

M. Thierry MARTEL

ARCHITECTE D.P.L.G.
Expert près la C.A. d'Aix en Provence

13, rue Saint Eloi - BP9
83830 CALLAS

Téléphone : 04.94.39.13.50
@mail : th.martel@architectes.org

N°EXPERTISE : 23/00000571

**ORDONNANCE DE REFERE
CONSTRUCTION**

Référé n° : 23/05310

N°Portalis DB3D-W-B7H-J5KU

Minute n° : 2023/312

Décision : ordonnance du 20 septembre 2023

T.J. DE DRAGUIGNAN

AFFAIRE : Affaire : S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION / S.C.I. AJ SUD, S.C.I. A ET J, S.A.R.L. ALMA ORTHO, S.D.C. IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE, S.D.C. 13 BIS ALLEES D'AZEMAR, pris en la personne de son syndic en exercice, S.C.I. MARCUS, Annie LAUTIER, Baptiste DONVAL, Felishina FERNANDES, Anne UCELLI

« Conserver ou établir les preuves des faits »

RAPPORT D'EXPERTISE

Réunions : 11 décembre 2023, 8 février 2024 et 18 avril 2024

Localisation : 15 allées d'Azémar
83300 - DRAGUIGNAN (VAR)

Fait à Callas le : 4 juillet 2024

Nbre de pages : 57 p.

Documents attachés :

Annexes, Pièces et Dires des parties sont communiqués sur disque DVD ROM


I – ANNEXES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

- (1) Du 11 décembre 2023
- (2) Du 8 février 2024
- (3) Du 18 avril 2024

II – PIECES DES PARTIES

III – DIRES DES PARTIES

Signature de l'expert :



Sommaire

1 - LA MISSION D'EXPERTISE	3
2 - LES PARTIES EN PRESENCE	3
3 - LA MISSION DE L'EXPERT	4
4 - RAPPEL SOMMAIRE DE L'OBJET DU LITIGE.....	5
5 - CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE	5
6 - SITUATION DU LITIGE ET DESCRIPTION.....	8
7 - LES PIECES DE LA PROCEDURE	10
7-1 Partie demanderesse : (A) Me Bruno RODRIGUEZ	10
7-2 Partie défenderesse : (B) Non représentée.....	15
7-3 Partie défenderesse : (C) Non représentée.....	16
7-4 Partie défenderesse : (D) Non représentée.....	16
7-5 Partie défenderesse : (E) Non représenté.....	16
7-6 Partie défenderesse : (F) Non représenté.....	16
7-7 Partie défenderesse : (G) Non représentée	16
7-8 Partie défenderesse : (H) Non représentée	16
7-9 Partie défenderesse : (I) Non représenté.....	16
7-10 Partie défenderesse : (J) Non représentée	16
7-11 Partie défenderesse : (K) Non représentée	16
7-12 Partie défenderesse : (L) Me Jean-Christophe MICHEL.....	16
7-13 L'Expert : (X).....	17
8 - REPONSES AUX CHEFS DE MISSION.....	17
8-1 Chef de mission n°1 : « se rendre sur les lieux en présence des parties ou elles dûment convoquées ; ».....	17
8-2 Chef de mission n°2 : « décrire les travaux devant être réalisés par la S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN ; ».....	22
8-3 Chef de mission n°3 : « voir et visiter les immeubles et constructions avoisinants ; »	23
8-4 Chef de mission n°4 : « dresser tous états descriptifs et estimatifs nécessaires à un constat détaillé de l'état des lieux avoisinants ; »	23
8-5 Chef de mission n°5 : « indiquer si lesdits immeubles et installations présentent des désordres ou dégradations déjà existants et inhérents à leurs structures, leur mode de construction, leur état d'entretien ou de vétusté et, le cas échéant, les décrire ; ».....	23
8-6 Chef de mission n°6 : « d'une manière générale, donner tous éléments d'information utiles à la solution d'un éventuel litige ; »	36
9 - RAPPEL DES ECHANGES ENTRE LES PARTIES	37
9-1 Réunions de l'expertise :	37
9-2 Dires des parties et réponses :.....	52
10 - SYNTHESE ET CONCLUSION.....	56
11 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DE L'EXPERT AUX PARTIES	57

1 - LA MISSION D'EXPERTISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN

ORDONNANCE DE REFERE CONSTRUCTION

Expertise n° : 20/00000571

N° R.G. : 23/05310 - N° Portalis DB3D-W-B7H-J5KU

Minute n° : 2023/312

Date : 20 septembre 2023

Président : Madame Sandra FARGETAS

Greffier : Monsieur Alexandre JACQUOT

2 - LES PARTIES EN PRESENCE

(Issues intégralement de l'ordonnance de référé)

DEMANDEURS (A)		Adresse :
S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION		247 rue Jean Aicard 83300 DRAGUIGNAN
Représentée par : Me Bruno RODRIGUEZ - Avocat au barreau de DRAGUIGNAN		
DEFENDEUR (B)		Adresse :
S.C.I. AJ SUD		1064 route de Peynier 13720 BELCODENE
Non comparante		
DEFENDEURS (C)		Adresse :
S.C.I. A ET J		Chez Mme Francine PAQUET 490 chemin de Villeneuve 83300 DRAGUIGNAN
Non comparante		
DEFENDEURS (D)		Adresse :
S.A.R.L. ALMA ORTHO		17 allée d'Azémar 83300 DRAGUIGNAN
Non comparante		
DEFENDEURS (E)		Adresse :
Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE		37 impasse de La Commanderie 83300 DRAGUIGNAN
Non comparant		
DEFENDEURS (F)		Adresse :
Syndicat des copropriétaires 13 BIS ALLEES D'AZEMAR Pris en la personne de son syndic en exercice		13 bis Allées d'Azémar 83300 DRAGUIGNAN
Non comparant		

DEFENDEURS (G)	Adresse :
S.C.I. MARCUS	Chemin Bois des Demoiselles 83300 DRAGUIGNAN
Non comparante	

DEFENDEURS (H)	Adresse :
Mme Annie LAUTIER (*)	37 route de Montauray 30000 NIMES
Non comparante	

(*) Suivant appel téléphonique du 23 novembre 2023, Mme Annie LAUTIER informe ne plus être propriétaire depuis 1987.

DEFENDEURS (I)	Adresse :
M. Baptiste DONVAL	5 place Campanin 98000 MONACO
Non comparant	

DEFENDEURS (J)	Adresse :
Mme Felisbina FERNANDES (*)	413 chemin Gais Coteaux 83190 OLLIOULES
Non comparante	

(*) Suivant appel téléphonique du 22 janvier 2024, M. FERNANDEZ (fils de Mme Felisbina FERNANDES) informe que sa mère n'est plus propriétaire depuis plus d'une année.

DEFENDEURS (K)	Adresse :
Mme Anne UCELLI	17 allée d'Azémar 83300 DRAGUIGNAN
Non comparante	

DEFENDEURS (L)	Adresse :
Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17 ALLEES D'AZEMAR Représenté par son syndic Société GESIMMO	17 boulevard Foch 83300 DRAGUIGNAN
<u>Représenté par</u> : Me Jean-Christophe MICHEL - Avocat au barreau de DRAGUIGNAN	

3 - LA MISSION DE L'EXPERT

(Issue intégralement de l'ordonnance de référé)

[...]

- (1) se rendre sur les lieux en présence des parties ou elles dûment convoquées ;
- (2) décrire les travaux devant être réalisés par la S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN ;
- (3) voir et visiter les immeubles et constructions avoisinants ;
- (4) dresser tous états descriptifs et estimatifs nécessaires à un constat détaillé de l'état des lieux avoisinants ;

- (5) indiquer si lesdits immeubles et installations présentent des désordres ou dégradations déjà existants et inhérents à leurs structures, leur mode de construction, leur état d'entretien ou de vétusté et, le cas échéant, les décrire ;
- (6) d'une manière générale, donner tous éléments d'informations utiles à la solution d'un éventuel litige ;
- [...]

4 - RAPPEL SOMMAIRE DE L'OBJET DU LITIGE

La S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION projette suivant permis de construire du 14 octobre 2022, la réhabilitation de l'immeuble sis 15 allées d'AZEMAR parcelle section AL 252 à DRAGUIGNAN. Préalablement à l'engagement de travaux, elle sollicite l'établissement de l'état des immeubles avoisinants.

5 - CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

20 septembre 2023	Prononcé de l'ordonnance référé construction.
29 septembre 2023	Réception courriel Dire n°C1 courriel (non contradictoire) de Mme PAQUET (SCI A & J), informant de la désignation de l'expert et fournissant pièces et informations sur la S.C.I.
4 octobre 2023	Saisine de l'expert. Réceptionnée le 6 octobre 2023
17 octobre 2023	Courriel de l'expert au T.J., d'acceptation de mission.
18 octobre 2023	Courriel de l'expert aux conseils, demande de pièces de la procédure, copie de l'acceptation de mission. Réception Dire n°L1 courriel de Me MICHEL, informant ne pas avoir de pièce de la procédure à transmettre.
26 octobre 2023	Réception Dire n°A1 courriel de Me RODRIGUEZ, fournissant son acte introductif et demandant des convenances.
31 octobre 2023	Réception Dire n°A2 courriel de Me RODRIGUEZ, fournissant des pièces de la procédure.
3 novembre 2023	Courriel de l'expert aux conseils, demande de convenances à la RT1. Réception courriel de Me MICHEL, réponses aux convenances RT1.
13 novembre 2023	Réception courriel de Me RODRIGUEZ, réponses aux convenances RT1. Informant d'une deuxième ordonnance d'expertise.
17 novembre 2023	Courriel de l'expert aux conseils, préparation à la RT1. Et informant Me RODRIGUEZ ne pas avoir d'autre ordonnance de référé préventif.
20 novembre 2023	Courriers R.A.R. de l'expert aux parties, convocations à la RT1.
22 novembre 2023	Réception courriel de Me RODRIGUEZ informant de deux missions d'expertises distinctes. La consignation est versée dans les deux dossiers. 14h30 - Appel téléphonique du secrétariat de l'expert au service du contrôle des expertises pour demande d'information. Réponse : le service reçoit qu'une seule consignation - une seule mission. L'expert entretien une conversation téléphonique avec Me RODRIGUEZ. Ce dernier doit vérifier le versement des consignations.

23 novembre 2023	Réception appel téléphonique de Mme LAUTIER, informant avoir reçu la convocation à la RT1, informant ne plus être propriétaire depuis 1987 et d'en avoir informé Me RODRIGUEZ. Le secrétariat de l'expert note les informations.
30 novembre 2023	Retour R.A.R. Convocation RT1 adressée à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.). Courriel de l'expert aux conseils, informant du retour du R.A.R. Convocation RT1 adressée au Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
10 décembre 2023	Préparation de l'expert à réunion d'expertise.
11 décembre 2023	Tenue de la réunion d'expertise RT1. Réception courriel Dire n°A3 de Me RODRIGUEZ, fournissant des pièces de la procédure avec un lien de téléchargement WE TRANSFER.
12 décembre 2023	Courrier de l'expert au T.J., programme et évaluation de la procédure. Copie au contradictoire. Courrier et courriel de l'expert aux parties, des visites restant à effectuer. Réception courriel Dire n°A4 de Me RODRIGUEZ qui explique ne pas nécessiter de se rendre à la poste rechercher le R.A.R. de convocations. Réception Dire n°L2 courriel de Me MICHEL, informant des coordonnées postales de Mme TAHIR.
14 décembre 2023	Retour R.A.R. Convocation RT1 adressée à Me RODRIGUEZ (P.A.N.R.). Retour R.A.R. Convocation RT1 adressée à Mme FERNANDES (P.A.N.R.).
15 décembre 2023	Retour R.A.R. Convocation RT1 adressée à Syndicat des copropriétaires 13 bis Allées d'AZEMAR (P.A.N.R.).
19 décembre 2023	Réception Dire n°A5 courriel de Me RODRIGUEZ, fournissant les coordonnées de la propriétaire du RDC parcelle 94 pour organisation visite du local : Mme ANTONELLI.
27 décembre 2024	Ordonnance de consignation complémentaire. Réceptionné le 11 janvier 2024
8 janvier 2024	Retour courrier adressé à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie - Programme et visites restant à effectuer (D.A.A.).
10 janvier 2024	Courriel de l'expert aux conseils, demande de convenances à la RT2.
16 janvier 2024	Appel téléphonique de l'expert à Mme ANTONELLI, pour proposition de convenances. Un message sur le répondeur est laissé.
17 janvier 2024	Appel téléphonique du secrétariat de l'expert à Mme ANTONELLI, la date du 8 février 2024 à 8h30 est convenue. Courriel de l'expert aux conseils, préparation à la RT2.
18 janvier 2024	Réception Dire n°L3 courriel de Me MICHEL, informant de l'adresse courriel de Mme TAHIR.
22 janvier 2024	Réception appel téléphonique de M. FERNANDES, fils de Mme Felisbina FERNANDES parcelle n°278, informant que sa mère n'est plus propriétaire depuis plus d'un an, et ne pas avoir le contact du nouveau propriétaire. Le secrétariat de l'expert remercie et note l'information.
23 janvier 2024	Retour R.A.R. Convocation RT2 adressée à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
29 janvier 2024	Courriel de l'expert aux conseils, informant du retour du R.A.R. Convocation RT2 adressée au Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
1 février 2024	Réception appel téléphonique de M. AUDE (représentant de la S.C.I. A.J. SUD - 06.99.11.53.73) informant de la réception de la convocation à la

1 février 2024	RT2, demandant si la visite de son appartement est obligatoire, sachant que son locataire y a donné accès lors de la RT1. Le secrétariat de l'expert informe que si la visite a été effectuée, il n'est pas nécessaire de la refaire. Dans le doute le secrétariat de l'expert dit qu'il y aura une nouvelle convocation.
8 février 2024	Tenue de la réunion d'expertise RT2.
12 février 2024	Courrier, courriel de l'expert aux parties, informant de la suite de la procédure.
19 février 2024	Réception appel téléphonique de Mme LARDIER (ARTHURIMMO), informant être mandataire de M. DONVAL et demandant des convenances pour la visite du bien en accord avec le locataire. Le secrétariat de l'expert prend note et en informe l'expert.
20 février 2024	Retour courrier de la suite de la procédure adressée à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
22 février 2024	Réception Dire n°A6 courriel non contradictoire, et Mme Sophie PERRYMON qui communique par lien de téléchargement un plan des caves recherché par l'expert.
28 février 2024	Délai de fin de mission (1).
20 mars 2024	Courriel de l'expert aux conseils, demande de convenances RT3. Réception courriel de Me MICHEL, informant de son absence à la RT3.
21 mars 2024	Courrier de l'expert au T.J., demande de délai. Copie aux parties.
24 mars 2024	Ordonnance de délai complémentaire. Réceptionnée le 8 avril 2024
25 mars 2024	RAPPEL : Courriel de l'expert aux conseils, demande de convenances RT3.
28 mars 2024	Réception courriel de Me RODRIGUEZ, réponse aux convenances RT3. Appel téléphonique du secrétariat de l'expert à Mme LARDIER (agence ARTHURIMMO - M. DONVAL), demande de convenances RT3. Message sur répondeur. Réception appel téléphonique de Mme LARDIER, réponse aux convenances RT3. Courriel de l'expert aux conseils, préparation à la RT3.
29 mars 2024	Courrier R.A.R. de l'expert aux parties, convocations à la RT3. Réception courriel de M. DONVAL qui répond à GESIMMO ne pas trouver la pièce jointe. Réception Dire n°L4 courriel de Me MICHEL, informant ne pas être présent à la prochaine réunion.
2 avril 2024	Courriel à Mme LARDIER (a.lardier@arthurimmo.com). Copie de la convocation à la RT3 de M. DONVAL. Confirmation de réception.
4 avril 2024	Retour R.A.R. Convocation RT3 adressée à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
8 avril 2024	Réception appel téléphonique de M. COMAS, informant d'une erreur dans la date de la convocation à la RT3. Courriel de l'expert aux conseils, correction de la convocation à la RT3. Courrier R.A.R. de l'expert aux parties, convocations à la RT3 (rectification de la date).
9 avril 2024	Réception courriel de Mme LARDIER qui confirme transmettre à DONVAL. Le représentant du locataire sera présent.
12 avril 2024	Retour courrier simple (Demande de délai), adressé à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.). Réception appel téléphonique de Mme ANTONELLI, informant de son absence à la RT3. Le secrétariat de l'expert prend note.

12 avril 2024	Retour R.A.R. Convocation RT3 adressée à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie (D.A.A.).
18 avril 2024	Tenue de la réunion d'expertise RT3.
	Réception message téléphonique de M. COMAS, informant s'être présenté au rendez-vous, personne n'était présent, il fait froid, il est retourné chez lui.
	Réception appel téléphonique de M. COMAS, informant de sa présence chez lui. Il attend. Le secrétariat l'informe que la réunion concerne l'appartement de M. DONVAL.
22 avril 2024	Retour R.A.R. Convocation RT3 adressée à Me RODRIGUEZ, S.C.I. A ET J (P.A.N.R.).
3 mai 2024	Retour R.A.R. Convocation RT3 adressée à Me RODRIGUEZ et Mme FERNANDES (P.A.N.R.).
5 et 7 mai 2024	Prise de connaissance des pièces et annexes de la procédure. Rédaction du pré-rapport (1/2).
20 mai 2024	Rédaction et relecture du pré-rapport (2/2).
21 mai 2024	Correction du pré-rapport d'expertise.
23 mai 2024	Edition, reproduction du pré-rapport d'expertise. Diffusion R.A.R. au contradictoire avec demande de Dires récapitulatifs.
28 mai 2024	Retour R.A.R. adressé à Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la Commanderie - Pré-rapport (D.I.A.).
28 juin 2024	[Période contradictoire - retour des observations des parties]
	Prise de connaissance des Dires et nouvelles pièces.
4 juillet 2024	Correction du rapport d'expertise.
10 juillet 2024	Edition, reproduction et dépôt du rapport d'expertise au T.J.D., diffusion au contradictoire des parties, avec demande de taxation de l'expert.
[...]	Prononcé de l'ordonnance de taxation de l'expert.
[...]	Notification de l'ordonnance de taxe aux parties.
[...]	Classement et archivage du dossier.
30 septembre 2024	Délai de fin de mission (2).
	[...]

