



REFERENCES A RAPPELER:

MA 11 443 547900 U/74
LE GEMMA
OPAC 74

4807 IMMOBILIER ANNECY
1 PLACE MARIE CURIE
BP 50117
74003 ANNECY CEDEX

V/REF : 11/01- 11/02- 11/04-11/05

Paris, le 17 octobre 2011

Messieurs,

Faisant suite à la réunion d'expertise nous vous prions de trouver ci-joint la copie du rapport établi, accompagné de notre position de garantie.

Nous vous informons que les dommages constatés n°1- 2- 3 et 4 étant de nature décennale, les garanties du contrat dommages ouvrage souscrit sont applicables aux infiltrations d'eau dans les garages et parties communes de desserte du bâtiment C (garages n°37-25-33-21-35-36) ; par la terrasse de l'appartement n°41 et entraînant des infiltrations en plafond séjour des chambres de l'appartement n°39 ; par la bouche EHT du bâtiment A appartement n°15 ; et à la fuite au plafond des WC dans l'appartement n°13.

Nous vous rappelons l'application de la règle proportionnelle de l'article 5.2 des conditions générales du contrat, sur le montant de l'indemnité, en raison d'un dossier production incomplet.

Aussi, nous sommes en droit de vous appliquer une règle proportionnelle de 66.67%.

Nous reviendrons ultérieurement vers vous, afin de vous communiquer le rapport définitif de l'expert comportant l'évaluation des dommages. Nous vous ferons alors connaître le montant de l'indemnité qui pourra vous être allouée.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Directeur Général
et par délégation,

Ines GAULTIER
☎ 0153703060

Copie pour information à l'expert.

ATEC

Bureau de Chambéry
18 allée du Lac Saint-André
73332 LE BOURGET DU LAC
+ 04 78 95 45 26 - + 04 78 95 00 00
Email : chambery@atec-expertises.com

arbitrage technique expertise construction

RAPPORT PRELIMINAIRE DOMMAGES OUVRAGE CONVENTION

Référence ATEC 74 GF 11-320 15652
Expert Georges FROMAGE
Mission 29 juin 2011

Date rapport 11 octobre 2011
Téléphone 04 78 89 55 02
Expertise in-situ 18 juillet 2011

ASSUREUR MAF
MUTUELLE DES ARCHITECTES
FRANÇAIS ASSURANCES
Adresse 9 rue de l'Amiral Hamelin
75783 PARIS CEDEX 16
Gestionnaire Madame Ines KADMIRY
+ 01 53 70 30 60 - + 01 53 70 32 10
Email : ineskadmiry@maffr

SINISTRE N° MA 11 443 547900 U

DECLARANT 4807 IMMOBILIER ANNECY
BP 50117 - 1 place Marie Curie
74008 ANNECY CEDEX
+ 01 50 45 58 73 - + 01 50 45 65 31
Responsable Madame Christèle GATTAZ - secrétaire syndic
Réf déclarant 11/01 11/02 11/03 11/04 et 11/05
Déclaration 21 juin 2011

SOUSCRIPTEUR OPAC 74
2 rue Marc Leroux
Adresse BP 554
74055 ANNECY CEDEX
Assuré Sociétaire : 589399B
Intermédiaire néant

BENEFICIAIRES
Parties communes 4807 IMMOBILIER ANNECY
1 place Marie Curie - BP 30326
74008 ANNECY CEDEX
Syndic de copropriété ayant reçu mandat
Parties privées Ensemble des copropriétaires
Résidence LE GEMMA
26-26bis av. de Loverchy
3/5 rue de la Croix Rouge
74000 ANNECY

POLICE DO 6029485D bât C et D
6029484D bât A et B

OUVRAGE ASSURE
Ensemble immobilier d'habitation collectif en copropriété
dénommé : RESIDENCE LE GEMMA
Bât A 26 avenue de Loverchy
Bât B 3 rue de la Croix Rouge
Bât C 26 bis av. de Loverchy
Bât D 5 rue de la Croix Rouge
74000 ANNECY
Coût des travaux Bât A et B : 3 597 948,00 € TTC
(prévisionnel)
Bât C et D : non précisé
Contrôleur technique VERITAS 74373 METZ CESSY

DATES DES TRAVAUX
D.O.C. 10 décembre 2007
Réception Bât A et C (17 décembre 2009)
Bât B et D (25 février 2010)
Réserves Sans relation avec les
désordres allégués
Possession Au fur et à mesure de la
des lieux commercialisation
Bât A et C fin 2009
Bât B et D fin février 2010
(Nota : les allées A et C ont été
réceptionnées le 17 décembre 2009)

DOMMAGES DECLARES

- D1 : Infiltrations d'eau dans les garages n° 37
-25 -33 -21- 35 - 36 Bât C 26 bis av. de
Loverchy
- D2 : Infiltration d'eau sur la terrasse de
l'appartement n° 41 bât C 26bis av. de
Loverchy
- D3 : Infiltration d'eau dans bouche EHT
bât A 26 av. de Loverchy appt. n° 15
- D4 : Fuite au plafond des WC dans le bât A
appartement n° 13 26 av. de Loverchy

RESIDENCE LE GEMMA
74000 ANNECY

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

ELEMENTS CONCERNANT LE CONTRAT DO

Les conditions particulières de la police dommages ouvrage 6029484D pour les bâtiments A et B ont été communiquées à l'expert.

Les conditions particulières de la police dommages ouvrage pour les bâtiments C et D n'ont pas été communiquées à l'expert.

