



**Certificat de compétences Diagnosteur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Amiante Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2020	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Électricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.
Édité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 73 bis, rue Théodore Léonard - 33610 CANÉJAN
Mail : contact@cp-certification.fr Site : www.cp-certification.fr
Tel : 05 53 89 38 30
SIRET : 50314931900044 RCS BORDEAUX - Code APE : 7022Z
E-mail : 4872015 CERTIFICAT VOL1 du 20 01 2022



Accréditation N°4 0550
Portée détaillée sur
www.cofrac.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

752

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 25/IMO/12934
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 03/02/2025
Heure d'arrivée : 15 h 30
Temps passé sur site : 01 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**

Adresse : **Palais des Fleurs**

16 Bis, Avenue Georges Clémenceau (21)

Commune : **06000 Nice**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **Etage 5, Lot numéro 21**

Section cadastrale LA, Parcellle(s) n° 183

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites
- Présence de termites dans le bâtiment
- Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **SARL Petite Location**

Adresse : **Palais des Fleurs**

16 Bis, Avenue Georges Clémenceau 06000 Nice

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : **5, Rue de la Liberté**

BP 1269

06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Richard AUDA**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble
06200 NICE**

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP, le 01/05/2022**

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

5ème étage - Cuisine / Séjour,

5ème étage - Salle d'eau + Wc

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L. 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934



F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	<p>Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire</p> <p>Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès</p> <p>Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles</p> <p>Sous face et volume caché non contrôlables</p>

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...)

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de terme dans le bâtiment objet de la mission.

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934



Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP

Visite effectuée le 03/02/2025.

Fait à Nice, le 03/02/2025

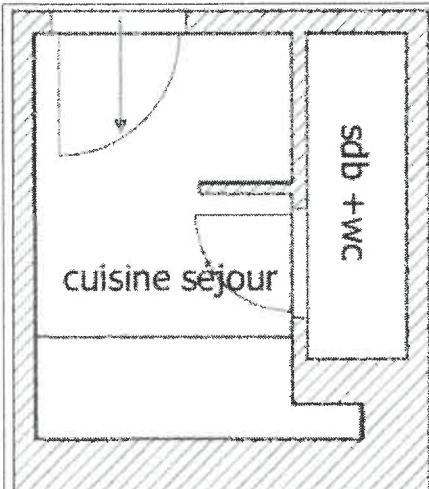
Signature du représentant :

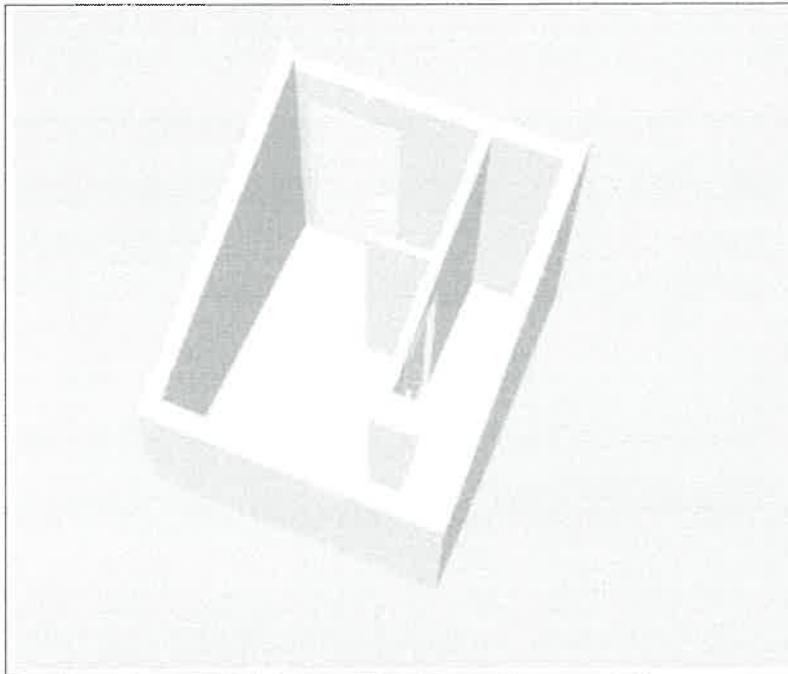
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tél: 04.92.07.05.50 - Fax : 04.92.07.05.55
Maj : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA intrac. FR 78 533 880 456

Annexe – Croquis de repérage



Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934**Annexe -- Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur**

Aucun document n'a été mis en annexe

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934



Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. Diagnostics immobiliers :

- Risque d'exposition au plomb
- Repérage amiante avant-vente
- Dossier technique amiante
- Présence de termites
- Etat parasitaire
- Installation intérieure d'électricité
- Installation intérieure de gaz
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Loi Carrez
- Millièmes
- Etats des lieux
- Repérage amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic « accessibilité handicapés »
- Infiltrométrie
- Repérage plomb dans l'eau
- Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)

2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

3. Assistance administrative aux copropriétés :-

Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
 Entreprise régie par le Code
 des Assurances Société

Siège social
 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
 PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12934



Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 17/01/2025
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnosticateurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code
des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 2 sur 3



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Seul arrêté du 24 décembre 2021	Amiante Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Seul arrêté du 24 décembre 2021	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Seul arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
Électricité Seul arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Seul arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Seul arrêté du 24 décembre 2021	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Seul arrêté du 24 décembre 2021	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 01/05/2022 ; - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.
Édité le 02/05/2022, à Canejan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège 123bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05.56.88.29.30
SIRET : 39913919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 2032 Z
Enr48718 LE CERTIF CAT V011 du 10/01/2012



Accréditation N° 4-DY90
Portée disponible sur
www.cofrac.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12934

Date du repérage : 03/02/2025

Heure d'arrivée : 15 h 30

Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**

Adresse : **Palais des Fleurs
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau (21)
06000 Nice**

Commune : **Alpes-Maritimes**

Département : **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Etage 5, Lot numéro 21

Périmètre de repérage :

Année de construction : **< 1949**

Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : **5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice**

Téléphone et adresse internet : **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **SARL Petite Location**
Adresse : **Palais des Fleurs
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice**

3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble
06200 NICE
533 880 456 00033**
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP le 01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029**. (Certification de compétence 49)

Etat de l'Installation Intérieure d'Électricité n° 25/IMO/12934**4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité**

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
 L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Non conformité du point de contrôle: Présence
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Non conformité du point de contrôle: Présence
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Résistance Non conformité du point de contrôle: Mesures compensatoires
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Non conformité du point de contrôle: Continuité Non conformité du point de contrôle: Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques Non conformité du point de contrôle: Mesures compensatoires par protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA

Etat de l'Installation Intérieure d'Électricité n° 25/IMO/12934

Domaines	Anomalies
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Anomalies relatives aux installations particulières :

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Non conformité du point de contrôle: Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30\text{mA}$ protégeant l'ensemble de l'installation électrique
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence Constitution
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence Constitution et mise en œuvre Caractéristiques techniques
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Présence Emplacement Caractéristiques techniques Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs Interrupteurs généraux et interrupteurs différentiels : courant assigné (calibre) adapté à l'installation électrique
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Présence Mise en œuvre Caractéristiques techniques Continuité Mesure compensatoire

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :**Néant**

Etat de l'Installation Intérieure d'Électricité n° 25/IMO/12934

Électricité

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

l'installation électrique présente des défauts susceptible de provoquer un départ d'incendie, il est recommandé de faire intervenir un professionnel pour remédier a ces défauts

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP -

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **03/02/2025**

Etat rédigé à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : **Richard AUDA**

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo" -
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégiée, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

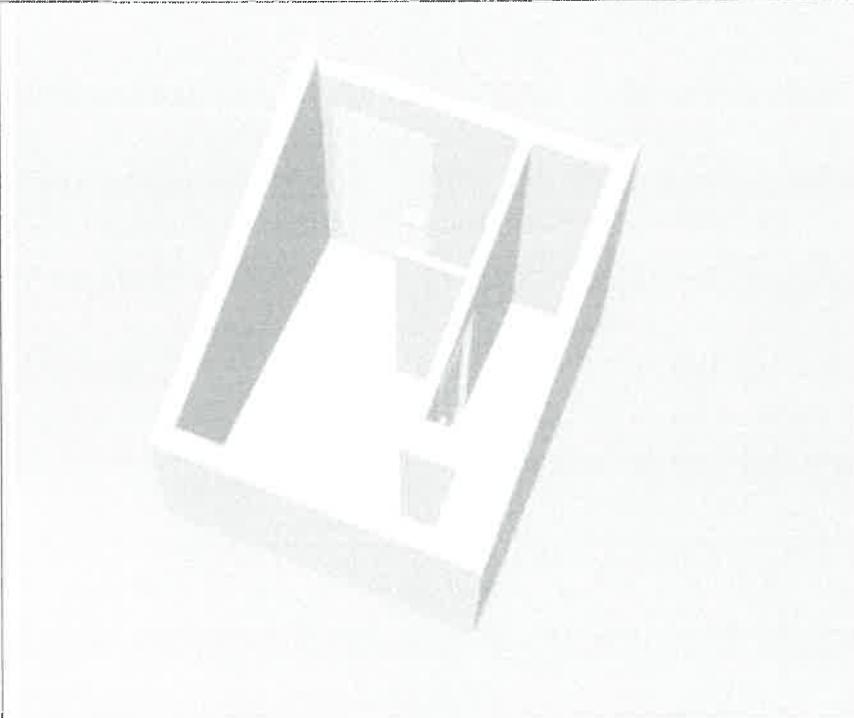
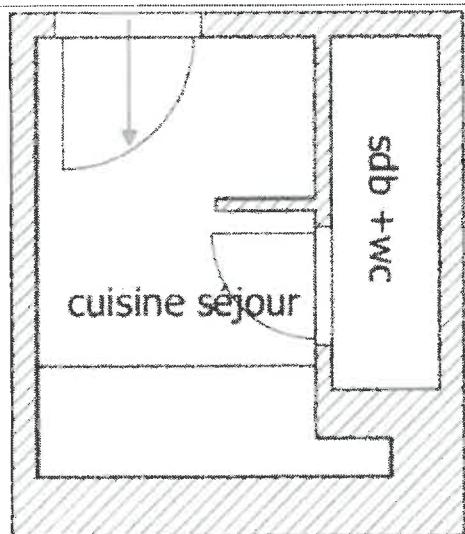
Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

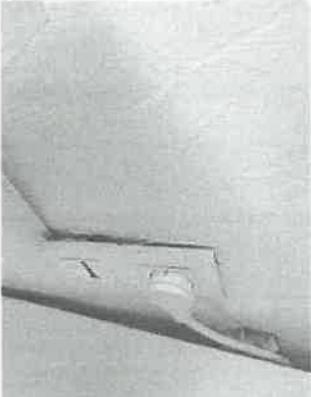
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

	Photo enveloppe de socle de prise dégradé
	Photo socle de prise de terre non raccordé à la terre
	Photo tableau de distribution

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/12934

- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

**Certificat de compétences Diagnosteur immobilier****N°49****Monsieur AUDA Richard**

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Amiante Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
DPF individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
Électricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Édité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison, 33670 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 69 39 30
SIRET : 80614919800074 RCS BORDEAUX Code APT : 7022 2
Cor48752 LE CERTIFICAT VOITURE 10/02/2022



Arrêtéation N° 4 0500
Porte disponible sur
www.cofrac.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

208

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
Palais des Fleurs

16 Bis, Avenue Georges Clémenceau 06000 Nice
Lot numéro 21,

j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de
performance énergétique (DPE).

Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes
dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation
énergétique exprimées en KW/H/m²/an ainsi que les
consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles
dispositions du 1^{er} Juillet 2021.

