

Marcel POGGIALI
*Expert près Cour
d'Appel de Toulouse*
Ingénieur ENSEEIHT
26, rue Danielle Casanova
31000 TOULOUSE

Tél : 05.34.45.48.23
Fax : 05.34.45.48.24

TOULOUSE LE 15 Décembre 2008

Immobilière de TOULOUSE
SDC Résidence RIVE GAUCHE
02, rue Jolimont
31500 TOULOUSE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE
Ordonnance de référé du 16 Octobre 2008
N° de Rôle Général : 08/01449

AFFAIRE : SDC Résidence RIVE GAUCHE
c/ SCI RIVE GAUCHE, SAS LOFT ONE et autres.

V/Ref :

Messieurs,

Je vous informe que dans l'affaire citée en références, j'ai prévu une nouvelle réunion sur les lieux litigieux, 87-89-91 Boulevard Koenigs à Toulouse, le :

Jeudi 15 Janvier 2009 à 14 H 30,

Vous voudrez bien être présents ou représentés.

Je vous prie d'accepter, Messieurs, l'expression de mes salutations les plus distinguées.


Marcel POGGIALI

Pièce jointe : Note n°1

Marcel POGGIALI
Ingénieur E.N.S.E.E.I.H.T.
Expert près la Cour
d'Appel de Toulouse

**TRIBUNAL
DE
GRANDE INSTANCE
DE TOULOUSE**

Palais de Justice
02, allées Jules Guesde
BP 7015
31068 TOULOUSE Cedex 7

ORDONNANCE DU 16 Octobre 2008
MINUTE N° 1675 – RÔLE GENERAL : 08-01449

INSTANCE ENTRE :

DEMANDERESSE :

- Syndicat de copropriétaire de la résidence RIVE GAUCHE en la personne de son syndic SARL IMMOBILIERE DE TOULOUSE,
AVOCAT : SCPA DECKER et Associés

ET :

DEFENDERESSES :

- SCI RIVE GAUCHE
AVOCAT : SELAS CLAMENS Conseil

- Société SCIB
AVOCAT : Maître CARCY Xavier

- MAF
AVOCAT : Maître TERRACOL Guy

NOTE N°1

- SAS ENPYCO

AVOCATS : Maître CARCY Xavier et Maître MONZORIES Philippe

- SMABTP assureur ENPYCO

AVOCAT : Maître CARCY Xavier

- SA GUIRAUD Midi Pyrénées

AVOCAT : SELAS CLAMENS Conseil

- AGF Assurances assureur SA GUIRAUD

AVOCAT : SELAS CLAMENS Conseil

- SA STTL

non comparante

- SMABTP assureur STTL

AVOCAT : Maître CARCY Xavier

- SAS Bureau VERITAS

non comparante

- SA COVEA RISKS assureur de VERITAS

non comparante

- SMABTP assureur de SCIB

AVOCAT : Maître CARCY Xavier

ORDONNANCE DU 20 NOVEMBRE 2008
MINUTE N°1875. RÔLE GENERAL : 08-01714

INSTANCE ENTRE :

DEMANDERESSE :

- **MAF,**
AVOCAT : Maître TERRACOL Guy,

ET :

DEFENDERESSES :

- **SMAC,**
non comparante

- **SARL BERTRAND**
non comparante

- **SMABTP assureur SMAC et Société BERTRAND**
AVOCAT : Maître CARCY Xavier

I – PROCEDURE SIMPLIFIEE :

Demanderesse :

- Syndicat de copropriétaires de la résidence RIVE GAUCHE,
- Avocat : SCPA DECKER et Associés,

Défenderesses :