Indice de souscription :	Bât. A et B Bât. C et D	non précisé non précisé
Garanties facultatives souscrites :	Pour Bât. A et B	Obligatoires Facultatives : Bon fonctionnement Dommages immatériels
Garanties facultatives souscrites :	Pour bât. C et D	non précisées
Franchise :	Néant sur le volet DO	
Date d'effet :	Bât. A et B : 10 décembre 2007 Bât. C et D : non précisée	

DOSSIER TECHNIQUE

Documents communiqués par l'assureur dommages ouvrage :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ DOC bât. 24-26 av. de Loverchy ✓ Permis de construire ✓ PV de réception ✓ Attestation assurances entreprise ✓ Liste intervenants à l'acte de construire bât. A – B et C et D ✓ CCTP lot « étanchéité » ✓ DGD lot « étanchéité » ✓ Carnet de détail lot « étanchéité »
Documents réclamés :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rapport initial et final contrôleur technique ✓ Plan architecte ✓ CCTP lot « maçonnerie gros œuvre » ✓ CCTP lot « VRD » ✓ CCTP lot « plomberie sanitaire »

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU SINISTRE

INTERVENANTS POUVANT ÊTRE CONCERNES PAR LES DOMMAGES

Nom	CHARON & RAMPILLON
Adresse	52 cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE
Nature de la mission	Architecte maîtrise d'oeuvre
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	MAF
N° de contrat	250455 / J / 22
N° de sinistre	non précisé

Nom	PLANTIER
Adresse	33 rue du Jourdi 74960 CRAN-GEVRIER
Nature de la mission	BET Structure
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	SMABTP
N° de contrat	379961 W
N° de sinistre	non précisé

Nom	BUREAU VERITAS
Adresse	Parc Longeray 74370 METZ TESSY
Nature de la mission	Contrôleur technique
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Convention honoraires contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	QBE
N° de contrat	68084
N° de sinistre	non précisé

Nom	GROSJEAN
Adresse	Vautrey - 20 allée des Ouchettes 74540 CUSY
Nature de la mission	Lot « Terrassement / VRD »
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	GENERALI
N° de contrat	51403102 M
N° de sinistre	non précisé

Nom	ALLEGRO
Adresse	11 chemin du Génie 74940 ANNECY LE VIEUX
Nature de la mission	Lot « maçonnerie - gros œuvre »
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	SMABTP
N° de contrat	483872 D
N° de sinistre	non précisé

Nom	BURNET ETANCHEITE
Adresse	187 chemin d'Evordes 74160 COLLONGES SOUS SALEVE
Nature de la mission	Lot « Etanchéité »
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	AXA
N° de contrat	3560563704
N° de sinistre	non précisé

Nom	ALPES ENERGIE
Adresse	300 Route des Futaies 74370 VILLAZ
Nature de la mission	Lot « Plomberie sanitaire »
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	L'AUXILIAIRE
N° de contrat	020-020006
N° de sinistre	non précisé

Nom	LE FERRAND
Adresse	6 rue Antoine Berthod 74960 MEYTHET
Nature de la mission	Lot « Revêtement de façade / isolation extérieure »
Situation juridique	En activité
Nature du marché	Contrat Louage d'Ouvrage
Assureur	GENERALI
N° de contrat	AA 812271
N° de sinistre	non précisé

OPERATIONS D'EXPERTISE

Réunion d'expertise organisée le **lundi 18 juillet 2011** à l'ensemble immobilier

RESIDENCE LE GEMMA

Bâtiment C - 26 bis avenue de Loverchy

Bâtiment D - 5 rue de la Croix Rouge

Bâtiment A - 26 avenue de Loverchy

Bâtiment B - 3 rue de la Croix Rouge

74000 ANNECY

a/ parties communes Bâtiment C

garage n° 37 Madame BURILLE

garage n° 25 Monsieur POUTHZE

garage n° 33 Monsieur Ben HAMMED

garage n° 21 Monsieur MANDALAZ

garage n° 35 Monsieur ABDELGHANI

garage n° 38 Madame BENITO

b/ Bâtiment C : 26 bis av. de Loverchy

appartement n° 41 Madame BURILLE

appartement n° 39 Monsieur BELLIR

Bâtiment A : 26 av. de Loverchy

appartement n° 15 Monsieur CHABLAIX THOUMAZET

appartement n° 13 Monsieur BRISSET

PRESENTS

Madame GATTAZ

Madame GHELFI

Monsieur MANDALAZ Eric

Monsieur POUTHZE Lionel

Monsieur BELLIR

Monsieur VUICHARD

Monsieur CORVALAN/BURILLE

Monsieur ARNAUD

Monsieur ALLIONON

Madame BRISSET

Monsieur THOUMAZET

Monsieur PESSEY

Monsieur FROMAGE

4807 Immobilier - syndic de la copropriété

4807 Immobilier - syndic de la copropriété

copropriétaire occupant logement C37 3^{ème} étage depuis

décembre 2009 - secrétaire conseil syndical

copropriétaire occupant garage C/25

copropriétaire C/39 4^{ème} étage depuis le 17/12/2009

copropriétaire C/33 2^{ème} étage

copropriétaire 5^{ème} étage appt C/41

entreprise BURNET Etanchéité

société ALPES ENERGIE

locataire depuis février 2010 appartement 4^{ème} étage

bât A - locataire depuis décembre 2009

HAUTE SAVOIE HABITAT

expert cabinet ATEC pour MAAF assureur DO

ABSENTS EXCUSES

Cabinet CHARON & RAMPILLON

Maitre Jean Jacques BLANCHARD

architecte

liquidateur entreprise AG2E

ABSENTS BIEN QUE CONVOQUES PAR LRAR

BET PLANTIER

VERITAS

Entreprise ALLEGRO

Entreprise GROGEAN

BET Structure

Contrôleur technique

lot « gros œuvre »

lot « terrassement VRD »

INFORME APRES LA REUNION

Néant

DESCRIPTION SOMMAIRE ET FONCTION DE L'OUVRAGE

Important ensemble immobilier d'habitation collectif en copropriété.
Bâtiment de type R+4 sur un niveau complet de sous sol à usage de caves et parc de stationnement.
Ensemble immobilier comprenant une crèche en rez de chaussée.
Permis de construire du 26/10/2006 n° PC7401006A0026.

Les bâtiments C – 26 bis av. de Loverchy et D – 5 rue de la Croix Rouge, font l'objet de la police DO 6029485D

Les bâtiments A – 26 av. de Loverchy et B 3 rue de la Croix Rouge, font l'objet de la police DO 6029484D.

