

Marseille, le 12 décembre 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE d'AIX EN PROVENCE

Expertise n° 24/00000933
RG n° 23/01869
N° Portalis DBW2-W-B7H-MBP4
Décisions **16 juillet 2024**

Demandeurs SDC 51 rue d'Italie
S.C.I. CHIARA

Défendeurs S.C.I. CHIARA
Mme Sandrine CHAMBON
Mme Marie Christine ALBERT
S.A. CITYA
Compagnie d'Assurance AXA

Intervenant volontaire Mme Catherine PONT TARRIT

Références Expert : 2024GGJ0713A

Date de réception de la mission : 18 octobre 2024
Date de transmission de l'ordonnance 18 octobre 2024
Lettre d'acceptation de la mission : 21 octobre 2024
Date du premier rendez-vous sur place : 4 décembre 2024 (fiche de présence jointe)

PRE RAPPORT Travaux urgents nécessaires

LIEUX DU LITIGE :

51 rue d'Italie- 13 100 - AIX EN PROVENCE

DIFFUSION :

Maître GOMEZ Georges (réf. 2023-0260 GG/EG)

Maître LEANDRI Yoann (réf 20230783- YL/YL)

Maître PLANTARD Maxime (réf. CHAMBON et ALBERT/ SCI CHIARA)

Maître CHARBONNEL – SELARL C.L.G. (réf ALBERT & CHAMBON / SCI CHIARA)

SCP DE ANGELIS (Réf 15996)

Maître DE FORESTA Caroline (réf. 23/08002)

1 – IDENTIFICATIONS

1-1- MON ENGAGEMENT POUR LA MISSION CONFÉE :

Je soussigné, Gilles GALLAY, certifie avoir diligenté depuis plus de vingt ans des opérations d'expertises pour le compte de l'assureur AXA dans le cadre de l'application du règlement dicté par la CACRAC, en qualité d'expert Construction généraliste au sein du cabinet EC2M de St Cannat, que j'ai quitté depuis mi 2023.

J'interviens depuis en qualité d'expert indépendant.

Après en avoir informé la Juge en charge du contrôle des expertises et tous les avocats, en soulignant que la présence de l'assureur AXA, parmi les parties attraites à la présente procédure, ne me posait personnellement aucun problème, personne n'a fait part de la moindre opposition concernant le démarrage et la poursuite des opérations d'expertise. Mes opérations ont donc démarré depuis la réunion contradictoire du 04/12/2024.

1-2- PRÉCISION, OBJECTIVITÉ & IMPARTIALITÉ :

Après avoir pris connaissance des précisions données par l'ordonnance, des chefs de mission présentés par le Tribunal Judiciaire, et des pièces transmises par les conseils des parties, j'ai confirmé, par courrier à la juridiction, être en mesure de répondre à la mission confiée, sans aucune difficulté.

Ainsi, je confirme m'engager à répondre, de façon précise, objective et impartiale, à chacune des questions posées, en respect de mon serment prêté à la juridiction.

1-3 SIEGE DU SINISTRE – NAISSANCE DE LA PROCÉDURE :

Le siège du sinistre est localisé aux étages 3 et 4 d'un ensemble immobilier en copropriété, sis 51 rue d'Italie à Aix-en-Provence, administré par la Société CITYA SAINTE VICTOIRE en qualité de syndic.

Un litige a pris naissance au moment où la SCI CHIARA a entrepris des travaux dans son logement, au niveau 3 de l'immeuble (chantier entre janvier et mai 2023).

Postérieurement aux travaux au niveau 3 de l'immeuble, des conséquences dommageables ont été alléguées à la fois au niveau des parties communes et dans l'appartement propriété de Madame PONT TARRIT, au niveau 4 de l'immeuble.

Pendant les travaux de la SCI CHIARA, Madame PONT-TARRIT affirme avoir ressenti dans son logement du dernier étage (encadré en rouge sur la photo aérienne ci-contre), des vibrations et entendu le bruit de marteaux-piqueurs.

En plus des fissures survenues dans les parties communes, Madame PONT-TARRIT souligne l'apparition de fissurations importantes dans son logement, plus un fléchissement du plancher séparatif entre les deux logements superposés.

