU TA, SUIVANT MISSIONS DONNEES PAR ORDONNANCE

"1 – se rendre sur les lieux et entendre toutes les parties concernées ; prendre connaissance de tous documents utiles et établir tous plans, croquis, schémas ou photographies utiles à la compréhension des faits de la cause;"

Fait.

Précisions décrits aux articles 01-3 -**VISITE** plus haut, et en annexes Tome A.

"2 - dresser un état descriptif et qualitatif précis de la terrasse du lot n°1 de l'immeuble le Thermotel situé au 304 avenue des Thermes à Saint-Martin-d'Uriage ; recenser toutes dégradations ou désordres constatés affectant cette terrasse et, pour chacun d'eux, donner son avis sur la ou les causes;"

Terrasse sans désordre particulier.

Il y a effectivement un problème de confort, de sécurité et de conformité à la réglementation Accessibilité entre les sols neufs et anciens.

Il y a absence de cote d'altimétrie au droit de cette limite, tant en étude de diagnostic en 2018 que sur les plans de recollement, **montrant une absence d'étude et de prise en compte** des raccords sur cette terrasse.

Précisions décrits à l'article 02-3 -**LES DONNEES FACTUELLES** et 03 -**ANALYSE**.

"3 – si les désordres sont dus à plusieurs causes, fournir tous éléments permettant d'apprécier dans quelle proportion ils sont imputables à chacune d'elles, et donner son avis sur ce point ; dire notamment s'ils sont inhérents à la structure des ouvrages, à leur mode de construction, à leur mode de fondation ou à leur état de vétusté ou encore consécutifs à la nature du sous-sol sur lequel ils reposent ; préciser notamment si les désordres constatés ont pu être provoqués ou aggravés par les travaux publics modifiant la voirie et requalifiant l'allée commerciale,"

Rien ne permet d'affirmer que le sol ancien s'est affaissé, ni les photos avant chantier, ni l'observation sur place, ni les documents techniques liés au chantier.

Quelle qu'ait été la configuration des sols avant travaux, apparu ou non au cours des années précédentes, **elle aurait été dans tous les cas observable lors des études liées à ces travaux. Elle aurait donc été prise en compte à ce moment.**

Les pentes du sol de la terrasse existante présentent des inclinaisons tout à fait compatibles avec l'usage pour lequel elle est destinée. Il n'y avait pas de raison de modifier cette terrasse.

Ce problème est apparu par le fait des travaux récemment réalisés par la commune.

"4 - donner son avis sur l'évolution prévisible des désordres et décrire les travaux de nature à faire cesser les désordres ; en évaluer le coût et en fixer la durée;"

Aucune évolution à attendre sur les ouvrages en place, ni favorable, ni défavorable.

Travaux à réaliser sur la terrasse existante pour adapter ses pentes sur le raccord du nouveau sol.

Le coût des réparations, hors préjudice d'usage, s'élève à:

8 303,75€HT, soit 9 964,50 €TTC.

Coût d'étude en plus, à titre indicatif :

Bureau d'Etude : 900 €HT, soit 1 080€TTC

Coût de Maitrise d'œuvre de suivi de chantier en plus, à titre indicatif :

Maître d'Œuvre : 1000 €HT, soit 1 200€TTC

Assurance Dommage-Ouvrage à prendre en compte.

Estimation impossible à évaluer, dépendant des compagnies d'assurances, des missions données (Bureau d'Etude, Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle éventuel,...).

Précisions suivant articles 04-1 -**DESCRIPTIF SUCCINCT** et 04-2 -**COUT DES TRAVAUX**

"5 - donner son avis sur les préjudices de toute nature causés aux requérants par lesdits désordres et en évaluer le montant;"

Préjudice d'usage lié à la sécurisation de ce raccord pour éviter les incidents. Pas d'évaluation faite par les demandeurs.

"6- de manière générale, donner toutes précisions et informations utiles permettant au tribunal de se prononcer sur les responsabilités et l'importance du préjudice, ainsi que toute information utile à la solution du litige;"

La charge des raccordements des espaces publics sur les parties privatives est à la charge de la commune, celle-ci devant s'assurer de la bonne continuité d'accès et de service.