Principes constructifs

Construction traditionnelle :

- Fondations superficielles radier béton armé, ossatures murs planchers dalles poteaux béton armé
- Etanchéité périphérique des murs enterrés au droit de cave
- Enduit bitumineux sur les autres murs enterrés et protection DELTA MS avec hourdis verticaux drainant.
- Planchers dalles pleines BA
- Toiture terrasse étanchée
- Menuiseries extérieures PVC + vitrage isolant
- Volets roulants PVC
- Isolation thermique extérieure, protection mécanique et étanchéité par enduit type RPE
- Cloisons de distribution plaques de plâtre sur âme à réseau alvéolaire
- Revêtement de sol carrelage ou sol souple suivant destination locaux
- Chauffage à circulation d'eau chaude, générateur collectif gaz
- Ventilation mécanique contrôlée

La description de l'ouvrage correspond aux éléments vus in situ

Cette description pourrait être modifiée en fonction des pièces écrites qui pourraient nous être transmises.

Travaux de technique courante

Contrôleur Technique

BUREAU VERITAS
Parc Longerey
74370 METZ TESSY
Mission non précisée.



DESCRIPTION ANALYSE TECHNIQUE DESORDRES DECLARES

DESORDRE 1 Infiltrations d'eau dans les garages et parties communes de desserte bâtiment C 26 bis av. Loverchy - garages n° 37 - 25 - 33 - 21 - 35 - 36

Date d'apparition

La déclaration de sinistre ne précise pas de date d'apparition

Selon les présents à la réunion les désordres seraient présents depuis la possession des lieux et lors de chaque période pluvieuse. Un procédé par cristallisation aurait été réalisé à l'intérieur des sous sols.

Réserves à la réception

Non. Il est fait mention que la pompe de relevage n'est pas en place. PV de levée de réserves non communiqué pour les lots concernés « plomberie » « électricité » « gros œuvre ».

Bénéficiaires

Parties communes

4807 IMMOBILIER
BP 50117
1 place Marie Curie
74008 ANNECY CEDEX
Syndic de copropriété ayant reçu mandat

Parties privatives

Ensemble de copropriétaires
Résidence LE GENMA
26-26bis av. de Loverchy
3-5 rue de la Croix Rouge
74000 ANNECY

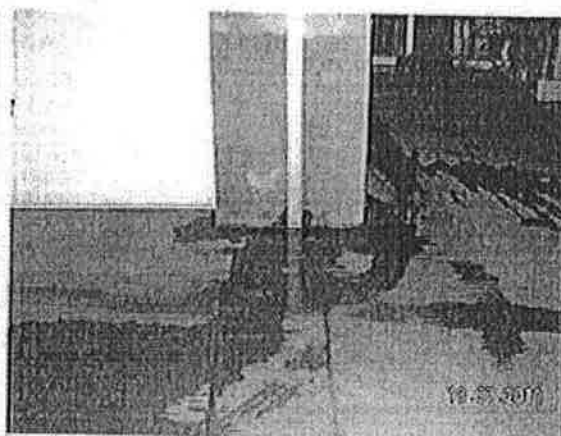
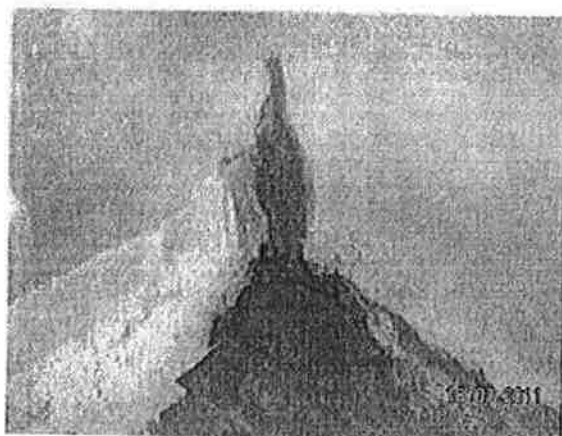
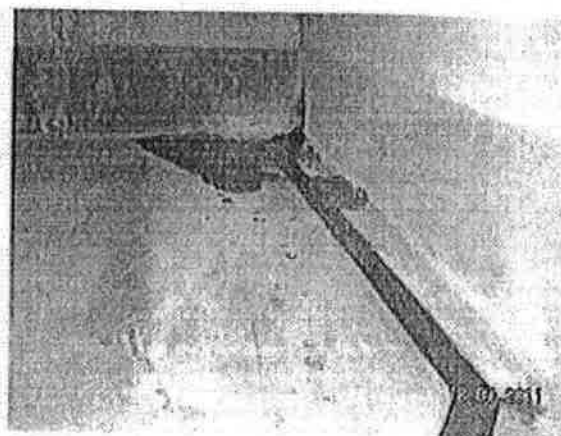
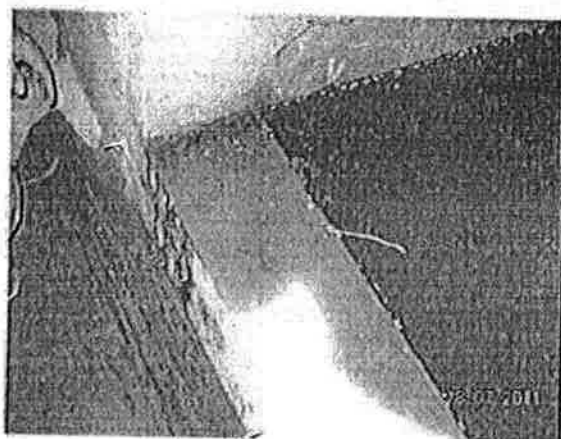
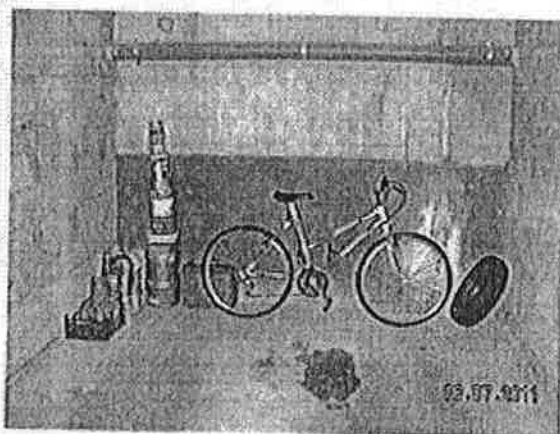
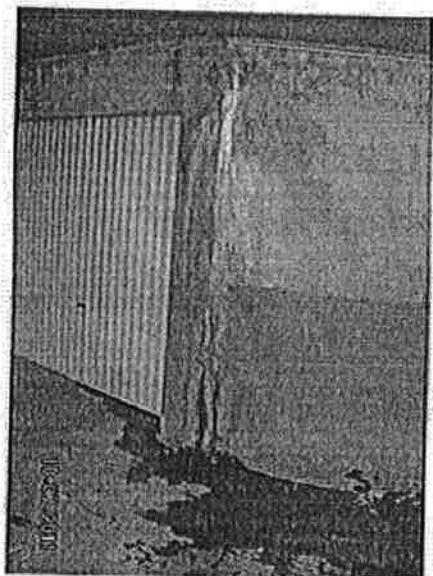
CONSTATATIONS - DESCRIPTION