Madame PONT-TARRIT a déclaré le sinistre à son assureur habitation, la GMF, le 3 avril 2023.

L'expert missionné par GMF, la société POLY EXPERT, a constaté les désordres.

En outre, des infiltrations d'eau dommageables sont survenues à la suite de fortes précipitations en mai et juin 2023.

La société AXA est l'assureur multi risques du syndicat des copropriétaires.

Madame PONT-TARRIT a fait constater les désordres par un commissaire de justice en date du 03/07/2023. Un autre constat a été fait par un commissaire de justice en date du 07/08/2023.



Face à l'existence confirmée d'une fissure verticale sur toute la hauteur du mur de l'appartement de Madame PONT TARRIT et d'une fissure plus large côté plafond, plus des fissurations en partie basse, le syndic sollicitait la mise en place d'une expertise structurelle.

Un bureau d'études JGG INGENIERIE est intervenu pour le compte de Mme PONT TARRIT, en date du 26/07/2023, lequel a préconisé auprès du syndic de régulariser une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la copropriété pour le dégât des eaux constaté, de poser des témoins pour surveiller l'évolution des fissures et de réaliser une visite au 3eme étage.

Le syndicat des copropriétaires a aussi fait constater les désordres affectant les parties communes par un commissaire de justice en date du 07/08/2023.

En sa qualité de syndic, CITYA SAINTE VICTOIRE a reçu le 23 août 2023 un courrier de la Ville d'Aix-en-Provence imposant la réalisation de divers travaux et notamment de faire procéder à un diagnostic des structures de l'immeuble par un BET. Le BET DMI PROVENCE a été mandaté afin de réaliser un diagnostic de la structure de l'immeuble. Par son rapport du 09/11/2023, DMI PROVENCE a prescrit de réaliser des sondages destructifs pour approfondir l'analyse.

En date du 09/10/2023, le cabinet POLY EXPERT, missionné par AXA, assureur de la copropriété, a conclu, après avoir visité les lieux en présence de la SCI CHIARA, du bureau ELEX et de GENERALI, assureur de la société, que les fissures étaient probablement dues à un déplacement de charges dans l'immeuble, à la suite de travaux.

La SCI CHIARA soutient que son appartement subit des dégâts des eaux depuis l'année 2014, et que le syndic de copropriété n'agit pas. La SCI a fait intervenir Monsieur BANI, expert, lequel a retenu dans son rapport du 12/10/2023 que :

- Le plancher de l'appartement de Madame PONT TARRIT ne reposait pas sur la cloison qui a été enlevée,
- Le désordre trouverait sa cause dans une disposition constructive au niveau du mur et du plancher,
- Des investigations devront être menées pour se prononcer sur la stabilité à long terme du plancher.

Une procédure tendant à un arrêté de péril de l'immeuble a été engagée par la mairie.

Par acte du 30/11/2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice, a fait assigner la SCI CHIARA.

Par acte du 20/12/2023, la SCI CHIARA a fait assigner la SARL CITYA SAINTE-VICTOIRE, syndic de l'immeuble, mais prise en sa qualité personnelle, aux fins de la voir condamnée sous astreinte à communiquer diverses pièces relatives à des travaux dans l'immeuble et voir ordonner une expertise, outre une demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure et le sort des dépens.

Ensuite, par actes des 22 et 25 mars 2024, Madame PONT-TARRIT a fait assigner la SCI CHIARA, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble du 51 rue d'Italie (SDC) et la société AXA, assureur du précédent.

Ensuite, par actes du 21 mars 2024, la SCI CHIARA a fait assigner le syndicat des copropriétaires et Mesdames ALBERT et CHAMBON.

Le juge des référés, statuant par ordonnance rendue par mise à disposition au greffe, après débats publics, réputée contradictoire et en premier ressort, ordonne la jonction de toutes les procédures engagées.

Le juge des référés rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice.

La SCI CHIARA est condamnée à communiquer dans les 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir sous astreinte provisoire de 100€ par jour de retard pendant 2 mois, les documents suivants.