6 - SITUATION DU LITIGE ET DESCRIPTION

Description et localisation :

Le litige a pour objet un immeuble daté (très probablement) de la fin du XIX^{ème} ou tout début du XX^{ème} siècle, à destination d'activités et commerces, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et cave.

La S.A. SAIEM projette sa réhabilitation et son extension sur le jardin, à destination de « Pôle médical ». Une aire de stationnement est ajoutée.

L'immeuble est implanté 15 allées d'AZEMAR sur la commune de DRAGUIGNAN parcelle section AL252. La construction s'inscrit dans une trame urbaine qui fait front avec la place publique dite Allées d'AZEMAR. La place est coincée entre boulevard Georges CLEMENCEAU et boulevard du Maréchal JOFFRE.

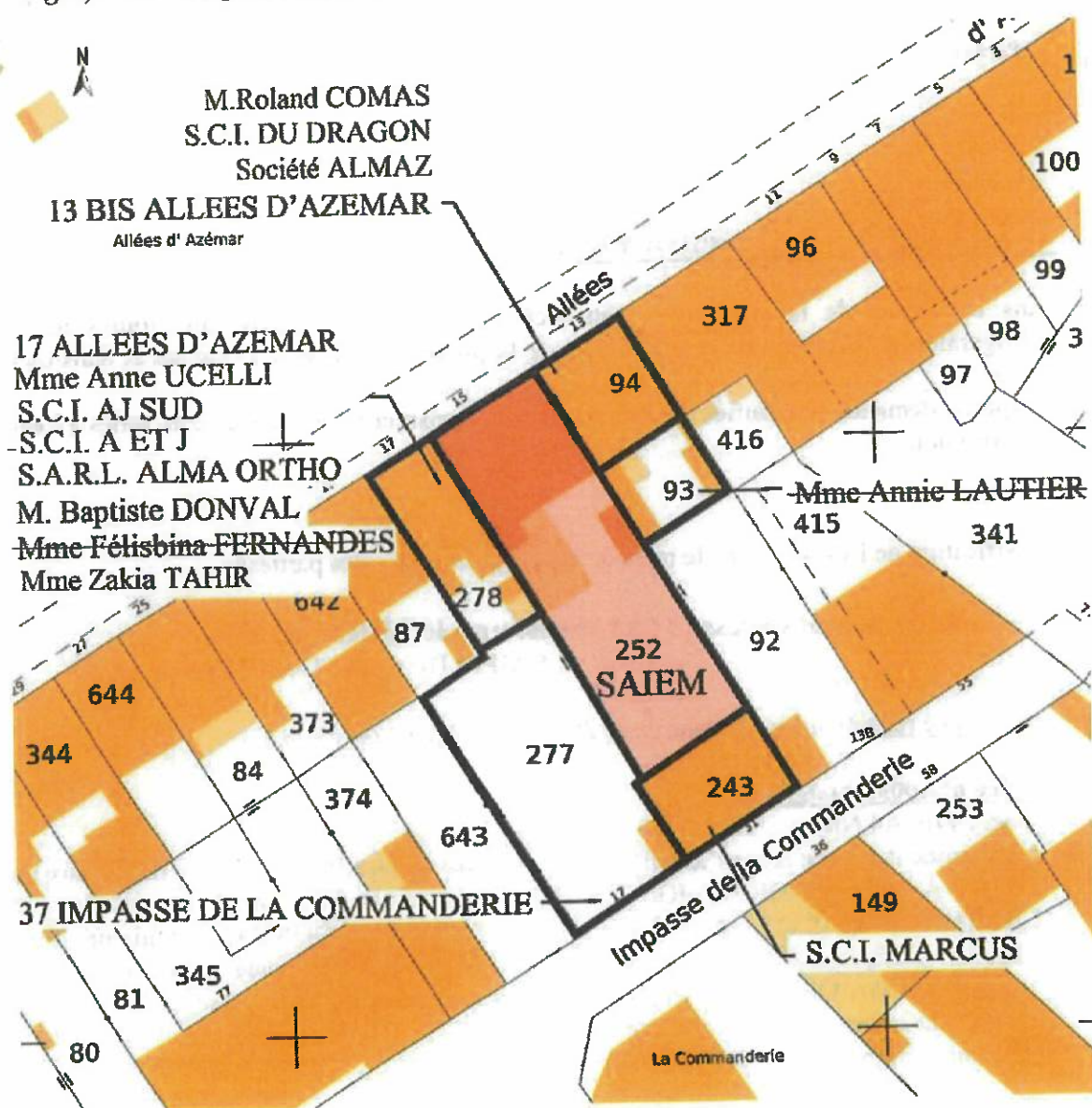
Le site est urbain, central et patrimonial.

Exception de l'extension cubique sobre en rez-de-jardin, la réhabilitation vise à conserver le volume général, ses façades et son expression. Pièces n°A1 à A17

Des constructions dans le champs de la procédure :

- 1) (S.A. SAIEM) Immeuble 15 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 252
- 2) Immeuble 17 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 278
- 3) Immeuble 37 impasse de la COMMANDERIE – Parcelle section AL 277
- 4) Immeuble de la S.C.I. MARCUS – Parcelle section AL 243
- 5) Immeuble 13 bis Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 94 (93 et 92)

Fig. a) Plan de repérage des constructions inscrites dans la procédure - Extrait cadastral



A DRAGUIGNAN (83830)					
Réf.	Adresse :	Copropriétaires :	Lots :	Désignations :	Observations :
AL 252	15 ALLEES AZEMAR	S.A. SAIEM	(ensemble)	Pôle médical	Réhabilitation
AL 278	17 ALLEES AZEMAR	Mme Anne UCELLI	1, 3 et 10	Logt. & jardin	RdC cour et cave
		S.A.R.L. ALMA ORTHO	4	Activité	Complet étage
		S.C.I. AJ SUD	5	Logement	R+2 sur rue
		Baptiste DONVAL	6	Logement	R+2 sur cour
		Felisbina FERNANDES	7 et 8	Logement	R+3 (Mme TAHIR)
		S.C.I. A ET J	9	Commerce	Rez-de-chaussée rue
AL 93	13 ALLEES AZEMAR	Annie LAUTHIER	SANS	Aurait vendu – propriété indéterminée	
AL 243	31 COMMANDERIE	S.C.I. MARCUS	(ensemble)	Activités et log.	Visites incomplètes
AL 94	13bis ALLEES AZEMAR	(*) S.C.I. DU DRAGON	Logement, cave et comble		Famille AGNESI
		(*) Roland COMAS	Logement, cave et comble		Gérance de copro.
		(*) Société ALMAZ	Cabinet médical		Dr. F. ANTONELLI

(*) Parties non-citées à l'ordonnance

7 - LES PIECES DE LA PROCEDURE

Dans le respect de la procédure contradictoire, l'expert a rappelé, que toutes les parties s'obligeraient à communiquer toutes pièces de la procédure à toutes les parties et dans un même temps.

L'expert a demandé aux parties de bien vouloir lui transmettre tous documents utiles à l'exercice de sa mission.

Classification de l'expert (dans le respect des classifications des parties) :

7-1 Partie demanderesse : (A) Me Bruno RODRIGUEZ S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION

➤ Pièce réceptionnée par courriel le 26 octobre 2023 - Dire n°A1

Pièce n°A00a) Assignation

Doc. : 11p. A4 NB

Le document est une copie l'assignation rédigée par Maître Bruno RODRIGUEZ, aux intérêts de la S.A.I.E.M. de DRAGUIGNAN, délivrée contre la S.C.I MARCUS, madame Annie LAUTHIER, la S.C.I. AJ SUD, monsieur Baptiste DONVAL, madame Felisbina FERNANDES, madame Anne UCELLI, la S.C.I. A et J / Madame Francine PAQUET, la S.A.R.L. ALMA ORTHO, le syndicat des copropriétaires du 37 Impasse de la commanderie, et le syndicat des copropriétaires du 13 bis allées d'AZEMAR.

La comparution est projetée le 23 aout 2023.

Maître Bruno RODRIGUEZ expose les faits.

La S.A. SAIEM a la charge de revitalisation du centre de DRAGUIGNAN dont la réhabilitation lourde. La requérante est propriétaire de l'immeuble 15 Allées d'AZEMAR section parcelle AL 252 pour lequel elle est titulaire d'un permis de construire.

La S.A. SAIEM projet d'engager des travaux de réhabilitation.

L'immeuble côtoie des tiers en limites.

L'importance des travaux et éventuelles répercussions, préalablement à l'engagement des travaux, la S.A. SAIEM sollicite une mesure d'expertise préventive qui consistera à examiner et décrire l'état des immeubles voisins ou limitrophes.

Sont désignés suivant matrices cadastrales jointes, comme en lien avec l'ouvrage :

- Section AL n°243 de la S.C.I. MARCUS
- Section AL n°93 de Mme LAUTIER Annie
- Section AL n°278 de la S.C.I. AJ SUD et consorts
- Section AL n°277
- Section AB n°94

Sont dits attachés en démonstration 4 pièces :

- 1 - Extrait de plan cadastral
- 2 - Matrices cadastrales
- 3 - Attestations de propriété
- 4 - Récépissé de dépôt de permis de construire

Le document s'accompagne des récépissés de significations par huissier au syndicat des copropriétaires du 13 BIS ALLEES D'AZEMAR, la S.A.R.L. Unipersonnelle ALMA ORTHO, et à madame Anne UCELLI.

➤ Pièces réceptionnées par courriel le 31 octobre 2023 - Dire n°A2

Pièce n°A1 AX SKM 224e23103111440

Doc. : 11p. A4 NB

La pièce présente plusieurs documents.

Le premier document est une copie du bordereau de communication de pièce avec pièce, que Maître Bruno RODRIGUEZ signifie à Maître Jean-Christophe MICHEL aux intérêts de la SDC 17 ALLEES D'AZEMAR sans date.

Sont communiqués :

- 1 - Extrait de plan cadastral
- 2 - Matrices cadastrales
- 3 - Attestations de propriété
- 4 - Récépissé de dépôt de permis de construire.

Pièce n°A1-1 Extrait de plan cadastral

Doc. : 1p. A4 NB

Le document est une copie d'un extrait de plan cadastral, édité le 11 juillet 2023, qui localise sur la commune de DRAGUIGNAN les parcelles inscrites dans les désordres.

Pièce n°A1-2 matrices cadastrales

Doc. : 6p. A4 NB

Le document est une copie de plusieurs extraits de matrices cadastrales éditées le 6 décembre 2022, accompagné d'une liste de copropriétaires de l'immeuble 17 Allées d'AZEMAR éditée par GESIMMO.

El inmueble 17 Alifan d'AZEMAD está compuesto de un lote número construido de la C C T A ET Y

- Pièce n°A12 PC 5 TOITURES
- Pièce n°A13 PC 6 INSERTION NORD
- Pièce n°A14 PC 6 INSERTION SUD
- Pièce n°A15 PC 9 ETAT INITIAL ET FUTUR
- Pièce n°A16 PC 10-1 NOTICE MATERIAUX

Pièce n°A00b) Arrêté PC Accordé

Doc. : 4p. A4 NB

Le document est une copie de l'arrêté favorable de permis de construire référence PC 083 050 22 K0034, rédigé par monsieur le Maire de la DRAGUIGNAN le 14 octobre 2022.

La demande fut formulée par S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN représentée par monsieur Jean-Michel COHEN, le 31 mars 2022, complétée les 3 mai, 30 juin, et 3 juillet 2022.

La demande a pour objet, sur l'immeuble sis 15 Rue des Allées d'AZEMAR parcelle section AL 252 d'une superficie de 625,00 m², la démolition et le changement de destination de l'habitation et du commerce en pôle médical.

Pièce n°A01 PC 2 PLAN DE MASSE EXISTANT

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie du plan référence PC2, illustrant un plan de masse des constructions existantes, dessiné par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, à l'échelle 1/200.

Le document a pour objet d'illustrer les volumes concernés par le projet de démolition et aménagements et changements de destinations.

Pièce n°A02 PC 2 PLAN DE MASSE PROJET

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie du plan référence PC2', illustrant un plan de masse des constructions projetées, dessiné par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/200.

Le document a pour objet d'illustrer les volumes et réseaux concernés par le projet d'aménagements extérieurs et couverture.

Pièce n°A03 PC 3 COUPE EXISTANTE

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie du plan référence PC3, illustrant une coupe des constructions existantes, dessinée par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/200.

Le document a pour objet d'illustrer en coupe longitudinale les volumes concernés par le volume de constructions projeté à démolir et ou à aménager.

Pièce n°A04 PC 3 COUPE PROJET

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie du plan référence PC3, illustrant une coupe des constructions projetées, dessinée par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/200.

Le document a pour objet d'illustrer en coupe longitudinale les aménagements intérieurs et extérieurs des volumes de constructions.

Pièce n°A05 PC 4 Notice AZEMAR

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de la notice descriptive, référence PC4, du projet de démolition et d'aménagement de l'immeuble de la SAIEM DE DRAGUIGNAN, sans nom d'auteur ou de date d'édition.

L'ancien immeuble doit faire l'objet de démolition partielle sur la cour, et l'aménagement d'un pôle médical. Une extension en rez-de-chaussée, un passage public piéton sont projetés côté cour.

Pièce n°A06 PC 4 SURFACES 1ER ETAGE

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de surfaces de l'immeuble existant et projeté du 1^{er} étage référence PC4, dessinés par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

L'immeuble qui présente 169,37 m² de surface de plancher est projeté d'être aménagé sur 163,35 m².

Pièce n°A07 PC 4 SURFACES 2EME ETAGE

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de surfaces de l'immeuble existant et projeté, du 2^{ème} étage, référence PC4, dessinés par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

L'immeuble qui présente 168,22 m² de surface de plancher est projeté d'être aménagé sur 163,31 m².

Pièce n°A08 PC 4 SURFACES 3EME ETAGE

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de surfaces de l'immeuble existant et projeté, du 3^{ème} étage, référence PC4, dessinés par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

L'immeuble qui présente 166,51 m² de surface de plancher est projeté d'être aménagé sur 163,28 m².

Pièce n°A09 PC 4 SURFACES RDC

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de surfaces de l'immeuble existant et projeté, du niveau rez-de-chaussée, référence PC4, dessinés par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

L'immeuble qui présente 227,74 m² de surface de plancher est projeté d'être aménagé sur 187,16 m². Partie de l'immeuble est transformée en passage couvert pour amener les véhicules dans la cour.

Pièce n°A10 PC 5 FACADE NORD

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de façade Nord sur les allées AZEMAR, existante et projetée, référence PC5, dessinées par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

Les plans précisent les teintes de couleurs de finitions.

Pièce n°A11 PC 5 FACADE SUD

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de façade Sud sur cour, existante et projetée, référence PC5, dessiné par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

Pièce n°A12 PC 5 TOITURES

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie d'un plan de couverture projetée référence PC5, dessiné par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.

Pièce n°A13 PC 6 INSERTION NORD

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie d'une image de synthèse référence PC6, dessinée par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage.
Le document a pour objet d'illustrer la façade Nord projetée sur les allées AZEMAR.

Pièce n°A14 PC 6 INSERTION SUD

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de deux images de synthèses référence PC6, dessinées par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage.
Le document a pour objet d'illustrer la façade Sud projetée sur cour.

Pièce n°A15 PC 9 ETAT INITIAL ET FUTUR

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie de plans de façade Nord sur les allées AZEMAR, existante et projetée, référence PC9, dessinées par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.
Le document apparaît être similaire à la pièce précédente n°A10.

Pièce n°A16 PC 10-1 NOTICE MATERIAUX

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie d'un plan de façade Nord projetée sur les allées AZEMAR, référence PC10-1, dessinées par madame Annie NOVELLI le 28 mars 2022, pour la S.A. SAIEM DE DRAGUIGNAN maître d'ouvrage, et à l'échelle 1/100.
Le document a pour objet de préciser et d'implanter la nature des matériaux projetés en façade sur rue.

➤ Pièce réceptionnée par courriel le 22 février 2024 - Dire n°A6

Pièce n°A17 220002 Sous-Sol

Doc. : 1p. A3 C

Le document est une copie d'un plan d'état des lieux niveau sous-sol, de l'immeuble appartenant à EPF PACA (S.A. SAIEM), sis 15 Allée AZEMAR à DRAGUIGNAN parcelle section AL n°252.

Le plan référence 220002 est dressé le 17 février 2020 par GESUD Géomètre Expert à MARSEILLE.