- SCI RIVE GAUCHE, Avocat : SELAS CLAMENS Conseil,
- Société SCIB, Avocat : Maître CARCY Xavier,
- MAF, Avocat : Maître TERRACOL Guy,
- SAS ENPYCO, Avocat : Maître CARCY Xavier,
- SMABTP assureur ENPYCO, Avocat : Maître CARCY Xavier,
- SA GIRAUD MIDI PYRENEES, Avocat : SELAS CLAMENS Conseil,
- AGF Assurances assureur GIRAUD, Avocat : SELAS CLAMENS Conseil,
- SA STTL, non comparante,
- SMABTP assureur STTL, Avocat : Maître CARCY Xavier,
- SAS BUREAU VERITAS, non comparante,
- SA COVEA RISKS assureur de VERITAS, non comparante,
- SMABTP assureur SCIB, Avocat : Maître CARCY Xavier,

puis,

Demanderesse :

- MAF, Avocat : Maître TERRACOL Guy,

Défenderesses :

- SMAC, non comparante,
- SARL BERTRAND, non comparante,
- SMABTP assureur SMAC et Société BERTRAND, Avocat : Maître CARCY Xavier.

Mission :

- « 1) prendre connaissance des conventions intervenues entre les parties et donner tous éléments techniques de nature à permettre au juge de déterminer les missions respectives des intervenants à l'acte de construire,
- 2) visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, leurs conseils avisés, l'immeuble appartenant au syndicat de copropriétaires de la résidence RIVE GAUCHE 1 et situé au 87-89-91 boulevard KOENIGS à Toulouse, le décrire, entendre tous sachants,
- 3) fournir tous les renseignements sur la réception de l'ouvrage, en particulier son déroulement,
- 4) dire si les travaux effectués par les divers intervenants sont conformes quantitativement et qualitativement aux engagements contractuels pris et s'ils sont achevés.

- 5) dire si l'immeuble présente les désordres et malfaçons précisément invoqués dans l'assignation ou tout document de renvoi à l'exclusion de tous autres non définis, dire notamment si l'accès au parking est conforme à la réglementation en vigueur,
- 6) dans l'affirmative, en indiquer la nature et l'étendue en précisant s'ils peuvent compromettre la stabilité ou la solidité de l'immeuble ou le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement ;
- 7) dire quelles sont les causes de ces désordres et malfaçons en précisant s'ils sont imputables à une erreur de conception, à une faute d'exécution, à la mauvaise qualité des matériaux mis en œuvre, à une erreur d'utilisation de l'ouvrage, à un défaut d'entretien par son propriétaire, ou à toute autre cause qui sera indiquée,
-
- 8) dire si les désordres et malfaçons identifiés sont apparus avant ou après la réception de l'ouvrage et s'ils étaient ou non apparents lors de la réception,
- 9) rechercher tous les éléments techniques permettant d'établir les responsabilités éventuelles de chacun des intervenants à l'acte de construire de la SCI RIVE GAUCHE tant dans la rupture éventuelle du contrat que dans les malfaçons, non-conformités et désordres constatés, que dans l'exécution des travaux ou dans le retard apporté à leur exécution, rechercher notamment si l'immeuble a été livré dans les délais convenus et, dans la négative, proposer une évaluation des pénalités de retard qui auraient été convenues,
- 10) indiquer s'il y a lieu les travaux restant à exécuter pour remettre l'immeuble en conformité à sa destination ou pour le rendre conforme aux prescriptions du marché conclu entre les parties, en évaluer le coût et la durée de leur exécution,
- 11) dire si l'exécution des travaux par une autre entreprise est susceptible d'entraîner un supplément de prix, dire si, après l'exécution des travaux de remise en état, l'immeuble restera affecté d'une moins value et donner en ce cas son avis sur son importance,
- 12) reprendre les termes de la déclaration de sinistre auprès de la MAF assureur dommages-ouvrages et indiquer quelles en ont été les suites,
- 13) donner tous éléments pour proposer l'évaluation du préjudice subi du fait des désordres et malfaçons constatés et de l'exécution des réparations ; formuler une proposition d'apurement des comptes entre les parties
- 14) à l'issue de la première réunion d'expertise sur les lieux, rédiger à l'attention des parties et du juge de l'expertise une note succincte ;
 - indiquant les premières constatations opérées, les questions à traiter et notamment les travaux urgents.