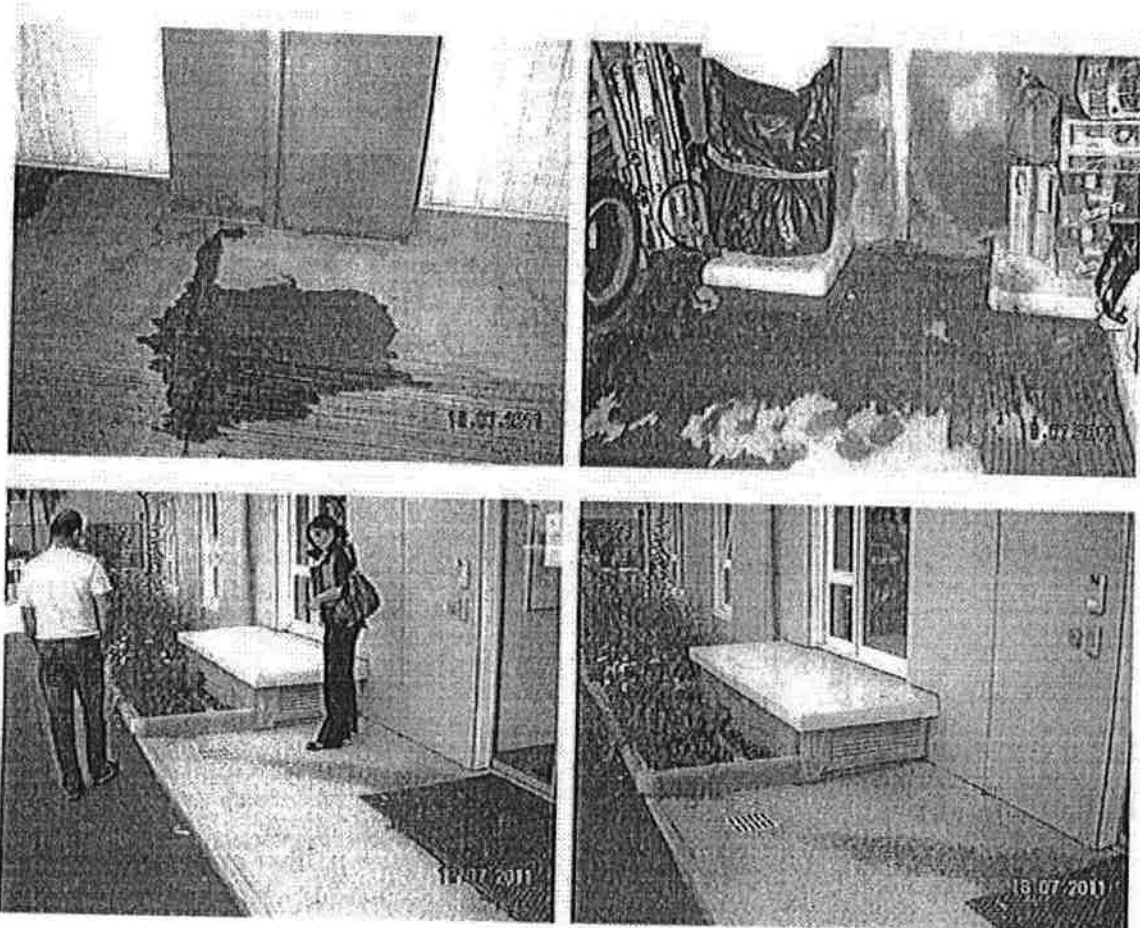
Lors de notre réunion d'expertise nous pourrions constater les conséquences des infiltrations d'eau alléguées, entendre les déclarations des présents et nous avons pu accéder aux lieux.

Les copropriétaires confirmeront que les infiltrations d'eau se produisent lors de chaque pluie et ce depuis la possession des lieux.

Bâtiment A	Côté garage n° 7	présence de trace de calcite sur toute la hauteur du garage et ne pied une flaque d'eau au sol
	Garage n° 25	copropriétaire Monsieur POUTHZE Présence de traces de calcite étanchéité au droit de la reprise de bétonnage sur une hauteur d'environ 86 cm
	Garage n° 36	Monsieur Richard BENITO Présence d'auréoles humides circulaires en périphérie d'une fixation de banche
	Garage n° 21	Monsieur MANDALAZ Présence d'eau au droit des joints de dilatation en fond du garage en jonction avec le bâtiment A
	Garage n° 32	présence d'eau le long du joint de dilatation n°2 sur bâtiment C
	Garage n° 33	reprise du pied de mur en fond de garage présentant des venues d'eau

Les planches photographiques ci-après matérialisent les désordres :





Bâtiment C :