Le plan exprime en particulier les volumes du niveau, et met en évidence l'absence et anomalie de soubassement Sud-Est et au centre de l'immeuble.

7-2 Partie défenderesse : (B) Non représentée
S.C.I. AJ SUD

La partie ne communique pas de pièce de la procédure.

7-3 Partie défenderesse : (C) Non représentée
S.C.I. A ET J

➤ Pièces réceptionnées par courriel le 29 septembre 2023 – Dire n°C1

Pièce n°C1 ATTESTATION NOTAIRE TITRE 17 ALLEES AZEMAR

Doc. : 2p. A4 NB

Le document est une copie de l'attestation de monsieur Gilles RIMBAUD notaire, datée du 18 mars 2005, qui fait état de la vente du lot n°9 sis 17 Allées d'AZEMAR pour 182,00 m².
La société ALICE est vendeuse, la S.C.I. A ET J est acquéreuse.

Pièce n°C2 EXTRAIT KBIS SCI A & J 21 08 2023

Doc. : 2p. A4 NB

Le document est une copie de l'extrait KBIS daté du 21 août 2023, qui fait état de l'identité de la S.C.I. A&J, immatriculée le 11 janvier 2005, et dont la gérance est confiée à madame Francine LEGRAND PAQUET.

7-4 Partie défenderesse : (D) Non représentée
S.A.R.L. ALMA ORTHO

7-5 Partie défenderesse : (E) Non représenté
Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE
37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE

7-6 Partie défenderesse : (F) Non représenté
Syndicat des copropriétaires
13 BIS ALLEES D'AZEMAR

7-7 Partie défenderesse : (G) Non représentée
S.C.I. MARCUS

7-8 Partie défenderesse : (H) Non représentée
Mme Annie LAUTIER

7-9 Partie défenderesse : (I) Non représenté
M. Baptiste DONVAL

7-10 Partie défenderesse : (J) Non représentée
Mme FELISBINA FERNANDES

7-11 Partie défenderesse : (K) Non représentée
Mme Anne UCELLI

7-12 Partie défenderesse : (L) Me Jean-Christophe MICHEL
Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17 ALLEES
D'AZEMAR représenté par son syndic Société GESIMMO

Les parties ne communiquent pas de pièce de la procédure.

7-13 L'Expert : (X)

X00 Annexes clichés photographiques

- (1) Du 11 décembre 2023 (Doc. : 53+18p. A4 C)
- (2) Du 8 février 2024 (Doc. : 14p. A4 C)
- (3) Du 18 avril 2024 (Doc. : 3p. A4 C)

X01 Documents inscrits dans le texte :

- Fig. a) Plan de repérage des constructions inscrites dans la procédure
Doc. : Plan cadastral (sans échelle)
- Fig. b) Plan de masse et coupe sur l'immeuble projeté
Doc. : Extrait de pièce n°A2 annoté
- Fig. c) Plans de façades projetées
Doc. : Extraits de pièces n°A10 et A11 annotés

X02 Correspondances avec les parties

X03 Correspondances avec le T.J.

8 - REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

8-1 Chef de mission n°1 : « se rendre sur les lieux en présence des parties ou elles dûment convoquées ; »

REUNION D'EXPERTISE N°1 DU 11 DECEMBRE 2023

➤ Les convocations :

Après convenances, l'expert a convoqué les parties et leur représentant par lettre recommandée avec avis de réception postale.

Toutes les parties ont réceptionné la convocation, avec les exceptions suivantes :

- Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la commanderie : D.A.A.
- Me Bruno RODRIGUEZ : P.A.N.R.
- Syndicat des copropriétaires Immeuble 13bis Allées d'AZEMAR : P.A.N.R.
- Mme Felisbina FERNANDES : P.A.N.R.

La convocation présentait le programme des opérations d'expertise comme suit :

- « Présentation : appel, rappel de l'ordre de mission, tour de table, présentation des parties.
- Pièces de la procédure : état exhaustif des pièces de la procédure, convenances des transmissions.
- Première visite : visite des ouvrages inscrits dans le référé.
- Organisation et définition des suites à donner à l'expertise ».

➤ Le 11 décembre 2023, à 8h30, à la réunion organisée par l'expert, étaient PRESENTS :

L'expert : monsieur Thierry MARTEL - Architecte D.P.L.G.

DEMANDEURS (A)	Titre
S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION Représentée par Mme Sophie PERRYMON	Propriétaire Parcelle AL n°252
Me Bruno RODRIGUEZ	Conseil juridique de la partie
Mme Annie NOVELLI architecte	Conseil de partie
DEFENDEUR (B)	Titre
S.C.I. AJ SUD Représentée par Mme Julie BOUBAL	Copropriétaire Parcelle AL n°278 – Lot 5
DEFENDEUR (C)	Titre
S.C.I. A ET J Représentée par Mme Francine PAQUET	Copropriétaire Parcelle AL n°278 – Lot 9
DEFENDEUR (D)	Titre
S.A.R.L. ALMA ORTHO Représentée par Mme Céline BONNET	Copropriétaire Parcelle AL n°278 – Lot 4
DEFENDEUR (E)	Titre
Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE	INOIGNABLE
DEFENDEUR (F)	Titre
Syndicat des copropriétaires 13 BIS ALLEES D'AZEMAR Pris en la personne de son syndic en exercice S.C.I. DU DRAGON - Mme Laure AGNESI M. Roland COMAS Société ALMAZ - ABSENTE	Déclaré représenté par M. COMAS Copropriétaires non cités Parcelle AL n°94 (et 93)
DEFENDEUR (G)	Titre
S.C.I. MARCUS Représentée par monsieur Alain BELDA	Propriétaire Parcelle AL n°243
DEFENDEUR (H)	Titre
Mme Annie LAUTIER - ABSENTE	Déclarée propriétaire Parcelle AL n°93
DEFENDEUR (I)	Titre
M. Baptiste DONVAL - ABSENT	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 6
DEFENDEUR (J)	Titre
Mme Felisbina FERNANDES - ABSENTE (Déclarée avoir vendu à Mme Zakai TAHIR)	Copropriétaire Parcelle AL n°278 – Lots 7 et 8
DEFENDEUR (K)	Titre
Mme Anne UCELLI	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lots 1, 3, 10

DEFENDEUR (L)	Titre
Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17 ALLEES D'AZEMAR Représenté par son syndic Société GESIMMO	Copropriété Parcelle AL n°278
Me Jean-Christophe MICHEL	Conseil juridique de la partie

Le point de rendez-vous fut fixé par l'expert :
15 Allées d'AZEMAR
83300 DRAGUIGNAN (Cf. plan joint)

Après présentation de l'expert et discussions avec les parties, les participants ont visité au contradictoire les constructions litigieuses.
Les discussions furent cordiales, l'expert a réalisé des clichés photographiques.
L'expert a clôt et a quitté la propriété du demandeur à 12h10.
Les discussions et constatations sont retranscrites au chapitre 9-1-1 Réunions de l'expertise.

REUNION D'EXPERTISE N°2 DU 8 FEVRIER 2024

➤ Les convocations :

Après convenances, l'expert a convoqué les parties et leur représentant par lettre recommandée avec avis de réception postale.

Toutes les parties ont réceptionné la convocation, avec les exceptions suivantes :

- Syndicat des copropriétaires Immeuble 13bis Allées d'AZEMAR : P.A.N.R.
- Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la commanderie : D.A.A.

La convocation présentait le programme des opérations d'expertise comme suit :

« La réunion d'expertise a pour objet, de pouvoir visiter les constructions suivantes :

- **La copropriété 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parcelle n°94**
Le cabinet du docteur ANTONELLI au rez-de-chaussée.
Les volumes dits des caves, qui se partagent entre madame Laure AGNESI et monsieur Roland COMAS.
La chambre de bonne dans les combles, déclarée appartenir à madame Laure AGNESI.
La chambre de bonne dans les combles, déclarée appartenir à monsieur Roland COMAS
(en location et mitoyenne au chantier S.A. SAIEM).
- **La copropriété 17 ALLEES D'AZEMAR – Parcelle n°278**
Les appartements situés au deuxième et au troisième étages en combles.
- **La S.C.I. MARCUS – Parcelle n°243**
L'intérieur des garages déclarés en rez-de-chaussée.
L'appartement à l'étage, et le plus au Sud.
- **La copropriété 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE**
Un ensemble immobilier récent ».

➤ Le 8 février 2024, à 8h30 à la réunion organisée par l'expert, étaient PRESENTS :
L'expert : monsieur Thierry MARTEL - Architecte D.P.L.G.

DEMANDEURS (A)	Titre
S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION Représentée par Mme Sophie PERRYMON	Propriétaire Parcelle AL n°252
Me Bruno RODRIGUEZ	Conseil juridique de la partie
Mme Annie NOVELLI architecte	Conseil de partie
DEFENDEUR (B)	Titre
S.C.I. AJ SUD - ABSENTE	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 5
DEFENDEUR (C)	Titre
S.C.I. A ET J - ABSENTE	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 9
DEFENDEUR (D)	Titre
S.A.R.L. ALMA ORTHO - ABSENTE	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 4
DEFENDEUR (E)	Titre
Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE	INOIGNABLE
DEFENDEUR (F)	Titre
Syndicat des copropriétaires 13 BIS ALLEES D'AZEMAR Pris en la personne de son syndic en exercice S.C.I. DU DRAGON - Mme Laure AGNESI M. Roland COMAS Société ALMAZ – Docteur Françoise ANTONELLI ABSENTE	Déclaré représenté par M. COMAS Copropriétaires non cités Parcelle AL n°94 (et 93)
DEFENDEUR (G)	Titre
S.C.I. MARCUS Représentée par monsieur Alain BELDA	Propriétaire Parcelle AL n°243
DEFENDEUR (H)	Titre
Mme Annie LAUTIER - ABSENTE	Déclarée propriétaire Parcelle AL n°93
DEFENDEUR (I)	Titre
M. Baptiste DONVAL - ABSENT	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 6
DEFENDEUR (J)	Titre
Mme Felisbina FERNANDES Mme Zakia TAHIR	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lots 7 et 8

DEFENDEUR (K)	Titre
Mme Anne UCELLI - ABSENTE	Copropriétaire Parcelle AL n°278 – Lots 1, 3, 10

DEFENDEUR (L)	Titre
Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17 ALLEES D'AZEMAR Représenté par son syndic Société GESIMMO Représenté par M. Bertrand LAULY	Copropriété Parcelle AL n°278

Le point de rendez-vous fut fixé par l'expert 15 Allées d'AZEMAR 83300 DRAGUIGNAN.
Après rappel de la procédure, et discussions avec les parties, les participants visiteront au contradictoire les constructions litigieuses.

Les discussions furent cordiales, l'expert a réalisé des clichés photographiques.

L'expert a clôt et a quitté la propriété du demandeur à 10h10.

Les discussions et constatations sont retranscrites au chapitre 9-1-2 Réunions de l'expertise.

REUNION D'EXPERTISE N°3 DU 18 AVRIL 2024

➤ Les convocations :

Après convenances, l'expert a convoqué les parties et leur représentant par lettre recommandée avec avis de réception postale.

Toutes les parties ont réceptionné la convocation, avec les exceptions suivantes :

- Syndicat des copropriétaires Immeuble 37 impasse de la commanderie : D.A.A.
- Me Bruno RODRIGUEZ : P.A.N.R.
- Mme Felisbina FERNANDES : P.A.N.R.

La convocation présentait le programme des opérations d'expertise comme suit :

« La réunion a pour objet :

- De relever les observations des parties - le cas échéant
- La visite du bien appartenant à monsieur Baptiste DONVAL 17 ALLEES D'AZEMAR
Parcelle section AL 278 lot n°6
- La clôture des opérations d'expertise ».

➤ Le 18 avril 2024, à 8h30 à la réunion organisée par l'expert, étaient PRESENTS :

L'expert : monsieur Thierry MARTEL - Architecte D.P.L.G.

DEFENDEUR (I)	Titre
M. Baptiste DONVAL représenté par son locataire, Mme Axelle ORTUNIO	Copropriétaire Parcelle AL n°278 - Lot 6

Le point de rendez-vous fut fixé par l'expert 15 Allées d'AZEMAR 83300 DRAGUIGNAN.
Après rappel de la procédure, et discussions avec la seule partie, l'appartement a été visité au contradictoire. Les discussions furent cordiales, l'expert a réalisé des clichés photographiques.

L'expert a clôturé et a quitté la propriété du demandeur à 9h00.

Les discussions et constatations sont retranscrites au chapitre 9-1-3 Réunions de l'expertise.

8-2 Chef de mission n°2 : « décrire les travaux devant être réalisés par la S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN ; »

La S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN est propriétaire d'un immeuble d'activités et logements désaffecté, sis 15 Allées d'AZEMAR. L'immeuble occupe une place privilégiée dans le centre urbain.

La construction est contemporaine du début du XX^{ème} siècle.

Les élévations de trois étages sur cave sont de pierre et brique enduites, les planchers et charpentes simples d'ossature bois.

L'expression en façade sur rue est ordonnée, axiale, et décorative.

La façade sur cour est moins riches d'ornements mais pas moins ordonnée.

Les caves sont partielles, et parties sont composées de voutes de fondations.

Les jardins sont encombrés de ruines d'annexes.

L'immeuble présente un état général de délabrement sommaire ou ponctuellement important comme le plancher du rez-de-chaussée.

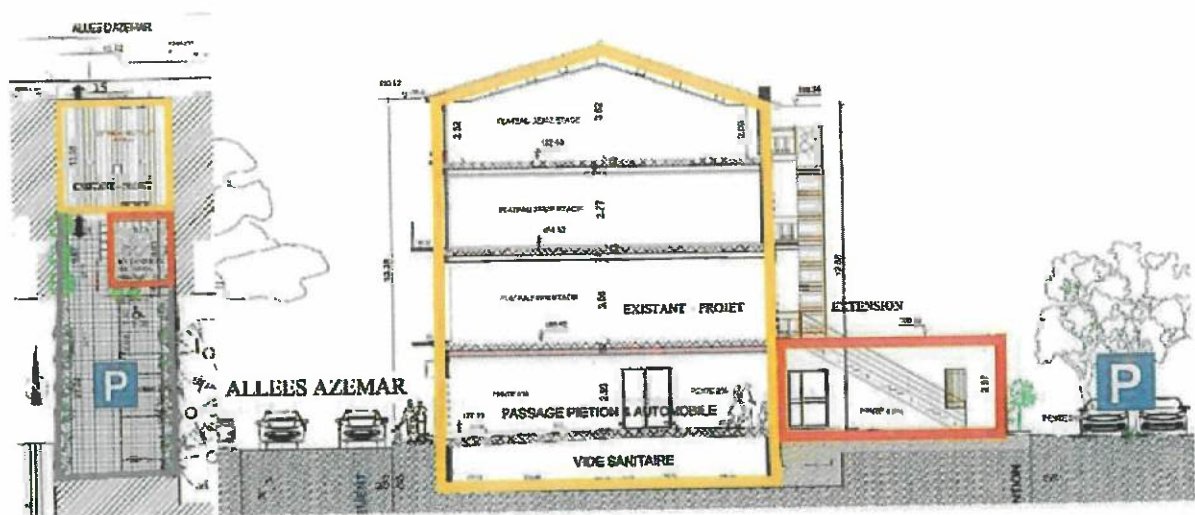
La S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN a projeté la réhabilitation de l'immeuble et son extension sur ses jardins à des fins de Pôle médical. Les travaux d'ossature sont conséquents.

Un passage carrossable est ouvert en rez-de-chaussée, en remplacement d'un précédent commerce. Le passage donne accès à une aire de stationnement ajoutée dans les jardins.

Les façades et leur ordonnancement sont reproduites à l'identiques.

L'immeuble conserve ses volumes et physionomie précédents.

*Fig. b) Plan de masse et coupe sur l'immeuble projeté
(Extrait de pièce n°A2 annoté)*



*Fig. c) Plans de façades projetées
(Extraits de pièces n°A10 et A11 annotés)*



8-3 Chef de mission n°3 : « voir et visiter les immeubles et constructions avoisinants ; »

8-4 Chef de mission n°4 : « dresser tous états descriptifs et estimatifs nécessaires à un constat détaillé de l'état des lieux avoisinants ; »

8-5 Chef de mission n°5 : « indiquer si lesdits immeubles et installations présentent des désordres ou dégradations déjà existants et inhérents à leurs structures, leur mode de construction, leur état d'entretien ou de vétusté et, le cas échéant, les décrire ; »

Rappel du champs de la procédure :

- 1) (S.A. SAIEM) Immeuble 15 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 252
- 2) Immeuble 17 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 278
- 3) Immeuble 37 impasse de la COMMANDERIE – Parcelle section AL 277
- 4) Immeuble de la S.C.I. MARCUS – Parcelle section AL 243
- 5) Immeuble 13 bis Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 94 (93 et 92)

Pour voir et visiter les immeubles et constructions avoisinants, l'expert a convoqué les parties à trois réunions d'expertise. Des parties n'ont pas donné suite à la demande de visite.
Toutes les constructions ne sont pas rendues accessibles.

1) (S.A. SAIEM) Immeuble 15 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 252

(1-1 Voir et Visiter)

L'immeuble est visité au contradictoire des parties en réunion d'expertise le 11 décembre 2023.

(Visites n°0 et 2). Toutes les constructions sont visitées. La façade de l'immeuble est visitée par ailleurs par l'expert depuis l'espace public avant la première réunion. L'immeuble est partiellement constaté encore à l'occasion de la seconde réunion d'expertise du 8 février 2024.