Fait à Nice 04/02/2025

Pour PARMEXPERTS :

Richard AUDA

Président

Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

**SAS SORRENTINO-
BRUNEAU**



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

769

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12934
Date du repérage : 03/02/2025
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : Alpes-Maritimes
Adresse : Palais des Fleurs
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
(21)
Commune : 06000 Nice
Section cadastrale LA, Parcellle(s) n°
183
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 5, Lot numéro 21

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : SARL Petite Location
Adresse : Palais des Fleurs
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : SAS SORRENTINO-BRUNEAU
Adresse : 5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : Richard AUDA
Raison sociale et nom de l'entreprise : S.A.S PARMEXPERTS
Adresse : Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble
06200 NICE
Numéro SIRET : 533 880 456 00033
Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : RC 55958428 -

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 5,01 m² (cinq mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 6,31 m² (six mètres carrés trente et un)

Certificat de superficie n° 25/IMO/12934



Loi
Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **03/02/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Sème étage - Cuisine / Séjour	3,49	4,79	
Sème étage - Salle d'eau + Wc	1,52	1,52	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface Loi Carrez totale : 5,01 m² (cinq mètres carrés zéro un)

Surface au sol totale : 6,31 m² (six mètres carrés trente et un)

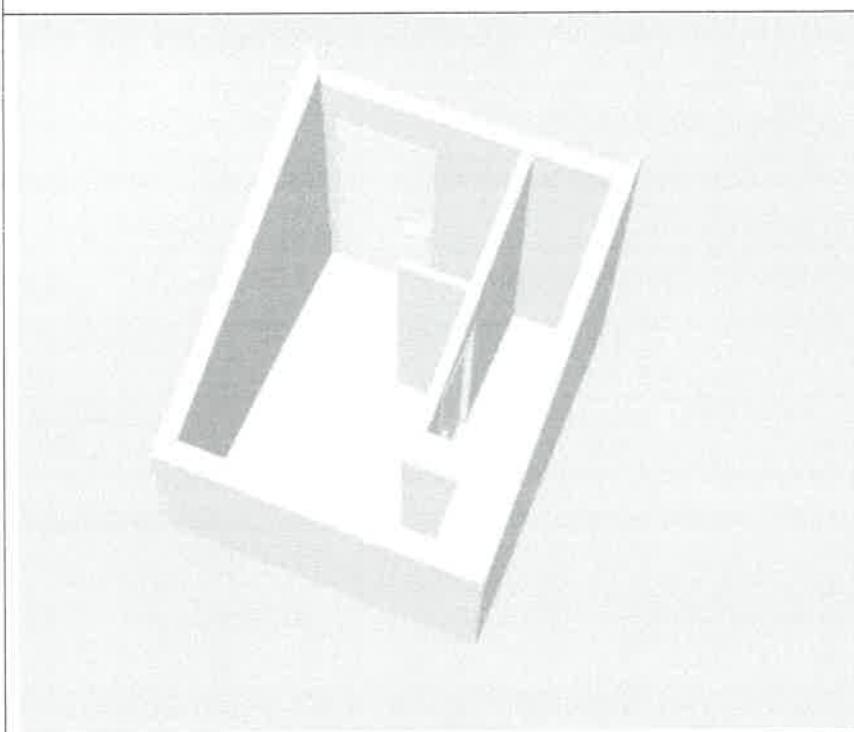
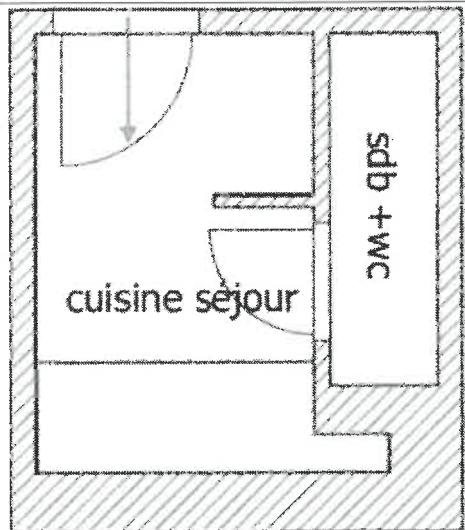
Fait à Nice, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Maj: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intrac : FR 76 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 25/IMO/12934Loi
Carrez

Certificat de superficie n° 25/IMO/12934



Loi
Carrez



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Amiante Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions spécifiques, bâtiments complexes Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performances énergétiques Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Électricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure électricité Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments Date d'effet : 01/05/2022 ; Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.
Édité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Léonard - 13610 CANNES
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 04 92 09 19 30
SIRET : 80014719800074 RCS BORDEAUX - Code APE : 30232
Surveillé, le CERTIFICAT VOIT du 10/01/2022



Accréditation N° 40680
Secteur disponible sur
www.cofrac.fr



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12934

Date de réalisation : 4 février 2025 (Valable 6 mois)

Réalisé par Richard AUDA

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

N° 2023-056/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien

16 bis Av. Georges Clemenceau
 06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):

LA0183

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

DARL Petit Location

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Ref.
PPRs	Inondation Délavement rapide (gouffres)	approuvé	10/01/2020	non	non	p.5
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...)	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.5
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui	p.6
PPRs	Minéralisation des sols	approuvé	18/01/2019	non	non	p.6
PPRn	Pollution des sols	approuvé	07/01/2019	non	-	p.7
PPRn	Zone de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.7
PPRn	Minéralisation des sols Terrain à l'abri de l'aval	approuvé	07/03/2019	non	non	p.8
PPRn	Incendie	en cours	15/01/2016	non	non	p.9
Permet à l'application d'une obligation légale de l'indemnisation				non	-	-
Zonage de séismicité : 4 - Moyenne ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du plancher solaire : 1 - Basse ⁽³⁾				non	-	-
Comme nous continuons par la démarche d'étude de risque de au regard du droit de l'UE						



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petite Location
Réf. 25/IMO/12934 - Page 2/24
776

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerne	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽¹⁾	Non	-
Basias, Basol, Iope	Oui	93 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiée par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction par sismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-134 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportal.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique
 Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
 Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
 16 bis Av. Georges Clemenceau
 06000 Nice
 Commande DARL Petite Location
 Réf. 26/IMO:12934 - Page 3/24

775

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARI. Petite Location
Réf. 25/IM/1234 - Page 4/24

76

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	9
Déclaration de sinistres indemnisés	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15

**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique
 Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
 Contrôle et sécurité du bâtiment

777

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 04/02/2025

Parcelle(s) : LA01B3

16 bis Av. Georges Clemenceau 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit
 appliquée par anticipation
 approuvée

oui non
 oui non
 oui non

Les risques naturels pris en compte sont les suivants :

Inondation Cratère Potentiel de ruissellement Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt sismique-Détritus Cyclone Tempête
 Fouille Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ?

oui non
 oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
 Les risques miniers pris en compte sont les suivants :

prescrit
 appliquée par anticipation
 approuvée

oui non
 oui non
 oui non

Platane morte Affaissement Effondrement Tassement Effusio de gaz
 Rupture de faille Affaissement des roches Effondrement des roches Tassement des roches Effusio de gaz des roches
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés ?

oui non
 oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvée
 prescrit

oui non
 oui non

Les risques technologiques pris en compte sont les suivants :

Risque industriel Effet thermique Effet de surpression
 L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de défaussement
 L'immeuble est situé en zone de prescription
 Si le transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risque auquel l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et criticité, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non
 oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Faible à très faible

zone 6 zone 7

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Faible Faible avec risque de transfert

zone 6 zone 7

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minérale ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T
 Informations à la disposition du vendeur / bailleur

oui non

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui non

Informations à la disposition du vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui non

L'immeuble est situé dans une zone concernée par le recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme

oui non

soit à horizon d'érosion de 0 à 30 ans

soit à horizon d'érosion de 30 à 100 ans

oui non

coûts indisponibles

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de débroussaillage et de remise en état à rognons

oui non

Informations à la disposition du vendeur / bailleur

oui non

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillage

oui non

Parties concernées

Vendeur : DAREL Petite Location

à le

Acquéreur :

à le

Et, dans l'ordre d'importance et priorité des risques :
 1. Risques d'origine naturelle et prédisposants de l'édifice
 2. Risques d'origine minérale et prédisposants de l'édifice
 3. Risques d'origine technologique et prédisposants de l'édifice



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petite Localité
Réf. 25/IMO/12934 - Page 6/24

Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025

Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petit Location
Réf. 25/IMO/12934 - Page 7/24

779

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



S.A.S au capital de 10 000 € 1, Rue ANDRIOLI Impasse Mercedes 06000 NICE

Tel: 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr

RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533 880 456 Assurance RC n° AM-565250



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

760

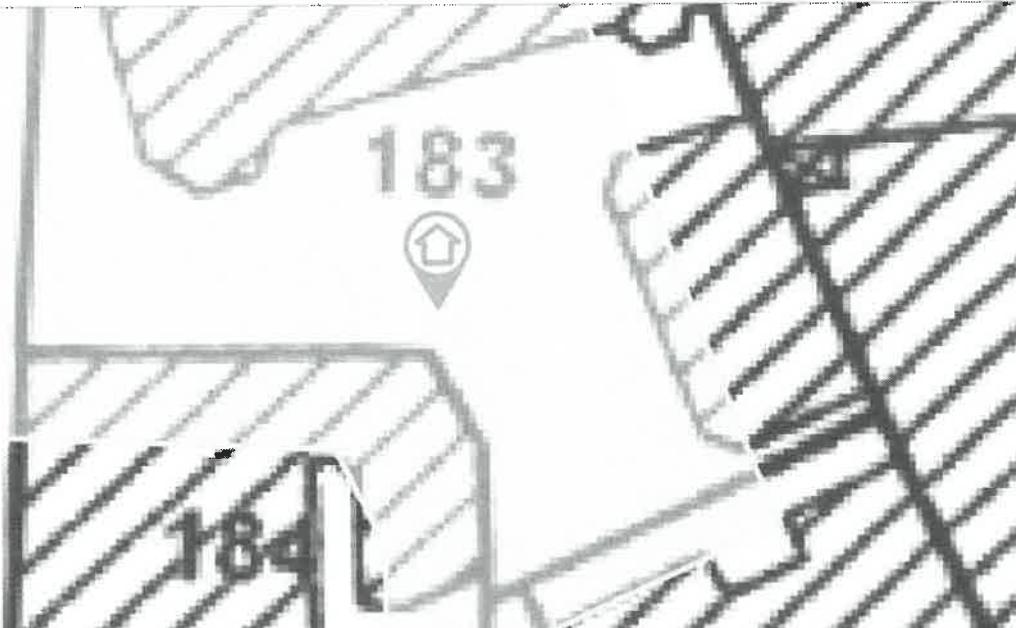
4 février 2005
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petits Location
Réf. 26/IMO/12334 - Page 8/24

Pollution des sols

SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

S.A.S au capital de 10 000 € 1, Rue ANDRIOLI Impasse Mercedes 06000 NICE

Tel : 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr

RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533 880 456 Assurance RC n° AM-505250



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petite Location
Réf. 25/IMO/12934 - Page 9/24

781

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Legale de Débroussaillement

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique
 Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
 Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
 16 bis Av. Georges Clemenceau
 06000 Nice
 Commande DARL Petite Location
 Réf 26/IMO/12934 - Page 10/24

786

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/02/2024	03/03/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	09/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/05/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	03/01/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	19/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	22/12/2009	23/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>



Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	10/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/03/1999	30/09/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1998	25/12/1998	22/03/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1998	12/01/1998	14/02/1998	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs				
Glissement de terrain	11/01/1998	12/01/1998	17/04/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	29/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	02/10/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter sa préfecture ou en ligne, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information commun sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <http://www.georisques.gouv.fr>



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

786

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petite Location
Réf. 25/IMO/12834 - Page 12/24

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
16 bis Av. Georges Clemenceau
Parcelle(s) : LA0183
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

DARL Petite Location

**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petite Location
Réf. 25/IMO/12934 - Page 13/24

785

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

4 février 2025
16 bis Av. Georges Clemenceau
06000 Nice
Commande DARL Petits Location
Réf 25IMO/12034 - Page 14/24

786

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- > Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 04/02/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parassismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
 - Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
 - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
 - Cartographie réglementaire du SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019
 - Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, Je³⁰ JUIN 2023

Arrêté préfectoral

abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://errial.georisques.gouv.fr>),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télerecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>.

Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Philippe LIOU
Pour le préfet
Le Secrétaire Général
16.07.2022

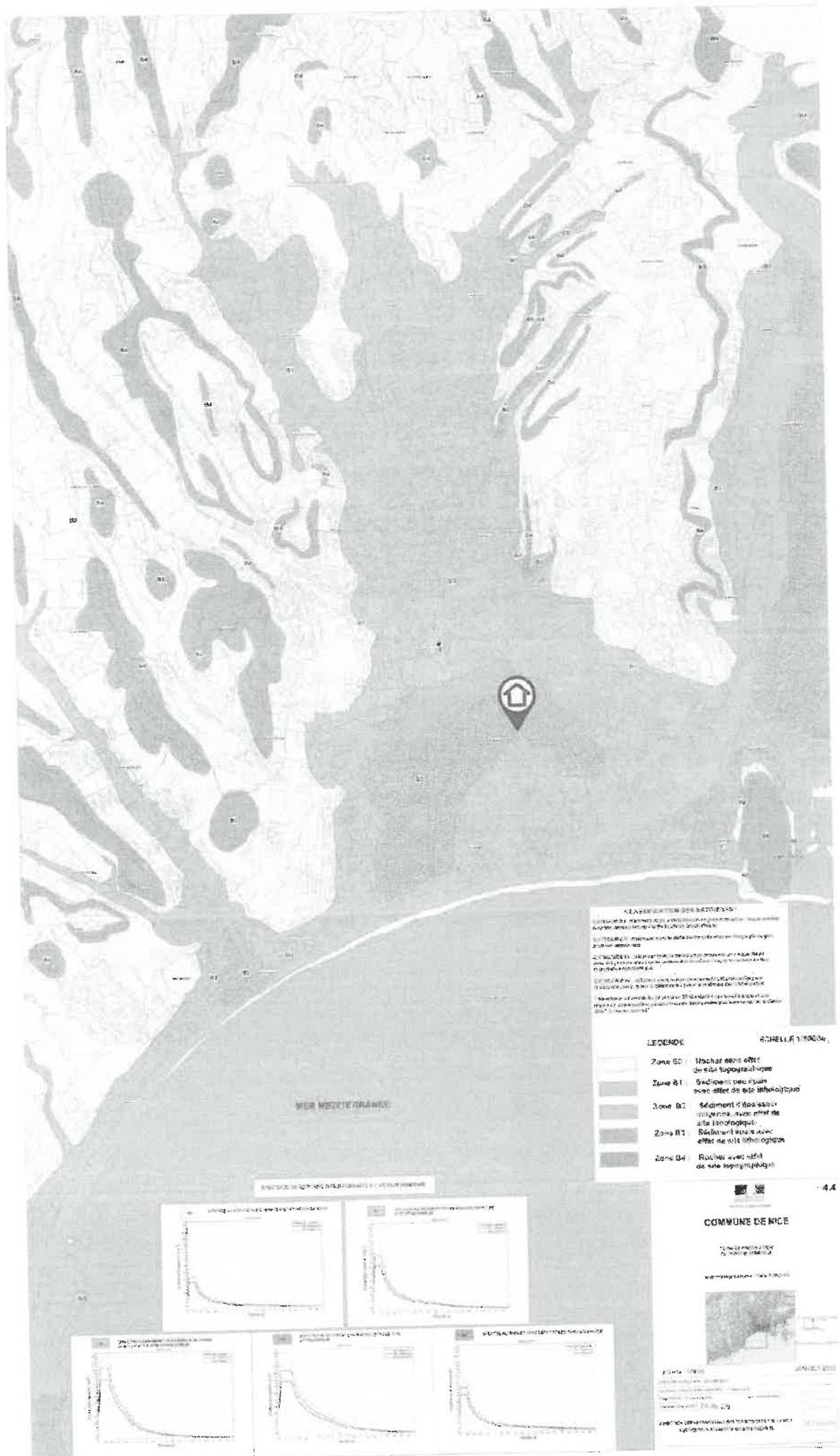
289

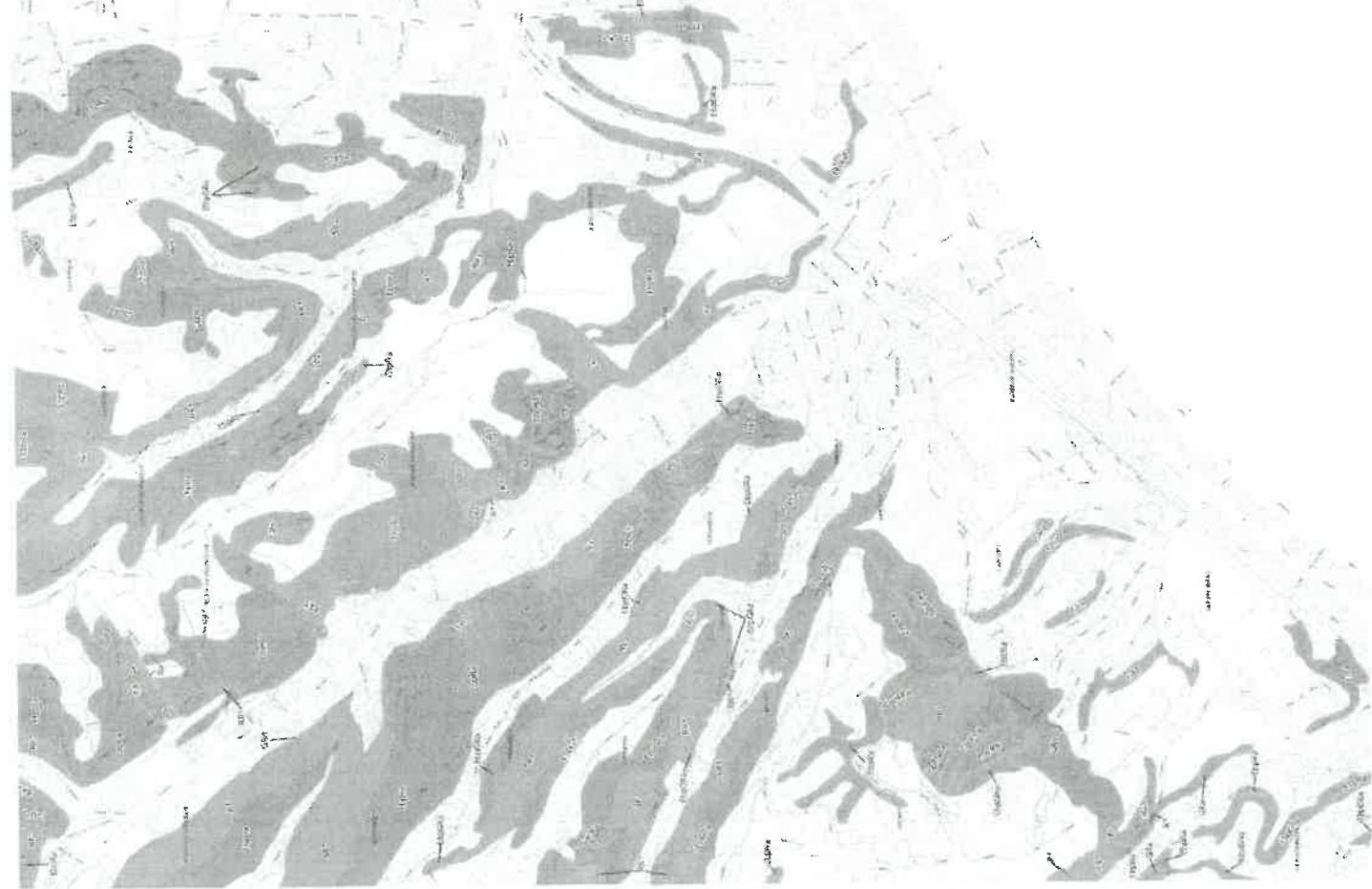
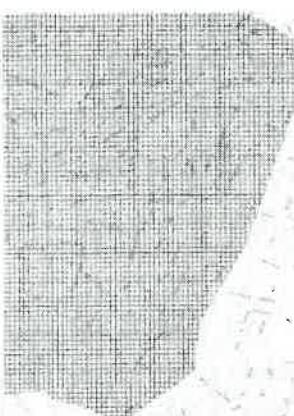
1722 J. C. WANG

*Direction Cartographie
Service Information Géographique
Application S.I.G.N.
OCTOBRE 96
Ref. 96128*



