

AVOVENTES

ARCHITECTE D.P.L.G.

Adresse: 2, Cours Grandval - 20 000 AJACCIO _ Tel: 04 95 51 36 26 Fax: 04 13 33 75 53

AVOVENTES

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

N° Dossier :

19 / 00052

AVOVENTES

Etabli à AJACCIO,
Le 30 septembre 2019.

L'Expert,

AVOVENTES

I - PREAMBULE

NOUS :

AVOVENTES Architecte DPLG, dont les bureaux sont sis
6 rue Maréchal Ornano - 20 000 AJACCIO (Corse du Sud).

AVONS ÉTÉ DÉSIGNÉS :

🇫🇷 En qualité d'Expert par le Tribunal de Grande Instance de Bastia par
ordonnance du 10 avril 2019, dans l'affaire qui oppose :

D'UNE PART :

AVOVENTES

DEMANDEUR.
Ayant pour Conseil
M^e Jean François MARIANI

D'AUTRE PART :

AVOVENTES

DEFENDEUR.
Ayant pour Conseil
M^e Linda PIPERI

🇫🇷 SA ALLIANZ IARD dont le siège social est sis
1, Cours Michelet CS 30051 – 92 076 PARIS LA DEFENSE

DEFENDEUR.
Ayant pour Conseil
M^e Claude THIBAudeau

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

AVEC MISSION NOTAMMENT DE :

1. Se rendre sur les lieux, les parties et leurs conseils dûment convoqués,
2. Se faire remettre tous documents et pièces utiles, notamment les documents contractuels liant les parties, entendre les parties
3. Décrire les désordres, vices et malfaçons affectant la construction
4. Déterminer les causes des désordres, dire notamment s'ils ont pour origine une erreur de conception, d'exécution ou un vice de matériaux
5. Dire si ces désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination
6. De façon générale, fournir tous les éléments utiles de nature à permettre l'évaluation des responsabilités encourues
7. Vérifier si les travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes, les autres intervenants à l'acte de bâtir ont eu des conséquences sur les désordres dont ils font état et plus précisément rechercher les causes de ces désordres et leurs origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions
8. Fournir les éléments de fait propres à apprécier l'existence et la date d'une réception et dans la négative, fournir tous les éléments permettant s'il y a lieu, de prononcer une réception judiciaire et notamment la date à retenir et les réserves éventuelles.
9. D'une manière générale, faire toutes observations et mesures nécessaires à la solution du litige et plus particulièrement fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités encourues.
10. Se faire assister au besoin par tout sapiteur qui lui semblerait utile de voir intervenir,

NOUS AVONS CONVOQUÉ LES PARTIES :

- ✚ Par email et par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, aux adresses indiquées par le Tribunal de Grande Instance de Bastia, pour assister à l'ouverture de nos opérations d'expertise.
L'accédit fixée le lundi 24 juin 2019 à 15h00, sur les lieux du litige (lotissement "Chjara Maria" lieudit Pietralba à CALENZANA 2B - parcelle cadastrée Section F. 1491), nous a permis de débuter notre mission.
Un second accédit à eu lieu sur site le mercredi 3 juillet 2019 à 16h00.

AU JOUR, HEURE ET LIEU FIXÉS, AVONS RENCONTRÉ :

📅 **Le 24 juin 2019 :**
(Cf. feuille de présence en annexe: Accedit 01)

AVOVENTES

📅 **Le 03 juillet 2019 :**
(Cf. feuille de présence en annexe: Accedit 02)

AVOVENTES

BREF RAPPEL DES FAITS ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Extrait de l'Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Bastia :

EXPOSE DU LITIGE :

A l'audience du 06 mars 2019, à laquelle l'affaire a été retenue,

AVOVENTES ont fait reprendre oralement l'intégralité de ses moyens et demandes développés dans l'acte introductif d'instance. Ils exposent qu'ils sont propriétaires d'une parcelle située à CALENZANA lotissement "Chjara Maria" lieudit Pietralba cadastrée Section f. N°1491 sur laquelle est édifiée une maison d'habitation. Qu'un permis de construire a été délivré par la Commune de CALENZANA le 08 juin 2016.

