



Alexandre EID

Ingénieur Civil (E.S.I.B) - Structure / Économie,
Maîtrise en droit - Université Paris 1 - La Sorbonne
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE VERSAILLES
EXPERT PRÈS LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE
PARIS ET DE VERSAILLES
25 Bis, Route de Montfort -78990 Elancourt

Tribunal Judiciaire de VERSAILLES

Affaire : SDC de la RÉSIDENCE LES BALCONS DU LAC

C / La société SPEBI et autres.

N° RG : 17/1364

N° MI : 17/00000891

Ordonnances de référé : 21 décembre 2017 et 15 janvier 2019

Réf. Expert : 17-125.

Élancourt Le 12 juin 2020



AE

Inscrit au Répertoire des Entreprises et des Établissements . SIRET 443 186 499 00028 . APE : 7112 B

Téléphone : 01 30 69 23 94 . Fax : 01 30 66 31 74 . Portable : 07 82 33 82 91 . E-mail : alexandre.eid@expert-de-justice.org

Table des matières

I-	RÉFÉRENCE	2
II-	LA MISSION.....	3
III-	LES RÉUNIONS D'EXPERTISE.....	3
IV-	DOCUMENTS VERSÉS AUX DÉBATS ET ÉCHANGES AVEC LES PARTIES	3
V-	RÉPONSES À LA MISSION.....	7
VI-	DIRES DES PARTIES ET RÉPONSES DE L'EXPERT.	13
VII-	ANNEXES.....	13

I- RÉFÉRENCE

Alexandre EID, expert près la Cour d'Appel de VERSAILLES, domicilié au 25 bis, route de Montfort – 78990 ELANCOURT. Désigné par ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES rendue le 21 décembre 2017, dans l'affaire :

RG : 17/01364

Demanderesse :

- 1- **Le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE LES BALCONS DU LAC**, représenté par son syndic la SAS NEXITY – Immeuble le Futura – 23 Place de WICLOW – 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX- Par courriel : ACOLLIGNON@nexity.fr,
Ayant pour avocat :
- 2- **Maître Isabelle SOUMET-DOUMENJOU** – Conseil de la SAS NEXITY -1 rue Joël Le Theule, 78180 Montigny-Le-Bretonneux- Par courriel : isd@soumet-avocats.com,
isabelle.soumet@soumet-avocats.com, contact@soumet-avocats.com,

Défenderesses

- 3- **La société SPEBI** – 85 rue Jean le Galleu – 94200 IVRY SUR SEINE- Par courriel : spebi@spebi.fr, christine.arambourg@spebi.fr,
Ayant pour avocat :
- 4- **Maître Gaëlle DECOUSU**, conseil de la société SPEBI – 57 rue de Rivoli – 75001 PARIS – par courriel : gdecousu@57rivoli.com,
- 5- **La SARL OPERAdiag** – 4 bis rue de Paris – 94470 BOISSY SAINT LEGER- Par courriel : g.hedin@operadiag.com,

RG : 17/01364

Demanderesse :

- 1- **Le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE LES BALCONS DU LAC**, représenté par son syndic la SAS NEXITY – Immeuble le Futura – 23 Place de WICLOW – 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX- Par courriel : ACOLLIGNON@nexity.fr,
Ayant pour avocat :
 - 2- **Maître Isabelle SOUMET-DOUMENJOU** – Conseil de la SAS NEXITY -1 rue Joël Le Theule, 78180 Montigny-Le-Brettonneux- Par courriel : isd@soumet-avocats.com,
isabelle.soumet@soumet-avocats.com, contact@soumet-avocats.com,
- Défenderesse :**
- 3- **BUREAU VERITAS, Réf : L4657-6069240** : 2, boulevard Vauban – 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX. Par courriel : laurence.roussin@bureauveritas.com,

II- LA MISSION

Avec pour mission :

1. Convoquer les parties dans le respect du contradictoire et se faire communiquer les documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
2. Se rendre sur place, 4 rue Jacques Ange Gabriel à GUYANCOURT (78) et constater les désordres invoqués dans l'assignation et le procès-verbal de constat du 2 août 2017,
3. Donner son avis sur l'origine et les causes de ces désordres, en déterminer la nature, l'importance, la date d'apparition, selon toutes modalités techniques que l'expert estimera nécessaire, en rechercher la ou les causes,
4. Fournir tous renseignements techniques ou de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues,
5. Donner son avis sur les conséquences de ces désordres,
6. Décrire les travaux à réaliser afin de mettre un terme aux désordres et les chiffrer,
7. Plus largement, fournir au tribunal tout élément de nature à établir les responsabilités,
8. Donner son avis sur les préjudices subis,
9. Du tout dresser rapport,

III- LES RÉUNIONS D'EXPERTISE

Pour répondre à la mission qui m'a été confiée, j'ai organisé trois réunions les 7 mars 2018, 13 novembre 2018 et le 13 mars 2019 et j'ai établi sept notes aux parties. La note aux parties n°1 le 30 mars 2018, la note aux parties n° 2 le 29 septembre 2018, la note aux parties n° 3 le 14 mars 2019, une note de synthèse le 18 juin 2019, la note aux parties n° 4 le 12 juillet 2019, la note aux parties n°5 le 25 novembre 2019 et la note aux parties n°6 le 13 mars 2020.