- Tous les devis et factures, pièces de marché, contrat de maîtrise d'œuvre relatifs à ses travaux,
- L'ensemble des autorisations de construire, attestations d'assurance décennale et responsabilité civile des entreprises intervenues,
- L'ensemble des études structurelles réalisées avant et après ces travaux,

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice, est condamné à communiquer dans les 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard pendant 2 mois, l'ensemble des documents et pièces contractuels relatif aux différents travaux sur la toiture, les devis marchés attestations d'assurance des entreprises, études de structure et déclarations de sinistres.

Les assemblées générales ont autorisé les travaux dans les parties communes et les parties privatives (la couverture d'une terrasse pour devenir une chambre et la création d'une terrasse dans le prolongement ainsi que les factures justifiant de ces travaux qui ont été transmises au SDC),

La SCI CHIARA est déboutée de ses autres demandes de pièces, le juge disant n'y avoir lieu de faire droit aux demandes tendant à voir statuer sur une potentielle responsabilité des désordres observés.

L'ordonnance d'une expertise, confiée à Monsieur Gilles GALLAY, en date du 16/07/2024, précise les chefs de mission suivants, qui sont lus à l'occasion de la première réunion du 4 décembre 2024, à savoir :

1. Se rendre dans l'immeuble 51 rue d'Italie et dans les appartements de Madame PONTTARRIT, de la SCI CHIARA, de Madame ALBERT et de Madame CHAMBON et dans les parties communes,
2. Se faire remettre tout document utile tels étude de structure, devis et marché de travaux, attestation d'assurance, déclarations de sinistre, factures communiquées par les parties dans la présente instance, et entendre tout sachant,
3. Les décrire et dire si chacun des appartements et les parties communes sont affectés de désordres,
4. Décrire les travaux réalisés par la SCI CHIARA dans son appartement et le syndicat des copropriétaires dans les parties communes, pouvant être en lien avec les désordres constatés,
5. Décrire les travaux réalisés par les autres copropriétaires présents dans l'instance et pouvant être en lien avec les désordres, au besoin préconiser la mise en cause d'autres copropriétaires,
6. Préciser pour chaque travaux les documents contractuels, études réalisées, autorisations obtenues et les assurances souscrites,
7. Pour chacun des appartements concernés, d'une part, et les parties communes, d'autre part, indiquer l'origine des dommages, la date d'apparition, en déterminer les origines et causes,
8. Donner à la juridiction tous éléments pour déterminer à quel intervenant ou partie, ces désordres sont imputables et dans quelle proportion,
9. Indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons inachèvement quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique de l'ouvrage et plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité à sa destination,
10. Décrire et chiffrer poste par poste les travaux de reprise nécessaire pour remédier aux dommages à l'aide de devis d'entreprises fournis par les parties en précisant la durée prévisible de ces travaux,
11. Fournir tous éléments d'appréciation des préjudices subis et à subir de toute nature par l'un ou l'autre des copropriétaires et par le syndicat des copropriétaires,
12. Faire toutes observations ou constatations utiles à l'examen des prétentions des parties et à la résolution du litige,

L'ordonnance du 16/07/2024 demande, entre autres, à l'expert de déposer un pré-rapport si des mesures urgentes s'avèrent nécessaires, en précisant la nature, l'importance et le coût des travaux.

La première réunion tenue sur place en date du 4 décembre 2024 a permis de visiter de façon exhaustive toutes les zones de l'immeuble du 51 rue d'Italie, qui ont fait l'objet de mises en causes dans le cadre de procédure jointe.

La visite de l'appartement du 4^{ème} étage a permis de constater des désordres importants et un mode constructif qui présente une instabilité inquiétante en cas de surcharge, comme par exemple la neige.

Même si les chutes de neige restent marginales et de faible ampleur dans la ville d'Aix en Provence, le risque d'une future chute abondante ne peut aucunement être écarté.

Le présent pré rapport répond à la question de la juridiction concernant les mesures urgentes à envisager.

2 PREMIÈRES MESURES D'URGENCE

Depuis un courrier RAR de la ville d'Aix en Provence, en date du 22/08/2023, un arrêté a été notifié aux copropriétaires de l'immeuble situé 51 rue d'Italie, représentés par le syndic CITYA, pour une mise en sécurité, comme affiché sur la porte de l'immeuble concerné, et reproduit partiellement ci-dessous.