Que suivant acte d'engagement en date du 24 mars 2017, les travaux de gros oeuvre ont été confiés à l'entreprise de **AVOVENTES** assuré auprès de la compagnie ALLIANZ, moyennant le prix forfaitaire de 86.643,92 euros TTC payé le 17 mai 2017. Que les travaux devaient être terminés le 15 août 2017 au plus tard, Qu'aucune réception expresse n'est intervenue et il est apparu de nombreux désordres qui se sont amplifiés.

Qu'ils ont missionné un expert en Bâtiment qui a constaté plusieurs malfaçons et manquements au règle de l'art. Qu'ils versent aux débats un procès-verbal de constat d'huissier en date du 04 décembre 2018. Qu'ils ont reçu le 31 juillet 2018 une mise en demeure de la commune de régulariser les travaux qui ne sont pas conformes au permis de construire.

AVOVENTES conclut qu'il ne s'oppose pas à la demande d'expertise mais émet les plus expresses réserves et protestations. Il sollicite un complément de mission auquel les requérants ne s'opposent pas.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

Il réplique qu'il s'agit d'un marché sur devis ayant pour objet uniquement le gros oeuvre et non d'un contrat de construction de maison individuelle. Que les maîtres d'ouvrages avaient aussi prévu d'effectuer certains travaux eux-mêmes, notamment le décaissement en vue d'enterrer les canalisations, ce qui a modifié le niveau du sol naturel.

Qu'ils ont mis en oeuvre un complément de béton sur le plancher du toit terrasse.

Qu'ils n'ont pas sollicité le concours d'un architecte, ni dans le cadre de la mission de conception de l'ouvrage, ni dans le cadre du contrôle et du suivi du chantier. Que durant l'exécution des travaux de gros oeuvre, ils n'ont eu de cesse d'opérer des modifications de travaux telles que le changement de certaines dimensions d'ouvertures et l'augmentation de la hauteur sous plancher. Qu'il est prématuré de dire qu'il n'y a pas eu de réception de ce marché.

La compagnie ALLIANZ IARD conclut qu'elle ne s'oppose pas à la demande d'expertise mais émet les plus expresses réserves et protestations de responsabilités et garanties. Elle réplique que AVOVENTES a souscrit auprès d'ALLIANZ IARD un contrat d'assurance Allianz Solution BTP qui a pris effet le 14 mars 2016. Qu'en l'état, au regard du contrat, les garanties A, B et D ne sont pas-mobilisables.

Que la réception tacite ou expresse n'a pas lieu. Que les non-conformités et inexécutions de travaux ont fait l'objet de réserves par l'expert du maître de l'ouvrage. Que la non-conformité de l'ouvrage aux permis et règles d'urbanisme relève de la responsabilité du pétitionnaire.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

CHRONOLOGIE :

- | | |
|---------------------------------|---|
| 📅 <u>Le 20 mai 2019 :</u> | Réception de l'ordonnance par courrier et acceptation de la mission confiée par le Tribunal de Grande Instance de Bastia. |
| 📅 <u>Le 24 juin 2019 :</u> | 1 ^{er} Accédit sur les lieux du litige. |
| 📅 <u>Le 3 juillet 2019 :</u> | 2 nd Accédit sur les lieux du litige. |
| 📅 <u>Le 17 juillet 2019 :</u> | Dépôt du pré-rapport aux parties ainsi qu'au Tribunal de Grande Instance de Bastia. |
| 📅 <u>Le 30 septembre 2019 :</u> | Dépôt du rapport aux parties ainsi qu'au Tribunal de Grande Instance de Bastia. |

PLAN DU RAPPORT

Réponses aux missions du Tribunal de Grande Instance de Bastia

1. Se rendre sur les lieux, les parties et leurs conseils dûment convoqués,
2. Décrire les désordres, vices et malfaçons affectant la construction
3. Déterminer les causes des désordres, dire notamment s'ils ont pour origine une erreur de conception, d'exécution ou un vice de matériaux
4. Dire si ces désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination
5. De façon générale, fournir tous les éléments utiles de nature à permettre l'évaluation des responsabilités encourues
6. Vérifier si les travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes, Monsieur et AVOVENTES et les autres intervenants à l'acte de bâtir ont eu des conséquences sur les désordres dont ils font état et plus précisément rechercher les causes de ces désordres et leurs origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions
7. Fournir les éléments de fait propres à apprécier l'existence et la date d'une réception et dans la négative, fournir tous les éléments permettant s'il y a lieu, de prononcer une réception judiciaire et notamment la date à retenir et les réserves éventuelles.
8. D'une manière générale, faire toutes observations et mesures nécessaires à la solution du litige et plus particulièrement fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités encourues.