Exchelle: 1/5000



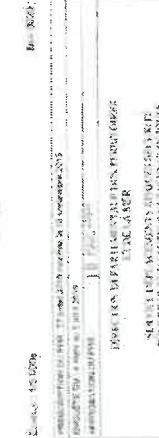


2.4



Département des Alpes-Maritimes

COMMUNE DE NICE
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



zonage PPR MVT

zone rouge

zone bleue

emprise du PPR MVT de Cimiez

Cadastrale

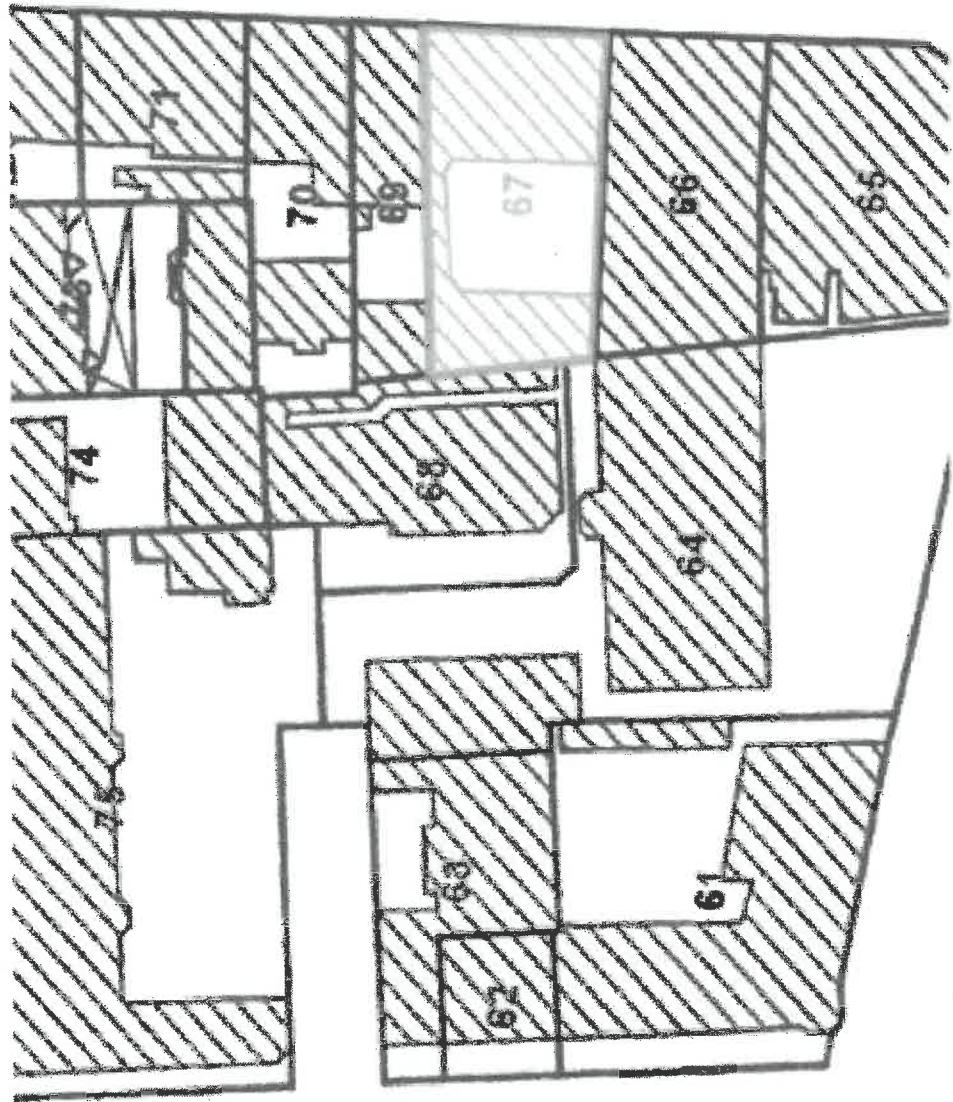
parcelle

cours d'eau

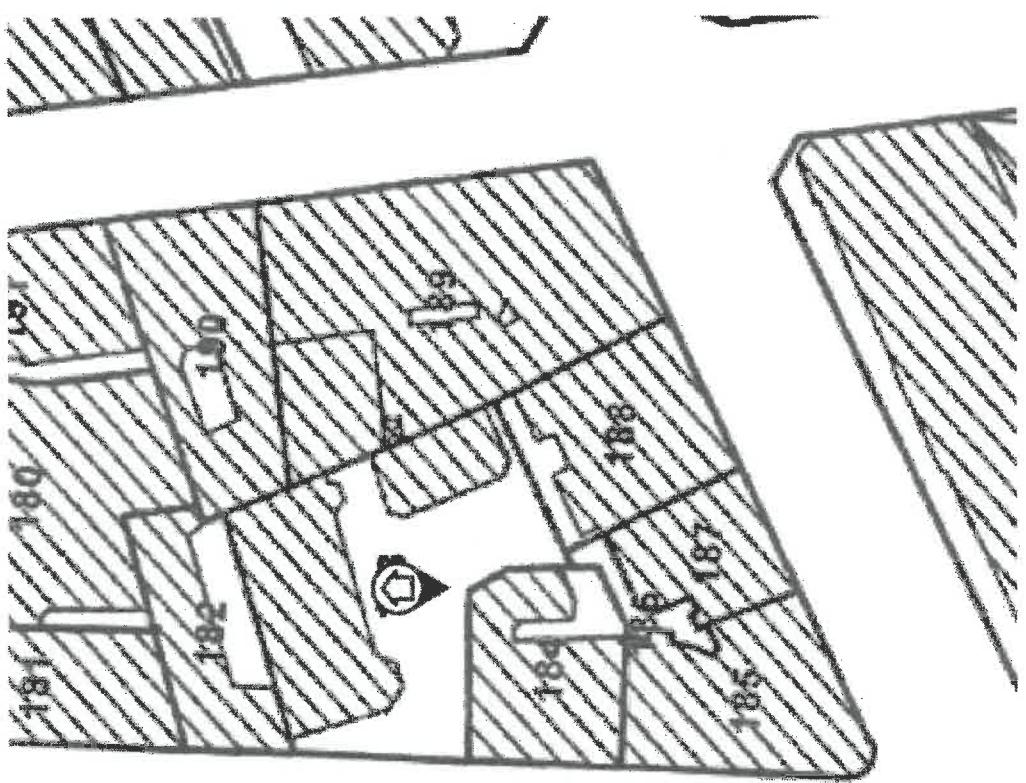
bâti

251

Identifiant : 06SIS07142



Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN





Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5			
I		Aucune exigence							
II		Aucune exigence		Règles CPMI-ECB Zones 3/4	Règles CPMI-ECB Zone 5				
		Aucune exigence		Eurocode 8					
III		Aucune exigence	Eurocode 8						
IV		Aucune exigence	Eurocode 8						

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles ;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/m-informer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;

✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec à minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministères>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravéto

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/OLD-obligations-légales-de-débroussaillage>

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Terrain construit ou en chantier

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Vous devez débroussailler² exclusivement dans le zonage informatif des OLD :

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximum de **10 mètres³** de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillage concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

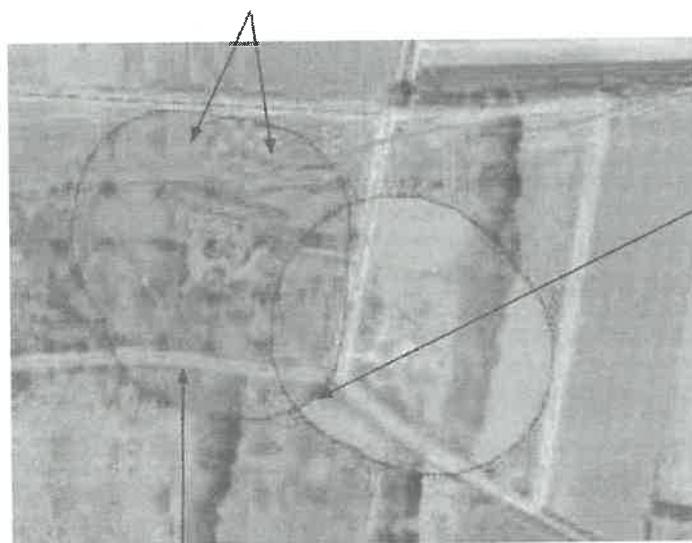
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

²Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

³Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

Le propriétaire débroussailler les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombent au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombent au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

**Que faire des déchets verts ?**

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5^e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- **des sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



«*Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13) - source : ONF*

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- [ledebroussaille.gouv.fr](#)
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Énergie
Transition
Biodiversité

REF : 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 07/03/2024 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 10) INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI
- 11) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
- 11 a) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
- 12) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - JULES-MARTHE Ingrid (2) représenté(e) par WESTRICK - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - NATALE Angélina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - REVEL Christian (76) représentant BRIANCON Claire (121) - VIALE Gérard (67) - VIGUIER - COURTOIS (4) -

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 649/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : CONCIERGERIE (1), FIANDRINO Marie Thérèse (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLOU Laetitia (3), GIRE Anthony (10), HAMOT (9), LACHIZE (7), MFV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angelo (121), THOLLOT/RODIER (121),

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 351/1000

AGO LA VILLA DES FLEURS 07.03.2024

Page 1 sur 6

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr Monsieur REVEL Christian.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr VIALE Gérard

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre

S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /520 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,

2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3437.69 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2023 au 30/09/2024 et du 01/10/2024 au 30/09/2025

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 6 /643 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 09

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redesigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.

Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.

La durée du mandat est fixée à 36 MOIS

Aucun vote contre

S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /1000 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI

Note jointe en annexe

Résolution n° 11

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seuil frais du copropriétaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées .Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modicatif au règlement en vigueur

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.

JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Aucune abstention

Résolution revotée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 11 a

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seuil frais du copropriétaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées .Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modicatif au règlement en vigueur

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.

JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 12

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD- NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : TABONI Pierre

ASSISTANTE : Véronique 04.93.53.87 52. - assistante2@cabinet-taboni.fr

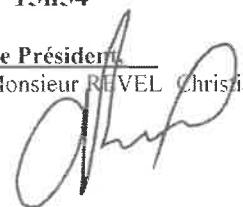
COMPTABLE: Gaelle 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE
UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1@cabinet-taboni.fr

- Le code du portillon vert sera modifié : Le nouveau code sera 07.03 à compter du 02.04.24

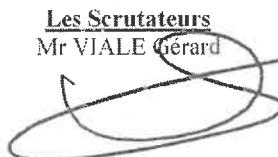
DATE AGO 2025 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 10.03.2025

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15h54

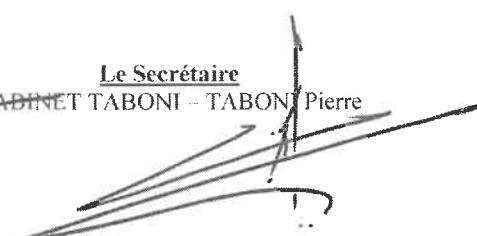
Le Président
Monsieur REVEL Christian



Les Scrutateurs
Mr VIALE Gérard



Le Secrétaire
CABINET TABONI - TABONI Pierre



NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes. (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

Cabinet DONNANTUONI

Avocats au Barreau de NICE

Nicolas DONNANTUONI

Avocat

NICE EUROPE « D »

28 rue Hôtel des Postes

06000 NICE

n.donnantuoni@wanadoo.fr

Tél (33) 04.92.00.37.00

Case Palais n°471

www.donnantuoni-avocat.fr

Antoine VANDELET

Avocat

av@vandelet-avocat.fr



Parkings : Massena
ou Nice Etoile

Tram 1 : Massena
Tram 2 : Durandy

SAS CABINET TABONI
FONCIERE NICOISE & DE PROVENCE
Gestion Immobilière
82, boulevard Gambetta
06000 NICE

NICE, le 12 mars 2024

Nos Réf : SDC VILLA LES FLEURS - CABINET TABONI /
SCI NICE MIAMI (FOND) - 202000179 - ND / SG

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous afin de faire le point du dossier noté en marge qui est toujours pendant devant le Tribunal Judiciaire de Nice.

Concrètement, selon acte du 22 octobre 2020, la SCI NICE MIAMI et Madame Eléonore CZARIK ont assigné le syndicat des copropriétaires et la plupart des copropriétaires surplombant leur bien, en vue de les voir condamner à leur indemniser les conséquences des entrées d'eaux qu'ils ont subies à la suite d'une succession de dégâts des eaux survenus depuis le mois d'octobre 2017 et successivement.

Cette procédure au fond fait suite à une ordonnance de référé ayant désignée un expert judiciaire en la personne de Monsieur RASTAGNO, dont les conclusions ne mettent pas en cause le syndicat des copropriétaires.

Celui-ci précise que les désordres proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles qui a été créé sans aucune autorisation du syndicat des copropriétaires, qui plus est mal exécutés (pente nulle, voire contre-pente) provoquant un refoulement de l'eau d'une des salles de bains et inondant l'appartement sous-jacent.

L'adversaire souhaite imposer au tribunal la notion de « collecteur d'eaux usées partie commune » que nous combattons vigoureusement puisque ce réseau, qu'il faut considérer comme purement privatif, n'a jamais été autorisé par le syndicat des copropriétaires et n'a pas été exécuté dans les règles de l'art.

Nous avons conclu au débouté pur et simple de toutes les prétentions émises par la SCI MIAMI et Madame CZARIK et demandé leur condamnation reconventionnelle à l'égard du maintien dans la procédure du syndicat des copropriétaires qui n'est pas du tout justifié.