- énumérant les travaux de remise en état sans incidence sur le déroulement de l'expertise, et
- donnant un premier avis, non définitif, sur l'existence, la nature, les causes des désordres ainsi qu'une première approximation du coût des éventuels frais de remise en conformité,
- établissant un calendrier prévisionnel des opérations d'expertise,
- fixant à cette occasion un bref délai aux parties pour toute éventuelle réaction de leur part,

15) répondre, conformément aux dispositions de l'article 276 du Code de procédure civile, à tous dires ou observations des parties auxquelles seront communiquées, avant d'émettre l'avis sur l'évaluation définitive des travaux de réparation, soit une note de synthèse, soit un pré-rapport comportant toutes les informations sur l'état de ses investigations et tous les documents relatifs notamment aux devis et propositions chiffrés concernant les diverses évaluations ; rapporter au tribunal l'accord éventuel qui pourrait intervenir entre les parties,

16) plus généralement donner toutes les informations utiles de nature à apporter un éclaircissement sur les différents aspects du litige, ».

II – PIÈCES COMMUNIQUÉES PAR LES PARTIES :

-- Société GIRAUD - AGF :

- Lettre de Maître CLAMENS à l'expert dans l'intérêt de la société GIRAUD et AGF en date du 21 Octobre 2008.

-- SMABTP – Société SCIB :

- Lettre de SARETEC à l'expert dans l'intérêt de la SMABTP et de la société SCIB en date du 27 Octobre 2008.

-- Syndicat des copropriétaires de la résidence RIVE GAUCHE :

- Lettre de Maître MARIN à l'expert dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires de la résidence RIVE GAUCHE, en date du 21 Octobre 2008 accompagnée de son dossier de plaidoirie contenant les pièces suivantes :

- * Ordonnance du 16 Octobre 2008,
- * Assignation du 02 Septembre 2008,
- * Assignation du 08 Septembre 2008,
- * Procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du Jeudi 10 Avril 2008,
- * Extrait Kbis de la SCI RIVE GAUCHE du 26 Août 2008,
- * Extrait Kbis de SCIB (Maître d'œuvre) du 26 Août 2008,

- * Procès verbal de réception de SCIB en date du 06 Avril 2006,
- * Lettre de la MAF à la SARL Immobilière de Toulouse du 10 Septembre 2007 accompagnée du rapport d'expertise de CLE Expertises daté du 05 Septembre 2007,
- * Lettre de la MAF à la SARL Immobilière de Toulouse du 10 Septembre 2007 portant refus de garantie,
- * Lettre de Maître MARIN à la MAF en date du 15 Avril 2008 dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires de la résidence RIVE GAUCHE,
- * copie d'un article concernant l'immeuble impropre à sa destination,
- * Plan des parkings + photos
- * Norme AFNOR NF P91-120 « Dimensions des constructions, Parc de stationnement à usage privatif » d'Avril 1996,
- * Liste des 36 points sur lesquels portera la procédure judiciaire.

- Photos des parkings (4 pages) données en main propre à l'expert le 03 Décembre 2008 par un copropriétaire, Monsieur BONY.

-- MAF :

- Lettre de Maître TERRACOL à l'expert dans l'intérêt de la MAF en date du 04 Décembre 2008 accompagné des pièces suivantes :

- * PV de réception du 06 Avril 2006,
- * Déclaration de sinistre du 26 Juin 2007,
- * Rapport d'expertise DO du 05 Septembre 2007,
- * Position de non garantie du 10 Septembre 2007,
- * Arrêtés définitif des comptes par corps d'état,
- * Attestation d'assurance COVEA RISKS du 16 Janvier 2004,
- * Attestation SMABTP assureur ENPYCO du 16 Juillet 2004,
- * Attestation SMABTP assureur SCIB du 03 Février 2004,
- * Contrat d'assurance Dommage Ouvrage.