REPONSES AUX QUESTIONS :

1. Se rendre sur les lieux, les parties et leurs conseils dûment convoqués,

Nous avons procédé à la visite de la propriété de AVOVENTES lors de l'accédit du 24 juin 2019. (cf. feuille de présence en annexe).

Nous avons pu accéder à l'ensemble des pièces de la maison, ainsi qu'aux espaces extérieurs. Il s'agit d'une maison d'habitation en maçonnerie traditionnelle avec toit terrasse, en R+1, sur vide sanitaire avec garage attenant.

2. Décrire les désordres, vices et malfaçons affectant la construction

La construction visitée est actuellement non habitée.

Seul le gros œuvre de la villa a été réalisé par l'entreprise AVOVENTES

Les menuiseries extérieures ont été posées pour assurer le hors d'eau / hors d'air.

Cependant certaines menuiseries ont été mal posée et l'étanchéité à l'air n'est pas assuré (cf photo 04 en annexe)

Les désordres constatés sont :

- Plusieurs non-conformités de la construction par rapport au permis de construire.
- Des ruptures de ponts thermiques au niveau du plancher haut de l'étage par rapport au mur périphérique.
- Des mauvais aplombs de certains murs provoquant des vides d'air entre la maçonnerie et certaines menuiseries.
- Un joint de dilatation discontinue non conforme aux règles de l'art.
- La mise en œuvre d'une poutre intérieure en béton armé en porte à faux.
- La non solidarité du garde corps extérieur de la terrasse du premier étage avec le corps principal de l'ouvrage.
- Une absence de pose des tableaux de menuiseries extérieures compromettant la pose des guides de volets roulants.

3. Déterminer les causes des désordres, dire notamment s'ils ont pour origine une erreur de conception, d'exécution ou un vice de matériaux

La majorité des désordres évoqués dans le paragraphe précédent ont pour origine des erreurs d'exécution pour l'ensemble des points suivants :

- Ruptures de ponts thermiques au niveau du plancher haut de l'étage par rapport au mur périphérique.
- Mauvais aplombs de certains murs provoquant des vides d'air entre la maçonnerie et certaines menuiseries.
- Discontinuité de joint de dilatation.
- Porte à faux d'une poutre intérieure en béton armé.
- Désolidarisation du garde corps extérieur de la terrasse du premier étage avec le corps principal de l'ouvrage.
- L'absence de pose des tableaux de menuiseries extérieures compromettant la pose des guides de volets roulants.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

Les non conformités de la construction vis-à-vis du permis de construire relèvent d'une erreur de conception, avec notamment :

- La cote de hauteur de la construction par rapport au terrain naturel qui dépasse les 6 mètres autorisés, de 1,20 metre.
- La suppression d'une baie vitrée en facade sud est et deux fenetres en rez de chaussée par rapport au permis initial.
- La non-conformité des dimensions de fenetres.
- La creation d'escalier devant la porte d'entrée.
- Le garde corps du garage en facade nord Ouest n'a pas été réalisé. Seul un acrotere d'une vingtaine de centimetres est visible provoquant un décroché par rapport à la terrasse.
- Un mur de cloture a été construit en limite de propriété du terrain. La limite Sud Est est close partiellement par un mur en maçonnerie d'environ 2,20 metres de hauteur. Un mur maçonné de 1,60 metre de hauteur matérialise la limite Nord Ouest de la parcelle.

4. Dire si ces désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination

Suite à l'énoncé de l'ensemble des désordres relevés, il s'avère que la majorité des désordres ne font pas l'objet d'un péril grave et imminent.