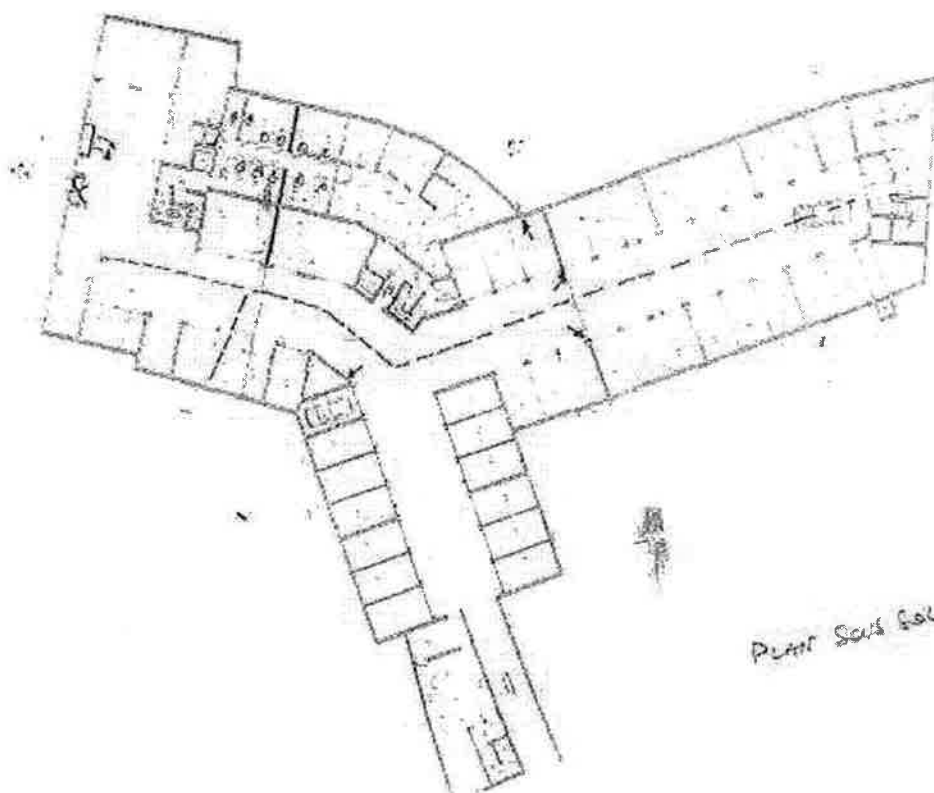
- La ventilation des sous sols est assurée par cour anglaise avec ouverture de dimensions 2m10 x 90 cm. Finitions par grille. Une murette sur le dallage forme un seuil pour fixation de la grille. Le fond de la cour anglaise est selon les copropriétaires le point de venues d'eau (niveau nappe phréatique)

Le niveau NFG de ce sous-sol est situé à la cote 445,25.

- Le parking n° 9 présente des remontées d'humidité depuis l'angle sur la rue. Une cunette a été réalisée dans le cadre des reprises déjà réalisées. La cunette présente une insuffisance de pente ne permettant l'évacuation de l'eau

Les planches photographiques ci-après matérialisent les constatations.

Le plan ci-après localise les infiltrations.



ANALYSE TECHNIQUE – CAUSE DES DESORDRES

- 1) Les conséquences des infiltrations d'eau alléguées à la suite de période pluvieuse sur les parois extérieures du mur, relèvent compte tenu des constatations effectuées pour partie de défaut de bouchage de trou de banche ou infiltrations par fissuration matérialisant les reprises de coulage.
- 2) Les venues d'eau de la grille de ventilation pourrait relayer de remontées de la nappe phréatique et peut être aussi de défauts ponctuels du traitement de cuvelage gorges ou remontée.

Les éléments techniques n'ont pas été communiqués à l'expert, le rapport du géotechnicien a été sollicité. Nous relèverons également des infiltrations d'eau au droit des joints de dilatation. Les infiltrations d'eau en sous sol seraient évacuées sur une fosse de récupération d'eaux. Nous n'avons pu avoir accès au local avec la pompe de relevage.

Nous rappellerons dans le cadre des sous sols les règles techniques applicables à ce type d'ouvrage, en particulier, et lorsqu'il ne s'agit pas de pièce habitable, une certaine humidité peut être admise dans les sous sols.

Les présences d'eau dans le cas présent selon les copropriétaires sont importantes, et gênent l'accès aux différents garages.

Aucun élément technique n'a été communiqué.

La structure des sous sols pourrait être la suivante :

- ✓ radier général, épaisseur non précisée
- ✓ mur extérieur en béton armé 20 cm épaisseur
- ✓ structure porteuse intérieure par poteau poutre et refend
- ✓ structure horizontale par poutre et dalle pleine

Les armatures du radier auraient été calculées en tenant compte de la fissuration préjudiciable (limitation des contraintes).

Les éléments retenus dans les descriptifs des travaux par rapport à l'éventuelle présence de la nappe phréatique n'ont pas été communiqués.

Vraisemblablement il a été réalisé un radier sur béton de propreté film polyane, radier en béton, reprise de coulage traitée, plastifiant incorporé pour l'écoulement des eaux éventuellement recueillies : cunettes et pompes de relevage.

L'étanchéité des sous-sols étant assurée vraisemblablement par une structure relativement étanche.

Pour les murs extérieurs, avec incorporation de plastifiant, nous n'avons pas relevé la présence de surverse en tube PVC lorsque la nappe phréatique atteint le niveau du sous sol qui pourrait être inondé.

Le sous sol ne semble pas être considéré comme inondable.

L'étanchéité des murs extérieurs des garages est assurée par peinture bitumineuse. Une étanchéité de reprise mur sur radier par traitement devait être réalisée.

Concernant les fosses d'ascenseur, celles-ci ont vraisemblablement fait l'objet d'un coulage.

Les éléments de structure du radier aurait été traités par imperméabilisation relative.

Le niveau de la nappe phréatique devrait se situer en-dessous du niveau des plus hautes eaux.

Les documents contractuels ont été sollicités.

Par ailleurs, il ne semble pas qu'il ait été prévu sur la surface du radier des points hauts, des points bas permettant de récupérer les eaux infiltrées pour les diriger dans des cunettes périphériques et le relevage. Simple cunette centrale pour eau de ruissellement apportée par les véhicules lors de pluie.

Par ailleurs les points hauts et bas théorique du radier ont-ils été respectés ?

Les infiltrations à l'intérieur du volume du sous-sol proviennent à notre avis, pour partie du défaut de traitement des points singuliers.