<i>Où</i>	<i>Ouvrage</i>	<i>Repérage clichés photographiques</i>
Comm.	Façade sur rue	Planche 1 : clichés 1 à 9, 19 à 25
		Planche 2 : clichés 1, 2, 16 et 17
		Planche 20 : clichés 15 à 22
		Planche 21 : clichés 2 à 6
		Planche 25 : clichés 1, 2, 6 à 8
	Façade sur cour	Planche 5 : clichés 19, 21
		Planche 9 : clichés 21 à 25
		Planche 10 : clichés 1 à 10
		Planche 11 : clichés 3, 6, 7 et 8
		Planche 17 : clichés 11 à 13, 17, 18
		Planche 22 : clichés 16 à 19, 21, 22, 25
		Planche 23 : clichés 5 et 6
		Planche 43 : clichés 22 à 24
	Couverture	Planche 76 : 17 à 19
		Planche 17 : clichés 14, 15, 16, 22 à 25
		Planche 18 : clichés 6 à 12
	Hall, escaliers, paliers	Planche 23 : clichés 7
		Planche 7 : clichés 16 à 23
		Planche 9 : clichés 12 et 13
		Planche 16 : clichés 19 à 25
		Planche 21 : clichés 15 à 22
R-1	Annexes jardin et clôture	Planche 20 : clichés 20 à 23
		Planche 26 : clichés 22 et 23
		Planche 5 : clichés 5 et 7
		Planche 10 : clichés 1 à 5, 11 à 25
		Planche 11 : clichés 1 à 7, 9 à 16
	Caves et escalier	Planche 12 : clichés 7 à 18
		Planche 17 : clichés 14 à 25
		Planche 12 : clichés 19 à 25
		Planches 13, 14 et 15
		Planche 16 : clichés 1 à 18
RdC	Activités et ou logements	Planche 7 : clichés 16 à 25
		Planche 8 et planche 9 : clichés 1 à 20
R+1	Activités et ou logements	Planche 17 : clichés 1 à 13
		Planche 18 : clichés 1 à 5, 13 à 25
		Planches 19 et 20
		Planche 21 : clichés 1 à 14
R+2	Activités et ou logements	Planche 21 : clichés 23 à 25
		Planche 22 : clichés 1 à 22
		Planche 23 : clichés 1 à 4, 9 à 25
		Planche 24
		Planche 25 : clichés 3, 4, 5, 9 à 18
R+3	Activités et ou logements	Planche 25 : clichés 24 et 25
		Planche 26
		Planche 27 : clichés 1 à 5

(1-2 Etats descriptifs – constat détaillé de l'état des lieux)

L'expert dresse en détail de ses constatations dans le chapitre 9-1-1 *Rappel des échanges en réunion du 11 décembre 2023.*

(1-3 Décrire les désordres)

inhérents à la structure, mode de construction, état d'entretien, vétusté

L'immeuble est désaffecté, avec petites démolitions.

L'absence de gouttière augmente le délabrement.

Les annexes et jardin sont en ruine.

Le plancher d'ossature du rez-de-chaussée est instable.

Les fondements de l'immeuble subissent des infiltrations importantes (et probables inondations périodiques).

Des caves manquent et laissent présager des remblaiements, des caches, ou citernes.

La couverture est ancienne et fuyarde.

L'immeuble et les installations présentent des désordres et dégradations, inhérents à un état de vétusté prononcé.

2) Immeuble 17 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 278

(1-1 Voir et Visiter)

L'immeuble est visité au contradictoire des parties en réunions d'expertise le 11 décembre 2023 (Visites n°0, 1, 3, 4, 5, 6), le 8 février 2024 (visite n°20), le 18 avril 2024 (visite n°30).

Toutes les constructions sont visitées, exception d'une remise ou buanderie sur le palier du troisième étage côté cour. La façade de l'immeuble est visitée par ailleurs par l'expert depuis l'espace public avant la réunion.

Où	Ouvrage	Repérage clichés photographiques
Comm.	1 Façade sur rue	Planche 1 : clichés 1 à 6
		Planche 2 : clichés 3 à 11, avec 16 et 18
		Planche 30 : clichés 13 à 21
		Planche 33 : clichés 14 à 18
		Planche 36 : clichés 11 et 12
	2 Façade sur cour	Planche 5 : clichés 19 à 23
		Planche 6 : clichés 1 à 8
		Planche 11 : clichés 6,7 et 8
	3 Couverture	Planche 5 : clichés 9 à 13
		Planche 18 : clichés 7 à 12
		Planche 22 : clichés 23 et 24
		Planche 28 : clichés 4 à 9
		Planche 76 : clichés 17 à 23
	4 Hall, escaliers, paliers	Planche 86 : clichés 12 et 13
		Planche 3 : clichés 1 et 2
		Planche 27 : clichés 11,12 et 13
		Planche 28 : clichés 22 et 23
		Planche 31 : clichés 3, 6 et 7
		Planche 36 : clichés 11 à 25
		Planches 37 à 40
		Planche 41 : clichés 1, 2 et 3
		Planche 75 : clichés 12,13 et 14

RdC	5 Annexes jardin et clôture	Planche 77 : clichés 6 à 12
		Planche 78 : cliché 2
		Planche 5 : clichés 1 à 17, 24 et 25
		Planche 6 : clichés 2 à 8
		Planche 11 : clichés 1 à 5
		Planche 22 : clichés 23 et 24
		Planche 28 : clichés 4 à 9
	6 Commerce sur rue	Planches 34 et 35
		Planche 36 : clichés 1 à 6
	7 Appartement sur cour	Planche 3 et planche 4
Planche 5 clichés 1 à 20 et 24, 25		
Planche 6, planche 7 clichés 2 à 12		
R+1	8 Cabinet orthodontiste	Planche 27 clichés 11 à 25
		Planches 28 à 30
		Planche 31 : clichés 1, 2 et 3
R+2	9 Appartement sur rue	Planche 31 : clichés 7 à 25
	10 Appartement sur cour	Planches 32 et 33
		Planches 86, 87 et 88
R+3	11 Apart. sous couverture	Planche 75 : clichés 12 à 25
		Planches 76 et 77
		Planche 78 : clichés

(1-2 Etats descriptifs – constat détaillé de l'état des lieux)

L'expert dresse en détail de ses constatations dans les chapitres 9-1 *Rappel des échanges en réunion d'expertise* des 11 décembre 2023, 8 février 2024 et 18 avril 2024.

Généralités :

L'immeuble est ancien, fragile mais globalement entretenu.

L'immeuble présente un bon état général à l'exception des ouvrages suivants :

L'ossature du plancher du rez-de-chaussée côté rue (commerce) est rudimentaire récemment entretenu, l'ossature du plancher côté cour est pittoresque, avec des parades improbables pour se prémunir d'affaissement.

La couverture des extensions en rez-de-jardin est vétuste. L'entretien récent de la cuisine présente des défauts d'entretiens.

Les ossatures des planchers et charpentes de l'immeuble sont de bois, les ossatures sont anciennes et faibles.

Les contrevents côté cour sont vétustes.

Des infiltrations sont constatées depuis l'hébergement de conduits, et depuis le toit partiel du deuxième étage.

La couverture de l'annexe du jardin est infiltrante et de structure insuffisante. Le solin côté S.A.I.E.M. participe aux dommages des murs.

(1-3 Décrire les désordres)

inhérents à la structure, mode de construction, état d'entretien, vétusté

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
1 Façade sur rue			X	X	X

Les salissures en pied d'immeuble, comme les désolidarisations d'enduits à l'extrême seulement, sont inhérentes au défaut d'entretien de l'immeuble de la S.A.I.E.M.

Les autres éclats de soubassement sont liés à l'entretien.

Les éclats d'emmarchements sont inhérents à une vétusté régulière.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
2 Façade sur cour	X	X	X	X	

Les ravalements sont anciens. La fissure verticale et au centre est inhérente à la structure et au mode constructif entre premier et deuxième étage. Les ravalements des extensions du rez-de-chaussée ne sont pas entretenus. Les contrevents bois sont vétustes voir en ruine.

Les encadrements d'ouvertures, compris appuis, présentent des désordres de vétusté associés à des défauts d'entretiens.

L'hébergement de cheminée fuyard est inhérent au seul entretien de la couverture.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
3 Couverture				X	

Les couvertures de l'annexe jardin et des extensions en rez-de-chaussée sont vétustes.

La couverture partielle du deuxième étage côté cour est entretenue, mais présente par ailleurs des infiltrations prononcées. Les désordres sont inhérents aux vétustés.

La couverture de l'immeuble n'est pas constatée. Les infiltrations constatées dans les parties communes seraient inhérentes à la vétusté.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
4 Hall, escaliers, paliers		X			X

Les fissures des planchers de paliers (éclats de tomettes) sont inhérentes au mode constructif bois.

Les humidités du hall sont inhérentes au mode constructif.

Les humidités sous le palier du premier étage restent indéterminées. Peut-être inhérente à un tiers ou inhérentes aux sur-entretiens.

Les humidités prononcées sur la trappe de plénum sont inhérentes aux usages de pièces humides mitoyennes.

Des éclats de peintures au troisième étage sont inhérentes encore à une pièce humide.

Les fissures et infiltrations au plafond du troisième étage sont inhérentes à l'entretien et un probable vétusté de la charpente.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
5 Annexes jardin et clôture	X	X	X		X

L'annexe présente des fissures liées aux modes constructifs insuffisants. Des infiltrations sont inhérentes à une charpente bois faible et inadaptée. Des infiltrations sont du fait d'un défaut d'entretien côté S.A. SAIEM.

Les fissures et dépérissements d'enduits des murs et murets de clôture sont inhérents aux entretiens.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
RdC 6 Commerce sur rue		X			

Le désordre d'humidité dans les encadrements d'ouverture sont inhérents au mode constructif.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
RdC	7 Appartement sur cour	X	X	X	X	X

A l'exception des planchers de l'appartement, l'ossature de l'immeuble présente un bon aspect général.

Le plancher haut de la cave, plancher du rez-de-chaussée est vétuste et son entretien rudimentaire. Le plancher de la cuisine est vétuste. Les désordres appartiennent à une vétusté importante.

Il existe un sinistre de fuite d'eaux usées dans l'escalier de la cave. Les maçonneries d'escalier se délitent consécutivement aux infiltrations. L'escalier est pittoresque. Les désordres sont inhérents à des défauts d'entretiens et vétustés.

Les maçonneries anciennes de la cave sont cohérentes. Les maçonneries en extension et ou en réparation sont rudimentaires. Les continuités de maçonneries sont affectées. Les ouvrages sont affectés de malfaçons et vétustés.

Les fissures du plancher de la cuisine, la fissure du mur en allège de fenêtre, sont inhérentes à sa structure et à son mode constructif.

Les autres fissures de cloisonnements, les éclats de parquets, trouvent une cause dans la défaillance du plancher d'ossature ou de discontinuité de descente de charge.

Les fissures des murs des extensions en rez-de-chaussée sont du fait du mode constructif.

Les infiltrations de la chambre sont la cause d'une couverture en ruine.

Un muret de (probable) soutènement de terrasse comme les emmarchements présentent des affaissements. Le désordre est inhérent au mode de construction.

Les dommages à l'ouverture du vide sanitaire de la chambre sont inhérents à la structure de l'immeuble et aux défauts d'entretiens de façades.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+1	8 Cabinet orthodontiste		X			X

La structure de l'immeuble à cet endroit ne présente pas de dommage caractéristique, mais les fissures de cloisonnements de la remise arrière pourraient être inhérentes de la fragilité de celle-ci.

Le cabinet médical reste parfaitement entretenu.

La tâche d'infiltration est susceptible d'être inhérente à un sinistre occasionnel de la cuisine du dessus.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+2	9 Appartement sur rue		X			

La structure de l'immeuble à cet endroit ne présente pas de dommage, mais le léger affaissement du plancher laisse deviner une structure bois souple et fragile.

Les microfissures des plafonds sont inhérentes aux mêmes faiblesses du plancher haut.

L'étanchéité de la salle d'eau (baignoire) reste à confirmer.

Attention : l'ossature du balcon est légère. Le plancher n'est pas constaté en réunion d'expertise dissimulé derrière un gazon synthétique. Les éventuels désordres ne pouvaient pas être constatés.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+2	10 Appartement sur cour		X	X	X	X

La structure de l'immeuble à cet endroit ne présente pas de dommage, à l'exception du plancher haut. Les fissures des embellissements des plafonds sont inhérentes à de tels désordres.

Les contrevents bois sont en ruines. Le risque de chute existe. Le désordre est inhérent à l'entretien et à la vétusté.

Deux infiltrations au plafond du séjour et placard. Le désordre est inhérent à une vétusté de la couverture ajoutée à une probable malfaçon. Les entretiens récents n'ont pas suffi.

<i>Les désordres sont inhérents à :</i>		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+3	11 Apart. sous couverture		X	X	X	X

La structure de l'immeuble à cet endroit apparaît correcte, mais reste souple et fragile.

La couverture de partie du deuxième étage est constatée avec des réparations de fortune. (Cette couverture est à l'origine d'infiltration au deuxième étage).

Des parties de l'appartement ne sont pas visitées : combles, et buanderie ou remise sur le palier. L'appartement est en rénovation et embellissement. De fait, des désordres sont susceptibles de ne pas être apparents au moment de la visite expertale.

Le conduit de cheminée (ou ventilation) présente des tâches de bistres et humidité. Le désordre appartient à l'entretien autant qu'à une légitime vétusté. Attention : synonyme d'absence d'étanchéité.

L'encadrement des ouvertures côté cour est précaire. Le linteau bois (ancienne panne) n'est pas protégé. Le solin de l'appui est percé par des tuyauteries de pompe à chaleur. Les désordres sont inhérents à des malfaçons et absence d'entretien.

Le plénum de rangement : les fissures dépendent des ossatures bois anciennes et fragiles, les décollements d'enduits appartiennent à l'absence d'entretien et probable rétention d'humidité des pièces salles d'eau mitoyennes.

3) Immeuble 37 impasse de la COMMANDERIE – Parcelle section AL 277

L'immeuble n'est pas reconnu, et la partie reste absente des opérations d'expertise.

4) Immeuble de la S.C.I. MARCUS – Parcelle section AL 243

(1-1 Voir et Visiter)

L'immeuble est visité au contradictoire des parties en réunions d'expertise le 11 décembre 2023 (Visites n°2bis, 17, 18), et le 8 février 2024 (visite n°21).

Toutes les constructions sont visitées, exception de l'appartement droite à l'étage et du garage droite en rez-de-chaussée.

<i>Où :</i>	<i>Ouvrage :</i>	<i>Repérage clichés photographiques :</i>
	Façade sur rue	Planche 67 : clichés 11 à 25
		Planche 68 : clichés 1 à 7

		Planche 78 : clichés 4 à 8
		Planche 79 : cliché 15
	Escalier	Planche 68 : clichés 8 à 22
	Façade sur jardin	Planche 10 : clichés 21 et 22
		Planche 11 : clichés 17 à 25
		Planche 12 : clichés 1 à 7
		Planche 23 : cliché 8
		Planche 80 : cliché 18
	Couverture	Sans
RdC	Garages	Planche 78 : clichés 9 à 25
		Planche 79 : clichés 1 à 14, 16 à 25
		Planche 80 : clichés 1 à 10
R+1	Appartement	Planche 69 à 71

(1-2 Etats descriptifs – constat détaillé de l'état des lieux)

L'expert dresse en détail de ses constatations dans le chapitre 9-1-1 et suivants : Rappel des échanges en réunion d'expertise des 11 décembre 2023 et 8 février 2024.

Généralités :

L'immeuble est un agglutinement de trois constructions dont la partie la plus au centre est la plus ancienne. Il est élevé d'un seul étage et de combles qui ne sont pas accessibles à la visite. Le rez-de-chaussée est composé de trois garages, et l'étage rassemble un studio (ou bureau) et un petit appartement.

L'immeuble a subi différents menus travaux d'exploitations ; l'immeuble ne présente pas de trace d'entretien récent mais exception peut-être de la couverture parce qu'il n'est pas constaté d'infiltrations dans l'appartement Est et la remise.

La construction est étendue d'une remise en rez-de-chaussée et continue sur la façade Nord et depuis moins de trente (30) ans.

L'immeuble a de particulier des fissures de ses murs de refends et des vétustés légitimes ou non, de ses ravalements de façades.

(1-3 Décrire les désordres)

inhérents à la structure, mode de construction, état d'entretien, vétusté

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Façade sur rue			X	X	

Les façades sur rue et pignons, présentent une vétusté prononcée. Il est constaté des éclats d'enduits parfois importants. Le pignon Est (quoique constaté depuis loin) est de bonne tenue mais comporte des fissures au-dessus du garage tiers (13 BIS ALLEES D'AZEMAR).

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Escalier			X		

Les éclats de peintures et enduits sont inhérents aux usages (comme à l'étroitesse).

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Façade Nord (sur jardin)	X		X		

La façade de la remise en limite de propriété est de bonne facture avec quelques fissures. L'eau de pluie du toit (et des grands toits) est rejetée sur le terrain de la S.A.I.E.M.