Cette affaire sera évoquée à l'audience de mise en état du 4 avril prochain et fera l'objet vraisemblablement d'une fixation d'ici la fin de cette année pour être examinée par le tribunal.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire qui vous serait utile

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Nicolas DONNANTUONI

PAGE 1

KIT

"Meublé"

**location habitation
non saisonnière**

**Contrat de location de locaux vacants meublés
exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"**

Titre 1^{er} bis de la loi n° 89-482 du 6 juillet 1989 - Loi Alur du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1309 du code civil

ENTRE LES SOUSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (I) ou de la personne morale (S) qui détiennent la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

nom, prénom et adresse du ou des LOCATAIRE(S) (marié, concubin, PACS) dénommés "LE BAILLEUR"

Préfes-Locations-Sarl
25 avenue Philippe Adrien
08100 Nice RCS 021414278

Représenté par M^{me} Colombe (gérante)
tel = [redacted]

M^{me} BAMWISHO RUTATHA Josue
né le 2 Juin 2000 à KINSHASA (congo)

dénommé "LE LOCATAIRE"

(I) Nom(s) et lieu de délivrance de la carte professionnelle de l'agent si le locataire moral est une société civile constituée exclusivement entre parents et/ou petits-parents ou entre deux ou trois personnes liées par un lien de parenté suffisant.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur vous les locaux et équipements ci-dessous désignés au locataire qui les accepte sur conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE

appartement maison individuelle construit en

maison proprieté copropriété

SITUATION (adresse)

16 Avenue Georges Clemenceau 06000 NICE

DÉSIGNATION DES LOCAUX, EQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif et

Studio meublé meublé sitié au 5^{ème} étage
dans Cordon équipée , salle de douche avec WC

Nombre de pièce(s) principale(s)

surface habitable : 29 m²

DÉPENDANCES d'usage privatif

garage n° parking n° cave n° combi gaz/électricité garage
 terrasse balcon loggia jardin antenne TV téléphone

PARTIES ET EQUIPEMENTS d'usage commun

espace(s) vert(s) internet cable antenne TV collective garde-manger
 ascenseur - 4^{ème} vide-ordures Interphone
chauffage individuel collectif - eau chaude individuelle collective - eau froide individuelle collective

Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexes au présent contrat

WEVER DÉFUSION BP 75 - 83000 FRANCHEVILLE - tel. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 17910



3 603347 210000

CONDITIONS PARTICULIÈRES			
I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION		A) La présente location est conclue et acceptée pour une durée de <u>1</u> AN(S) (minimum 1 an) date de prise d'effet <u>1^{er} NOV. 2013</u>	
B - DURÉE DU PRÉAVIS		B) OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS Sans reconduction facile ou renouvellement. date de prise d'effet	
BAILLEUR : Résidence - Congé Conditions particulières - clause II		Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois. derniers 6 mois 3.000 € de dépenses	
III - PAIEMENT MENSUEL		Somme en chiffres Somme en lettres	
Loyer total hors taxes charges locatives auxquelles charges reçues		390 € Trois cent quatre vingt dix euros 30 € Trente euros ETF à la charge du locataire	
TOTAL MENSUEL		420 € Quatre cent vingt euros	
Conditions particulières Chapitre II et III		Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.	
IV - TERMES DU PAIEMENT		Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le <u>1^{er}</u> de chaque mois Par virement Bancaire	
V - RÉVISION DU LOYER		Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle <u>2010</u>	
VI - DÉPÔT DE GARANTIE		Somme en chiffres Somme en lettres 420 € + 420 € = 840 €. Huit cent quarante euros	
minimum : 2 mois de loyer Conditions particulières - clause V		Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	
VII - AMBASSIEMENT TRAVAUX ENTRAINANT MODIFICATION DE LOYER			
VIII - DERNIER LOYER		Date : <u>2 Nov. 2013</u>	Montant : Mention indique si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins six mois
<p>MONTANT INITIAL DU LOYER : cocher une des options ci-dessous</p> <p><input type="checkbox"/> loyer soumis au discret fixer annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocalisation</p> <p><input type="checkbox"/> locataire soumis du loyer de référence majoré fixé par arrêté montant du loyer de référence : <u>420€</u> - montant du loyer de référence majoré</p> <p><input type="checkbox"/> complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer à justifier</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> locataire vit en dehors d'une zone bâtie</p>			
RAYEZ MUR		Fait à <u>NICE</u> le <u>2</u> Nov. 2013	
mois		2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	
Signatures			
LE BAILLEUR OU BON MANDATAIRE (I)		LE(S) LOCATAIRE(S) (II)	
			
LA CAUTION (bailleur) (I)			
<p>Le locataire déclare que la présente location est faite pour son usage résidentiel et non à des fins commerciales. Il déclare également qu'il a été informé de la nature et de la qualité de la location et qu'il a accepté la présente location sans réserves.</p> <p>Il déclare également qu'il a été informé de la nature et de la qualité de la location et qu'il a accepté la présente location sans réserves.</p>			

S.C.P. C. BROSSARD-REFDARI
L. PROGARD

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

B.P. 632 - 7, Avenue Gambetta

06632 ANTIBES CEDEX

Tél. 04 92 90 03 00 Fax 04 92 90 68 52

C.C.P. MARSEILLE 6390-80

Helena SAPIRA
 Avocate au Barreau de Grasse
 « Le Carnot » 14, rue Sadi Carnot
 06600 ANTIBES
 Tél: 0 965 251 176 Fax: 04 93 94 59 14
 Case Palais G 323
 Mail : helenasapira@yahoo.fr

ASSIGNATION

Devant le Tribunal judiciaire de NICE

327618

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE Vingt deux octobre

A LA REQUETE DE :

- La société « SCI NICE-MIAMI », Société Civile Immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est situé à Lingolsheim (67380), 29 rue d'Alsace, immatriculée au RCS de Strasbourg T1 sous le numéro 453 212 094, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;
- Madame Eleonore Victoria CZARIK, née le 18/11/1982 à Strasbourg (67000), de nationalité française, psychologue à Nice, et Doctorante, demeurant 16 bis avenue Georges Clémenceau, 06000 Nice ;

Ayant pour Avocat Maître Hélène SAPIRA, du Barreau de Grasse, demeurant 14 rue Sadi Carnot 06600 Antibes. Tel : 0 965 251 176 - Fax : 04 93 94 59 14. Case palais G323. Mail : helenasapira@yahoo.fr

Qui se constitue sur la présente assignation et ses suites, et chez lequel il est fait élection de domicile pour les besoins de la présente procédure.

J'AI HUISSIER DE JUSTICE SOUSSIGNE

DONNÉ ASSIGNATION A :

nous, S.C.P. Catherine BROSSARD-REFDARI
 et Laurence PROVOST, huissiers de Justice
 Associés à l'adresse ci-dessous, demeurant
 7, Avenue Georges Clémenceau, 06000 NICE

- 1- Le Syndicat des copropriétaires de la résidence dénommée « Villa des fleurs », sise à Nice (06000), 16 bis avenue Georges Clémenceau, pris en la personne de son syndic en exercice le cabinet Taboni-Foncière niçoise, Société par actions simplifiée dont la dénomination légale est « Société de gérance du cabinet Taboni », immatriculée au RCS de Nice sous le n° 342 480 076, dont le siège social est 42, rue Trachel, 06000 Nice, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

OU ETANT ET PARLANT A

- 2- La Compagnie d'Assurances AXA, société anonyme dont le siège social est à Nanterre (92000), 313 Terrasses de l'Arche, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège, assureur du syndicat de copropriétaires « Villa des fleurs ».

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 3- La société « petites locations », Sarl unipersonnelle immatriculée au RCS de Nice sous le n° 521 414 276, dont le siège social était 28 rue Philippe Adreani, 066100 Nice, et est aujourd'hui fixé au domicile du représentant légal de la société, Mme Isabelle COLOMB, 89 Promenade des Anglais 06000 Nice, conformément à l'article L 641-9 II du Code de commerce, prise en la personne de son représentant légal en exercice Isabelle COLOMB ;

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 4- La société Btsg², société par action simplifiée immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 800 993 412, ayant son siège social 51 rue Maréchal Joffre 06000 Nice, prise en la personne de Maître Denis Gasnier et **en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS selon jugement du 26 février 2020**,

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 5- Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier, demeurant ensemble 33 chemin du Dionel, La Sousta, 06670 COLOMARS.

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 6- La caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur - Service Assurances PACIFICA, Société civile coopérative immatriculée sous le n° SIRET 415 176 072 00015, dont le siège social est Avenue Paul Arène, 83300 DRAGUIGNAN CEDEX prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier.

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 7- Monsieur Vincent Baron-Barelli, demeurant 3 rue centrale, 06300 Nice.

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 8- La Compagnie GAN ASSURANCES, SA immatriculée au RCS de Paris sous le n° 542 063 797, dont le siège social est 8 rue d'Astorg, 75008 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Madame Czarik.

OU ETANT ET PARLANT A *par acte séparé*

- 9- La société de gérance du cabinet TABONI, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice, dont le n° SIRET est 342 480 076 00021, dont le siège social est 42 rue Trachel, 06000 Nice, prise en la personne de son président en exercice Monsieur Pierre TABONI.

OU ETANT ET PARLANT A

10-La société MAAF ASSURANCES, Société immatriculée sous le n° SIRET 781 423 280 0010, dont le siège social est CHABAN, 79180 CHAURAY, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Monsieur Vincent Baron-Barelli.

OU ETANT ET PARLANT A par acte séparé

LES INFORMANT :

D'avoir à comparaître par-devant Messieurs les Présidents et Juges composant le Tribunal Judiciaire de NICE, siégeant au Palais de Justice, sis Place du Palais, Palais de Justice, 06000 NICE.

Par ministère d'avocat constitué dans les quinze jours de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement dudit délai en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de procédure civile.

TRÈS IMPORTANT

Dans un délai de QUINZE JOURS, à compter de la date du présent acte, vous êtes tenu(es) de constituer avocat pour être représenté(es) devant ce tribunal.

A défaut vous vous exposez à ce qu'un jugement ne soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre(vos) adversaire(s).

- Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

- Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du code de procédure civile :

Art. 641 : « *Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.*

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 : « *Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 : « *Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »*

Art. 643 : « *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;

2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

Art. 644 : « *Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »*

- Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du tribunal judiciaire de leur domicile.

- Il est enfin indiqué, en application de l'article 752 du code de procédure civile, que les demandeurs ne sont pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.
- Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

PLAISE AU TRIBUNAL

I- Les faits de l'espèce :

La SCI Nice-Miami est propriétaire, selon acte authentique du 30 novembre 2007 (PJ 1) d'un appartement situé au 4^{em} étage d'un immeuble collectif sis au 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice (06000), constituant le lot n°12 de la copropriété, situé au 4^{em} étage de cette copropriété.

Madame Eleonore Czarik est actionnaire de cette SCI familiale, et occupante du bien immobilier, qui constitue son domicile.

Cette résidence, dénommée « Villa des fleurs », est soumis à la copropriété des immeubles bâtis et fait l'objet d'un Règlement de copropriété rédigé le 9 octobre 1946 (PJ 2).

L'appartement de la requérante (au 4^{em} étage) est situé sous des chambres anciennement dites « de bonne » transformées en logement sans autorisation aucune (au 5^{em} étage).

Les canalisations de ces chambres ont fait l'objet de « bricolages » et de raccordements sans aucune autorisation ni du syndic, ni de l'Assemblée Générale de la copropriété. Des sanitaires, douches, cuisines, ont été installées :

- La chambre de Monsieur Vincent-Barrelli transformée en logement constitue le lot n° 17 de la copropriété ;
- La chambre de la société Petites Locations transformée en logement constitue le lot n° 21 de la copropriété ;
- Les chambres de Monsieur Viguer et Madame Courtois réunies et transformées en logement constituent les lots n° 22 et 23 de la copropriété ;

Une canalisation inadaptée, mal conçue et défectueuse récupérait les eaux vannes et les eaux usées de deux chambres du 5^{em} étage, celle de la société Petites Locations d'une part, et celle de Mr Viguer et de Mme Courtois d'autre part.