IV- DOCUMENTS VERSÉS AUX DÉBATS ET ÉCHANGES AVEC LES PARTIES

1. 21-12-2017 : Notification de l'ordonnance rendue le 21 décembre 2017.
2. 22-12-2017 : Acceptation de la mission,
3. 01-02-2018 : Courriel de Maître Gaëlle DECOUSU pour m'informer de son intervention pour défendre les intérêts de la société SPEBI,
4. 01-02-2018 : Notification de l'avis de versement de la consignation,

5. 02-02-2018 : Proposition de plusieurs dates pour la première réunion, sans succès pour non-concordance d'agendas.
6. 12-02-2018 : Proposition de nouvelles dates pour la première réunion.
7. 13 et 14 -02-2018 : réponses des conseils sur les nouvelles dates,
8. 14-02-2018 : Convocation pour la première réunion d'expertise fixée au 7 mars 2018.
9. 07-03-2018 : Première réunion d'expertise.
10. 29-03-2018 : L'expert demande la transmission des pièces produites devant le Tribunal.
11. 29-03-2018 : Courriel en réponse de Maître Gaëlle DECOUSU, conseil de la société SPEBI- pas de pièces produites devant le Tribunal.
12. 30-03-2018 : Établissement et diffusion de la note aux parties n° 1.
13. 04-04-2018 : Ordonnance de consignation complémentaire de 4 649 €.
14. 11-04-2018 : Courriel de Maître SOUMET portant son dossier de plaidoirie.

Pièce n° 1 : marche de la société SPEBI du 13 juin 2013.
Pièce n° 2 : Avenant du 14 avril 2014.
Pièce n° 3 : PV d'assemblée Générale du 22 juin 2017.
Pièce n° 4 : Compte rendu du mandat 2016-2017 du conseil Syndical des Balcons du lac.
Pièce n° 5 : Contrat type de Syndic 22 juin 2017.
Pièce n° 6 : PV de constat de Maître BRUNEEL, Huissier de justice à VERSAILLES EN DATE DU 2 AOÛT 2017.
15. 24-04-2018 : Maître SOUMET communique le contrat d'OPERAdiag et ses annexes, le bordereau de prix SPEBI en date du 6 décembre 2012 et le rapport EURISK.
16. 27-04-2018 : avis favorable de l'expert pour appeler dans la cause le bureau VERITAS.
17. 2-06-2018 : Avis de consignation complémentaire.
18. 19-07-2018 : Dire n° 1 de Maître Gaëlle COUSU, conseil de la société SPEBI + 5 pièces.
Pièce n° 1 : CCAP
Pièce n° 2 : CCTP
Pièce n° 3 : PV de réception sans réserve du 21 juillet 2014.
Pièce n° 4 : Dossier technique.
Pièce n° 5 : Fiches technique WEBER.
19. 28-09-2018 : Courriel de Madame COLLIGNON, de la société NEXITY, syndic, sur l'avancement des opérations d'expertise.
20. 29-09-2018 : Etablissement et diffusion de la note aux parties n° 2 portant accord sur la proposition du bureau SOCOTEC pour réaliser les investigations demandées.
21. 4-10-2019 : Courriel de Maître SOUMET, conseil de la demanderesse sur la réunion programmée pour réaliser les investigations et sur la mise en cause de VERITAS.
22. 6-10-2018 : réponse de l'expert au courriel de maître SOUMET.

23. 6-10-2018 : Annulation de la réunion du 25 octobre 2018 et proposition d'autres dates pour tenir la réunion.
24. 9-10-2018 : Courriel de Maître SOUMET sur l'accès à la plateforme OPALEXE.
25. 11-10-2018 : Convocation des parties à une réunion fixée au 13 novembre 2018 (Convocation en RAR adressée à la société OpéraDiag.
26. 13-11-2018 : Deuxième réunion d'expertise.
27. 13-11-2018 : Courriel de Maître DECOUSU qui ne pouvait pas être présente à la réunion pour des contraintes de son agenda.
28. 11-12-2018 : Courriel de SPEBI, demande l'accès à OPALEXE.
29. 20-12-2018 : Demande de délai complémentaire jusqu'au 19 juillet 2019.
30. 29-01-2019 : Courriel de Madame ARRAMBOURG de SPEBI, transmettant l'adresse mail.
31. 30-01-2019 : Courriel de maître DECOUSU sur son indisponibilité à la date fixée pour la troisième réunion.
32. 30-01-2019 : Modification de la date de la troisième réunion.
33. 31-01-2019 : Convocation des parties à la troisième réunion fixée au 13 mars 2019.
34. 31-01-2019 : TECHMO confirme sa présence à la troisième réunion.
35. 21-02-2019 : Courrier d'information du bureau VÉRITAS.
36. 13-03-2019/ Troisième réunion d'expertise.
37. 13-03-2019 : Maître SOUMET, communique lors de la réunion le rapport TECHMO ainsi que le rapport SOCOTEC.
38. 15-03-2019 : Établissement et diffusion de la note aux parties n° 3.
39. 16-04-2019 : La société NEXITY communique l'offre de la société FREYSSINET.
40. 17-04-2019 : TECHMO communique une copie du contrat de Maîtrise d'œuvre.
41. 13-05-2019 : Dire n° 1 du bureau VÉRITAS.
42. 30-05-2019 : Courriel de l'expert aux parties pour les documents à produire avant le 7 juin 2019 à 17 heures.
43. Courriel de NEXITY sur le remplacement de Madame Collignon par Madame PRIOU.
44. 30-05-2019 : Courriel de TECHMO accompagné de sa note d'honoraires, du contrat d'assistance à Maîtrise d'ouvrage ? ET CONTRAT DE Maîtrise d'œuvre.
45. 4-06-2019 : Courriel de Madame PRIOU de NEXITY transmettant les factures de SOCOTEC, TECHMO, TECHIC NOPROJET, avocat, et huissier de justice.
46. 6-06-2019 : Maître SOUMET transmet les onze pièces suivantes :