Les lieux sont cependant rendus impropres à leur destination première d'habitation.

Le demandeur ne peut jouir pleinement de son bien immobilier. La fin des travaux était initialement prévue au mois d'août 2017.

5. De façon générale, fournir tous les éléments utiles de nature à permettre l'évaluation des responsabilités encourues

Suite à l'énoncé de l'ensemble des désordres relevés, il s'avère que la majorité d'entre eux ont pour origine des erreurs de conception et de mise en œuvre.

6. Vérifier si les travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes, Monsieur et AVOVENTES et les autres intervenants à l'acte de bâtir ont eu des conséquences sur les désordres dont ils font état et plus précisément rechercher les causes de ces désordres et leurs origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions

Les travaux entrepris par AVOVENTES et les autres intervenants à l'acte de bâtir ne sont pas conformes aux règles de l'art mais n'ont pas d'incidences sur la solidité de l'ouvrage, ainsi que sur les désordres évoqués.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

7. Fournir les éléments de fait propres à apprécier l'existence et la date d'une réception et dans la négative, fournir tous les éléments permettant s'il y a lieu, de prononcer une réception judiciaire et notamment la date à retenir et les réserves éventuelles.

La construction ne peut être réceptionnée en l'état, du fait de sa non-conformité au permis de construire accordé le 08 juin 2018.

8. D'une manière générale, faire toutes observations et mesures nécessaires à la solution du litige et plus particulièrement fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités encourues.

Ce dossier présente une complexité particulière liée à la demande de la commune et à ses règles d'urbanisme, imposant une hauteur maximum de la construction à 6 m par rapport au terrain naturel.

Au regard de ces constatations factuelles, la partie défenderesse a proposé des solutions de modifications AVOVENTES avec des nouvelles esquisses réalisées par un architecte. Celles-ci n'ont pas été approuvées par les AVOVENTES pour des raisons d'ordre esthétique et de conformité par rapport au projet d'origine.

La seule solution évoquée à ce jour, qui permettrait de retrouver une conformité vis-à-vis des demandes de la commune, est la déconstruction / reconstruction partielle (maçonnerie supérieur à 6m au dessus du terrain naturel) ou totale de la bâtisse conformément au permis d'origine.

Cette dernière hypothèse lourde de conséquences a été évoquée en dernier recours.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

En foi de quoi nous avons rédigé le présent rapport, sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir procédé nous-mêmes aux opérations qui y sont mentionnées, pour être jugé par le Tribunal de Grande Instance de Bastia, ce qu'il appartiendra.

Clos et signé en mon Cabinet à Ajaccio, le 30 septembre 2019.

L'Expert.

AVOVENTES

Ampliation en 9 exemplaires dont :

AVOVENTES

- La compagnie d'assurance ALLIANZ ASSURANCE, Défenderesse,
✓ Maître Claude THIBAUDEAU, Conseil de la Défenderesse.
- Tribunal de Grande Instance de Bastia (2 ex).

Une copie en nos bureaux.

Réponses aux dires des parties

Dans ce chapitre, nous écartons les dires qui fussent-ils qualifiés de dire par leur auteur, ont trait à la transmission de documents, pour ne répondre qu'à ceux constituant de réelles observations écrites.

Concernant le dire de AVOVENTES - du 19 septembre 2019 :

« Monsieur l'Expert, Cher Monsieur,

Je fais suite à votre courriel en date du 16 septembre dernier dans l'affaire ci-dessus référencée.

En premier lieu, il y a un malentendu sur votre lecture du constat d'huissier du 4 décembre 2018 concernant la hauteur de la construction.

Ce PV de constat d'huissier n'indique pas que la hauteur de la maison s'élève à 7,20 m.

Au demeurant, si un expert judiciaire a été nommé, ce n'est pas pour simplement se conformer aux pièces fournies par les demandeurs et ce d'autant que les mesures n'ont pas été prises au contradictoire des parties et ne sont donc pas recevables.