Les façades des bâtiments les plus anciens présentent des fissures et des éclats. Le linteau de la fenêtre au centre est trop faible et le comble fissure. Il est constaté une fissure d'appui d'ouverture à l'Ouest, comme des fissures d'affaissements au-dessus.
Les parties d'immeubles ajoutées fissures franchement.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Couverture					

La couverture n'est pas constatée, ou seulement ses débordements et collecteur d'eau de pluie. Au regard de l'état des façades anciennes, des entretiens de la couverture ont existé.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Garage centre	X		X	X	X

Le garage au centre est de prestations sommaires, bruts et des fois peint.
Le plancher maçonné sur terre-plein est fissuré.
Le garage au centre présente des infiltrations depuis l'appartement du dessus. Les bois d'ossature de plancher sont affectés. Les désordres sont inhérents aux exploitations.
Le mur du fond (de façade à l'étage) présente une ouverture cintrée qui est franchement fissuré.
Le mur latéral (de refend) à gauche présente une ouverture cintrée fermée. L'arche est fissuré.
Le mur latéral (de refend) à droite présente encore des fissures (d'un précédent passage cintré fermé).

La remise est juste couverte de plaque sous tuile (sans tuile), les murs et poteaux d'ossature sont plus récents. Le volume présente un bon état, le mur en limite de propriété présente des fissures verticales et horizontales.

Dans la remise, il est constaté des dommages aux maçonneries plus anciennes. Ces dommages apparaissent comme des cicatrices de précédents usages : équipements, coups, rapiécages ; et traduisent une négligence dans l'exploitation.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Garage Est	X		X		X

Le garage le plus à l'Est, présente un mur de refend fissuré, au verso du précédent.
Des infiltrations ont encore existé au plancher haut.
Le mur du fond (qui fait dos à la remise) est fissuré, des fissures respectent l'encadrement de la précédente ouverture.
Des plâtres d'embellissement et de protection des bois ont chuté du plafond.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Appartement droite	X		X		

L'appartement est mal entretenu, désaffecté avec des prestations simples. Le logement est sujet à des désordres communs de fissures courantes de murs, cloison, plafond, carrelage, inhérents aux exploitations. Les fissures des refends appartiennent à la structure et traduisent des affaissements importants.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Studio ou bureau gauche					

Le logement (ou bureau) n'est pas ouvert à la visite et demeure clos.

5) Immeuble 13 bis Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 94 (93 et 92)

(1-1 Voir et Visiter)

L'immeuble est visité au contradictoire des parties en réunions d'expertise le 11 décembre 2023 (Visites n°7 à 16), et le 8 février 2024 (visite n°19, 22 à 29).

Toutes les constructions sont visitées, exception d'une chambre sur le palier du troisième étage côté contre immeuble S.A.I.E.M. La façade de l'immeuble est visitée par ailleurs par l'expert depuis l'espace public avant la première réunion.

Où :	Ouvrage :	Repérage clichés photographiques :
Comm.	Façade sur rue	Planche 1 : clichés 7 à 20
	Façade sur cour	Planche 43 : clichés 7 à 13, 22 à 25
		Planche 44 : clichés 1 et 25
		Planche 45 : clichés 1 à 4, 7 à 10, 13
		Planche 50 : clichés 22 à 25
		Planche 51 : clichés 1, 4, 5, 6, 7
		Planche 57 : clichés 3 à 17, 22 à 25
		Planche 58 : clichés 1 à 4
	Un garage (parcelle 92)	Planche 80 : clichés 11 à 18
	Annexe jardins clôture	Planche 17 : clichés 17, 19, 20 et 21
		Planche 23 : cliché 7
		Planche 43 : clichés 1 à 22
R-1	Couvertures	Planche 44 : clichés 2 à 24
	Hall, escaliers, paliers	Sans
		Planche 41 : clichés 6 à 25
		Planche 42
		Planche 45 : clichés 14 à 25
		Planche 46 : clichés 1 et 2
		Planche 53 : clichés 11 à 23
		Planche 62
		Planche 67 : clichés 1 à 6
		Planche 84 : clichés 20 à 25
		Planche 85 : clichés 1 à 11
		Planche 80 : clichés 19 à 25
RdC	Caves	Planches 81 et 82
		Planche 83 : clichés 1 et 2
		Planches 72 à 74
R+1	Cabinet médical	Planche 75 : clichés 1 à 11
		Planche 46 : clichés 6 à 25
		Planches 47, 48 et 49
		Planche 50 : clichés 1 à 21
		Planche 51 : clichés 2, 3, 8 à 25
		Planche 52
R+2	Appartement	Planche 53 : clichés 1 à 8
		Planches 54, 55 et 56
		Planche 57 : clichés 1,2,18, 19, 20
		Planche 58 : clichés 5 à 25
		Planches 59, 60 et 61
R+3	Appartement	Planches 63 à 66
		Planche 83 : clichés 3 à 25

		Planche 84 : clichés 1 à 18
		Planche 85 : clichés 12 à 18

(1-2 Etats descriptifs – constat détaillé de l'état des lieux)

L'expert dresse en détail ses constatations dans les chapitres 9-1-1 et suivants : Rappel des échanges en réunion d'expertise des 11 décembre 2023 et 8 février 2024.

Généralités :

L'immeuble est de très bonne constitution et parfaitement entretenu.

Les prestations décoratives plus rococo sur les Allées AZEYMAR, sont plus rurales côté cour.

La construction souffre moyennement d'infiltrations diverses en rez-de-chaussée et caves, et inhérentes aux modes de construction.

La couverture organise des infiltrations récurrentes pas toujours considérées.

L'ossature de l'immeuble présente un point faible. Des affaissements sont localisés au centre, quand il n'existe pas de cave à visiter. Des soubassements manquent et présentent des fragilités. L'absence de cave visitable à l'angle Sud-Ouest de l'immeuble est identique à la même absence côté S.A.I.E.M. angle Sud-Est. Il existe des anomalies de la nature du sol à cet endroit qu'il convient d'éclaircir.

(1-3 Décrire les désordres)

inhérents à la structure, mode de construction, état d'entretien, vétusté

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Façade sur rue					

Sans - exception des éclats de marches d'appels.

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Façade sur cour			X	X	

La porte d'entrée présente des dommages liés aux usages. Ici les entretiens sont moins prononcés. Le rejointoiement récents des pierres à tête vue pourrait dissimuler des précédents dommages.

Les contrevents persiennes sont vétustes mais entretenus.

L'enduit de ravalement de l'angle du balcon du deuxième étage est désolidarisé – cassé.

Planchers de balcons et appuis d'ouvertures présentent des dommages de vétusté courante.

Façade pignon Est : examinée de loin, la façade présente tout juste des salissures liées à un régulier vieillissement.

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Garage (parcelle 92)	X	X	X		

La construction en rez-de-chaussée est rudimentaire, des fissures sont colmatées, des enduits se désolidarisent, ces dommages sont inhérents à des vices de la structure et de la nature du sol.

Les fissures d'angle et du linteau appartiennent à la structure.

	Structure	Mode Const.	Entretien	Vétusté	Autres
Annexe jardins clôture			X	X	X

Dans les jardins,

Le parterre de maçonneries brut fissure en rapport avec une préparation de sol insuffisante.
La terrasse carrelée plus récente est de bonne consistance avec des éclats ponctuels.

Le mur de clôture (côté S.A. SAIEM) est franchement fissuré et trouve une correspondance avec les annexes de la S.A. SAIEM.

L'annexe présente des fissures de maçonneries colmatées et ou encore actives.
Mur et clôture arrière sur jardin sont vieux mais pas dénués de charme.

Le mur de clôture (mur d'annexe) mitoyen à l'Est, présente des fissures avec un ravalement ancien. L'envahissement du lierre laisse deviner des dommages.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Couvertures			X	X	

La couverture n'est pas observée. Seules les sous-faces embellies dans les combles sont constatées.

La couverture est fuyarde, il n'est pas possible de distinguer l'origine.

Le local technique prend l'eau depuis la lucarne.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
Hall, escaliers, paliers		X	X	X	

Rez-de-chaussée :

Plafond du hall fissuré inhérent à l'entretien comme à une faiblesse de l'ossature bois.

Remontées d'humidité prononcées sur le mur mitoyen.

Parterre de granito et mosaïque régulièrement fissuré mais entretenu. Eclats plus prononcés dans un passage de porte.

Un cloisonnement (avec la cuisine du cabinet médical) est fissuré, il présente des dommages d'humidités et décollements de peinture.

Fissure au-dessus de la porte d'entrée du cabinet médical.

Fissures du plancher haut dans le sas côté jardin.

Conduit de ventilation vétuste et infiltrant.

Escalier :

Première, deuxième et troisième volées, la paillasse débillardée de l'escalier monumental présente des fissures structurelles. Sols de tomettes, peintures et ferronneries entretenues.

Le cloisonnement de l'escalier présente plus de dommages aux peintures dans sa dernière hauteur. Le plafond (à proximité du lanterneau) présente des fissures de ses plâtres.

Il a existé des infiltrations.

Paliers :

Le dégagement de distribution au troisième étage présente des désordres de fissures des murs et cloisonnements, présente des taches d'infiltrations au plafond. Les désordres sont inhérents et aux ossatures et aux entretiens. L'affaissement du plancher est inhérent à l'ossature bois ancien.

	<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R-1 Caves		X	X	X	

Le mur mitoyen de la cage d'escalier est fissuré, et les désordres sont liés à la structure.

La paillassse de la première volée d'escalier vers l'étage est fissurée. Les dommages relèvent de la vétusté des bois.

Fissures des sols et murs sont inhérentes au mode de construction.
Des dommages aux embellissements ont pour origine de précédentes infiltrations et des remontées d'humidité par capillarité.

		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
RdC	Cabinet médical	X	X	X	X	X

Les locaux présentent des fissures sur ses plafonds, sols de tomettes, cloisons et murs qui sont du fait des vétustés des bois d'ossature.

La fissure du mur Ouest (côté S.A. SAIEM) est inhérente à la structure de l'immeuble et peut être associée à un précédent conduit de cheminée.

Le mur de refend présente des fissures structurelles inhérentes à un vice du sol porteur.

		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+1	Appartement	X	X	X	X	X

Le plancher présente au centre un léger affaissement inhérent à l'ossature bois ancienne. Sur l'extrémité Ouest, les dommages subis pourraient provenir des affaissements du rez-de-chaussée.

La chambre côté cour et mitoyenne à la S.A. SAIEM, présente des fissures franches qui sont inhérentes à la structure et probablement à des anciens conduits de cheminées.

La tâche d'humidité dans l'angle du plancher haut est du fait d'arrosages inadaptés au deuxième étage, ou inhérente à des fissures infiltrantes à rechercher.

Les dommages de peintures dans la pièce d'eau sont inhérents aux usages et liés aux entretiens.

Une trace d'infiltration en cueillie du plafond de la cuisine n'est pas expliquée.

Les fenêtres sur cour sont anciennes et peu entretenues. Des appuis d'ouvertures en ciment sont fissurés. Les tomettes du balcon présentent des éclats et fissures inhérentes au mode constructif.

		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+2	Appartement	X	X	X		X

Petites fissures de sols de tomettes inhérentes aux vieillissements des bois d'ossature.

Fissure dans l'angle de la cuisine, côté S.A. SAIEM, inhérente à un mouvement de structure.

Probable ancienne infiltration (ou condensation) depuis le plancher haut dans la cuisine.

Balcon maçonné bouchardé, avec légères fissures d'ossature.

Bois de persiennes anciens.

Infiltrations ou fuites de canalisation dans le dégagement.

Infiltrations ou fuites dans les toilettes.

		<i>Structure</i>	<i>Mode Const.</i>	<i>Entretien</i>	<i>Vétusté</i>	<i>Autres</i>
R+3	Chambres et divers	X	X	X	X	X

Chambre côté rue le plus à l'Est : les dommages aux enduits et peintures sont inhérents à des infiltrations et divers vétustés. Des entretiens manquent.

Chambre sur rue au centre : fissures des murs, plafonds et tomettes sont liées aux vétustés courantes des bois d'ossature. Les infiltrations sont du fait de négligence dans l'entretien.

Chambre Côté rue la plus à l'Ouest : des infiltrations depuis la couverture, comme des humidités en rive S.A. SAIEM compromettent l'ouvrage. Les désordres seraient inhérents à des vices d'entretiens et ou vétusté.

Local annexe côté cour au centre : franches infiltrations liées à la fenêtre de toit, inhérentes aux entretiens.

Chambre côté cour au centre : les désordres de fissures relèvent des entretiens courants en même temps qu'ils sont inhérents aux ossatures de bois anciens.

Chambre sur cour à l'Est : sans désordre flagrant.

Chambre sur cour à l'Ouest : inaccessible à la visite.

8-6 Chef de mission n°6 : « d'une manière générale, donner tous éléments d'information utiles à la solution d'un éventuel litige ; »

L'immeuble S.A.I.E.M. ne présente pas d'ouvrage d'infrastructure complet.

Des soubassements manquent à l'angle Sud-Est mais se doivent d'exister.

(Des autres soubassements manquent dans le prolongement sous l'immeuble 13BIS – Sud-Ouest).

Le plancher de nature de terre, qui existe dans la cave de l'immeuble de la S.A.I.E.M. est plus profond que le vide sanitaire de l'immeuble tiers voisin 17 ALLEES D'AZEMAR.

A l'angle Sud-Ouest de la S.A.I.E.M., la profondeur des fondations de l'immeuble est plus importante que l'extension sur cour de l'immeuble 17 ALLEES D'AZEMAR. Il existera des risques de déchaussements de constructions tiers.

La structure de l'extension sur cour de l'immeuble 17 ALLEES D'AZEMAR, en limite de propriété avec la S.A.I.E.M., est très fragile.

Les démolitions d'annexes dans les jardins organiseront inévitablement des dommages aux murs de clôtures tiers.

Les fondations de la remise S.C.I. MARCUS en fond de jardin, sont peu profondes.

Des infiltrations franches existent aujourd'hui dans la cave S.A. SAIEM.

Sur le toit de l'immeuble S.A. SAIEM, des solins de couverture avec des tiers voisins sont suspicieux. Des infiltrations existent à proximité chez les tiers.

De l'eau de pluie de tiers est rejetée pertinemment dans les jardins S.A. SAIEM.

Tous les jardins sont très humides et des désordres de fissures traduisent des instabilités des sols à faible profondeur. Les ruissellements d'eau dans le quartier sont très importants par défaut de pluvial, et les intempéries présenteront des difficultés sur le prochain chantier.

Les ravalements sur rue de l'immeuble 13 BIS ALLEES D'AZEMAR sont riches et soignés. L'absence de vigilance organisera des litiges coûteux.

9 - RAPPEL DES ECHANGES ENTRE LES PARTIES

9-1 Réunions de l'expertise :

9-1-1 Rappel des échanges en réunion du 11 DECEMBRE 2023

Réunion du lundi 11 décembre 2023
8h30-12h10

De la réunion des parties :

A 8h15, l'expert fut présent sur site et a réalisé des clichés photographiques des façades depuis l'espace public rue AZEMAR. Les parties sont arrivées au fur et à mesure, et certaines avec retard.

Madame (« GESIMMO ») en représentation du syndic de la copropriété 17, n'a pas signé la feuille de présence.

Après quelques instants, l'expert a réuni les participants sur le trottoir d'en face.

L'expert s'est présenté et a procédé à la lecture des chefs de mission.

Il n'a pas existé d'observation.

L'expert a relevé les observations des parties et a proposé l'organisation des visites.

De l'ouverture du chantier :

Interrogée madame Sophie PERRYMON explique que le démarrage des travaux est projeté en avril prochain.

De la S.C.I. MARCUS :

Monsieur Alain BELDA pour la S.C.I. MARCUS éprouve des difficultés pour faire visiter sa partie. Ses locataires ne sont pas informés. Monsieur Alain BELDA ajoute qu'un des deux appartements de son immeuble est donné à location à la S.A. SAIEM qui pourra ouvrir à la visite. Madame Sophie PERRYMON confirme.

De l'immeuble 17 ALLEES D'AZEMAR :

Après vérification, Maître Jean-Christophe MICHEL se présente aux intérêts du syndic de l'immeuble.

Maître Jean-Christophe MICHEL demande de procéder rapidement à la visite de l'immeuble de sa cliente, ses parties communes, pour le libérer.

Maître Jean-Christophe MICHEL insiste pour visiter l'immeuble qui appartient à la demanderesse. L'expert ne fait pas obstacle pour inscrire l'immeuble dans les visites.

Du cas 13 ALLEES D'AZEMAR :

L'expert expose au demandeur avoir réceptionné un appel téléphonique de madame Annie LAUTIER qui se déclare non concernée par ce dossier. Son ancienne propriété (parcelle n°92) est vendue à son frère depuis plusieurs années.

(Par la suite, la cour dont il est question est visitée au contradictoire de la copropriété de l'immeuble 13bis).

Des difficultés de convocations :

L'expert a rappelé à la demanderesse que la convocation de la copropriété 13bis ne réceptionne par la convocation : D.A.A.

Le syndic de la copropriété 37 impasse de la commanderie ne réceptionne par la convocation (D.I.A). Madame Felisbina FERNANDES ne réceptionne pas la convocation recommandée et sans explication. Maître Bruno RODRIGUEZ ne réceptionne pas le courrier R.A.R.

D'une précipitation :

Madame Anne UCELLI a manifesté son empressement. A défaut de pouvoir réaliser les visites chez elle avant 9h30, les visites devront être reportées. De préférence le soir après 17h30. L'expert prend acte.