Tout travaux de voirie publique doit permettre a minima de ne pas aggraver les accès aux parties privatives après chantier, **notamment lorsque ces parties privatives sont un espace accueillant du public** également, comme ici une terrasse de restaurant, soumis à la réglementation Accessibilité.

La configuration générale des nouveaux aménagements pouvait permettre, si elle avait été anticipée, une adaptation simple des nouveaux sols sur la terrasse, sans coût supplémentaire pour la commune. Cette anticipation n'aurait rien coûté à la commune, puisqu'il ne s'agissait que d'une adaptation de pentes sans apport de matériau particulier ou mise en œuvre compliquée.

Il y a absence de cote d'altimétrie au droit de cette limite, tant en étude de diagnostic en 2018 que sur les plans de recollement, **montrant une absence d'étude et de prise en compte** des raccords sur cette terrasse.

Le raccordement sur la terrasse était à la charge de la commune. La réparation pour un raccordement correct est également à la charge de la commune.

Le principe des réparations est de faire les modifications sans aggravation de la situation avant travaux, mais sans recherche d'embellissement non plus. Si les Demandeurs souhaitent profiter des travaux pour modifier les sols, tout coût supplémentaire sera à leur charge (matériau différent, type de mise en œuvre plus complexe,...). Les pavés béton actuels seront donc réutilisés, avec pose sur lit de sable.

"7 - tenter de parvenir à un accord entre les parties, si possible."

Eventuellement : Prise en charge par les demandeurs d'un coût supplémentaire pour la fourniture d'un sol neuf similaire à celui posé sur voirie publique, permettant de valoriser tant la partie privative que l'environnement public global compte tenu de leur prolongement mutuel.

05-2 - REPONSES AUX DIRES EMIS AVANT EDITION DU PRE-RAPPORT

Des Dires ont été remis par les demandeurs avant la diffusion du pré-rapport. Les réponses aux Dires reçus sont détaillées ci-dessous, respectivement pour chaque point évoqué (texte en retrait).

Dires de Maître Duraz – CLDAA Avocats, reçu le 08 octobre 2021:



129, rue Sommeiller | duraz.avocat@cldaa.fr
73000 Chambéry | +33 (0)4 79 69 63 48

Monsieur Anthony BRULARD
Expert Judiciaire
10 Boulevard Roger Salengro
38100 GRENOBLE

a.brulard@in-out.fr

Affaire : Saint Martin d'Uriage c/ Thermotel référé expertise NOS REF : LI074

DIRE 1

Chambéry, le 8 octobre 2021

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à votre dernière réunion d'expertise et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint :

- 1- Relevé topo 1
- 2- Relevé topo 2
- 3- Plan de recolement

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire à annexer à votre rapport et j'adresse bien évidemment copie à l'ensemble des parties dans la procédure.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

RAS

Dires de Maître Duraz – CLDAA Avocats, reçu le 19 octobre 2021:



129, rue Sommeiller | duraz.avocat@cldaa.fr
73000 Chambéry | +33 (0)4 79 69 63 48

Monsieur Anthony BRULARD
Expert Judiciaire
10 Boulevard Roger Salengro
38100 GRENOBLE
a.brulard@in-out.fr

Affaire : Saint Martin d'Uriage c/
Thermotel référé expertise
NOS REF : LI074

DIRE 2

Chambéry, le 18 octobre 2021

Monsieur l'Expert,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint :

4-Photographies travaux

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire à annexer à votre rapport et j'adresse bien évidemment copie à l'ensemble des parties dans la procédure.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

RAS.