CONSIDERANT QUE cet ensemble bâti situé sur les parcelles cadastrées AH 0124 est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée, traversant de la rue d'Italie à la rue du Petit Saint Esprit, comporte des logements en infrastructure et le traiteur au rez-de-chaussée.

CONSIDERANT QUE cet immeuble a fait l'objet d'une procédure contradictoire à la prise d'un arrêté de mise en sécurité, suite à la visite de la Direction générale des services techniques de la Commune le 14 août 2023

CONSIDERANT QU'il ressort du rapport de la Direction générale des Services techniques de la Ville en date du 27 juin 2024 que :

« La situation a évolué depuis la dernière visite, les témoins en plâtre au droit de la fissure située sur le mur sud-est ... indiquent un léger mouvement du bâtiment... »

CONSIDERANT QU'il ressort du rapport de la Direction générale des Services techniques de la Ville en date du 19 août 2024 que :

« La visite du 14 août 2024 a permis de constater la réalisation des mesures de mise en sécurité provisoires suivantes :

- *L'accès à la dernière volée d'escalier, entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage, a été clôturé, interdisant ainsi son accès*
- *Un étaieement dans la hauteur du 3^{ème} étage permet d'assurer la stabilité du palier du niveau du 4^{ème} étage*
- *Par ailleurs le syndic s'est engagé à faire étayer le plancher bas du logement situé au 4^{ème} étage,...*
- *Les mesures provisoires réalisées permettent d'assurer l'accès au palier du 3^{ème} étage et au logement situé au 3^{ème} étage, porte droite.*

CONSIDERANT QUE cette situation permet de lever l'interdiction d'occupation du logement situé au 3^{ème} étage porte droite tout en maintenant l'interdiction portant sur les autres logements situés au 3^{ème} et au 4^{ème} étages et sur la volée d'escalier située entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage de l'immeuble sis 51 rue d'Italie à Aix-en-Provence.

3 CONSTAT SUR PLACE :

Durant la réunion contradictoire du 04/12/2024, qui a débuté au 4^{ième} étage, dans le logement de Madame PONT TARRIT, nous avons pu constater de nombreuses anomalies structurelles nécessitent un confortement, notamment pour la partie habitable réalisée en extension au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

En entrant dans ce volume habitable en extension, qui subit une déformation généralisée, la paroi extérieure latérale de gauche, s'est dissociée de la paroi de façade initiale du logement du 4^{ième} étage, occasionnant le développement d'une fissure verticale en « queue de billard » (photo ci-contre).

Les fissurations constatées sont consécutives à un basculement de ce volume habitable en extension, prenant appui sur la structure du plancher haut de l'étage inférieur.

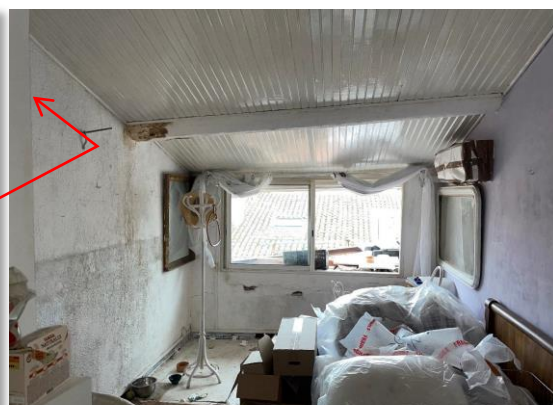
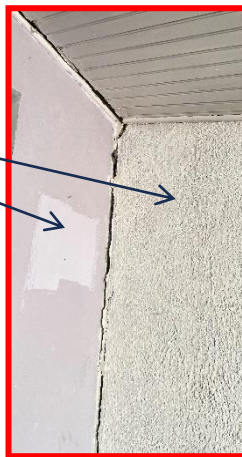


Photo extraite du rapport du BET DMI



Le constat fait au travers d'un sondage destructif dans la paroi intérieure, à l'aplomb de la menuiserie intégrée à la façade de cette extension, permet de constater la mise en œuvre des murs de l'extension, en appui sur la structure du plancher haut du 3^{ième} étage, non conformément à la réglementation et aux normes en matière de construction.