Cette canalisation traversait les combles (parties communes), où elle était localisée.

Descriptions des désordres avant l'expertise judiciaire :

- Bon d'intervention de la société AADS du 30/08/2017 (PJ 5) :

Cette société intervenait en urgence le 30/08/2017 dans la nuit suite à un très gros dégât des eaux. Elle constatait un dégorgement eaux usées, et réalisait un curage des canalisations « *dans le grenier à partir de l'appartement de Mr Rocetti* » (société Petites Locations).

Elle concluait : « *Il faut intervenir en urgence sur la canalisation qui passe dans le grenier ; modification des coudes,de débouchage long + passage caméra pour vérification* ».

- Procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages, suite à une réunion contradictoire du 18/10/2017 du cabinet ELEX, mandaté par le GAN, assureur de Mme Czarik (PJ 6) :

« (...) Le 30/08/2017, des écoulements d'eau importants se sont produits depuis l'étage supérieur occasionnant des dommages dans l'appartement Czarik. La Ste AADS est intervenue pour le compte du syndic pour réaliser un dégorgement de canalisation d'évacuation à partir des locaux de Mr Rocetti Sarl Petites Locations.

Un engorgement de la canalisation collective d'évacuation des eaux usées de l'immeuble est à l'origine du sinistre avec refoulement par les appareils sanitaires des locaux du 5em étage. »

- Deux lettres recommandées envoyées par le syndic à M. Viguier et Mme Courtois d'une part, et à la société Petites Locations d'autre part, le 5 septembre 2017, après le sinistre du 30 août 2017 (PJ 40) :

« En notre qualité de syndic de la copropriété citée en référence, nous portons à votre connaissance, qu'une nouvelle fois, une mise en charge du collecteur de votre chambre de bonne a été déplorée. Une nouvelle fois, cette situation a engendré un dégât des eaux dans l'appartement sous-jacent, et à ce jour, votre responsabilité ne fait plus aucun doute dans le cadre de ces sinistres dégâts des eaux à répétition. (...)

Cette évacuation étant uniquement privative compte tenu que cette dernière ne collecte que deux chambres de bonnes, il vous appartient d'intervenir conjointement avec le second propriétaire concerné et cela dès le reçu de la présente ».

- Compte rendu de visite de Monsieur Philippe Palazzoli, plombier de la copropriété, du 24/11/2017 (PJ 7) :

« A la demande de Monsieur Czarik, je vous informe être intervenu pour un contrôle des évacuations dans les combles de la copropriété le 24/11/2017 suite aux divers interventions récemment réalisées sur les évacuations des mansardes VIGUIER et PETITES LOCATIONS, côté Sud/Ouest.

Je vous informe lors de ce contrôle avoir constaté que des travaux ont été réalisés sur la partie à l'opposée côté Nord/Ouest par la modification d'un tuyau d'évacuation du WC de la mansarde BARON/BARELLI générant une contre pente sur les évacuations de la vidange des mansardes de gauche.

Cette contre-pente pouvant créer à terme une obstruction de la colonne d'évacuation des WC VIGUIER et PETITES LOCATIONS, entraînant à nouveau l'inondation du plancher des combles et du plafond de Mr CZARIK ».

- Rapport du 15/01/2018 de Monsieur Peltier, société Eurexo, expert mandaté par la compagnie AXA, assureur de la copropriété (PJ 8) :

L'expert mandaté par AXA, l'assureur de la copropriété, écrivait à M. Taboni le syndic le 15 janvier 2018 :

« Selon les informations recueillies sur place et selon le rapport AADS intervenue pour le curage suite au sinistre du 30/08/2017, il est impératif de vérifier les canalisations d'évacuation privative et commune qui passent dans les combles car les engorgements sont récurrents.

Nous notons également que la canalisation privative d'évacuation des eaux usées appartenant à la SCI PETITES LOCATIONS dispose d'une pente très faible avec beaucoup de coudes....Ce qui risque de provoquer des engorgements privatifs . Par ailleurs, nous notons également que dans cet appartement, le bac à douche dispose d'un relevé trop faible ce qui peut provoquer des débordements et des infiltrations chez Mme Czarik ».

- Rapport amiabilisé du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 25/01/2018 (PJ 9) :

L'expert Mendjisky indiquait dans ce rapport :

« D'après les déclarations qui nous ont été faites, les documents présentés et nos constatations sur les lieux du sinistres, les embellissements, les parties immobilières et le mobilier de l'appartement de notre mandant ont été endommagés par des infiltrations d'eaux provenant d'un engorgement de la canalisation descendante d'évacuation des eaux usées des studettes aménagées au dernier étage de la copropriété suite à des branchements de canalisation non conformes présentant de nombreuses irrégularités.

Sur les lieux des désordres, le 4/12/2017, en présence de Mademoiselle Czarik, nous avons constaté la matérialité de ces derniers.

La responsabilité de la copropriété est engagée comme celle des propriétaires des chambres de bonne situées au 5em étage de la copropriété, transformées en studettes avec branchements d'arrivée d'eau et d'évacuation des eaux usées. (...)

Les Experts présents ont constaté les irrégularités et différents branchements au niveau des combles de la copropriété, dans les parties communes. (...)

Les branchements d'évacuation des eaux usées opérés par la SCI PETITES LOCATIONS ne sont pas conformes et entraînent des engorgements par le manque de pente et les nombreux coude.

Par ailleurs il est impératif de vérifier les canalisations d'évacuations privatives et communes ainsi que la colonne descendante des eaux usées ».

- Facture de la société Azur Protect Dépannage du 11/09/2018 (PJ 10) :

Suite à un important dégât des eaux, la requérante devait faire appel pendant la nuit du 11/09/2018 à la société Azur Protect Dépannage, qui indique, dans sa facture du 11/09/2018 d'un montant de 2 266 euros (payés par la requérante et non remboursé ni par le syndic, ni par les assureurs) :

« Refoulement EU au niveau des combles 5em étage (...) arrêt de fuite d'eau, dégorgement au furet. Colonne EU bouchée : prévoir remplacement colonne EU/absence de pente ».

- SMS de Madame Isabelle Colomb à Madame Eléonore Czarik du 28 octobre 2018 (PJ 41) :

« Oui le bac à douche débordait car comme déjà expliqué quand la canalisation se bouche à l'étage du 5em étage (à la zone du grenier que vous connaissez très bien !) la première sortie plus basse est notre douche.

Ce n'est pas un problème de douche, ce n'est pas un problème de wc mais un problème de tuyau tordu dans le grenier !

Même si vous commencez une procédure contre nous l'expert du tribunal dira ce qu'on vous dit.

Et si vous perdez la procédure nous vous saisirons l'appartement de votre père ! »

- Constat du 30/10/2018, Maître Pierre-Marie Molleville, huissier de Justice associé à Nice (PJ 11) :

Dans un procès-verbal de constat du 30/10/2018 (PJ 11) des photographies établissent l'existence d'une « boule d'eau » au plafond de la cuisine ; il convient de préciser qu'un « plafond tendu » Barrisol a été installé dans l'appartement de la requérante, plafond qui a pour caractéristique de retenir l'eau (dans une certaine mesure), en cas de dégât des eaux, s'agissant d'un type de plafond constitué d'un matériau PVC thermo-extensible.

En cas de dégât des eaux, il peut arriver deux choses : soit l'eau est retenue et forme « une boule », un réservoir d'eaux usées ; la requérante appelle alors la société Barrisol qui vient ouvrir la toile pour laisser l'eau s'écouler ; soit la pression est trop forte et provoque la chute du plafond tendu. C'est ce qui est arrivé le 11/09/2018 ...

Ces plafonds « Barrisol » sont donc devenus des récupérateurs partiels des eaux usées malodorantes ; les eaux retenues se concentrent et deviennent de véritables « bombes aquatiques ». La requérante se voit dans l'obligation, pour des raisons de salubrité, de changer ses plafonds pratiquement tous les ans.

- Rapport du 15/11/2018 du cabinet Elex mandaté par Gan assurances, assureur de madame Czarik (PJ 13) :

Ce rapport finalisé le 15/11/2018 faisait suite au sinistre du 10/04/2018.

L'expert rappelle que des réunions d'expertise contradictoires ont eu lieu les 29/05/2018, 30/07/2018 et 05/10/2018.

Il indique dans la rubrique « circonstances constatées » : « *Le 10/04/2018, un sinistre dégât des eaux provenant de l'appartement sus-jacent a occasionné des dommages sur les embellissements de sa cuisine.* »

Il indique dans la rubrique « circonstances constatées » : « *selon les éléments recueillis, l'origine de ces entrées est un engorgement de canalisation des eaux usées desservant les chambres de bonnes du cinquième et dernier étage de l'immeuble. L'engorgement aurait entraîné un refoulement par les appareils sanitaires de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS, donné en location à M. N'DOUR.* »

Il indique : « *recours conventionnel, la convention CIDE COP est applicable, avec une origine collective (art.5.233).* »

L'expert conclut qu'il n'aperçoit pas de réserves particulières de prise en charge, et qu'un second engorgement est survenu le 11/09/2018, dont l'origine serait similaire. Il indique que l'assurée a à cette occasion engagé des frais d'investigation et de curage de la colonne pour un montant de 2 060 € TTC.

Notons que la compagnie GAN a refusé de prendre en charge ces frais, tout comme elle refuse de prendre en charge les frais de justice et d'expertise judiciaire, prétendant qu'il appartient à l'assuré de les avancer (PJ 3).

- Facture de la société AGUA du 12/11/2018 avec description des désordres, des problèmes, et préconisations (PJ 12) :

« *J'ai constaté sur le plafond du salon ainsi que celui de la cuisine une grosse fuite due à une mauvaise canalisation, traversant les combles, qui récupère les eaux vannes ainsi que les eaux usées dans le même tuyau de deux appartements différents. Plusieurs problèmes ont été vus sur place :*

- . Le tuyau est sous dimensionné (diamètre 80 au lieu de 100).*
- . Le tuyau est en contre pente, d'où la mauvaise évacuation.*
- . Le tuyau à trop de piquage ce qui provoque un bouchon avec le temps.*
- . Le tuyau est trop vieux ce qui provoque une fuite chez madame czarik (le joint ou la colle ne doivent plus être étanche correctement).*

Je conseille aux responsables de bien vouloir, supprimé ce tuyau et de le remettre aux normes afin que le problème s'arrête. »

- Rapport amiabil du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 26/11/2018 (PJ 14) :

L'expert amiabil mandaté par Madame Czarik conclut aux responsabilités respectives de la copropriété et des propriétaires des chambres.

- Assignation en référé expertise :

Le dernier sinistre avant l'assignation en référé (délivrée aux défendeurs début décembre 2018) date du 12/11/2018 (PJ 25 et 16)

Auparavant, la concluante a eu à déplorer un sinistre le 27/10/2017 (PJ 19), un sinistre le 11/09/2018 (PJ 10, 24), effondrement du plafond gorgé d'eaux sales pendant la nuit), un sinistre le 10/04/2018 (PJ 13, 22 et 23) un sinistre le 30/08/2017, trombes d'eau ayant nécessité l'intervention des pompiers (PJ 5, 6, 7, 8, 9, et 20).

La situation devint intolérable du fait des problèmes d'odeurs, de salubrité, et du traumatisme psychologique résultant de cette situation d'alerte permanente (voir le certificat médical du 15/10/2018 PJ 17).