III - OPERATIONS D'EXPERTISE :

-- COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 03 DECEMBRE 2008 :

ETAIENT PRESENTS :

- Maître MARIN de la SCPA DECKER et Associés, conseil du syndicat des copropriétaires RIVE GAUCHE,
- Monsieur GUTIERRES du cabinet Immobilière de Toulouse, syndic de la copropriété RIVE GAUCHE,

- | | |
|---------------------------|---|
| - Maître RAMONDIN | de SELAS CLAMENS Conseil, conseil de la SCI RIVE GAUCHE et AGF assureur de SA GIRAUD, |
| - Madame MARCHON | Représentant la société SCIB, |
| - Maître MEROT | loco TERRACOL, conseil de la MAF, |
| - Monsieur CORNA | Représentant la SAS ENPYCO, |
| - Monsieur BRETON | Expert SARLITEC missionné pour la SMABTP assureur de SA STTL, ENPYCO, SCIB, BERTRAND et SMAC, |
| - Monsieur DUBOIS Alain | Représentant la SA GIRAUD Midi Pyrénées, |
| - Madame DZIURA | Représentant SAS Bureau VERITAS, |
| - Monsieur ROUGES | Représentant la SMAC, |
| - Monsieur ANDRE | Cabinet CLE, |
| - Monsieur RIVES Bertrand | Président du Conseil syndical et copropriétaire résidant, |
| - Monsieur BONY | Membre du Conseil Syndical copropriétaire résidant, |
| - Monsieur POGGIALI | Expert judiciaire. |

Monsieur BONY remet des photos couleurs à l'expert qui avaient déjà été communiquées en noir et blanc.

L'expert demandera les pièces dans une note.

Immeuble de 74 appartements avec trois entrées ainsi que des maisonnettes à l'arrière.

Prévoir une après midi pour relever les désordres et le problème de la rampe d'accès.

Appeler en cause :

Le maître d'œuvre de conception, cabinet Monsieur MARTIN assuré à la MAF ainsi qu'au BET de Conception, SIC, Monsieur RIVERA et le bureau d'Etudes d'exécution, 3J Ingénieric et Monsieur BARBARESCO.

Maître MARIN :

Il y a des problèmes dans l'assignation qui n'ont pas été forcément mentionnés dans le PV de réception car le syndic d'origine était une émanation de CARRERE.

SCIB a rédigé un PV de levée des réserves qui n'a pas été signé par la copropriété.

Pas de pénalités de retard.

Il semble que quelques factures de TS soient encore impayées.

La réunion a ensuite été levée.

Suite de l'expertise :

Sous réserve de l'acceptation du Tribunal, les opérations d'expertise de l'expert seront rendues opposables au maître d'œuvre de conception, au BET de conception et au BET d'exécution (voir compte rendu de réunion ci-dessus).

Lors de la réunion, il a été décidé de fixer une visite des lieux litigieux au Jeudi 15 Janvier 2009 à partir de 14H30 afin de vérifier la liste des désordres, objet de l'expertise.

Nous rédigerons la réponse au point n°14 de la mission (note succincte) après cette réunion.

Enfin, pour répondre aux points n°1 à 4 de la mission, nous demandons communication des documents suivants :

De la part du maître d'ouvrage :

- Dossier de conception Maîtrise d'œuvre et BET conception,
- Dossier d'exécution Maîtrise d'œuvre et BET conception.

Ces dossiers comprendront les pièces écrites (CCAP, CCTP...) et les plans.

- Les comptes rendus de réunion de chantier et s'ils existent de l'OPC.

De la part des entreprises :

- Les marchés,
- La situation financière avec s'ils existent les décomptes définitifs de travaux.

De la part du bureau de contrôle :

- Le rapport initial de contrôle,

- Les observations en cours de réalisation,
- Le rapport final de contrôle.

Ces documents devront m'être communiqués au plus tôt, de préférence, avant la fin de l'année.

CECI CONCLUT NOTRE NOTEN°1.

FAIT A TOULOUSE
LE 15 DECEMBRE 2008

Marcel POGGIALI
Marcel POGGIALI
INGENIEUR ENSEEIHT
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
DE TOULOUSE
26, rue Danielle Casanova
31000 TOULOUSE
Tél. : 05 34 45 43 23 - Fax : 05 34 45 45 24
Siret : 330 917 782 00048 APE 741 A