Les éléments constitutifs du plancher haut du 3^{ième} étage n'ont jamais été dimensionnés, ni mis en place pour supporter une telle construction en attique, ce volume habitable étant depuis longtemps soumis aux contraintes climatiques et exceptionnelles (neige et vents) qui ne peuvent pas être négligées.

La photo cerclée ci-dessus permet de confirmer la mise en œuvre des parois de l'extension sur les anciens éléments structurels du plancher haut du 3^{ième} étage, sous lequel est visible un profilé métallique destiné à supporter un faux plafond en plaques de plâtre dans le logement de la SCI CHIARA, récemment rénové.

Sous le poids non négligeable des parois et de la structure de l'extension, la poutraison du plancher haut du 3^{ième} étage a consécutivement fléchi au-delà des limites tolérables pour ces éléments structurels, cette déformation étant à l'origine des mouvements structurels du 4^{ième} étage, des fissurations sur les parois en élévation qui dominent la couverture initiale de l'immeuble.

Bien qu'ancienne, la partie en extension de l'appartement de Madame PONT TARRIT, au dernier étage, apparaît plus récente que la construction de l'immeuble, et la réalisation du plancher intermédiaire.

Gilles GALLAY

Ingénieur CNAM en Bâtiment et TP
Expert près la cour d'appel d'Aix en Provence
Expert CONSTRUCTION
Références Expert : 2024GGJ0813M

70 Rue Jean Mermoz
13 008 – MARSEILLE
06 30 13 35 81
gilles.gallay.ej@orange.fr

Les photos aériennes « Google Earth » ci-contre permettent de confirmer que l'extension du logement du dernier étage existait déjà en août 2007 (vue de gauche).

Les photos aériennes « Google Earth » des années antérieures sont floues et ne permettent pas de préciser la date de la construction de cette extension.

Outre les infiltrations d'eau par les toitures, les contraintes subies par le plancher haut du 3^{ème} étage entraînent une déformation de ses éléments constitutifs depuis plus de 17 ans, caractérisée par une flexion de poutres dommageables.



Les infiltrations d'eau par les toitures entraînent consécutivement une dégradation non négligeable des éléments structurels en bois de l'immeuble et des logements.

Depuis plusieurs mois, les toitures de l'immeuble et de l'extension sont fuyardes, compte tenu des infiltrations d'eau constatées visuellement actives qui endommagent :

- Les éléments structurels et les parois de l'extension du logement du dernier étage.
- Le plafond fissuré de la cage d'escalier au R+4,
- Les éléments structurels, le faux plafond, et les murs d'une pièce du logement de la SCI CHIARA, récemment rénové au 3^{ème} étage.

En outre, comme l'a constaté le BET DMI, je suis en mesure de confirmer :

- la vétusté importante de la corniche de la façade de l'immeuble, donnant sur la rue d'Italie, qui est dégradée et présente de nombreuses fissures.

Une vérification est nécessaire avant que des particules de béton ne tombent sur le trottoir.

- La vétusté et la déformation importantes de la gouttière, au niveau de la ligne d'égout de la toiture de l'extension du logement du 4^{ème} étage. **Elle n'évacue plus correctement l'eau de pluie, et elle favorise aujourd'hui un débordement dommageable au pied du mur de façade de l'extension.**

Il est conseillé d'enlever cette gouttière qui aggrave l'écoulement d'eau et la surcharge sur la toiture de l'immeuble, au droit de l'appui anormal de la paroi de façade de l'extension sur les poutres du plancher haut du 3^{ème} étage.

Les désordres existants au 4^{ème} étage sont majoritairement consécutifs au fluage progressif des éléments structurels en bois du plancher haut du 3^{ème} étage, sous la contrainte excessive engendrée par les charges constantes des parois et de la couverture de l'extension, plus les surcharges subies par cette construction dominant au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

Chacune des poutres en bois du plancher est sensée supporter le poids propre de ce dernier, plus les surcharges statiques des équipements, de la chape et du revêtement de sol, plus des surcharges extérieures, **mais aucunement le poids de la structure du volume habitable en extension, ni les surcharges consécutives.**

La surcharge anormale du volume en extension sur les poutres du plancher est à l'origine de la déformation progressive des éléments structurels au niveau haut du 3^{ème} étage, ayant entraîné la déformation de cette construction ajoutée au 4^{ème} étage au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

A l'aplomb de la partie en extension du niveau 4, il n'a pas été possible de vérifier l'état des points d'appui des éléments de structure du plancher haut du 3^{ème} étage, ni leurs encastremements dans les parois en maçonneries.