Estimant que ces sinistres trouvaient leur origine à la fois dans des parties privatives et dans des parties communes de l'immeuble, dès lors que les canalisations de plusieurs lots se rejoignaient dans une canalisation commune dans une partie commune, à savoir le petit local sous les combles, les requérants ont alerté le syndic, qui a refusé d'agir pour voir reconnaître l'origine des désordres et les responsabilités.

Les requérants mettaient en demeure le syndic d'agir, par lettre recommandée en date du 9 novembre 2018 (PJ 16).

Ce dernier refusait expressément de faire diligence par courrier en date du 21 novembre 2018 (PJ 18).

C'est dans ce contexte que les requérants ont saisi le juge des référés pour voir désigner un expert.

Par Ordonnance de référé en date du 27 décembre 2018 (PJ 29), le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nice a nommé Monsieur Serge Rostagno en qualité d'expert.

Les dépens et les frais d'expertise ont été provisoirement laissés à la charge des requérants.

Les parties mises en cause :

- La Compagnie GAN ASSURANCES est l'assureur de la requérante Madame Czarik (PJ 3), qui a refusé la prise en charge des frais d'expertise ;
- La Compagnie d'Assurances AXA est l'assureur du syndicat de copropriétaires « Villa des fleurs » ;
- La caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur - Service Assurances PACIFICA, est l'assureur de Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier ;
- La Compagnie d'Assurances MAAF est l'assureur de Monsieur Vincent Baron Barelli ;
- La société Petites Locations n'a jamais fait intervenir son assureur.

Elle a fait l'objet, par ailleurs, d'une procédure de redressement judiciaire, et la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, a été désigné en qualité de mandataire judiciaire de la société « petites locations » par jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire du 8 juin 2017 (PJ 4).

La liquidation judiciaire de la société Petites Locations a été prononcée par jugement du 26 février 2020, la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, ayant été désigné en qualité de liquidateur.

Les canalisations des chambres d'où proviennent les désordres ont fait l'objet de « bricolages » et de raccordements sans aucune autorisation ni du syndic, ni de l'Assemblée Générale de la copropriété, et d'installation de sanitaires, douches, et cuisines, sans autorisation, et sans respecter les règles de l'art.

Il s'agit des chambres suivantes :

- La chambre de Monsieur Vincent-Barrelli transformée en logement constitue le lot n° 17 de la copropriété ;
- La chambre de la société Petites Locations transformée en logement constitue le lot n° 21 de la copropriété ;
- Les chambres de Monsieur Viguier et Madame Courtois réunies et transformées en logement constituent les lots n° 22 et 23 de la copropriété ;

II- Les désordres et l'expertise judiciaire de Monsieur Serge Rostagno :

Monsieur Serge Rostagno a déposé son rapport d'expertise le 28 janvier 2020 (PJ 30).

- Travaux réalisés sans autorisation en cours d'expertise :

Il convient de noter que quelques semaines avant l'expertise, le 12 novembre 2018, Mme Courtois et M. Viguier, propriétaires de la « studette » correspondant à la réunion des lots n°22 et 23 de la copropriété, ont encore modifié les canalisations sans aucune autorisation, et qu'ils ont installé un sanibroyeur dans leur chambre.

Quant à la société Petites Locations, c'est en cours d'expertise, en juin 2019, sans autorisation ni de l'expert judiciaire, ni du syndic de la copropriété, ni de l'autorité sanitaire compétente, qu'elle s'est arrogée le droit de modifier ses installations sanitaires et d'installer un sanibroyeur dans sa « studette » (alors que l'expertise était en cours depuis 5 mois ...) :

- Preuve d'achat du sanibroyeur du 9/05/2019 (PJ 6)
- Dire de l'avocat de la société Petites Locations du 16/09/2019 reconnaissant l'installation du sanibroyeur par ses clients en cours d'expertise (PJ 7)
- Note de l'expert judiciaire aux parties du 19 juin 2019 dans laquelle l'expert indique avoir été informé le 17 juin par M. Roccetti (Société Petites Locations) de l'installation d'un sanibroyeur (PJ 8, et page 40 du rapport d'expertise)

Ces aménagements ont été réalisés sans autorisation, par des non-professionnels, sans assurance, comme reconnu en cours d'expertise.

A la suite de ces installations, en cours d'expertise, un nouveau sinistre est survenu le 9 août 2019 à partir de 13 h 30 jusqu'au samedi 10 août (PJ 31).

C'est dans ce cadre que l'expert judiciaire a préconisé la dépose de ces aménagements, ou à défaut l'installation d'un complexe étanche pour éviter que les eaux usées ne s'écoulent chez les requérants situés en dessous, et le coût des travaux a été chiffré (voir les conclusions expertiales ci-dessous).

- Conclusions de l'expertise judiciaire : voir pages 80 et 81 du Rapport d'expertise judiciaire, PJ 30

« -10-CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'EXPERT :

« Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion suivante :

Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK, proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en autre) un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.

- *En premier lieu, l'Expert a constaté que le diamètre du collecteur (horizontal dans les combles) est d'un diamètre de 75 millimètres, bien inférieur au diamètre de sortie de cuvette du toilette, qui est lui de 100 millimètres de diamètre. Ce qui réduit le passage de l'eau et des matières. Cette conduite ne comporte que quelques colliers de support, en nombre insuffisant pour maintenir les pentes du collecteur. Ce diamètre n'est pas adapté pour ce type d'installation, à savoir qu'en plus du toilette, dans la salle d'eau se trouve un lavabo et dans la pièce principale un évier. Cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art et aux normes NF et DTU 60.1*

- *Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs:*

Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI.

Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.

- *Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes (verticales) n'a pas indiqué de défaut apparent qui pourrait provoquer les désordres invoqués par Mme CZARIK.*

- *l'Expert a constaté que les vidanges de la salle d'eau et de la cuisine du studio de M. Mme VIGUIER-COURTOIS se déversent dans la colonne commune dans les combles côté façade sud et contre leur cuisine.*

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle). Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or, le bâtiment paraît bien plus ancien.

Ces travaux ont été réalisés bien après la constructions du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.

Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de :

- *Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage. Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.*
- *Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents, pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur.*

Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires. Il est bien évidant qu'il n'est pas utile de faire poser des étanchéités dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau.

Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK. L'appartement de M. BARON-BARELLI ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commune). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU), n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties horizontales de l'appartement. »

C'est en l'état que les requérants ont saisi votre Tribunal, devant le refus des différentes parties de se répartir les frais d'expertise, et de mettre spontanément en œuvre les mesures préconisées par l'expert pour éviter tout nouveau désordre.

III- Les demandes :

Les requérants sollicitent d'une part la mise en œuvre des solutions préconisées par l'expert judiciaire, ce qui se traduit par une demande de condamnation sous astreinte à des obligations de faire.

Ils sollicitent également la condamnation in solidum des défendeurs à leur payer les frais engagés pour l'expertise judiciaire, outre les frais de Justice, et les préjudices subis à hauteur des évaluations de l'expert.

1- Les obligations de faire sous astreintes :

Rappelons les conclusions de Monsieur l'Expert judiciaire Serge Rostagno (voir pages 80 et 81 du Rapport d'expertise judiciaire, PJ 30) :

« Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de :

- Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage. Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.*
- Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents, pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur. »*

A- A titre principal, et afin d'éviter tout nouveau sinistre, ordonner la dépose de tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Cette solution est explicitée par l'expert judiciaire en page 41 de son rapport (PJ 30) :

« - La première solution se trouve être la plus radicale. Elle consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage, pour revenir aux « chambres » comme prévu à l'origine de la construction du bâtiment, avec un point d'eau et un toilette à l'étage, suivant le règlement de la copropriété en page 15, pièce n° 16, les photos du point d'eau, pièce n° 17 et au dire n° 1 de Me DONNANTUONI. »

En premier lieu, rappelons que ces travaux et transformations ont été réalisées sans autorisation, et qu'ils ne respectent pas les règles de l'art. Ils sont donc illicites.

En second lieu, il a été démontré qu'aucune des propriétaires des chambres du 5em étage n'a fait diligence pour arrêter les désordres ; aucun n'a proposé ou accepté de partager les frais d'expertise judiciaire.

Chaque propriétaire des chambres transformées renvoie la responsabilité sur les autres et se dédouane de sa propre responsabilité.

In fine, les nuisances et dégradations sont subis par les requérants, qui se sont vus contraints d'engager des frais substantiels pour voir remédier à des travaux illicites réalisés sans respecter ni la réglementation en vigueur, ni les règles de l'art.

Au regard d'une telle désinvolture et d'une telle attitude, et compte tenu des conclusions expertales, seule la dépose de tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage serait de nature à résoudre définitivement tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.

C'est la 1^{er} solution préconisée par l'expert, au regard du fait qu'il n'existe pas de solution technique viable et durable de nature à éviter tout sinistre dans l'avenir.

C'est pourquoi l'expert judiciaire a indiqué en second lieu qu'il convenait en toute hypothèse de faire poser des étanchéités sur les sols, à titre de protection, à défaut de pouvoir trouver une solution technique pérenne et fiable pour éviter les sinistres provoqués par les évacuations des eaux sanitaires et usées.

B- A titre subsidiaire, ordonner la pose d'étanchéités sur les sols des studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Cette solution est également explicitée par l'expert judiciaire en page 41 de son rapport (PJ 30) :

« - La seconde solution consiste à faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5ème étage.

Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau.

Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs. »

Cette demande est subsidiaire, car encore une fois, l'expert judiciaire a conclu en premier lieu qu'il n'était pas possible compte tenu de la configuration et de l'utilisation de sanibroyeurs de garantir l'absence de désordres dans l'avenir.

Cette solution est donc destinée uniquement à réduire l'impact des futurs sinistres ...

2- Condamnations pécuniaires :

A- Les frais engagés et le montant des préjudices :

a- Les frais engagés :

- Frais d'expertise judiciaire payés par les requérants :

Les requérants ont payé une somme de 13 762,99 € à Monsieur Serge ROSTAGNO, expert judiciaire (PJ 42 : facture de Monsieur Serge ROSTAGNO du 28 janvier 2020).

- Frais d'huissier pour la délivrance des assignations en référé :

Les requérants ont payé une somme de 1 058,90 € aux huissiers de Justice compétents dans le cadre de la procédure en référé (PJ 43 : facture des huissiers).

Cette somme n'étant pas compris dans les dépens de la présente instance, les requérants en sollicitent le paiement.

- Frais d'avocat pour le référé d'heure à heure et l'expertise judiciaire :

Les requérants ont payé une somme de 8 520 € TTC € à leur Avocat dans le cadre de la procédure en référé et l'expertise judiciaire (PJ 44 : courrier récapitulant les frais payés).

b- Montant des préjudices retenu par l'expert judiciaire :

L'Expert judiciaire Monsieur Serge Rostagno a évalué le montant des préjudices subis par les requérants à la somme de 14 210,15 € (page 43 du rapport d'expertise, PJ 30).

À ce jour, le montant des frais engagés et des préjudices (hors frais d'avocat et dépens de la présente instance) s'élève à la somme de 37 552 euros, (13 762,99 + 1 058,90 + 8 520 + 14 210,15 €).

Il est demandé la condamnation in solidum des défendeurs à payer aux requérants la somme de 37 552 € en principal, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement.

B- Les responsabilités encourues :

Tous les défendeurs voient leur responsabilité engagée dans cette affaire, ce qui justifie une demande de condamnation in solidum, dès lors que chacune des fautes commises a concouru à la réalisation de l'entier dommage.

a- Responsabilité professionnelle du syndic de copropriété :

Le syndic de copropriété, le cabinet TABONI, voit sa responsabilité engagée.