En second lieu, il sera repris mes observations développées dans mon précédent dire

1/ Sur la réception du lot gros-oeuvre

Si l'immeuble litigieux n'est, à ce jour, pas achevé, il n'en demeure pas moins qu'une réception tacite est intervenue concernant le lot dont avait la charge AVOVENTES

En effet, les travaux de gros-oeuvre ont été achevés en juillet 2017 et l'intégralité du marché a été réglée.

Postérieurement à l'achèvement des travaux de gros-oeuvre, les maîtres d'ouvrage ont confié des travaux de second oeuvre et notamment la pose des menuiseries par la société GEDIMAT. L'entreprise ISOL' ETANCH' est également intervenue.

A cet égard, la société GEDIMAT atteste avoir accepté le support le 6 juillet 2017 et effectué la pose des menuiseries le 20 juillet 2017, ce qui vient confirmer que les travaux de gros oeuvre étaient terminés courant juillet 2017.

Les maîtres d'ouvrage ont également effectué des travaux eux-mêmes dans un souci d'économie.

Une jurisprudence parfaitement établie en la matière admet la réception partielle lorsqu'il s'agit d'un marché par lots séparés, ce qui est le cas en l'espèce (Civ.3, 21 juin 2011, N°10-20216).

Vous avez relevé dans votre pré-rapport (cf.p.8) que la non-conformité de la construction au permis de construire faisait obstacle à la réception.

Cette affirmation est juridiquement erronée dans la mesure où la réception est un acte émanant du maître de l'ouvrage ; La déclaration de conformité constitue un acte purement administratif qui n'est pas assimilable à une réception de l'ouvrage.

2/ Sur l'absence de pose des tableaux de menuiseries extérieures (cf.p.6 §2 et 3 du pré-rapport)

Sur les devis établis les 3 mars 2016 et 30 mars 2017 par la société GEDIMAT, aucune réserve n'a été émise concernant la pose des guides de volets roulants. En outre, cette société est intervenue le 20 juillet 2017 sans présenter la moindre réserve et a, de ce fait, accepté le support. (cf. attestation et devis GEDIMAT)

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

3/Sur les défauts de conformité au permis de construire allégués par M. et Mme

AVOVENTES

Concernant ces défauts, vous reprenez intégralement la liste établie par les services de la mairie de CALENZANA. Toutefois, il ne s'agit pas d'un procès-verbal établi par un agent assermenté étant précisé que seul le Tribunal correctionnel est compétent pour déterminer l'existence d'une infraction au permis de construire.

a/ Sur la hauteur de l'ouvrage

En premier lieu, vous avez pu observer, en raison du marquage du niveau d'imperméabilisation, qu'un décaissement d'environ 80 cm avait été réalisé.

Il ressort des pièces contractuelles produites par AVOVENTES (cf. devis, factures...) dans le cadre de la procédure que les travaux de décaissement n'étaient pas prévus et n'ont pas été facturés.

Plus précisément, la facture détaillée de l'entreprise AVOVENTES (cf. Devis et facture entreprise AVOVENTES) et celle de son sous-traitant AVOVENTES démontrent que le cubage pour la plate-forme était d'environ 90 m³. (Cf. facture AVOVENTES) Pourtant, il a été constaté in situ un terrassement de 140 m³. Ce supplément ne figure pas sur la facture.

Il n'est donc pas démontré que ces travaux ont été effectués par l'entreprise AVOVENTES. En réalité, ces travaux de décaissement ont été entrepris par le maître d'ouvrage. (Cf. attestation sous-traitant de GEDIMAT, entreprise A SCANCERIA, attestation de AVOVENTES)

AVOVENTES

En outre, il importe de rappeler les dispositions du PLU de la commune de CALENZANA (ZONE AU1-4.10) selon lesquelles la cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit.

Il ressort du plan établi par AVOVENTES d'après ses relevés concernant la hauteur maximum laquelle est de 6,84 m et non 7,20 m à partir du terrain décaissé. (cf. plan façades de AVOVENTES)

C'est donc une hauteur de 6,84 m et non de 7,20 m à partir du terrain décaissé qu'il convient de retenir. Le terrain décaissé a, à tort, été considéré comme le terrain naturel par le service d'urbanisme de la commune de CALENZANA. (cf. attestation SARL ARCHIMAGE 2B)

Le dépassement de 84 cm correspond au décaissement effectué par AVOVENTES

En effet, il semblerait que vous n'ayez pas retenu les mêmes points de référence prescrits par le PLU de CALENZANA afin de mesurer la hauteur.