De l'organisation des visites :

L'expert a suggéré l'ordre des visites qui puisse satisfaire les parties.

Les parties s'en accordent.

Madame Annie NOVELLI architecte du projet conseil de la S.A. SAIEM assiste à la visite du seul immeuble S.A. SAIEM.

Visite n°0 : Façades sur Allées AZEMAR – depuis l'espace public.

Visite n°1 : 17 ALLEES AZEMAR – Lots 1, 3 et 10.

Mme Anne UCELLI – Habitation rez-de-chaussée côté cour avec cave et jardin.

Visite n°2 : 15 ALLEES AZEMAR – Ensemble R+3, caves et jardin.

S.A. SAIEM – Immeuble de logement et activités désaffecté R+3, caves et jardins.

(Visite n°2bis : S.C.I. MARCUS – Façade Nord)

Visite n°3 : 17 ALLEES D'AZEMAR – Cabinet Orthodontiste.

Visite n°4 : 17 ALLEES AZEMAR – Lot 5.

S.C.I. AJ SUD – Logement 2^{ème} étage sur rue.

Visite n°5 : 17 ALLEES AZEMAR – Lot 9.

S.C.I. A et J (Mme Francine PAQUET) – Commerce en rez-de-chaussée.

Visite n°6 : 17 ALLEES AZEMAR – Parties communes.

GESIMMO – Copropriété.

De l'immeuble 13BIS ALLEES D'AZEMAR :

La convocation de la copropriété n'est pas réceptionnée.

La S.A. SAIEM a fait valoir être en contact avec les copropriétaires de l'immeuble sis 13BIS ALLEES D'AZEMAR. Des biens sont rendus accessibles à la visite ce même jour.

Madame Laure AGNESI copropriétaire a reçu les parties et l'expert dans le hall de l'immeuble.

La copropriété n'a pas réceptionné la convocation de l'expert.

Les copropriétaires ne sont pas informés de la procédure.

L'expert a dressé un état des opérations et a demandé d'accéder à la visite.

Madame Laure AGNESI n'a pas fait de difficulté et a expliqué la répartition de l'immeuble.

La cour et le jardin sont communs.

Le rez-de-chaussée est occupé par le docteur madame Françoise ANTONELLI absente ce jour.

Le 1^{er} étage est son habitation.

Le 2^{ème} étage est occupée par madame et monsieur COMAS.

Madame Laure AGNESI a expliqué se partager avec monsieur COMAS le sous-sol.

Le comble est composé de chambres de bonnes, réparties entre COMAS et AGNESI.

Madame Laure AGNESI se devait de s'absenter. Elle a requis un membre de la famille pour guider les visites dans son appartement. L'expert l'en a remercié.

Monsieur COMAS est rencontré sur son perron et a accepté la visite de ses parties privatives.

La visite du local professionnel situé en rez-de-chaussée est resté clos.
Les caves ne sont pas visitées ce jour.
Les participants ne signent pas la feuille de présence.

Des autres visites :

Visite n°7 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (1).
Copropriété – Distributions et jardins.

Visite n°8 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – 1^{er} étage.
Mme Laure AGNESI – Logement.

Visite n°9 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (2).
Copropriété – Escalier et palier.

Visite n°10 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – 2^{ème} étage.
Mme et M. COMAS – Logement.

Visite n°11 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (3).
Copropriété – Escalier et palier.

Visite n°12 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Combles.
Mme et M. COMAS – Chambre Nord Est.

Visite n°13 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (4).
Copropriété – Dégagement.

Visite n°14 : 13BIS ALLEES D'AZEMAR – local annexe Sud.
Local de rangement et accès couverture.

Visite n°15 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Combles.
Mme et M. COMAS – Chambre Centre Sud et toilettes.

Visite n°16 : 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Combles.
Mme et M. COMAS – Chambre Centre Ouest.

Visite n°17 : S.C.I. MARCUS – Façades et escalier.
Immeuble d'activité et logement R+1.

Visite n°18 : S.C.I. MARCUS – 1^{er} étage droite.
Immeuble 31 impasse de la commanderie – Logement.

Clôture de la réunion

L'expert a donné des indications sur la suite des opérations.
Il sera dressé un compte rendu qui identifie les volumes qu'il resterait à visiter.
L'expert organisera une deuxième réunion pour faire valoir le contradictoire.

L'expert a invité la demanderesse à se rapprocher de madame François ANTONELLI de l'immeuble 13 BIS en rez-de-chaussée côté rue, pour connaître ses prédispositions à la visite de sa partie.

L'expert a remercié la demanderesse seule survivante des opérations, et lui a souhaité un bon retour. Il est 12h10.

Hors réunion - OPALEXE :

Au regard du nombre de participants, dépourvus de conseils juridique,
L'expert reporte (renonce provisoirement) à la discussion sur le consentement OPALEXE des parties. A la demande des conseils de parties, l'expert développerait le dossier sur la plateforme dématérialisée.

Constatations :

Visite n°0 - Les façades sur rue

Immeuble S.A.I.E.M. 15 ALLEES D'AZEMAR

L'immeuble est désaffecté, des entretiens ont manqué.
Des humidités sont constatées dans le prolongement des ruissellements d'eau de pluie.
La façade est de bonne facture dans la droiture de sa conception initiale.
Des appuis d'ouvertures et encadrements présentent des fissures.
Des enduits craquent en surépaisseur du corps. Des habillages tombent.
Pierre d'appel cassée ou fissurée.

Immeuble 13 BIS ALLEES D'AZEMAR

Façade de très bonne facture entretenue, noble.
Façade à bossages et moulures sculptées, fin XIX^{ème}, style empereur.
Contrevents persiennes anciens, comme ferronneries en état d'usage.
Marche d'appel cassée.
Fissure de soubassement et au droit d'ouverture.

Immeuble 17 ALLEES D'AZEMAR

Petit immeuble bourgeois début XX^{ème} façade ravalée et entretenue.
Soubassement vétuste avec éclats.
Carrelage d'appuis et marches cassés.

Visite n°1 – 17 ALLEES D'AZEMAR - Mme Anne UCELLI

Habitation en rez-de-chaussée, avec cave et jardin (dit lots 1, 3 et 10).
Madame Anne UCELLI a rapporté avoir acquis son habitation en 2009. Cuisine et chambre ont été bâties en extension vers 1989. Une fuite qui provenait de l'étage du dentiste a laissé des traces sur un mur. Le toit de l'extension aurait été réparé. L'abri extérieur présente des humidités et des maçonneries se délitent.

Sont visités :

La cave

Non voutée, accessible depuis l'entrée. Ossature abîmée, égout récent.
Plâtrerie de la cage d'escalier vétuste avec éclat sur ossature bois.
Un égout est fuyard et des salissures sont conséquentes.
L'escalier reste humide.
Maçonneries pittoresques. Le plancher haut est rudimentaire, son ossature douteuse.
Des travaux récents d'ossature en réparation du plancher bois.
Un encadrement de soubassement pierre (façade cour) manque. D'autres encadrements d'ouvertures de refend manquent encore.
Le plancher côté commerce sur rue est plus récent. Des gravois subsistent.

Entrée - Couloir

Volumes entretenus.

Fissures d'encadrement sur porte d'entrée.

La cuisine : fissures au plancher et divers

Fissures importantes du plancher. Prolongement en allège et imposte d'ouverture.

Toiture en mauvais état.

L'abri annexe dans le jardin

Prestations rudimentaires.

Fissures de chaînage haut. Décrépitude d'enduits.

Infiltrations ponctuelles et humidité de mur en limite.

Charpente mouillée et vétuste.

Menuiseries extérieures de bricolage.

Entretiens insuffisants.

Face tiers (S.A. SAIEM) absence d'enduit, agglomérés cassés, solins vétustes.

La cour et façade

Murs latéraux fissurés essentiellement en tête.

Cour et clôture en état d'usage.

Soubassement de façade (en extension) avec fissures et éclats d'enduit.

Gouttière encrassée.

Emmarchements et terrasse bien fissurés et éclats d'enduits.

Boiseries en rez-de-chaussée vétusté entretenue.

Feuillures et tableaux fissurés avec éclats.

Façade d'immeuble sur cour

Fissure verticale en milieu de façade

Fissures de conduits et réparations ponctuelles. Défaut d'étanchéité du chevêtre en débordement de toiture, encadrement d'ouverture fissurés avec éclats, contrevent relativement en bon état.

Séjour – salon

Fissures d'encadrement de cloison cintré.

Eclat de parquet en chevron.

Infiltration réparée depuis l'étage.

La salle d'eau et les toilettes

En état d'usage.

La chambre

Couverture en ruine.

Infiltrations ponctuelles qui endommagent les peintures en plafond et cueillie.

Fissure en linteau d'ouverture.

Visite n°2 – Immeuble S.A. SAIEM 15 ALLEES D'AZEMAR

Bâtiment désaffecté, R+3, caves et jardins.

Bâtiment est abandonné depuis plusieurs années, l'immeuble est grossièrement vidé de ses équipements, des déchets subsistent.

La construction de type traditionnel présente des fissures et éclats de toutes ses finitions. Des démolitions ponctuelles ont existé.

Des étalements sont ajoutés.

Sont visités :

L'ensemble des volumes, en rez-de-chaussée, hall, locaux commerciaux (à droite ancien bar le CHEYENNE) couloir, jardins et annexes, caves de l'immeuble et étages.

Rez-de-chaussée

Le plancher de l'ancien bistrot est affaissé, l'ossature est de broc.

A l'extérieur, les constructions sont en état de ruine.

Façade sur cour

Ossature correcte de bonne consistance, menuiseries bois déposées.

Des balcons présentent des fissures.

Jardins

Muret de clôture anciens avec fissures et éclats, têtes de moellons vus.

Caves

Sols maçonnés à l'Est et de terre battue à l'Ouest.

Maçonneries enduites, vétusté mais de bonne structure à l'Est.

L'ossature en forme de voute de bonne apparence avec des fissures d'enduits épais.

Les boiseries sont trop vieilles, le plancher bois pourris.

Des rétentions d'eau ont existé.

De l'eau de pluie s'infiltre franchement depuis les jardins.

Des cloisonnements sont instables.

Premier, deuxième étages et troisième sous couverture

Balcons sur cour fissurés, trous.

Appuis cassés sur cour et sur rue.

Délabrement des finitions, et petites démolitions.

Fissures de cloisonnements et plancher.

Fissures et éclats d'enduits sur corniches.

Fissures et éclats sur des encadrements d'ouvertures et allèges.

Chéneaux manquant en façades.

Cage d'escalier en état d'usage.

(Note : couverture non constatée)

Visite n°2bis – S.C.I. MARCUS - Façade Nord

Fissures sur les ouvertures et réparations ponctuellement.

Partie ancienne dépourvue d'entretien.

Mur en limite de propriété entretenu, avec fissure verticale.

Visite n°3 – 17 ALLEES D'AZEMAR - Cabinet orthodontiste

Cabinet docteur C. BONNET TETART.

Premier étage sur rue.

Cabinet médical parfaitement aménagé et entretenu.

Les tableaux d'ouvertures restent légèrement fissurés, et manquent d'entretien (partie commune).

Tâche d'infiltration sur le faux-plafond de la salle de réserves. Fissures de son cloisonnement.

Contrevents bois tout juste entretenus.

Visite n°4 – 17 ALLEES D'AZEMAR - S.C.I. AJ SUD

Deuxième étage sur rue.
Appartement occupé, sobre et entretenu.
Léger affaissement du plancher.
Etanchéité de la salle d'eau douteuse. Doute sur humidité en pied de cloisonnement.
Cloque peinture aux abords de baignoire.
Cloque peinture mur chambre sur rue.
Des fissures de plafonds fermées.

Visite n°5 – 17 ALLEES D'AZEMAR - S.C.I. A et J – Mme Francine PAQUET

Commerce sur rue en rez-de-chaussée.
Madame Francine PAQUET signale des vieillissements prématurés en façade du fait du voisin S.A. SAIEM. De l'eau de pluie non collectée se déverserait sur sa façade.
Madame Francine PAQUET rapporte un doute sur l'état du plancher qui aurait été réparé.

Le soubassement de façade présente des éclats d'enduits et fissures.
Le mur mitoyen avec la S.A. SAIEM est dissimulé derrière un doublage de plaque de plâtre.

De l'humidité sur l'appui de vitrine et des condensations sur le tableau à l'intérieur.
Remontée d'humidité en plinthe sur le gros mur de façade.
Ensemble en état d'usage et un faux-plafond dépourvu d'entretien.

Visite n°6 – 17 ALLEES D'AZEMAR – Parties communes

Hall, cage d'escalier.
Dans le hall des peintures et enduits sont endommagés.
L'ébrasement de la porte d'entrée est affecté par de l'humidité.
Beau plancher de carreaux ciment anciens, avec légères fissures.
Tâche d'humidité et décollement de peinture sous le palier de l'étage. Décollements de peintures.
Légères vétustés des tomettes d'emmarchements.
Fissures légères des ossatures bois des paliers. Fissures sous-face de plancher de palier du deuxième étage.
Fissures en linteau de porte d'entrée du cabinet d'orthodontiste.
Entre premier et deuxième étage, trace d'humidité sur les enduits et peintures.
Niche de rangement intermédiaire vétuste.
Palier du deuxième étage, éclats de peintures, et franche importante tâche d'infiltration au plafond, fissures des plâtreries, tomettes bien fissurées.

Visite n°7 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR - Parties communes (1^{er} partie)

Immeuble en copropriété de deux habitations.
Rez-de-chaussée sur cave avec habitation sous couverture, jardins et divers annexes.

Hall d'entrée – distribution en rez-de-chaussée :

Prestations généreuses et traditionnellement décoratives.
Angles et plafonds à gorge plâtrée fissurés.
Ancienne fissure des sols granito et mosaïque.
Le mur mitoyen Est présente des humidités qui endommagent enduits et peintures.
Couloir, même détérioration des parterres.
Le cloisonnement côté jardin, et sur le cabinet du docteur présente des fissures et vétustés d'enduits et peintures. Fissures sur mur maître.

Les plafonds de plâtre sont franchement fissurés.
Un conduit de ventilation ou fumée est vétuste.
Fissure en linteau et angle de porte d'entrée du cabinet du docteur.

Jardin et façades :

Parterre de jardin maçonné bien fissuré. Terrasse carrelée en bon état, fissures des chants.
Façade sur cour, bon état d'ensemble tête de moellons apparent, façade bien rejointoyée.
Des contrevents sont trop anciens
Clôture, maçonneries et ferronnerie en état d'entretien.
Mur de clôture côté S.A. SAIEM fissuré et cassé.
Autre mur de clôture et annexe entretenus. L'annexe est partiellement couverte de végétation et lierre en particulier. Des constructions et couvertures ne sont pas constatées. Fissures des murs en allège sur extrémités.
Façade sur pignon juste entretenue.

Escalier vers premier étage :

Emmarchements de tomettes, mur, et garde-corps entretenus.
Fissure paillassse deuxième volée.

Visite n°8 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Famille AGNESI

Logement au premier étage, ensemble du plateau.

Sont visités, Hall, séjour salon, chambre parents côté cour Sud.
Chambre enfant sur rue Nord.
Chambre enfant sur rue Centre.
Salle de bain, cuisine, hall.

Affaissements et fissures du plancher de tomettes plus au centre de l'appartement.
Eclats de tomettes.
Appartement entretenu.
Fissures sur le mur chambre côté S.A. SAIEM avec tâches d'infiltration depuis le plafond (cuisine COMAS du deuxième étage – plante verte).
Des Menuiseries bois côté cour vétustes.
Fissures d'appuis et encadrements d'ouvertures.
Autres fissures éparses des angles de cloisonnements et linteaux de porte.
Balconnet sur rue de ciment fissuré.
Balcon sur cour avec tomettes ou terre cuite fissurés.
Eclats d'enduits sous-face de plancher du balcon du deuxième étage.

Visite n°9 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR - Parties communes (2^{ème} partie)

Est visité la cage d'escalier vers le deuxième étage.
Prestation très raisonnable.
Fissure de la paillassse d'escalier et du limon débillardé en bois.
Peinture et tomettes en état d'entretien, dommages ponctuels.

Visite n°10 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Epoux COMAS

Appartement du deuxième étage, prestations anciennes réussies.
Sont visités le hall, séjour salon, cellier, cuisine, balcon sur cours, chambres façade Nord, et chambre sur cour, toilettes, salle d'eau, hall.
Des tentures dissimulent le mur dans le séjour.

Sols, murs et plafonds entretenus, bon état général.
 Petites fissures de tomettes localisées (affaissements).
 Fissures et plis de peinture dans l'angle de la cuisine, côté S.A. SAIEM.
 Fissures des béton du balcon sur cour.
 Contrevents anciens et traitements insuffisants.
 Moustache d'appui de toilettes fissurée.
 Légères fissures des murs de façade sur cour, sous appuis et au-dessus d'ouvertures.
 Vestige d'infiltration depuis un plénum dans un dégagement.
 Une microfissure en linteau de porte.

Visite n°11 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (3^{ème} partie)

Troisième volée d'escalier vers les combles.
 Dommages en peinture et en allège. Microfissures.
 Taches d'infiltration sous le rampant.
 Fissures au plafond compris retours. Fissures sous paillasse et limon bois.
 Tommettes entretenues rejointoyées.
 Infiltrations dites réparées.