CONSEQUENCES - REMEDES - MODE REPARATOIRE

Nécessité d'avoir communication de l'intégralité des documents contractuels et techniques.

Les structures béton armé n'ont pas la capacité à elles seules d'assurer une parfaite étanchéité à l'eau. Par définition, le béton est caractérisé par une section fissurée, béton en compression, acier en traction d'où la notion d'étanchéité relative.

L'eau infiltrée est captée, canalisée et évacuée. Nécessité de traiter par injection les voies de pénétration les plus importantes. Le remède préconisé pourra être défini par une connaissance de l'intégralité des pièces du dossier.

Le DTU 14.1 « cuvelage » précise que les passages d'eau admissibles, lorsqu'une étanchéité relative est prescrite, sont les suivants :

- ⇒ moyenne annuelle 0,5 litre par m² par jour
- ⇒ moyenne hebdomadaire 1 litre par m² par jour

pour toute surface de 10m² constituant un rectangle dont le rapport des côtés est compris entre 0,4 et 2,5, moyenne hebdomadaire, 2 litres par m² et par jour.

Il est vrai qu'aucun instrument de mesure ne permet de préciser quels sont les passages d'eau constatés.

Nous rappellerons que les infiltrations d'eau existent lors de chaque période pluvieuse et selon les copropriétaires lorsque le niveau de la nappe phréatique s'élève.

DESORDRE 2

Infiltration d'eau par la terrasse de l'appartement n° 41 copropriétaire Madame BURILLE - bât. C (bâtiment réceptionné le 17/12/2009) 26 bis av. de Loverchy,) entraînant des infiltrations en plafond séjour des chambres de l'appartement n° 39 Monsieur BELLIR

Date d'apparition

Suivant la déclaration de sinistre, décembre 2010.

Selon les copropriétaires les désordres seraient apparus une semaine après la prise de possession des lieux.

Le problème aurait été déjà constaté en cours de chantier. Des sondages sur l'étanchéité à proximité de la descente eaux pluviales du séjour auraient été effectués.

Réserves à la réception

Non.

Bénéficiaires

Parties communes

4807 IMMOBILIER
BP 50117
1 place Marie Curie
74008 ANNECY CEDEX
Syndic de copropriété ayant reçu mandat

Parties privatives

Madame BURILLE
Copropriétaire appartement 41 - Bâtiment C
Résidence LE GEMMA
26 bis av. de Loverchy - 74 ANNECY
☎ 06 17 72 84 39

Appartement n° 39 - Bâtiment C
Copropriétaire Monsieur BELLIR
26 bis av. de Loverchy - 74000 ANNECY
☎ 04 50 68 27 86

CONSTATATIONS - DESCRIPTION

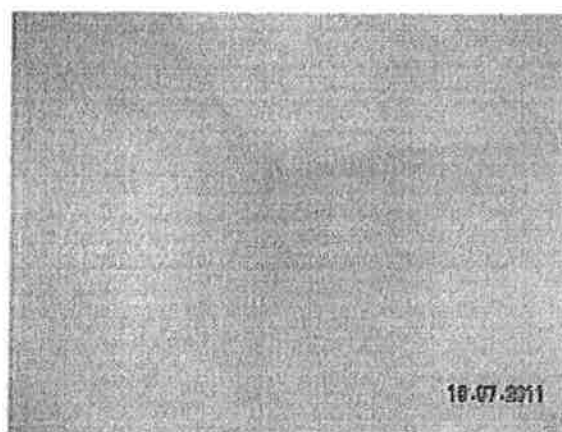
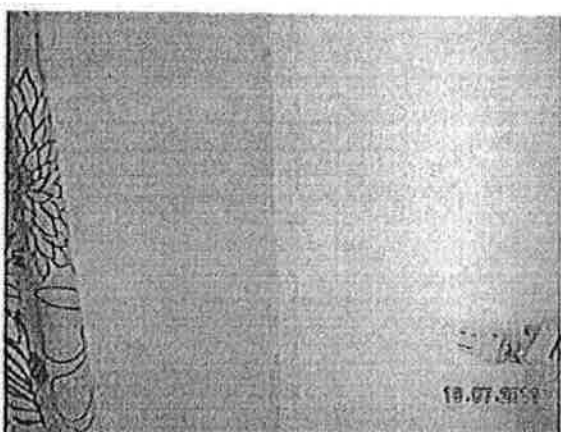
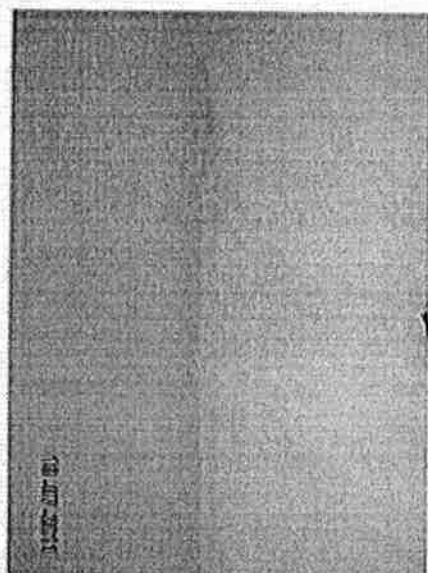
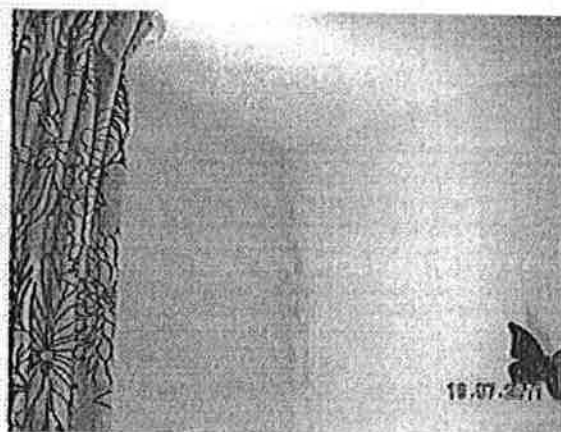
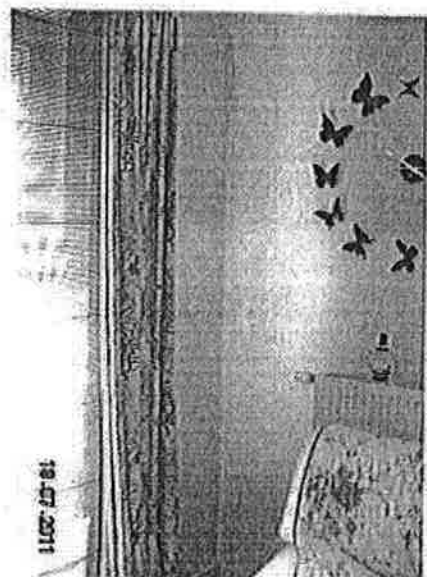
Lors de notre réunion d'expertise, nous pourrions constater la matérialité des désordres allégués.