En deuxième lieu, à la demande du maître d'ouvrage, le vide sanitaire a été remonté de 2 rangées.

Toutefois, cela n'a pas nécessairement un impact sur la hauteur générale de l'immeuble. Ces coffres ont certes eu pour effet de rehausser l'immeuble de quelques cm mais cet impact est minime en comparaison au décaissement opéré par les maîtres d'ouvrage.

En troisième lieu, AVOVENTES a aperçu que les maîtres d'ouvrage avaient ajouté 10 cm de béton sur le dernier plancher du toit-terrasse, ce qui surélève davantage le niveau de l'immeuble et affecte nécessairement la solidité de l'ouvrage. (Cf. Courrier SOCODA ; Facture et bon de livraison SOCODA signé par le maître d'ouvrage ; Rapport de AVOVENTES)

Ainsi, contrairement à ce que vous indiquez dans votre pré-rapport à propos des travaux effectués par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes, ceux-ci ont une incidence directe sur la solidité de l'ouvrage ainsi que sur les désordres qu'ils invoquent à savoir les défauts de conformité au permis de construire (p.7 : § 6 du pré-rapport d'expertise)

b/ Sur la suppression d'une baie vitrée en façade sud est et deux fenêtres en rez-de-chaussée par rapport au permis initial et la non-conformité des dimensions de fenêtres

Il convient de rappeler que les menuiseries ont été choisies par les maîtres d'ouvrage lesquels ont fait appel à la société GEDIMAT pour la fourniture et la pose de celles-ci.

Je vous transmets un mail de AVOVENTES qui démontre qu'il a directement contracté avec la société GEDIMAT ainsi que les deux devis successifs dressés par celle-ci démontrant

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

que c'est en cours de chantier que AVOVENTES ont changé d'avis.
Il s'évince des échanges de mails entre AVOVENTES et l'EURL COBATIS que cette dernière a établi des plans afin qu'AVOVENTES lépose un dossier de demande de permis modificatif pour tenir compte de la modification des ouvertures.
Or, force est de constater que AVOVENTES ont failli à cette obligation.
L'entreprise AVOVENTES ne saurait en être responsable.

c/ Les escaliers

La création des escaliers devant la porte d'entrée est la conséquence du décaissement opéré par les maîtres d'ouvrage.

L'entreprise AVOVENTES n'est donc pas concernée par ce désordre.

La encore, les maîtres d'ouvrage sont responsables des désordres allégués.

d/L'absence de garde-corps

Il ressort de l'examen des plans et du marché de travaux qu'aucun garde-corps de la terrasse au-dessus du garage n'a été prévu.

Cette absence n'est pas constitutive de désordre s'agissant d'une terrasse au-dessus du garage non accessible et ne peut être reproché à l'entreprise AVOVENTES

Il ne s'agit pas non plus d'un défaut de conformité car ce n'était pas prévu dans le marché de travaux.

e/L'implantation de la maison ne serait pas conforme au permis de construire du 8 juin 2016

Vous affirmez dans votre pré-rapport que l'implantation de l'ouvrage n'est pas conforme au permis de construire. Pourtant, aucun élément versé aux débats ne permet de venir corroborer cette assertion notamment des documents établis par un géomètre-expert.

Dans mon courrier en date du 1er août dernier, j'ai sollicité l'intervention d'un sapiteur notamment d'un géomètre-expert afin de vérifier si l'implantation de la maison est conforme au permis de construire au vu de l'extrême gravité et du caractère irréversible de la solution que vous préconisez à savoir la démolition de la maison.

Dans votre mail du 10 août dernier, vous vous opposez à cette demande au motif qu'un huissier de Justice et les services de l'urbanisme ont constaté préalablement ce désordre. Or, ceux-ci n'ont ni qualité ni compétence pour déterminer s'il existe un problème d'implantation.