Visite n°12 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 1 (COMAS)

Troisième étage sous couverture.
 Remise ou atelier avec fenêtre de toit.
 Chambre de bonne Est.
 Menuiserie récente avec réfection du tableau.
 Plâtres anciens, avec tâche d'infiltration ponctuelle et dégarnissages.
 Eclats de plâtre sur bois.
 Partie plus vétuste après la poutre, tâche d'infiltration et fissures.
 Trappe bois ancienne et tâche d'infiltration.
 Sol de tomettes en bon état.

Visite n°13 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Parties communes (4^{ème} partie)

Palier de distribution des chambres sous toit.
 Tomettes entretenues, affaissement localisé vers le Sud. Fissures. Décollements.
 Fissures de plafond dans le prolongement d'un poteau.
 Franches tâches d'infiltration au plafond, fissures des plâtres.
 Franches tâches d'infiltration sur un mur de refend.
 Sas vers chambre COMAS Ouest, fissures de cloisonnements.

Visite n°14 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – local annexe

Local étroit sous fenêtre de toit.
 Plâtres anciens avec tâches d'infiltrations.
 Plâtres fissurés, cassés et non solidaires.
 Sols tomettes et ciment globalement en bon état.

Visite n°15 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 2 (COMAS)

Troisième étage sous couverture.
 Remise ou chambre avec chien assis et toilettes.
 Chambre de bonne Sud centre.
 Fissures de plâtrerie et bois, décollements de peintures anciennes.

Fissures de cloisonnements et plafonds, fissure de l'encadrement de porte.

Visite n°16 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 3 (COMAS)

Troisième étage sous couverture.

Remise ou chambre, centre Ouest sur rue.

Grande pièce avec tomettes entretenues.

Plâtres anciens en plafond fissurés et décollements avec plusieurs tâches d'infiltrations.

Plâtres anciens sur les murs avec fissures exceptionnelles.

Décollements de peintures côté S.A. SAIEM.

Poutre bois dégarnie.

Fissure de cloisonnement et en plinthe.

Visite n°17 – S.C.I. MARCUS - Façade Est et escalier

Immeuble élevé d'un étage.

Garages en rez-de-chaussée et habitation à l'étage.

La façade sur rue présente des fissures et décollements d'enduits.

Le cloisonnement de l'escalier présente des fissures et éclats d'enduits en plinthe et décollements de peinture.

Mur plafond sur le palier fissurés franchement.

Carrelage de palier fissuré ponctuellement.

Visite n°18 – S.C.I. MARCUS – Appartement droite

Appartement Est à l'étage, désaffecté.

L'appartement n'est pas entretenu.

Des carrelages sont fissurés ou cassés ponctuellement.

Petites fissures d'angles et cueillies de cloisonnement.

Les équipements sont vétustes ou absents.

Le mur de refend est particulièrement fissuré, avec retour de fissures sur le plafond.

Le cloisonnement d'une buanderie est fissurée en cueillie.

Cloisonnement de chambre fissuré et désolidarisation d'enduit plâtre.

L'appartement est particulièrement sale.

9-1-2 Rappel des échanges durant la réunion du 8 FEVRIER 2024

8h30-10h10

Météorologie : beau et sec depuis plusieurs jours.

De la réunion des parties :

(Ce jour, l'expert était souffrant).

A 8h30, l'expert s'est présenté devant l'immeuble (de manière exceptionnelle) avec son assistante madame Myriam TEISSEIRE.

L'assistante avait pour objet de prendre les notes de l'expert et soulager les déplacements de l'expert.

Seul monsieur Bertrand LAULY en représentation du syndic de la copropriété est présent à l'heure.

Maître Bruno RODRIGUEZ arrive sur le fait. L'expert procède à la signature de la feuille de présence.

L'expert a expliqué engager immédiatement la visite du cabinet du docteur ANTONELLI dans l'attente de l'arrivée des autres parties.
Les autres parties sont arrivées avec un léger différé.

Durant la réunion, l'expert a rapporté à la demanderesse les difficultés qui existent pour le cas de la copropriété citée dans la procédure 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE.
La partie ne réceptionne pas les convocations et toutes les correspondances.

Aujourd'hui le terrain désigné est attaché à une copropriété récente et bien plus importante.
La S.A. SAIEM a répondu ne pas nécessiter de poursuivre les recherches de ce voisin. L'expert ne peut pas accéder aux visites requises.

Madame Sophie PERRYMON s'est présentée accompagnée de madame Annie NOVELLI architecte du projet S.A. SAIEM. (qui n'a pas signé la feuille de présence).
L'expert a rappelé que l'appartement de la S.C.I. MARCUS est déjà visité à la précédente réunion, il n'est pas projeté de seconde visite. Monsieur BALDA de la S.C.I. MARCUS a confirmé engager des travaux de réparation du local.
Madame PERRYMON et l'architecte ont quitté la réunion en cours de visites, restant représentée par son conseil.

A l'issue de la première visite (cabinet docteur ANTONELLI)
L'expert remercie madame ANTONELLI et s'engage sur la poursuite des visites.
Madame AGNESI, Madame Sophie PERRYMON, monsieur Alain BELDA et madame Zakia TAHIR se présentent à l'expert et signent la feuille de présence. Les visites sont organisées.
Fin des visites 10h10.

Constatations :

Visite n°19 - 13BIS ALLEES D'AZEMAR – Cabinet de docteur

Cabinet du Docteur Françoise ANTONELLI au rez-de-chaussée.

Sont visités :

Le cabinet de consultation, la salle de repos mitoyenne, rangement et cuisine, salle d'eau, ancien couloir d'entrée, chambre, salle d'attente et toilettes ajoutés.

Madame Françoise ANTONELLI rapporte qu'il a existé une difficulté dans son aménagement.

La sortie des vidanges d'un toilette et d'une salle d'eau ne sont pas déterminés, le sous-sol ne correspondant pas au niveau rez-de-chaussée. Les tuyauteries sont susceptibles d'exister chez le voisin.

(Hors réunion : après examen des précédents clichés de l'expert, il n'existe pas de canalisation de tiers dans l'emprise des caves de l'immeuble S.A. SAIEM, ni n'existe d'élément qui serait susceptible d'indiquer une forme d'empiètement dans l'immeuble voisin).

L'expert suppose un intervalle indéterminé comblé ou ancienne cuve ou fosse septique ; ce volume de cave n'est pas accessible.

Dans la salle de consultation :

Les peintures sont réalisées en juillet 2022.

Fissures périmétriques du faux-plafond.

Fissure mur en mitoyenneté, de type précédent conduit de cheminée.

Microfissure verticale sur le refend.

Petit affaissement de tomettes, fissures des sols.

Microfissure verticale cloisonnement sur l'arrière salle.

Arrière salle, cuisine et placard :
Fissure sur la prise de courant en allège.

Dégagement d'entrée :
Sol tommettes.
Fissures cloisonnement salle d'eau.

Chambre (sur rue) :
Sol recouvert de tapis coco ou assimilé.
Fissures en cueillies, sur mur de refend et cloison.
Ancienne cheminée, sur le refend, fissures.

Placard couloir :
Fissure sur salle d'attente, continue haute sur la cloison à gauche.

SDB :
Sol en carrelage.
Fissures face à la porte.
Fissures dissimulées derrière une plaque de plâtre.
Fissure dans l'alignement de cloison douche en bas.
Microfissures refend salle de douche et salle de consultation.

Salle d'attente :
Peinture refaite plus récemment.
Sol habillé de parquet bois.
Fissure franche sur mur de refend.
Plafond ancien très haut, fissure.

Toilettes ajoutés dans la salle d'attente :
Fissure refend continue avec fissure de refend placard couloir.
Plafond bas.

Visite n°20 – 17 ALLEES D'AZEMAR – Mme Zakia TAHIR
Palier et chambre au troisième étage, sous couverture, côté Sud.

Palier 3ème étage :
Plancher de tommettes anciennes et réparées, peinture entretenue.
Une pièce dite buanderie sur le palier reste fermée à la visite.
Affaissement de la marche d'entrée de cette buanderie.

Appartement situé au troisième étage :
(Anciennement Mme Felisbina FERNANDES)
Madame Zakia TAHIR présente est propriétaire depuis le 9 février 2023.
Il existe des travaux de rénovation, plâtre et peinture ; l'électricité est à revoir pour usage courant.

Salle commune :
Travaux d'entretien.
Côté jardin, par la fenêtre vue sur poutre de rive en pin non traité.
Vue depuis les fenêtres sur une couverture (R+2), solin percé par tuyauterie de climatisation.
Réparation récente.

Chambre :

Tâche de bistre et infiltration sur le conduit de cheminée.

Salle d'eau :

En état d'entretien, mais sans usage récent.

Plénum de rangement depuis la cage d'escalier :

Plusieurs fissures d'affaissement. Décollements de plâtre.

Défaut d'entretien et vétusté régulières.

Quittons le 17 ALLEES D'AZEMAR à 9h10

17 ALLEES D'AZEMAR - Appartement situé au deuxième étage

Reste inaccessible ce jour (*Cf. réunion du 18 avril*).

Visite n°21 – S.C.I. MARCUS – Garages en rez-de-chaussée

L'expert et les parties se déplacent devant l'immeuble.

Monsieur BELDA signe la feuille de présence.

Le garage du centre :

Entrée, tableaux fissurés et éclats d'enduit.

Sol de béton ancien, parfois bouchardé, avec craquelures du seuil et fissures éparses.

Plancher haut de bois ancien vétuste, des plâtres sont dégarnis.

Les murs de refend fissurent au droit d'ouvertures.

Un angle présente des infiltrations sévères anciennes.

La voute de brique surbaissée, passage dans le mur, est cassée.

Remise en fond d'immeuble :

Fissure mur en limite de propriété.

Couverture plus récente mais relative vétusté des maçonneries.

Le garage à droite (Nord-Est) :

Même entrée avec des tableaux fissurés et des éclats d'enduit.

Même sol de béton ancien bouchardé, avec fissures éparses.

Même fissure de mur au-dessus d'anciennes ouvertures.

Autre infiltration depuis le plancher haut de bois vétuste et éclats de plâtres.

Fissures du mur de remplissage (sur la remise précédente).

S.C.I. MARCUS - Appartement gauche à l'étage

Monsieur Alain BELDA déclare l'appartement loué mais interdit d'accès.

La construction est restée inaccessible à la visite.

Quittons S.C.I. MARCUS à 9h30

Visite n°22 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – garage parcelle n°92

Immeuble en rez-de-chaussée sur rue.

Le garage n'est pas rendu accessible à la visite.

Le pignon de façade est fissuré en allège.

L'immeuble présente des défauts d'entretien de couverture, des réparations de précédentes fissures et éclats d'enduit de façade.

La façade latérale est fissurée dans l'angle.

Visite n°23 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Caves

Les volumes dits des caves, qui se partagent entre madame Laure AGNESI et monsieur Roland COMAS. Madame Laure AGNESI guide la visite.

Il est rapporté qu'en 2023 les sous-sols ont subi des infiltrations et inondations d'eaux usées en provenance d'un tiers. Depuis les locaux sont nettoyés.

De manière générale, il est relevé que des caves manquent, ou partie d'immeuble côté S.A. SAIEM et sous le cabinet de docteur ANTONELLI ne sont pas accessibles.

Les sols sont de béton et présentent de multiples fissures.

L'ensemble est globalement entretenu mais les prestations essentiellement de plâtres et ciments sont rudimentaires.

Des bois sont pourris en plinthe.

Des murs et ouvertures sont plus affectés par l'humidité sur la rue.

La cage d'escalier présente des fissures sur le refend et les cloisonnements.

Visite n°24 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 1 (AGNESI)

Troisième étage sous les toits, centre sur rue.

Plancher de tomettes, mur et plafond plâtrés anciens, prestations rudimentaires.

Le plancher présente des affaissements localisés, les murs et plafond rampant sont fissurés.

Des taches d'infiltrations existent de manière localisée.

Visite n°25 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 2 (AGNESI)

Troisième étage sous les toits côté cour, plein Est.

Chambre refaite en 2019.

Travaux sur ouvertures en cours.

Ensemble en état d'entretien.

Visite n°26 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne 3 (AGNESI ou COMAS)

La chambre de bonne sur cour (centre).

(Madame Laure AGNESI – Ou COMAS – Cf. visite précédente).

Troisième étage sous les toits.

Toilettes sèches.

Craquellements de peintures, fissures plafond et plafond de chien assis, fissures de cloisonnements.

Ensemble en état d'entretien.

Visite n°27 – 13 BIS ALLEES D'AZEMAR – Palier 3^{ème} étage – Sas

Sas d'accès locaux COMAS.

Troisième étage sous les toits.

Espace déjà visité.

Etat d'entretien, fissure au plafond, fissures des cloisonnements.

Fissures des murs et plafonds, affaissement du plancher de tomettes.

Vétusté légitime et état d'entretien.
Fissures plafonds de la cage d'escalier.
Fissures plafonds et éclats de plâtrerie, taches d'infiltration dans le dégagement.

Visite n°28 – 13BIS ALLEES D'AZEMAR – Local technique côté cour

Partie commune, déjà visité précédemment.
Troisième étage sous les toits.
Vétusté des entretiens, dommages d'infiltrations.
Fissures des plâtres sur ossatures bois.

Visite n°29 – 13BIS ALLEES D'AZEMAR – Chambre de bonne Ouest

Troisième étage sous couverture.
Déclarée appartenir à monsieur Roland COMAS mitoyenne au chantier S.A. SAIEM.
Chambre louée, rendue inaccessible à la visite.

9-1-3 Rappel des échanges durant la réunion du 18 AVRIL 2024

8h30-9h00

De la réunion :

A 8h30, l'expert s'est présenté devant l'immeuble 17 Allées d'AZEMAR.

Personne ne s'est présenté jusqu'à 8h40. Madame Axelle ORTUNIO sort de l'immeuble et se présente à l'expert. Madame Axelle ORTUNIO a expliqué patienter dans l'appartement, mais ne voyant personne venir elle s'est déplacée. L'expert l'en a remercié et s'est fait accompagner jusqu'à la l'appartement du 2^{ème} étage côté cour.

Madame Axelle ORTUNIO signe sur la feuille de présence.

Madame Axelle ORTUNIO a expliqué être locataire de l'appartement depuis juin 2023.

Depuis, des désordres sont apparus.

Des infiltrations ont existé au plafond du séjour façade Sud lors des récentes intempéries de mars. Des autres infiltrations ont existé dans un placard de rangement. Des fissures surviennent encore au plafond du séjour aux abords de la cuisine et au-dessus d'une fenêtre.

Des fissures existent au plafond aux abords d'une poutre du séjour, des fissures sont constatées sur le cloisonnement de la chambre, des humidités sont constatées au droit d'une ventilation dans la salle d'eau.

Les contrevents bois sont vétustes. Un volet est déjà tombé. Madame Axelle ORTUNIO s'interdit de manœuvrer les autres. L'expert a réalisé des clichés photographiques.

L'expert a remercié pour l'accueil et quitte l'appartement, puis l'immeuble, il est 9h00.

Constatations :

Visite n°30 - 17 ALLEES D'AZEMAR – Appartement DONVAL

Deuxième étage côté cour.

Les encadrements d'ouvertures extérieures présentent des fissures d'appui et éclats d'enduit du tableau. Les contrevents persiennes sont vétustes. Un contrevent manque.

Le plafond du séjour présente des fissures et éclats d'enduits.

Il existe une franche infiltration au même endroit.

Des fissures affectent la poutre du plancher haut.

Une tâche d'infiltration est constatée dans le placard au plafond et à gauche du conduit de cheminée. Des fissures existent en imposte de cloisonnement et cueillie de poutres.

Une tâche humidité avec décollement d'enduit et peinture existe à proximité d'une bouche de ventilation dans la salle d'eau.
Le plancher équipé d'un revêtement souple, est bosselé mais ne présente pas de fissures.

9-2 Dires des parties et réponses :

9-2-1 Dires partie demanderesse : (A) Me Bruno RODRIGUEZ S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION

➤ Dire n°A1 courriel de Me RODRIGUEZ du 26 octobre 2023

Rappel : Maître Bruno RODRIGUEZ au conseil de la S.A. SAIEM communique l'acte introductif d'instance, et tiens à dispositions ses pièces. Maître Bruno RODRIGUEZ sollicite des convenances.

Réponse : L'expert prend connaissance du document qu'il annexera à son rapport.
L'expert sollicite les convenances des parties le 3 novembre.

➤ Dire n°A2 courriel de Me RODRIGUEZ du 31 octobre 2023

Rappel : Maître Bruno RODRIGUEZ fait copie de ses pièces et reste à disposition pour tout autre élément.

Réponse : L'expert remercie la partie, mais réclamera la copie du P.C. du projet S.A. SAIEM

➤ Dire n°A3 courriel de Me RODRIGUEZ du 11 décembre 2023

Rappel : Maître Bruno RODRIGUEZ donne réponse à l'expert en communiquant (par lien de téléchargement) les pièces qui concernent la demande de permis de construire de sa cliente.

Réponse : L'expert remercie la partie, prendra connaissance des pièces qu'il annexera à son rapport.

➤ Dire n°A4 courriel de Me RODRIGUEZ du 12 décembre 2023

Rappel : Maître Bruno RODRIGUEZ explique être informé pour la réunion et ne peut nécessiter de se rendre à la Poste retirer son courrier de convocation recommandée.

Réponse : L'expert prend acte.