- 1) Facture de TECHNIC PROJECT du 12 décembre 2016 et demande d'intervention de NEXITY du 19 janvier 2017.
 - 2) Facture de TECHNIC PROJECT du 20 mars 2017 et demande d'intervention de NEXITY du 20 mars 2017.
 - 3) Facture de TECHNIC PROJECT du 17 juillet 2017 et demande d'intervention de NEXITY du 30 juin 2017.
 - 4) Facture de TECHNIC PROJECT du 14 septembre 2018 et demande d'intervention de NEXITY du 30 août 2018.
 - 5) Contrat d'assistance technique TECHMO en date du 1^{er} mars 2018.
 - 6) Facture TECHMO en date du 18 décembre 2018 et demande d'intervention NEXITY du 11 février 2019.
 - 7) Facture TECHMO en date du 8 mars 2018 et demande d'intervention NEXITY du 1^{er} mars 2018.
 - 8) Devis d'intervention SOCOTEC en date du 19 avril 2017.
 - 9) Facture SOCOTEC du 30 novembre 2018 et demande d'intervention NEXITY du 3 décembre 2018.
 - 10) Facture de la SCP BLANC ET GRASSIN, Huissiers de Justice en date du 17 novembre 2017 et demande d'intervention NEXITY du 28 novembre 2017.
 - 11) Facture de la SELARL HJ VERSAILLES, Huissiers de Justice en date du 2 août 2017 et demande d'intervention NEXITY du 12 juillet 2017.
47. 18-06-2019 : Etablissement et diffusion de la note de synthèse.
48. 26-09-2019 : Dire récapitulatif de VERITAS.
49. 5-07-2019 : Dire récapitulatif de Maître DECOUSU dans l'intérêt de la société SPEBI.
50. 06-07-2019 : Lettre au juge chargé du contrôle des expertises sur les difficultés rencontrées pour obtenir certaines pièces de la demanderesse et pour demander une prorogation de délai pour le dépôt du rapport.
51. 9-07-2019 : Ordonnance de prorogation du délai du rapport jusqu'au 20 décembre 2019.
52. 12-07-2019 : Dire récapitulatif de Maître SOUMET, conseil du syndicat des copropriétaires.
53. 12-07-2019 : Etablissement et diffusion de la note aux parties n° 4.
54. 7-11-2019 : Convocation des parties pour une quatrième réunion fixée au mercredi 20 novembre 2019 afin de discuter du dire récapitulatif de la société SPEBI.
55. 12-11-2019 Courriel de Maître DECOUSU sur son indisponibilité le 20 novembre 2019.
56. 14-11-2019 : La quatrième réunion a été reportée au vendredi 22 novembre 2019.
57. 19-11-2019 : Quatrième réunion d'expertise.
58. 25-11-2019 : Etablissement et diffusion de la note aux parties n° 5.
59. 27-11-2019 : Maître DECOUSU, conseil de la société SPEBI, demande l'avis de l'expert pour appeler dans la cause la société SMABTP, assureur de SPEBI, et avis favorable de l'expert.
60. 28-11-2019 : Courriel de OPREAGIAG demandant d'appeler leur assureur SMABTP dans la cause, et l'expert demande à OPERADIAG de constater leur avocat pour accomplir les démarches nécessaires avant le 15 décembre 2019. OPERADIAG n'a pas donné suite.
61. 9-12-2019 : Demande de délai complémentaire jusqu'au 18 juin 2020.

62. 17-12-2019 : Maître DECOUSU demande à l'expert de lui adresser par mail les derniers documents déposés sur OPALEXE qu'elle n'arrive pas à consulter et l'expert communique les quatre dernières pièces par courriel.
63. 13-03-2020 : Etablissement et diffusion de la note aux parties n° 6, par courriel et par dépôt sur OPALEXE+ par voie postale à Maître DECOUSU.
64. 19-03-2020 : Courriel de Maître DECOUSU sur un éventuel accord de la SMABTP pour intervenir volontairement aux opérations d'expertise.
65. 23-03-2020 : Maître DECOUSU demande à l'expert de ne pas déposer son rapport et d'attendre l'intervention de la SMABTP.
66. 23-03-2020 : Maître SOUMET-DOUMENGO demande à l'expert par voie de dire de procéder au dépôt de son rapport dans les plus brefs délais.
67. 29-05-2020 : Maître DECOUSU, conseil de la société SPEBI demande un délai jusqu'au 5 juin 2020 pour confirmer ou non l'intervention volontaire de la SMABTP.
68. 4-06-2020 : Notification de l'ordonnance de prorogation de délai jusqu'au 18 juin 2020, rendue le 12 décembre 2019.
69. 08-06-2020 : Maître DECOUSU, conseil de la société SPEBI confirme que la SMABTP n'interviendrait pas volontairement et que la société SPEBI ne solliciterait pas son intervention forcée. Il n'y a donc pas de nécessité d'organiser une nouvelle réunion d'expertise.
70. 12-06-2020 : Dépôt du rapport d'expertise.

V- RÉPONSES À LA MISSION

Ci-après les réponses à la mission que je formule, point par point :

1. *Convoquer les parties dans le respect du contradictoire et se faire communiquer les documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,*
(Voir § III – Réunions d'expertise)
2. *Se rendre sur place, 4 rue Jacques Ange Gabriel à GUYANCOURT (78) et constater les désordres invoqués dans l'assignation et le procès-verbal de constat du 2 août 2017,*
Lors de la première réunion du 7 mars 2018 nous avons pu constater contradictoirement ce qui suit :

A- Constat des désordres depuis la rue Jacques Ange Gabriel.

La partie droite du balcon du troisième étage, située au niveau du PH du 2^{ème} étage, (bâtiment 4, rue Jacques Ange Gabriel), présente un léger penchement vers son extrémité libre. Un système d'étalement provisoire est mis en place sous les dalles des balcons afin d'assurer une descente de charges jusqu'au sol situé au niveau bas du RDC.