Dans l'appartement 39 de Monsieur BELLIR, on peut constater dans l'angle vertical Sud Ouest du séjour des traces type auréoles de part et d'autre de l'arrête formée par l'angle présentant une humidité. Tout comme dans l'angle vertical Nord Ouest chambre parents, traces type auréoles noircâtres ainsi que dans la chambre fille, traces type auréoles sur une hauteur de 60 cm, largeur 20 cm présentant de l'humidité.

Traces situées au droit de l'extrémité de la terrasse étanchée.

L'accès à la terrasse étanchée du niveau supérieur (terrasse accessible) appartement BURILLE a été possible au droit des points d'infiltrations des couvertures et platines de garde-corps, naissance descente EP pouvant être à l'origine des infiltrations observées.

Les planches photographiques ci-après matérialisent les constatations.



ANALYSE TECHNIQUE - CAUSE DES DESORDRES

L'origine des désordres nécessite des investigations et des recherches méthodiques par arrosage des points singuliers : étanchéité, garde-corps, couverture.

CONSEQUENCES - REMEDES - MODE REPARATOIRE

Les travaux propres à remédier aux désordres ne pourront être définis qu'après mise en évidence de la cause.

Les travaux propres à remédier aux conséquences consisteront en une remise en peinture des embellissements endommagés.

DESORDRE 3

Infiltrations d'eau par bouche EHT bâtiment A - 26 av. de Loverchy
appartement n° 15 Monsieur CHABLAIX THOUMAZET

Date d'apparition

Suivant la déclaration de sinistre décembre 2010.

Réserves à la réception

Non

Bénéficiaires

Parties communes

4807 IMMOBILIER

BP 30326

1 place Marie Curie

74008 ANNECY CEDEX

Syndic de copropriété ayant reçu mandat

Parties privatives

Appartement n° 13

CONSTATATIONS - DESCRIPTION

Monsieur THOUMAZET est locataire occupant depuis décembre 2009, appartement 4^{ème} étage. Selon ce dernier le désordre serait apparu à l'automne 2010 et se caractérisait à chaque pluie, par des venues d'eau depuis la bouche de ventilation mécanique contrôlée.

Les désordres allégués dans la chambre 1, sont caractérisés par des auréoles en allège fenêtre PVC côté Sud, trace qui se révélera très légèrement humide lors de l'expertise.

Concernant les désordres dans la chambre 2, ceux-ci seraient localisés au droit d'une bouche d'entrée d'air, prise d'air acoustique.

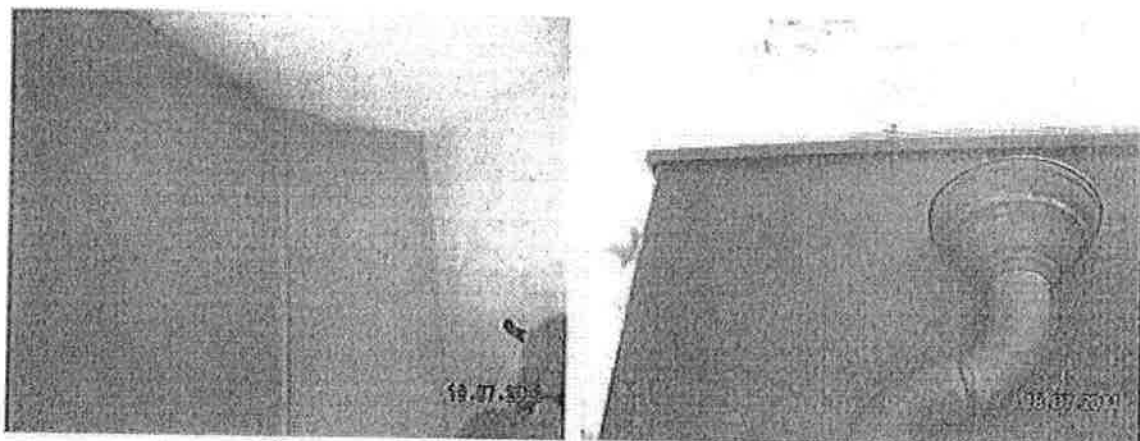
Traces de coulure matérialisées par des photos présentées par le locataire et saturation d'humidité.