➤ Dire n°A5 courriel de Me RODRIGUEZ du 19 décembre 2023

Rappel : Maître Bruno RODRIGUEZ informe que la propriétaire du rez-de-chaussée de la parcelle n°94 se dénomme madame Françoise ANTONELLI. Elle est informée du prochain passage de l'expert et livre ses contacts téléphoniques pour éventuelles convenances : 04.94.68.88.35 et 06.08.67.77.73.

Réponse : L'expert prend acte et se rapprochera de madame Françoise ANTONELLI pour organiser la visite de son bien.

➤ Dire n°A6 courriel de Mme PERRYMON du 22 février 2024

Non contradictoire.

Rappel : Madame Sophie PERRYMON qui donne suite au courrier de l'expert du 12 dernier, communique copie du plan du sous-sol de son immeuble en travaux.

Réponse : L'expert remercie la partie, prendra connaissance du document qu'il annexera à son rapport.

9-2-2 Dires partie défenderesse : (B) Non représentée
S.C.I. AJ SUD

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

Note : monsieur « AUDE » en représentation de la S.C.I. AJ SUD informe par communication téléphonique le 1^{er} février 2024 avec le secrétariat de l'expert ne pas se rendre à la deuxième réunion d'expertise parce que son appartement est déjà visité à la première réunion.

9-2-3 Dires partie défenderesse : (C) Non représentée
S.C.I. A ET J

➤ **Dire n°C1 courriel de madame Francine PAQUET du 29 septembre 2023**

Courriel non contradictoire.

Rappel : Madame Francine PAQUET informe l'expert de sa désignation par ordonnance du T.J.D. le 20 septembre 2023. Madame Francine PAQUET co-gérante de la S.C.I. A&J communique une attestation de notaire justifiant de la propriété, et un extrait KBIS justifiant de l'identité.

Madame Francine PAQUET dit être associée avec ses deux enfants.

La S.C.I. est propriétaire du local commercial du RdC de l'immeuble 17 allées d'AZEMAR. Le local est loué. Des travaux de confortement du plancher (partie) sont réalisés depuis la cave de madame Anne UCELLI.

L'immeuble 15 allées d'AZEMAR, voisin, fait état de vétusté. Les trois planchers sont « affaissés » et le plancher du bar du RdC (anciennement CHEYENNE) est en partie effondré. La façade de l'immeuble présente des fissures qui témoignent de problèmes structurels.

Réponse : L'expert remercie la partie, prendra connaissance des pièces et observations qu'il rapportera dans son rapport.

9-2-4 Dires partie défenderesse : (D) Non représentée
S.A.R.L. ALMA ORTHO

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

9-2-5 Dires partie défenderesse : (E) Non représenté
Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE
37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

9-2-6 Dires partie défenderesse : (F) Non représenté
Syndicat des copropriétaires
13 BIS ALLEES D'AZEMAR

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

Note : les copropriétaires de l'immeuble ont donné suite individuellement aux demandes de visites de l'expert.

9-2-7 Dires partie défenderesse : (G) Non représentée
S.C.I. MARCUS

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

9-2-8 Dires partie défenderesse : (H) Non représentée
Mme Annie LAUTIER

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

Note : par communication téléphonique le 23 novembre 2023 madame LAUTIER a déclaré ne plus être propriétaire de l'appartement dans l'immeuble depuis 1987.

9-2-9 Dires partie défenderesse : (I) Non représenté
M. Baptiste DONVAL

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

Note : par communication téléphonique le 19 février 2024, madame Aloïse LARDIER de l'agence ARTHURIMMO informe le secrétariat de l'expert représenter monsieur Baptiste DONVAL dans la procédure d'expertise. Monsieur Baptiste DONVAL demande une visite de son appartement.

L'expert entretiendra un contact courriel avec madame Aloïse LARDIER pour assurer la visite sollicitée.

9-2-10 Dires partie défenderesse : (J) Non représentée
Mme Felisbina FERNANDES

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

Note : par communication téléphonique du 22 janvier 2024, le fils de madame Felisbina FERNANDES informe que sa mère n'est plus propriétaire du bien dans l'immeuble.

La partie reste injoignable.

Suivant déclaration de Maître Jean-Christophe MICHEL, le bien qui appartenait à madame FELISBINA FERNANDES est vendu à madame Zakai TAHIR.

9-2-11 Dires partie défenderesse : (K) Non représentée
Mme Anne UCELLI

L'expert ne recense pas de Dire de la partie.

9-2-12 Dires partie défenderesse : (L) Me Jean-Christophe MICHEL
Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17
ALLEES D'AZEMAR Représenté par son syndic
Société GESIMMO

Dire n°L1 courriel de Me MICHEL du 18 octobre 2023

Rappel : En réponse à la demande de pièce de l'expert, Maître Jean-Christophe MICHEL déclare ne rien avoir à communiquer.

Réponse : Sans.

Dire n°L2 courriel de Me MICHEL du 12 décembre 2023

Rappel : Maître Jean-Christophe MICHEL donne suite à la réunion de la veille et communique les coordonnées du nouveau propriétaire qui a acquis le bien de madame FELISBINA FERNANDES : Madame Zakia TAHIR - 69 avenue François MOLE - 92160 - ANTONY.

Réponse : L'expert remercie la partie et se rapprochera de cette nouvelle personne pour l'informer des prochaines visites.

Dire n°L3 courriel de Me MICHEL du 18 janvier 2024

Rappel : Maître Jean-Christophe MICHEL communique l'adresse courriel de madame Zakia TAHIR qui a acquis le bien de madame Felisbina FERNANDES.

Réponse : L'expert prend acte de l'information.

Dire n°L4 courriel de Me MICHEL du 29 mars 2024

Rappel : Dans la perspective de la prochaine réunion d'expertise Maître Jean-Christophe MICHEL informe ne pas être présent.

Réponse : L'expert prend acte.

10 - SYNTHESE ET CONCLUSION

La S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN projette de réhabiliter l'immeuble sis 15 ALLEES D'AZEMAR, à destination de cabinets médicaux.

Le site est urbain et la construction patrimoniale.

L'immeuble conservera sa physionomie et prestance précédente, étendue en rez-de-chaussée et dans la cour. Des stationnements dans les jardins seront accessibles par un passage de véhicule aménagé en sous œuvre.

L'expert s'est rendu sur les lieux, au contradictoire de tous, en présence des parties dûment convoquées, le 11 décembre 2023, le 8 février et 18 avril 2024.

L'expert a vu et visité l'immeuble à réhabiliter (1).

L'expert a vu et visité les immeubles et constructions avoisinants :

(2) Immeuble 17 Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 278

(4) Immeuble de la S.C.I. MARCUS – Parcelle section AL 243

(5) Immeuble 13 bis Allées d'AZEMAR – Parcelle section AL 94 (93 et 92)

(3) La visite de l'immeuble 37 impasse de la COMMANDERIE – Parcelle section AL 277 n'est pas rendu possible. La partie n'est pas joignable.

Des parties n'ont pas donné suite à la demande de visite. Toutes les constructions ne sont pas rendues accessibles.

L'expert a dressé un constat détaillé des états des lieux et, a réalisé une somme de clichés photographiques des ouvrages qu'il attache à son rapport.

Quand les dits immeubles et installations présentent des désordres ou dégradations, l'expert les décrits, et indique si les dommages sont inhérents à leurs structure, leur mode de construction, leur état d'entretien ou de vétusté.

Le projet de réhabilitation est de nature à organiser des dommages aux avoisinants. L'expert donne des éléments d'informations utiles à la solution d'éventuels prochains litiges.

L'expert a rédigé un pré-rapport de ses conclusions expertales qu'il a fait valoir au contradictoire de toutes les parties par courrier recommandé. L'expert a sollicité les observations des parties à annexer au rapport. L'expert ne réceptionne aucun Dire, aucune pièce supplémentaire ou aucune observation en réponse au pré-rapport.

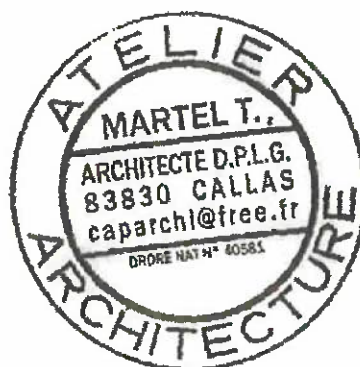
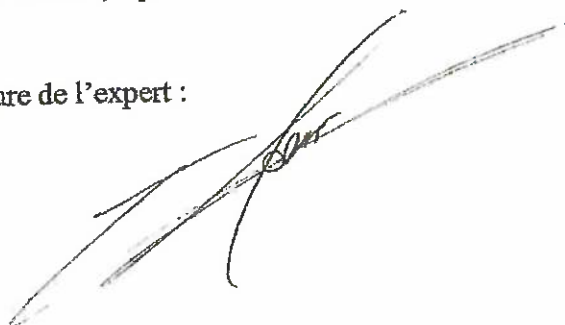
11 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DE L'EXPERT AUX PARTIES

Le présent rapport d'expertise, est rédigé avec la connaissance des éléments et chronologie de la procédure qui sont rapportés en introduction.

Le document est établi par l'expert, conformément aux dispositions des Articles 273 et suivants du code de la procédure civile, sous prestation de serment, et sur les renseignements recueillis auprès des parties ou de leurs représentants.

Fait à Callas le ; 4 juillet 2024

Signature de l'expert :



Abréviations utilisées :

T.J.	: Tribunal Judiciaire	Bât.	: Bâtiment
Cf.	: Voir, se référer à	P.C.	: Permis de Construire
Doc.	: Document	D.P.	: Demande Préalable
NB	: Noir et blanc	C.U.	: Certificat d'Urbanisme
C	: Couleur	R.A.R.	: Recommandé avec avis de réception
*.JPG	: Extension de fichier numérique « image »	D.I.A.	: Destinataire Inconnu à l'Adresse
Réf	: Référence	P.A.N.R.	: Pli Avisé Non Réclamé
Appt.	: Appartement	P.R.P.D.	: Pli Refusé Par le Destinataire
n°	: Numéro	P.M.R.	: Personne à Mobilité Réduite
p.	: Page	B.E.C.	: Ballon d'Eau Chaude
Rep.	: Représenté par		

Copie à : (toutes les parties)

Partie demanderesse :

- ✓ S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION
- @ Me Bruno RODRIGUEZ

Partie défenderesse :

- ✓ S.C.I. AJ SUD
- ✓ S.C.I. A ET J
- ✓ S.A.R.L. ALMA ORTHO
- ✓ Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE
- ✓ Syndicat des copropriétaires 13 BIS ALLEES D'AZEMAR
- ✓ S.C.I. MARCUS
- ✓ Mme Annie LAUTIER
- ✓ M. Baptiste DONVAL
- ✓ Mme FELISBINA FERNANDES
- ✓ Mme Anne UCCELLI
- ✓ Société GESIMMO - Syndicat des copropriétaires RESIDENCE 17 ALLEES D'AZEMAR
- @ Me Jean-Christophe MICHEL

<p><u>M. Thierry MARTEL</u></p> <p>ARCHITECTE D.P.L.G. Expert près la C.A. d'Aix en Provence</p> <p>13, rue Saint Eloi - BP9 83830 CALLAS</p> <p>Téléphone : 04.94.39.13.50 @mail : th.martel@architectes.org</p>	<p><u>N°EXPERTISE : 23/00000571</u></p> <p>ORDONNANCE DE REFERE CONSTRUCTION</p> <p>Référé n° : 23/05310 N° Portalis DB3D-W-B7H-J5KU Minute n° : 2023/312 Décision : ordonnance du 20 septembre 2023 T.J. DE DRAGUIGNAN</p>
<p><u>AFFAIRE :</u> Affaire : S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION / S.C.I. AJ SUD, S.C.I. A ET J, S.A.R.L. ALMA ORTHO, S.D.C. IMMEUBLE 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE, S.D.C. 13 BIS ALLEES D'AZEMAR, pris en la personne de son syndic en exercice, S.C.I. MARCUS, Annie LAUTIER, Baptiste DONVAL, Felisbina FERNANDES, Anne UCELLI</p>	

« Conserver ou établir les preuves des faits »

SOMMAIRE RAPPORT D'EXPERTISE

Annexes, Pièces et Dires des parties sont communiqués sur disque DVD ROM

I – ANNEXES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

- (1) Du 11 décembre 2023
- (2) Du 8 février 2024
- (3) Du 18 avril 2024

II – PIECES DES PARTIES

A) Me Bruno RODRIGUEZ - S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION

- Pièce n°A00a) Assignation
- Pièce n°A1 AX SKM 224e23103111440
- Pièce n°A1-1 Extrait de plan cadastral
- Pièce n°A1-2 matrices cadastrales
- Pièce n°A1-3 attestations de propriété
- Pièce n°A1-4 récépissé de dépôt de permis de construire
- Pièce n°A00b) Arrêté PC Accordé
- Pièce n°A01 PC 2 PLAN DE MASSE EXISTANT
- Pièce n°A02 PC 2 PLAN DE MASSE PROJET

Pièce n°A03 PC 3 COUPE EXISTANTE
Pièce n°A04 PC 3 COUPE PROJET
Pièce n°A05 PC 4 Notice AZEMAR
Pièce n°A06 PC 4 SURFACES 1ER ETAGE
Pièce n°A07 PC 4 SURFACES 2EME ETAGE
Pièce n°A08 PC 4 SURFACES 3EME ETAGE
Pièce n°A09 PC 4 SURFACES RDC
Pièce n°A10 PC 5 FACADE NORD
Pièce n°A11 PC 5 FACADE SUD
Pièce n°A12 PC 5 TOITURES
Pièce n°A13 PC 6 INSERTION NORD
Pièce n°A14 PC 6 INSERTION SUD
Pièce n°A15 PC 9 ETAT INITIAL ET FUTUR
Pièce n°A16 PC 10-1 NOTICE MATERIAUX
Pièce n°A17 220002 Sous-Sol

B) Non représentée - S.C.I. AJ SUD

C) Non représentée - S.C.I. A ET J

Pièce n°C1 ATTESTATION NOTAIRE TITRE 17 ALLEES AZEMAR
Pièce n°C2 EXTRAIT KBIS SCI A & J 21 08 2023

D) Non représentée - S.A.R.L. ALMA ORTHO

E) Non représenté – Synd. 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE

F) Non représenté – Synd. 13 BIS ALLEES D'AZEMAR

G) Non représentée - S.C.I. MARCUS

H) Non représentée - Mme Annie LAUTIER

I) Non représenté - M. Baptiste DONVAL

J) Non représentée - Mme FELISBINA FERNANDES

K) Non représentée - Mme Anne UCELLI

L) Me Jean-Christophe MICHEL – Synd. RES.17 ALLEES D'AZEMAR

X) L'Expert :

X00 Annexes clichés photographiques (*)

- 1 - Du 11 décembre 2023
- 2 - Du 8 février 2024
- 3 - Du 18 avril 2024

X01 Documents inscrits dans le texte

- Fig. a) Plan de repérage des constructions inscrites dans la procédure
- Fig. b) Plan de masse et coupe sur l'immeuble projeté
- Fig. c) Plans de façades projetées

X02 Correspondances avec les parties

X03 Correspondances avec le T.J.

III – DIRES DES PARTIES

A) Me Bruno RODRIGUEZ - S.A. SAIEM DE CONSTRUCTION

Dire n°A1 courriel de Me RODRIGUEZ du 26 octobre 2023
Dire n°A2 courriel de Me RODRIGUEZ du 31 octobre 2023
Dire n°A3 courriel de Me RODRIGUEZ du 11 décembre 2023
Dire n°A4 courriel de Me RODRIGUEZ du 12 décembre 2023
Dire n°A5 courriel de Me RODRIGUEZ du 19 décembre 2023
Dire n°A6 courriel de Mme PERRYMON du 22 février 2024

B) Non représentée - S.C.I. AJ SUD

C) Non représentée - S.C.I. A ET J

Dire n°C1 courriel de madame Francine PAQUET du 29 septembre 2023

D) Non représentée - S.A.R.L. ALMA ORTHO

E) Non représenté - Synd. 37 IMPASSE DE LA COMMANDERIE

F) Non représenté – Synd. 13 BIS ALLEES D'AZEMAR

G) Non représentée - S.C.I. MARCUS

H) Non représentée - Mme Annie LAUTIER

I) Non représenté - M. Baptiste DONVAL

J) Non représentée - Mme Felisbina FERNANDES

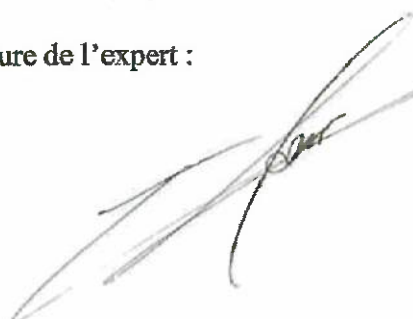
K) Non représentée - Mme Anne UCELLI

L) Me Jean-Christophe MICHEL- Synd. RES.17 ALLEES D'AZEMAR

Dire n°L1 courriel de Me MICHEL du 18 octobre 2023
Dire n°L2 courriel de Me MICHEL du 12 décembre 2023
Dire n°L3 courriel de Me MICHEL du 18 janvier 2024
Dire n°L4 courriel de Me MICHEL du 29 mars 2024

Fait à Callas le ; 4 juillet 2024

Signature de l'expert :



(*) sont communiqués aux parties que les clichés qui concernent leur immeuble