Deux files d'étais métalliques avec des bastaings bois comme supports sont placées, respectivement à 25 cm environ de la façade et à 25 cm de l'extrémité du balcon. Ce dispositif mis en place vise à empêcher tout risque d'effondrement du balcon du 3^{ème} étage. (Photo n° 1 de la note aux parties n° 1)

B- Visite du balcon du 3^{ème} étage : Appartement numéro 14

L'aspect du balcon présente un léger penchement à son extrémité libre, vers le bas. Les eaux de pluie stagnent sur le carrelage et ne s'évacuent pas naturellement faute d'avoir une pente orientée vers le siphon de sol qui semble être en un point haut du balcon (Photos n° 2 et 3 de la note aux parties n° 1)

La longueur du balcon est d'environ 11 mètres et le siphon unique se trouve à son extrémité au niveau de la descente EP. (Photo n° 3 de la note aux parties n° 1)

Nous avons observé également que certains carreaux se sont décollés et ainsi, laissent un décaissé propice à l'accumulation des eaux sous le carrelage et aux infiltrations vers le deuxième étage.

L'affaissement de la partie droite du balcon est perceptible au niveau du joint du garde-corps, avec le décollement de l'enduit et l'apparition du fond de joint mis en place lors de la construction de l'immeuble (Photo n° 4 de la note aux parties n° 1)

C- Visite du balcon du 2ème étage : Appartement numéro 10

L'observation de la sous-face du balcon du 3^{ème} étage, à partir du 2^{ème} étage, nous a permis de constater la présence des traces de couleur ocre marron sur la peinture, localisées en sous face du balcon et coulant sur la façade derrière la descente EP. Ces coulures trahissent un défaut d'étanchéité au niveau du siphon (Photo n° 5 de la note aux parties n° 1)

Nous avons constaté également que le joint transversal au milieu du balcon présentait une anomalie constructive.

En effet, un joint de 15 à 20 mm a été créé au milieu des balcons des trois immeubles pour absorber les variations de dimensions liées aux changements de température, ce qui n'a pas été le cas pour le balcon du troisième étage du bâtiment situé au 4 rue Jacques Ange Gabriel.

Il semble que les deux parties de ce balcon aient été coulées en deux temps, en omettant de créer le joint, d'où cette fissure rectiligne, à la jonction des deux parties.

L'absence de joint a conduit à l'éclatement du béton en sous face comme le montrent les photos n° 6 et 7 jointes à la note aux parties n° 1.

L'affaissement de la partie droite du balcon est perceptible à son extrémité libre au droit du « joint » (Photo n° 7 de la note aux parties n° 1).

Nous observons au droit de ce joint, en sous face et sur la façade, des traces de coulures d'eau de couleur marron ocre, trahissant ainsi la corrosion des armatures du balcon (Photo n° 6 de la note aux parties n° 1).

Par ailleurs, à l'intérieur de l'appartement, nous avons procédé, au droit du joint transversal du balcon du troisième étage, à des mesures de taux d'humidité par l'humidimètre à pointes. Le taux détecté était de 30 à 40 %, il est au-dessus du taux normal.

Le propriétaire de l'appartement n° 10 nous a signalé également que l'eau ne stagnait pas sur le balcon avant les travaux de carrelage.

A la fin de la visite du 7 mars 2018, nous avons procédé, à partir de la rue Jacques Ange Gabriel, à un constat sommaire des balcons des autres immeubles, sans détecter d'anomalies apparentes. Nous avons demandé au Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE LES BALCONS DU LAC de nous préciser si d'autres désordres avaient été décelés par les propriétaires et de nous en assurer l'accès lors de la prochaine réunion pour compléter nos constatations.

3. *Donner son avis sur l'origine et les causes de ces désordres, en déterminer la nature, l'importance, la date d'apparition, selon toutes modalités techniques que l'expert estimera nécessaire, en rechercher la ou les causes,*

L'apparition des désordres affectant le balcon au troisième étage, deux ans après les travaux de ravalement de façades et de la pose de carrelage sur les balcons, nous ont mené à étudier attentivement les travaux réalisés, le choix des produits utilisés, la charge additionnelle

appliquée à travers la pose du carrelage, etc..... et ce, en raison de la bonne tenue du balcon, avant les travaux, sur une longue période de plus de 20 ans allant de 1995 à 2016.

Les traces de couleur rouille observées en sous face du balcon et sur la façade donnent une idée sur la corrosion des armatures, sans indiquer l'ampleur du phénomène et le « solde » restant du diamètre des armatures corrodées.

Pour connaître l'état des armatures et leur position précise, nous avons décidé de réaliser des investigations complémentaires au Ferro scan, ainsi que des investigations destructives. La partie demanderesse s'est engagée à consulter un bureau spécialisé pour l'établissement d'un devis et le soumettre à l'approbation de l'expert.

Dans ce cadre, la partie demanderesse m'a transmis la proposition commerciale de la société SOCOTEC du 19 avril 2018, pour la somme de 5 220 € TTC, qui consiste à réaliser des sondages pour déterminer les caractéristiques du ferrailage et l'état des armatures avec analyse des données recueillies sur site afin d'établir un rapport qui comportera :

- Les résultats détaillés avec conclusions sur l'origine probable du sinistre,
- Les préconisations des renforts nécessaires pour la reprise du balcon sinistré.

J'ai donné un accord sur la proposition de SOCOTEC par la note aux parties n° 2 du 29 septembre 2018.