A cet égard, à la lecture du constat de Maître Patricia BORNEAT, Huissier de Justice en date du 4 décembre 2018, il n'est pas mentionné que l'implantation de l'ouvrage n'est pas conforme à l'autorisation de construire. Il est seulement repris les affirmations des requérants dans le paragraphe relatif à l'exposé des faits et non dans le paragraphe concernant les constatations de l'huissier « le non-respect des dimensions établies au permis de construire ».

Cela ne saurait constituer un élément de preuve.

Seul un géomètre-expert a cette qualité. O AVOVENTES géomètre-expert a pu constater que l'implantation est totalement conforme au permis de construire :

« En conclusion tous les angles respectent bien les prospects d'implantation de la maison y compris l'angle Sud-Ouest car une différence de 4 cm n'est pas hors de la tolérance admise » (cf. attestation de AVOVENTES plan d'implantation).

f/ Construction d'un mur de clôture édifié en limite de propriété

Le muret ayant pour fonction de clore la parcelle et de conforter les travaux de décaissement des maîtres d'ouvrages n'a pas été réalisé par l'entreprise AVOVENTES mais par les maîtres d'ouvrage. (cf. attestations des voisins, AVOVENTES)

D'ailleurs, la construction de ce mur n'a pas été prévue par le marché de travaux (devis signé) ni facturée.

Les désordres relatifs à ce mur de clôture ne sauraient être imputés à l'entreprise AVOVENTES et ce d'autant que ces désordres ne sont pas définis dans votre pré-rapport.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

4/Sur la solution que vous préconisez

Vous proposez, sans le justifier, la démolition totale de l'immeuble et sa reconstruction. Pourtant, la Mairie de CALENZANA, dans sa mise en demeure de régularisation du 31 juillet 2018, n'exige pas la remise en l'état antérieur à savoir la démolition mais demande uniquement la régularisation de l'ouvrage par rapport aux règles du PLU.

Cela signifie que la régularisation est matériellement possible. La démolition ne s'impose donc pas.

D'ailleurs, il ne ressort d'aucune pièce versée aux débats que la Mairie de CALENZANA a poursuivi devant le Tribunal correctionnel le AVOVENTES non seulement pour les déclarer coupables concernant ces faits ni pour exiger la démolition de la construction.

Il ne pourrait en être autrement en l'absence de procès-verbal d'infraction constatant les faits.

Seul le Tribunal correctionnel de BASTIA est compétent pour déclarer qu'une infraction est établie et corrélativement pour se prononcer sur la démolition de l'ouvrage étant précisé que si l'infraction est régularisable, il n'y a pas lieu d'ordonner la démolition.

C'est pourquoi, la démolition et la reconstruction de l'ouvrage que vous proposez dans votre pré-rapport me paraît totalement disproportionnée.

Même le rapport d'expertise MAURER produit par les requérants indique qu'il s'agirait d'une décision hâtive.

Enfin, ni l'entreprise AVOVENTES ni son assureur n'ont à supporter les conséquences de l'absence de dépôt du permis de construire modificatif, obligation qui incombe au seul maître de l'ouvrage alors et surtout que les infractions alléguées sont parfaitement régularisables pour la Mairie de CALENZANA.

En effet, il ressort des observations techniques de AVOVENTES que d'autres solutions architecturales sont tout à fait envisageables à savoir la modification de la toiture ou un remblai adapté soit les deux solutions combinées. (cf. rapport de AVOVENTES

De même, il avait été proposé, à titre purement commercial, des solutions par AVOVENTES AVOVENTES architecte DPLG, membre de la SARL ARCHIMAGE 2B. (cf. attestation SARL ARCHIMAGE 2B)

J'adresse bien entendu copie de la présente à mes différents contradicteurs et je vous prie de bien vouloir considérer la présente avec valeur de dire récapitulatif dans l'intérêt de l'entreprise AVOVENTES qui fait expressément référence au dire que je vous ai précédemment adressé, spécialement visé et expressément récapitulé par la présente au sens des dispositions nouvelles du Code de procédure civile entrées en vigueur, le 1er mars 2006 par application du décret du 28 décembre 2005, à annexer, à ce titre, à votre rapport d'expertise définitif, conformément aux dispositions de l'article 276 du Code de procédure civile.