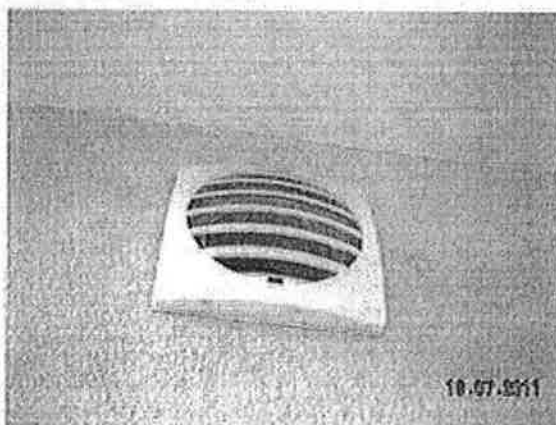
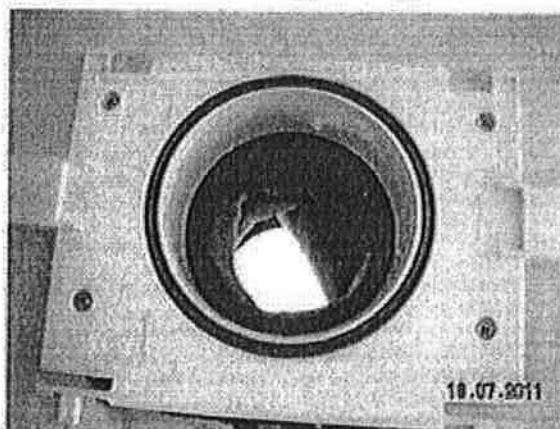
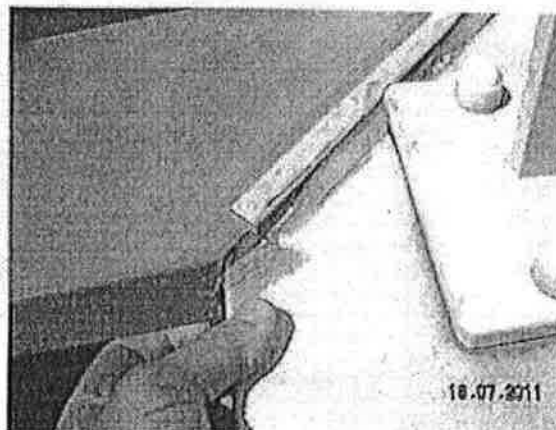
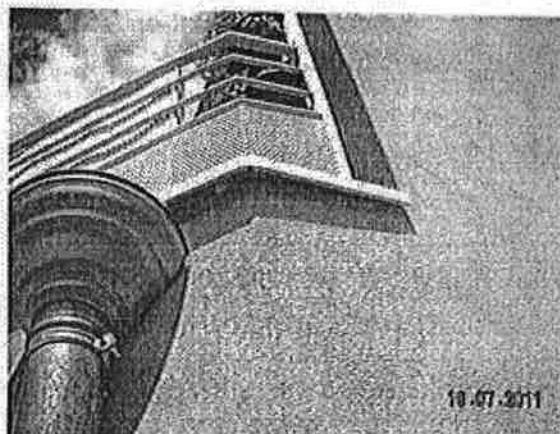
Depuis l'extérieur, pas de désordre de constaté sur l'isolation thermique extérieure.

Le positionnement à proximité du joint entre éléments casquette béton pourrait être à l'origine des désordres.

La visite de l'appartement du niveau supérieur Monsieur POEX n° 19, ne sera pas possible compte tenu de l'absence de ce locataire.

Les planches photographiques ci-après matérialisent les constatations.





ANALYSE TECHNIQUE – CAUSE DES DESORDRES

L'origine du désordre pourrait être à rechercher en des venues d'eau depuis la bouche d'entrée d'air située sur l'isolation thermique extérieure.

Lors de ruissellement et fort vent, pénétration d'eau dans la bouche qui compte tenu de l'inclinaison côté intérieur pourrait canaliser des eaux dans le logement

L'origine des infiltrations d'eau en allège pourrait relever d'une défaillance d'étanchéité de joints de la menuiserie.

CONSEQUENCES – REMEDES - MODE REPARATOIRE

Les travaux propres à remédier au désordre pourraient consister à la mise en place d'un dispositif spécifique sur la bouche d'entrée d'air évitant ainsi les pénétrations d'eau et en un traitement des joints d'étanchéité de la menuiserie.

DESORDRE 4	Fuite au plafond des WC dans l'appartement n° 13, présente à la possession des lieux
-------------------	---

<u>Date d'apparition</u>	Selon la déclaration de sinistre décembre 2010.	
<u>Réserves à la réception</u>	Non	
<u>Bénéficiaires</u>	Parties communes	4807 IMMOBILIER BP 30326 1 place Marie Curie 74008 ANNECY CEDEX <i>Syndic de copropriété ayant reçu mandat</i>
	Parties privées	Appartement 15 - Bâtiment A Résidence LE GEMMA 26 bis av. de Loverchy 74000 ANNECY Copropriétaire : HAUTE SAVOIE HABITAT Locataire : M. THOUMAZET

CONSTATATIONS - DESCRIPTION

Lors de notre réunion d'expertise, nous pourrions constater la matérialité des désordres allégués, entendre les déclarations des présents et accéder aux lieux.

Madame BRISSET est le locataire depuis février 2010 appartement 4^{ème} étage. Il s'agit du premier occupant.

Les désordres ont été constatés à la prise de possession des lieux par Monsieur BRISSET.

Le désordre a été signalé à plusieurs reprises.

L'appartement du niveau supérieur est occupé. Appartement n° 17, occupant Madame Nathalie MERCIER. Nous n'avons pas pu accéder à cet appartement du niveau supérieur lors de notre réunion.

On peut constater que les désordres sont matérialisés au droit d'une colonne de chute dont l'évacuation est déviée. Il pourrait s'agir d'un problème de condensation de la ventilation colonne de chute.

Des travaux auraient été programmés par l'entreprise de plomberie.

Les planches photographiques ci-après matérialisent les constatations.



ANALYSE TECHNIQUE - CAUSE DES DESORDRES

En l'absence d'accès à l'appartement du niveau supérieur, il n'a pas été possible, il n'a pas été possible d'examiner la cause précise des désordres.

L'entreprise lot « plomberie sanitaire » informée des désordres aurait programmé des travaux réparatoires.

L'origine pourrait être à rechercher dans un défaut de collage sur la ventilation de des colonnes de chute, phénomène de condensation en sortie en toiture avec écoulement extérieur avec canalisation.

CONSEQUENCES - REMEDES - MODE REPARATOIRE

L'entreprise de « plomberie sanitaire » va intervenir pour remédier à ce désordre.

Les travaux propres à remédier aux conséquences consisteront à reprendre le plafond du WC.

POINTS PARTICULIERS

Prolongation de délai

L'expert ne sollicite pas de prolongation de délai.

Remarques importantes

Le présent rapport ne préjuge en rien de la décision sur la mise en jeu éventuelle des garanties du contrat qui sera notifiée par l'assureur.

La mission réalisée ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre ni d'une mission d'architecte.

L'expert,
Georges FROMAGE

PJ: Convocations