Les investigations complémentaires ont été réalisés lors de la réunion contradictoire du 13 mars 2019. Le bureau SOCOTEC a établi son rapport avec l'analyse suivante :

« Comme les causes de la corrosion des aciers peuvent avoir des origines multiples, nous nous contenterons de ne prendre en compte que ce qui est constaté :

- Infiltration d'eau traversant le balcon, à la jonction balcon/seuil d'entrée de l'appartement, comme le montrent les traces de coulure sur le mur,
- Infiltration à l'intérieur même du béton, car en enlevant le carrelage, la face supérieure du béton était saturée d'eau.
- Comme le béton et les armatures sont toujours inhibés dans l'eau, il est logique que les armatures soient corrodées, en particulier au droit du seuil d'entrée/balcon, car c'est la zone qui présente un angle 90° favorable à l'accumulation d'eau en toute saison, **surtout si l'étanchéité n'a pas été efficace.**

4. *Fournir tous renseignements techniques ou de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues,*

Nous notons qu'il nous a été précisé par la demanderesse que l'apparition des premières traces d'infiltrations d'eau en sous-face du balcon et sur la façade remontent aux années 2003/2005, sans détecter d'affaissement. Cette information donnée lors de notre première réunion n'a pas été confirmée.

Nous précisons que :

- Le maître d'œuvre, la société OPERADiag n'a pas constaté d'infiltrations préexistantes aux travaux de 2014.
- Le bureau de contrôle n'a pas relevé, dans le cadre de sa mission relative à la solidité des existants, des infiltrations au niveau du balcon du troisième étage.
- La société SPEBI, chargée de réaliser les travaux n'a pas signalé, de faiblesse structurelle du balcon ou d'infiltrations entre la façade et le balcon du troisième étage avant la réalisation de ses travaux. La société SPEBI avait accepté le support sans réserve.

À rappeler que la société SPEBI avait dans son marché les travaux d'étanchéité liquide des balcons comprenant les sols des balcons, les relevés périphériques et les appuis de baies des portes fenêtres.

« Application d'un système d'étanchéité liquide SEL type « ALSAN 500 » des Ets SOPREMA ou similaire

- Une sous-couche à raison de 0,700 gr/m²
- Une couche de finition à raison de 0,700 gr/m².
- Renforcement par toile de verre type « VOILE ALSAN PUR » ou similaire, pour les angles en relevés d'étanchéité,
- Exécution de protections en têtes de relevés par engravures à la meule, et joints acryliques de 1^{ère} catégorie. »

Le système d'étanchéité appliqué au balcon du troisième étage du bâtiment, 4 rue Jacques Ange Gabriel, est défaillant.

Le désordre est imputable à la société SPEBI (L'assureur de la société SPEBI, la société SMABTP n'a pas été appelée dans la cause)

5. *Donner son avis sur les conséquences de ces désordres,*

Les conséquences de ces désordres résident :

- Dans l'affaissement de la partie droite du balcon, à la suite des infiltrations d'eau à la jonction de cette partie avec le seuil de la porte, nécessitant un étaieement jusqu'au sol pour éviter l'effondrement du balcon.
- Décollement du carrelage et éclatement du béton au niveau du joint de construction
- Traces de salissures en sous face du balcon et sur la façade.

6. *Décrire les travaux à réaliser afin de mettre un terme aux désordres et les chiffrer,*

Pour remédier à ce désordre, la société SOCOTEC a conseillé de ne pas réutiliser le balcon sinistré et a préconisé trois méthodes de reprise :

- 1) Un balcon autoportant, où le balcon n'est pas en porte-à-faux. Il serait appuyé par des poutres, elles-mêmes s'appuyant sur des poteaux à créer toute hauteur.
- 2) Un balcon autoportant s'appuyant sur des bracons. Les charges seraient prises par les bracons et par des suspentes.
- 3) Un balcon en porte- faux, coulé sur place, avec allègement du garde-corps.

La société Freyssinet consultée par TECHMO, Maître d'œuvre du SDC, a chiffré une solution qui consiste à renforcer par précontrainte les deux demi-balcons au R+3. Le procédé prévoit le scellement des torons dans les forages créés dans la dalle puis de sceller dans les rainures les torons mises en tension. Le garde-corps sera allégé.

Je n'ai pas d'observations à formuler concernant ce procédé qui doit avoir l'avis favorable d'un bureau de contrôle Le devis de la société FREYSSINET s'élève à la somme de 78 668 € HT soit 94 401.60 € TTC. Ce devis est accepté.

Je retiens aussi :

- La somme de 3 000 € HT soit 3 600 € TTC pour le contrôle technique.
- La somme de 3 933.4 HT soit 4 720 € TTC pour la Maîtrise d'œuvre d'exécution, soit 5% du montant des travaux.

Soit un total de 102 721.60 € TTC.

Enfin, je précise que la réalisation des travaux durera trois semaines.

7. *Plus largement, fournir au tribunal tout élément de nature à établir les responsabilités,*

Lors des opérations d'expertise, la demanderesse a évoqué la présence d'infiltrations avant les travaux de ravalement, qui selon ses explications, ont été prises en photos.

Aucune photo n'a été produite et les déclarations de sinistres visant de telles infiltrations n'ont pas été fournies. Par conséquent, ces allégations ne sont pas étayées

Par ailleurs, dans son compte rendu rédigé à la suite des sondages du 13 novembre 2018, la maîtrise d'œuvre TECHMO avait précisé que les désordres étaient visibles et notifiés dans la déclaration de sinistre DO de 2005, avant le ravalement des façades.

Enfin, dans son compte rendu établi à la suite des sondages du 13 novembre 2018, la maîtrise d'œuvre TECHMO a précisé que dans le CCTP du lot ravalement rédigé par OPERADIAG, sont mentionnées les traces d'infiltrations et dépôts de calcite en cueillie de plafond, le long de la façade. J'ai demandé de préciser l'article du CCTP qui évoquant ces infiltrations- Aucune réponse n'a été donnée.