Je vous en souhaite une bonne réception et dans cette attente, je vous prie de croire,

Monsieur l'Expert, Cher Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.

AVOVENTES

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE

REPOSE :

Chère Maître,

Concernant le malentendu relatif au constat d'huissier, vous étiez malheureusement absente lors des 2 accédits sur site que l'on a organisé.

Cependant je tiens à vous préciser que la hauteur de la construction, objet de toutes les attentions sur ce dossier, a bien été également mesurée par nos soins.

Les mesures prises sur site confirment celle du rapport de l'huissier de justice.

Je ne mets pas en doute vos observations relatives à la réception partielle du lot gros œuvre, et à la jurisprudence évoquée.

Nous apporterons les modifications nécessaires à notre rapport d'expertise pour lever ce malentendu, comme celui relatif à l'implantation de la maison.

En effet l'intervention de **AVOVENTES** géomètre expert, démontre que l'implantation de la maison ne présente pas de non conformité par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur. En effet dans le dossier de permis de construire de la maison de **AVOVENTES** (PCM du 05/06/2019) on constate un retrait de 16cm vers l'entrée de la parcelle par rapport à la réalité (constaté par Mr

AVOVENTES

Nous préciserons que cela n'a pas d'incidence sur le fond du problème et que cela peut être retiré de la liste des désordres.

Nous avons par ailleurs réceptionné l'ensemble de vos pièces (cf mise à jour du tableau récapitulatif des pièces transmises par les parties.

Les témoignages, ainsi que les factures d'entreprises seront pris en compte.

En outre les demandes du maître d'ouvrage à **AVOVENTES** ainsi que les travaux qu'il a pu établir en dépit des règles de l'art; la préoccupation principale de ce dossier réside dans le fait que le permis de construire n'est pas conforme à la réalité de l'ouvrage, d'un point de vue de la hauteur de la construction.

La commune de Calenzana n'autorise pas de construction à cet endroit de plus de 6m de haut. Vous sous entendez que la démolition ne s'impose pas et qu'une régularisation est envisageable.

Vos propositions, déjà évoqué précédemment n'ont pas été accepté par la demanderesse.

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE



Photo 01



Photo 02



Photo 03

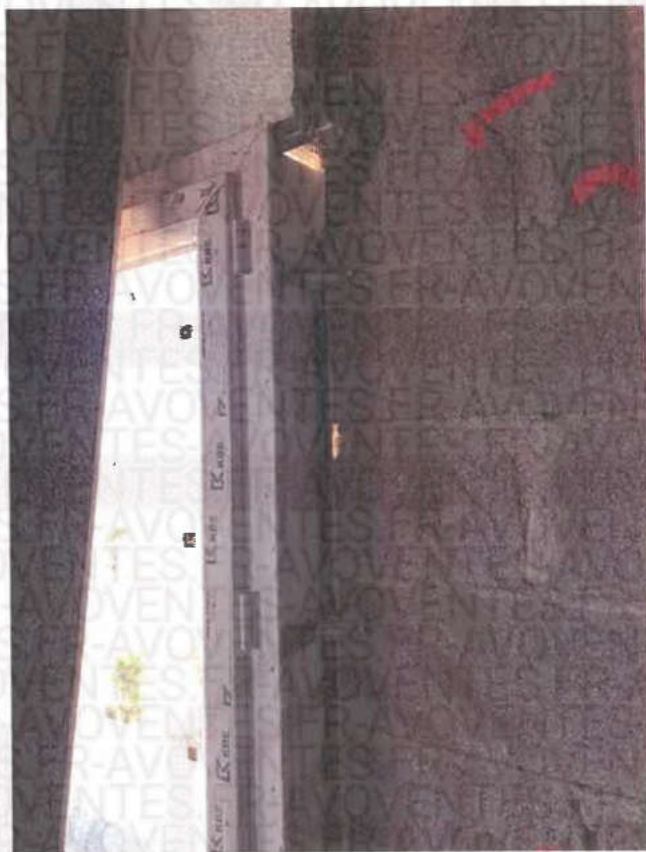


Photo 04



Photo 05



Photo 06