Une vérification exhaustive de ces parties du plancher devra être confiée à un BET.

4 MESURES D'URGENCE A PRENDRE :

Les premières mesures de mise en sécurité n'apparaissent pas suffisantes.

Un étaielement du plancher haut du 3^{ème} étage a été fait partiellement et ponctuellement sous les poutres, à l'aplomb de l'extension du logement de Mme PONT TARRIT.

Sous le puit de lumière de la cage d'escalier, les paliers et les volées sont soutenus trop ponctuellement aux niveaux 3 et 4.

Comme le montrent les photos des étaielements dans le logement du 3^{ème} étage et dans la cage d'escalier, la **reprise en sous œuvre provisoire des charges existantes n'est pas correctement exécutée.**

A titre de conseil, restant à vérifier par un BET, la répartition de ces charges devrait être à minima répartie sur une poutre type DOKA, ou similaire, disposée sous les éléments de structure existants, cette poutre de répartition devant être soutenue par une file d'étais sous chaque logement endommagé.

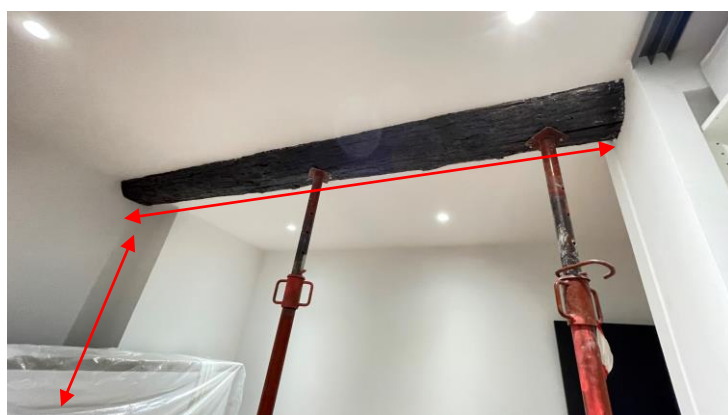


Schéma de reprise sous le palier

La reprise en sous œuvre provisoire devra faire l'objet de plans d'étaielement dans le cadre d'une mission spécifique à confier à un BET, y compris la surveillance de l'exécution de ces mesures de mise en sécurité.

Dans la cage d'escalier, il est conseillé, comme schématisé sur la photo ci-dessus, de mettre en place des files d'étais à chaque niveau sur le principe de la superposition indiqué par les tracés sur les photos, à confirmer par un BET.

La file d'étais sera mise en place entre les deux murs opposés du palier, ces étais supportant une poutre de répartition.

Au sol, la poutre de répartition pourra être mise en place sur le demi-palier, la volée d'escalier étant soutenue par la poutre d'en dessous.

Cette reprise en sous œuvre provisoire devra être mise en place jusqu'au niveau -1.



2 ORIENTATION DES OPERATIONS D'EXPERTISE

L'analyse technique présentée reste sous toutes réserves d'usage et de principe, l'intervention d'expert de justice ne relevant aucunement d'une mission de Maitrise d'œuvre, ni d'Architecte, ni d'Ingénierie.

Gilles GALLAY

Ingénieur CNAM en Bâtiment et TP

Expert près la cour d'appel d'Aix en Provence

Expert CONSTRUCTION

Références Expert : 2024GGJ0813M

70 Rue Jean Mermoz

13 008 – MARSEILLE

06 30 13 35 81

gilles.gallay.ej@orange.fr

Le présent document, qui n'est pas un compte rendu de la réunion du 4 courant, **est exclusivement destiné à alerter du caractère d'urgence, permettant aux parties concernées (syndic de copropriété et copropriétaires concernés) de mettre provisoirement en sécurité, sans délai, les lieux endommagés et instables.**

Le présent pré-rapport est transmis au Tribunal d'Aix en Provence, et de façon contradictoire aux conseils des parties, en réponse à l'ordonnance référencée.

Marseille, le 12/12/2024

Gilles GALLAY

Expert de justice

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned below the printed name and title.