Dans son dire récapitulatif du 5 juillet 2019, Maître DECOUSU, conseil de la société SPEBI a repris ces argumentations pour conclure comme suit :

« Il est indiscutable qu'il appartenait à la copropriété, au syndic et à l'architecte s'il en a été informé de fournir à la société SPEBI, préalablement à la réalisation des travaux, les éléments relatifs aux désordres antérieurs dont ils avaient pourtant connaissance.

Dans ces conditions, la responsabilité de la société SPEBI ne peut être mise en cause, alors que les responsabilités seraient à rechercher auprès du constructeur de l'immeuble ou de celle, le cas échéant, du maître d'œuvre et du bureau de contrôle »

J'ai tenu une quatrième réunion sur place pour discuter des éléments relevés par Maître DECOUSU, conseil de la société SPEBI et en réponse, j'ai formulé les observations suivantes : (Note aux parties n° 5 ; annexe n° 52) :

- Les travaux de construction des bâtiments A, B et C remontent à l'année 1994. La réception des bâtiments A et B a été prononcée le 22 juin 1995 et celle du bâtiment C, le 22 septembre 1995. L'entreprise réalisatrice du lot dalle béton est la société BATIDAL liquidée judiciairement le 18 avril 1996.
- Un sinistre a été déclaré le 11 janvier 2005 et une réunion d'expertise a été organisée le jeudi 3 mars 2005 par la société SOCABAT à la demande de la société SAGENA assureur D.O.
- Le sinistre déclaré consiste en « *des infiltrations d'eau provenant du balcon situé à l'étage supérieur se manifestant par des auréoles et/ou de l'humidité sur la sous face du balcon supérieur* »
24 logements étaient concernés par ces infiltrations y compris l'appartement n° 10 au 2^{ème} étage.
- Les constatations réalisées dans l'appartement n° 10 au 2^{ème} étage montrent des coulures à gauche de la descente EP et des coulures au fond de la deuxième partie du balcon au côté opposé de la descente EP (Voir rapport SOCABAT, Annexe n° 21)
- Le compte -rendu établi par la société SOCABAT après la visite de l'appartement n° 10 au 2^{ème} étage en 2005 est muet sur une éventuelle rotation du balcon ou éclatements de béton au niveau du joint, liée à la dilatation. SOCABAT ne mentionne pas l'anomalie constructive au niveau du joint et ne la met pas en cause (Voir photo du joint prise en 2005 par SOCABAT - Rapport SAGENA joint au dire récapitulatif du SDC en date du 9 juillet 2019 ; Annexe n° 20)
- Étant donnée l'absence de mouvements du balcon entre le 22 juin 1995 et mars 2005 (dix ans) il est peu probable que de tels mouvements se soient manifestés par la suite.
- Les travaux de ravalement des façades et traitement des sols de balcons ont démarré en 2013, soit 8 ans après la déclaration de sinistre de 2005. Ces travaux ont été réceptionnés sans réserve le 21 juillet 2014.
- Aucun sinistre n'a été déclaré entre les années 2005 et 2013 (8 ans) et rien ne prouve que le balcon ait subi durant cette période un mouvement de rotation ou des éclatements de béton au niveau du joint en plafond, liés à la dilatation, et par conséquent, il est très peu probable qu'un tel mouvement se manifeste par la suite, soit 18 ans après la construction des deux balcons jointifs en sous face.
- Le maître d'œuvre, la société OPERADIAG, n'a pas signalé la présence d'infiltrations à la jonction balcon/façade avant le démarrage des travaux en 2013,
- Aucune photo n'a été produite montrant des infiltrations au plafond avant les travaux réalisés en 2013.
- Le CCTP établi par OPERADIAG, maître d'œuvre, ne mentionne pas la présence d'infiltrations en cueillie de plafond, comme soutenu par le SDC « *des infiltrations qui se sont manifestées sous*

forme de traces d'infiltrations et dépôts de calcites en cueillie de plafond, le long de façade » (Voir dire récapitulatif du SDC ; Annexe n° 20)

- L'éclatement de béton d'enrobage en sous-face est lié au décrochement du balcon et pas aux contraintes générées par la dilatation thermique du béton armé.
- Nos constatations contradictoires montrent des infiltrations à la jonction du balcon et du seuil de l'appartement, ainsi que ponctuellement au niveau du joint, avec l'absence d'infiltrations entre ces deux points.
- Le carrelage est jointif au droit du joint de dilatation et ce contrairement au CCTP de juin 2012 page 25. De même, la société SPEBI n'a pas posé le couvre joint « ESODIL ACP 60 » comme exigé par le CCTP. Le Maître d'œuvre n'a pas émis de réserve à la réception du carrelage.

Au vu de ce qui précède j'ai maintenu l'avis formulé dans la note de synthèse du 18 juin 2019, à savoir :

Le désordre trouve son origine dans l'étanchéité défectueuse, réalisée dans le cadre des travaux de ravalement des façades et traitement de sol des balcons confié par le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Balcons du Lac à Guyancourt à la société SPEBI sous la maîtrise d'œuvre du cabinet OPERAdiag.

Les sondages réalisés ont montré une étanchéité défectueuse entraînant :

- 1- Une infiltration d'eau traversant le balcon à sa jonction avec la façade.
- 2- Une infiltration à l'intérieur même du béton, la face supérieure du béton était saturée d'eau.
- 3- La corrosion des armatures jusqu'à la perte totale de leur section au droit du seuil d'entrée/balcon.