PIECES JOINTES EXPERTISE :

- 1-Relevé topo 1
- 2 Relevé topo 2
- 3 plan de recolement

Nouvelles pièces :

- 4 Photographies travaux

Dires de Maître Mouronvalle – Lachat-Mouronvalle Avocats, reçu le 02 novembre 2021:

Christophe LACHAT
Avocat associé spécialisé
En Droit Immobilier,
Droit des Successions & Donations.
christophe.lachat@lachat-mouronvalle.fr

Gilles MOURONVALLE
Avocat associé spécialisé
En Droit Immobilier,
Droit Public.
gilles.mouronvalle@lachat-mouronvalle.fr

Mathilde VILLARD
Avocate
contact@lachat-mouronvalle.fr

Elsa VIARD GAUDIN
Avocate
contact@lachat-mouronvalle.fr

Louis GALICHET
Avocat
contact@lachat-mouronvalle.fr

- IMMOBILIER
- URBANISME
- SUCCESSIONS - PARTAGE
- RESPONSABILITÉ
- VOIES D'EXÉCUTION

2, boulevard Agutte-Sembot
38 000 Grenoble
TEL. 04 76 66 49 27
Fax 04 76 47 45 84

Copie à Me K. DURAZ
PAR MAIL : duraz.avocat@cldaa.fr

Grenoble, le 2 novembre 2021

Nos Réf. : SDC LE THERMOTEL / COMMUNE DE SAINT MARTIN D'URIAGE - SARLU
LA MARMOLADA - CAFE DE LA MARINE
2190218 - GMV/GMV/YDP
Vos Réf. : Ordonnance de référé TA GRENOBLE du 20.01.2021
Dossier 2005593-10

Monsieur l'Expert,

Suite aux dires n°1 et n°2 de Maître Karen DURAZ, je vous informe que ma cliente n'est pas en mesure d'apporter des commentaires sur ces plans qui sont hors de ses compétences techniques.

Néanmoins, le résultat visuel est beaucoup plus parlant quand on le rapproche aux photographies avant travaux où il n'y a jamais eu de marche ni de différence.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués.

RAS.

05-3 - REPONSES AUX DIRES REMIS SUITE A L'EDITION DU PRE-RAPPORT**Dires de Maître Mouronville – Lachat-Mouronville Avocats, reçu le 04 octobre 2022:**

De: Gilles Mouronville [gilles.mouronville@lachat-mouronville.fr]
Envoyé: mardi 4 octobre 2022 16:24
À: a.brulard@in-out.fr
Cc: duraz.avocat@cldaa.fr
Objet: 2190218 - SDC LE THERMOTEL / COMMUNE DE SAINT MARTIN D'URIAGE - SARLU
LA MARMOLADA - CAFE DE LA MARINE
Pièces jointes: Pièce 10 - Devis COLAS.pdf

Monsieur l'expert ,

Je vous adresse le devis effectué par la colas pour faire les travaux de reprise et qui correspond au montant des travaux à réaliser .

Ce devis est à réactualiser car il a 03 ans.

Il convient de rajouter à ce montant les honoraires d'un maitre d'œuvre qui devra superviser les travaux afin que les portes des magasins puissent ouvrir et que l'ensemble forme un tout cohérent .

Il convient également de rajouter le court d'une assurance DO .

Le présent est un dire et mon confrère me lit en copie .

Vous en souhaitant bonne réception.

Votre bien Dévoué.

Gilles MOURONVILLE

Avocat associé au Barreau de Grenoble
SCP Spécialisée en droit immobilier, droit des successions et droit public
www.lachat-mouronville-avocats.com
Tél. 04 76 46 49 27 / Fax 04 76 47 45 81

Vu le devis de l'entreprise COLAS en effet non pris en compte dans le Pré-Rapport: pris en compte dans le présent Rapport (mis en annexe B4).

Note : Comme indiqué dans le pré-rapport, le coût supplémentaire pour un embellissement de la terrasse ne peut être pris en charge par la Demanderesse. Les sols neufs des espaces publics auraient dû initialement être adaptés à la terrasse sans être remplacée. La réparation doit donc être faite dans le même esprit.

En l'occurrence, j'avais prévu réutiliser les pavés existants.

Le prix de pose de pavés autobloquant est d'environ 50€/m², soit 2500€HT. Un simple béton hyrosablé proposé dans le devis (poste 4) est donc sensiblement au même coût.

Ce poste peut être conservé.

Le devis datant de 2019, le montant global indiqué doit être réévalué suivant l'indice des prix du bâtiment BT02-Terrassements :

- Indice mars 2019 : 113,8
- Indice Août 2022 (dernier indice connu à ce jour) : 130,9
- Formule de calcul: prix initial x (indice à la date de début d'exécution des prestations – 3 mois) / (indice de la date de fixation du prix dans l'offre).