Il est proposé à l'appréciation du Tribunal d'imputer le désordre aux deux constructeurs la société SPEBI à hauteur de 70 % et au Maître d'œuvre la société OPERAdiag à hauteur de 30%.

La société OPERAdiag avait réagi pour la première fois par courriel du 28 novembre 2019 adressé à l'expert avec copie aux parties,
« Dans la mesure où nous réfutons toutes responsabilités dans le sinistre sur les balcons, je vous remercie de bien vouloir, également, appeler notre assureur dans la cause, comme SPEBI il s'agit de la SMABTP, contrat n° 7306000/001 212730/68 »

En réponse j'ai regretté l'intervention tardive de Monsieur Guillaume HEDIN, gérant de la société OPERADIAG et lui ai accordé un délai jusqu'au 15 décembre 2019 pour initier les démarches afin d'appeler dans la cause son assureur la SMABTP (Annexes n° 53 et 54) OPERADIAG est restée inerte.

Il convient de rappeler que la société OPERADIAG a été convoquée aux quatre réunions d'expertise par LRAR. Les notes aux parties lui ont été communiquées par lettres RAR ou lettres simples et par courriels (Voir annexes n° 34 à 44)

8. Donner son avis sur les préjudices subis,

En plus des travaux à réaliser, le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Balcons du Lac à Guyancourt » était contraint d'engager les frais suivants :

- Travaux d'étaieement selon facture de Technic Projet n° 2016/12/1482 du 12/12/2016 pour un montant de 2 750 € HT soit 3 025 € TTC
- Contrôle d'étaieement selon facture de Technic Projet n° 2017/03/1527 du 20/03/2017 pour un montant de 350 € HT soit 420 € TTC.
- Contrôle d'étaieement selon facture de Technic Projet n° 2017/07/1590 du 17/07/2017 pour un montant de 350 € HT soit 420 € TTC.
- Contrôle d'étaieement selon facture de Technic Projet n° 2018/09/1734 du 14/09/2018 pour un montant de 350 € HT soit 420 € TTC.
- Note d'honoraires de TECHMO selon facture n° 121.19.18 du 08/03/2018, conformément au contrat d'assistance technique n° 255.2018 du 1 mars 2018, pour un montant de 380 € HT soit 456 € TTC.

- Note d'honoraires de TECHMO selon facture n° 532.19.18 du 18/12/2018, conformément au contrat d'assistance technique n° 255.2018 du 1 mars 2018, pour un montant de 760 € HT soit 912 € TTC.
- Facture n° 1811000021/M01D1 du 30 novembre 2018 de la société SOCOTEC pour un diagnostic technique réalisé dans le cadre de l'expertise judiciaire pour un montant de 4 350 € HT soit 5 220 € TTC.
- Facture n° 17.11.9115 du 17/11/2017 de la SCP Blanc- Grassin, huissier de justice pour un montant de 65,58 € HT soit 96,39 € TTC.
- Facture n° 17.08.6315 du 02/08/2017 de la SELAR HJ VERSAILLES, huissier de justice pour un montant de 337.67 € HT soit 420.09 € TTC.

Soit un total de 11 389.48 € TTC, ce montant est retenu.

Aucune autre réclamation n'a été présentée par la demanderesse, dont acte.

9. *Du tout dresser rapport,*

Par conséquent je procède au dépôt du présent rapport

VI- DIRES DES PARTIES ET RÉPONSES DE L'EXPERT.

A- Dires du Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les balcons du Lac »

Les réponses ont été données par les notes aux parties.

B- Dire récapitulatif de la société SPEBI.

La réponse a été donnée par la note aux parties n° 5 (Annexe n° 52)

C- Dire récapitulatif du bureau VERITAS.

Il n'a pas été proposé à l'appréciation du tribunal d'imputer une part de responsabilité au bureau de contrôle VERITAS.

D- Dires de la société OPERADIAG.

La société OPERADIAG dûment convoquée n'a pas participé à mes opérations d'expertise et n'a pas établie de dires.

VII- ANNEXES

Dossier Tribunal :

Annexe n° 1 : Ordonnance de référé du 21 décembre 2017.

Annexe n° 2 : Ordonnance de référé du 15 janvier 2020.

Annexe n° 3 : Ordonnance de prorogation du délai de rapport jusqu'au 18 juin 2020.

Dossier du SDC de la résidence « Les balcons du Lac »

Annexe n° 4 : Rapport EURISK, conseil technique de l'assureur Dommages-Ouvrage, du 30/01/2017.

Annexe n° 5 : Lettre de Maître SOUMET-DOUMENJOU du 24 avril 2018.

Annexe n° 6 : Lettre de Maître SOUMET-DOUMENJOU du 4 octobre 2018.

Annexe n° 7 : Facture de TECHNIC PROJECT du 12 décembre 2016.

Annexe n° 8 : Facture de TECHNIC PROJECT du 20 mars 2017.

Annexe n° 9 : Facture de TECHNIC PROJECT du 17 juillet 2017.
 Annexe n° 10 : Facture de TECHNIC PROJECT du 14 septembre 2018.
 Annexe n° 11 : Contrat d'assistance technique TECHMO en date du 1^{er} mars 2018.
 Annexe n° 12 : Facture TECHMO en date du 18 décembre 2018.
 Annexe n° 13 : Facture TECHMO en date du 8 mars 2018.
 Annexe n° 14 : Devis d'intervention SOCOTEC en date du 19 avril 2017.
 Annexe n° 15 : Facture SOCOTEC du 30 novembre 2019.
 Annexe n° 16 : Facture de la SCP BLANC ET GRASSIN, H. de Justice en date du 17 novembre 2017.
 Annexe n° 17 : Facture de la SELARL HJ VERSAILLES, Huissiers de Justice en date du 2 août 2017.
 Annexe n° 18 : Compte-rendu de TECHMO à la suite de la réunion du 13 novembre 2018.
 Annexe n° 19 : Offre de prix de la société FREYSSINET.
 Annexe n° 20 : Dire récapitulatif de Maître SOUMET-DOUMENJOU en date du 9 juillet 2019.
 Annexe n° 21 : Rapport SOCABAT pour l'assureur D.O. SOGEMA suite au sinistre du 11/01/2005.
 Annexe n° 22 : Lettre de Maître SOUMET-DOUMENJOU du 23 mars 2020.

Dossier de la société SPEBI :

Annexe n° 23 : Dire n° 1 du 19 juillet 2018.
 Annexe n° 24 : Procès-verbal de réception sans réserve du 21 juillet 2014.
 Annexe n° 25 : Dire récapitulatif du 5 juillet 2019.
 Annexe n° 26 : Demande de l'avis de l'expert pour appeler dans la cause la SMABTP.
 Annexe n° 27 : Mail de Me DECOUSU du 19/03/2020 sur l'intervention volontaire de la SMABTP.
 Annexe n° 28 : Mail de Me DECOUSU du 23/03/2020 sur l'intervention volontaire de la SMABTP.
 Annexe n° 29 : Mail de Me DECOUSU du 29/05/2020 sur l'intervention de la SMABTP.
 Annexe n° 30 : Mail de Me DECOUSU du 08/06/2020 sur l'intervention de la SMABTP.

Dossier VERITAS :

Annexe n° 31 : Dire n° 1 du bureau VERITAS en date du 13 mai 2019.
 Annexe n° 32 : Avis n° 2 sur ouvrage du 13 août 2014.
 Annexe n° 33 : Dire récapitulatif du 26 juin 2019.

Dossier de la société OPERADIAG :

Annexe n° 34 : avis de réception en date du 19/02/18 de la lettre RAR de convocation à la 1^{ère} réunion.
 Annexe n° 35 : avis de réception en date du 4/10/18 de la note aux parties n° 2, adressée par LRAR.
 Annexe n° 36 : avis de réception en date du 16/10/18 de la convocation à la réunion du 13/11/2018.
 Annexe n° 37 : avis de réception en date du 01/02/2019 de la LRAR de convocation à la 3^{ème} réunion.
 Annexe n° 38 : avis de réception en date du 19/3/2019 de la note aux parties n° 3, adressée par LRAR.
 Annexe n° 39 : avis de réception en date du 13/11/2019 de la LRAR de convocation à la 4^{ème} réunion.
 Annexe n° 40 : Justificatif de diffusion de la note de synthèse en date du 18 juin 2019.
 Annexe n° 41 : justificatif de lecture de la note de synthèse par M. Guillaume HEDIN d'OPERADIAG.
 Annexe n° 42 : Justificatif de diffusion de la note aux parties n° 5 en date du 26 novembre 2019.
 Annexe n° 43 : justificatif de lecture de la note aux parties n° 5 par M. G. HEDIN d'OPERADIAG.
 Annexe n° 44 : Courriel de Monsieur Guillaume HEDIN en date du 28 novembre 2019.

Dossier de l'expert:

Annexe n° 45 : Note aux parties n° 1 en date du 30 mars 2018.
 Annexe n° 46 : Note aux parties n° 2 en date du 29 septembre 2018.
 Annexe n° 47 : Diagnostic SOCOTEC sur la solidité des constructions existantes.
 Annexe n° 48 : Note aux parties n° 3 en date du 14 mars 2019.
 Annexe n° 49 : Demande de documents par courriel du 30 mai 2019.
 Annexe n° 50 : Lettre à Monsieur le Juge chargé du contrôle des expertises en date du 6 juillet 2019.
 Annexe n° 51 : Note aux parties n° 4 en date du 12 juillet 2019.
 Annexe n° 52 : Note aux parties n° 5 en date du 25 novembre 2019.

Annexe n° 53 : Réponse de l'expert au courriel de Monsieur HEDIN en date du 28 novembre 2019.
Annexe n° 54 : Justificatif de lecture du mail de l'expert à M. HEDIN en date du 28 novembre 2019.
Annexe n° 55 : Note aux parties n° 6 en date du 13 mars 2020.

Fait à ELANCOURT le 11 juin 2020
Alexandre EID
Expert de Justice.



Liste des destinataires du rapport d'expertise.

- 1- **Le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE LES BALCONS DU LAC**, représenté par son syndic la SAS NEXITY – Immeuble le Futura – 23 Place de WICLOW – 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX- Par courriel : ACOLLIGNON@nexity.fr,
- 2- **Maître Isabelle SOUMET-DOUMENJOU** – Conseil de la SAS NEXITY -1 rue Joël Le Theule, 78180 Montigny-Le-Bretonneux- Par courriel : isd@soumet-avocats.com, isabelle.soumet@soumet-avocats.com, contact@soumet-avocats.com,
- 3- **La société SPEBI** – 85 rue Jean le Galleu – 94200 IVRY SUR SEINE- Par courriel : spebi@spebi.fr, christine.arambourg@spebi.fr,
- 4- **Maître Gaëlle DECOUSU**, conseil de la société SPEBI – 57 rue de Rivoli – 75001 PARIS – par courriel : gdecousu@57rivoli.com,
- 5- **La SARL OPERAdiag** – 4 bis rue de Paris – 94470 BOISSY SAINT LEGER- Par courriel : g.hedin@operadiag.com,
- 6- **BUREAU VERITAS, Réf : L4657-6069240** : 2, boulevard Vauban – 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX. Par courriel : laurence.roussin@bureauveritas.com,