Soit coût mis à jour 7219 x130,9/113,8= 8 303,75€HT

Une étude doit en effet être ajoutée, soit par un BE en interne, soit extérieur à l'entreprise, pour réaliser les plans (définition des pentes, raccords sur existant,...), et le suivi des travaux.

Une estimation du coût est ajoutée dans le rapport.

Une mention est ajoutée concernant l'assurance Dommage ouvrage. Une estimation, propre à chaque chantier et différente suivant les différentes compagnies, est difficile à estimer.

Dires de Maître Duraz – CLDAA Avocats, reçu le 24 octobre 2022:

Affaire : Saint Martin d'Uriage c/ Thermotel référé expertise NOS REF : LI074

DIRE 3

Chambéry, le 24 octobre 2022

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à votre mail du 4 octobre dernier et au dire qui vous a été adressé par Me MOURONVALLE le 4 octobre dernier.

Vous aviez d'ores et déjà estimé le montant des travaux de reprise dans le cadre de votre pré-rapport et le seul devis versé par les requérants après le délai qui était imparti pour déposer un dire ne saurait être retenu.

Vous aviez également fait mention d'une somme au titre du bureau d'études.

Les travaux n'étant pas soumis à garantie décennale, le coût d'une assurance DO n'a pas à être inclus.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire à annexer à votre rapport et j'adresse bien évidemment copie à l'ensemble des parties dans la procédure.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

L'estimation des travaux permet de donner une première approche. Elle n'est en aucun cas une étude économique précise issue d'une mission de Maîtrise d'œuvre. En ce sens, il est demandé aux parties de fournir le cas échéant des devis, fait ici par les Demandeurs.

La Défenderesse n'a pas remis de devis comme elle aurait pu le faire, afin de préciser ou réévaluer le coût le cas échéant.

Au même titre que je prends en compte votre Dire à cette date, il m'apparaît légitime de prendre en compte celui de la partie Demanderesse au 4 octobre.

Les travaux de terrassements ne sont pas soumis à Décennale, sauf si ils sont liés où si ils incorporent des ouvrages, ici notamment la reprise de regards de VRD ancrés au sol. Ces travaux peuvent conduire à des dommages sur ces reprises ou sur des réseaux existants, pouvant les rendre impropre à leurs destinations, et dont leurs réparations éventuelles doivent être couvertes par une décennale.

En ce sens, une Dommage Ouvrage peut, et doit légalement, être souscrite. Elle devrait être d'un faible montant compte tenu du peu d'ouvrages concernés.

SOMMAIRE des ANNEXES

Tome A - Eléments techniques

Annexe A1

DETAILS DES OBSERVATIONS: catalogue photos

Annexe A2

Feuille de présence signée par les parties présentes à la réunion du 28 avril 2021.

Annexe A3

Croquis de relevé des pentes sur voirie neuve prises lors de la réunion d'expertise du 28 avril 2021

Annexe A4

Proposition réparation – plan annoté.

Tome B - Courriers et Documents remis par les parties

Annexe B1

Pièce n°04 – Maître Mouronville (SCP Lachat-Mouronville):

- Plan Géomètre avant travaux – SINTEGRA du 10 décembre 2018 (annoté ici par l'Expert).

Annexe B2

Pièce n°09 - Maître Duraz (CLDAA Avocats)

- Plan de Recollement après travaux – COLAS du 21 janvier 2020 : extrait du plan Pdf haute définition remis le 12 octobre 21 (annoté ici par l'Expert).

Annexe B3

Pièce n°10 - Maître Duraz (CLDAA Avocats)

- Photos chantier juste avant intervention des ouvriers.

Annexe B4

Pièce n°10 – Maître Mouronville (SCP Lachat-Mouronville):

- Devis de réparation de l'entreprise COLAS du 21 mars 2019..

Le présent Rapport comporte 22 pages + Annexes Tome A et Tome B, 35 pages (compris intercalaires).

**Fait à Grenoble,
le 02 novembre 2022**