En effet, les requérants se sont vus contraints de payer des sommes importantes au titre des frais d'expertise judiciaire et des frais de Justice, (qui s'élèvent avec leurs préjudices à la somme de 37 552 euros) du fait de sinistres à répétition provenant des combles et studettes aménagés sans autorisation au dernier étage de l'immeuble géré par le syndic Taboni (fuites d'eaux sales).

Le syndic se devait d'agir, au regard des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

« I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;*
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; (...) ».*

Le cabinet Taboni a déjà été condamné par jugement conformé par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence du 21 mai 2010, du fait de sa négligence, pour n'avoir rien effectuer de concret pour remédier à des désordres causant des préjudices à un copropriétaire (voir l'arrêt de la 3^{em} chambre civile de la cour de cassation du 15 novembre 2011, n° 10-25840).

Il appartenait au syndic de diligenter une action à l'encontre des propriétaires ayant réalisé des travaux sans autorisation, et de diligenter la procédure de référé expertise, qui aurait d'ailleurs été prise en charge par l'assureur de la copropriété, d'une part parce que les sinistres trouvaient leur origine dans des canalisations communes et privatives, et d'autre part en vertu des dispositions précitées.

Le syndic a reconnu par écrit en cours d'expertise que des aménagements illicites, non adaptés et non autorisés, avaient été réalisés par des copropriétaires.

Pourtant, il n'a jamais agi pour préserver les droits des copropriétaires, et notamment ceux des requérants.

La responsabilité du syndic peut être recherchée pour faute, en raison du préjudice subi par un occupant de l'immeuble imputable à ses carences. Dans un cas d'espèce, un syndic a été condamné pour ne pas avoir accompli les diligences de bon père de famille auxquelles il était tenu (CA Paris, 19^e ch., sect. B, 19 sept. 2002, n° 2001/04119 ; averti à plusieurs reprises de l'effondrement du plancher haut du lot d'un copropriétaire ainsi que de ses causes (absence d'étanchéité du bac à douche du copropriétaire voisin), le syndic bénévole s'était abstenu d'agir en référé contre le copropriétaire responsable des désordres pour faire cesser le trouble à l'origine du pourrissement des poutres ; il n'avait pas davantage demandé une autorisation d'agir au fond contre ce dernier.

Cette jurisprudence est transposable au cas d'espèce, dans lequel l'inertie du syndic a contraint les requérants à se substituer à lui en engageant des frais subséquents, alors qu'ils étaient victimes des désordres.

b- Responsabilité du syndicat de copropriétaires :

En vertu de l'Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.*

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Il a été jugé que commet une faute le syndicat des copropriétaires qui n'a pas agi auprès du copropriétaire ayant engagé des travaux sans autorisation de l'assemblée, ces travaux étant à l'origine de dégâts des eaux à répétition. Si les fuites constituent bien la cause du dommage, sa durée et son étendue sont dues à la négligence particulièrement grave du syndicat des copropriétaires (CA Paris, 23^e ch., sect. B, 10 janv. 2008, n° 06/07757).

Selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, sont communes les parties de bâtiment et les terrains réservés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux. En cas de doute, il convient de se référer au règlement de copropriété.

En l'espèce, les sinistres trouvaient leur origine à la fois dans des parties privatives et dans des parties communes de l'immeuble, dès lors que les canalisations de plusieurs lots se rejoignaient dans une canalisation commune qui traversait une partie commune, à savoir le petit local sous les combles.

C'est dans cette canalisation, commune à plusieurs copropriétaires et qui ne se trouve pas à l'intérieur des lots privatifs, que les interventions de curage ont lieu lors des sinistres.

Cette canalisation commune à plusieurs lots et située dans les combles (parties commune) constitue une partie commune, au sens de l'article 2 du Règlement de copropriété qui qualifie de parties communes :

« Les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage particulier desdits appartements) ».

c- Responsabilité des propriétaires des chambres illégalement transformée à l'origine des désordres :

Les canalisations des chambres d'où proviennent les désordres ont fait l'objet de « bricolages » et de raccordements sans aucune autorisation ni du syndic, ni de l'Assemblée Générale de la copropriété, et d'installation de sanitaires, douches, et cuisines, sans autorisation, et sans respecter les règles de l'art.

Il s'agit des chambres suivantes :

- La chambre de Monsieur Vincent-Barrelli transformée en logement constitue le lot n° 17 de la copropriété ;
- La chambre de la société Petites Locations transformée en logement constitue le lot n° 21 de la copropriété ;
- Les chambres de Monsieur Viguier et Madame Courtois réunies et transformées en logement constituent les lots n° 22 et 23 de la copropriété ;

Les propriétaires de ces chambres étant à l'origine des désordres et de la nécessité d'avoir engagé des frais d'expertise judiciaire, leur responsabilité in solidum devra être engagée.

3- Sur les frais irépétibles et les dépens :

Les requérants sollicitent la condamnation in solidum des défendeurs à leur payer une somme de 5000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de l'instance, à recouvrer par Me Helena Sapira, avocate au barreau de Grasse.

PAR CES MOTIFS

VU l'article 1^{er} du premier protocole additionnel de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales,

VU le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Serge Rostagno du 28 janvier 2020 (PJ 30),

RECEVOIR les requérants en l'ensemble de leurs demandes fins et prétentions et les y déclarer bien fondés,

A titre principal :

ORDONNER à Monsieur Baron-Barelli, et tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, es qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations désigné par jugement prononçant la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations du 26 février 2020, et à tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à Monsieur Viguier et Madame Courtois, et tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans leurs studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Subsidiairement :

ORDONNER à Monsieur Baron-Barelli, et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, es qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations désigné par jugement prononçant la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations du 26 février 2020, et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à Monsieur Viguier et Madame Courtois, et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de leurs studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

En toute hypothèse :

CONDAMNER in solidum l'ensemble des défendeurs à payer aux requérants une somme de 37 552 € en principal, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement.

LES CONDAMNER in solidum à leur payer la somme de 5 000 € au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens et ce compris les frais d'expertise, à recouvrer par Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations la somme de 14.210 €, de 7.042 €, de 8.520 € et de 1.058,90 €.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations la somme de 13.762, 99 au titre des dépens correspondant au coût de l'expertise judiciaire, à recouvrer par Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations la somme de 5.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

RAPPELER que l'exécution provisoire est de droit

SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA DE DROIT

BORDEREAU DE PIECES :

- 1- Attestation de propriété de la SCI Nice-Miami : acte du novembre 2007 ;
- 2- Règlement de copropriété ;
- 3- Courrier de Gan Assurances du 9 novembre 2018 refusant la prise en charge des frais d'expertise judiciaire ;
- 4- Extrait Bodacc du 20/06/2017 et Kbis « Petites locations » : jugement d'ouverture de redressement judiciaire du 8/06/2017 ;
- 5- Bon d'intervention de la société AADS du 30/08/2017 ;
- 6- Procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages, suite à une réunion contradictoire du 18/10/2017 du cabinet ELEX, mandaté par le GAN, assureur de Mme Czarik ;
- 7- Compte rendu de visite de Monsieur Philippe Palazzoli, plombier de la copropriété, du 24/11/2017 ;
- 8- Rapport du 15/01/2018 de Monsieur Peltier, société Eurexo, expert mandaté par la compagnie AXA, assureur de la copropriété ;
- 9- Rapport amiable du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 25/01/2018 ;
- 10- Facture de la société Azur Protect Dépannage du 11/09/2018 ;
- 11- Constat du 30/10/2018, Maître Pierre-Marie Molleville, huissier de Justice associé à Nice ;
- 12- Facture de la société AGUA du 12/11/2018 avec description des désordres, des problèmes, et préconisations ;
- 13- Rapport du 15/11/2018 du cabinet Elex mandaté par Gan assurances, assureur de madame Czarik ;
- 14- Rapport amiable du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 26/11/2018 ;
- 15- Couverture GAN Assurance « Multi-risques » habitation souscrite par Mme Czarik, et article 16 des conditions générales ;
- 16- LRAR de Me Sapira au cabinet Taboni du 9 novembre 2018 ;
- 17- Certificat médical du 15 octobre 2018 ;
- 18- Réponse du cabinet Taboni par courrier du 21 novembre 2018 ;
- 19- Mail E. Czarik à M. Taboni 2 novembre 2018 ;
- 20- Echanges de mails Czarik-Taboni du 3 septembre 2017 ;
- 21- Echanges de mails Czarik-Taboni du 10 avril 2018 ;
- 22- Photographies du dégât 10/04/18 prises par Barrisol pour évacuer l'eau du plafond tendu ;
- 23- Constat amiable 10 avril 2018 ;
- 24- Constat amiable 11 septembre 2018 ;
- 25- Constat amiable 12 novembre 2018 ;
- 26- Mails au syndic de Mme Czarik des 4 et 11 décembre 2018 ;
- 27- Mail au syndic de Mme Czarik du 12 novembre 2018 ;
- 28- Courrier Judicia à Saretec 27/11/2017 ;
- 29- Ordonnance de référé du 27 décembre 2018 ;
- 30- Rapport d'expertise de Monsieur Serge Rostagno du 28 janvier 2020 ;
- 31- Mail de Mme Czarik à l'expert du 12 août 2019 ;
- 32- Facture Barrisol du 27/02/2019 ;
- 33- Devis Barrisol du 28/03/2019 ;
- 34- Récapitulatif des annulations de RV patients suite pour gestion des sinistres ;

- 35- Récapitulatif des heures de ménage suites aux sinistres ;
- 36- Certificat médical de mars 2019 ;
- 37- Facture de constat 25 avril 2018 ;
- 38- Facture Platexpert 4 décembre 2017 ;
- 39- Facture Platexpert 14 novembre 2018 ;
- 40- LRAR du syndic à Mr Viguier et Mme Courtois d'une part, et à la société Petites Locations d'autre part, en date du 5 septembre 2017, mentionnant l'évacuation collectant les eaux usées de ces deux chambres ;
- 41- Mail d'Isabelle Colomb à Mme Eléonore Czarik du 28/10/18 ;
- 42- Lettre de Monsieur Serge ROSTAGNO et facture du 28 janvier 2020 ;
- 43- Récapitulatif des frais d'huissier procédure de référé ;
- 44- Courrier attestant des frais d'avocat, hors procédure au fond ;

SCP C BROSSARD BERDAH L.BROSSARD - HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES - LE GAMBETTA - 7 AVENUE GAMBETTA
06632 ANTIBES CEDEX - Tel : 04.92.90.68.50 Fax 04.92.90.68.52

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION A S.C.P. BTSG²

Cet acte a été remis par l'Huissier de Justice le Clerc Assermenté
les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.
M'étant transporté chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

I - REMISE A SA PERSONNE

Au destinataire (personne physique) ainsi déclaré,

Au destinataire personne morale parlant à une personne qui se déclare habilitée à recevoir

Nom *Cattan*

Prénom *Emmanu*

asfis

Représentant légal fondé de pouvoir Habilité à recevoir l'acte
L'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté vos nom et adresse et, de l'autre côté, le cachet de l'étude apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé ce jour à votre domicile et la lettre comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressée par courrier simplifié avec une copie de l'acte dans les délais légaux

N'ayant pas, lors de mon passage, ayant de précision suffisante sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté vos nom et adresse et, de l'autre côté, le cachet de l'étude apposé sur la fermeture du pli à une personne présente.

II - REMISE A DOMICILE - A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU

Nom Prénom Qualité

Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.

Un avis de passage a été laissé ce jour à votre domicile et la lettre comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressée par courrier simplifié avec une copie de l'acte dans les délais légaux.

III - A DOMICILE EU

au domicile élu par le destinataire à M.

Qualité qui a donné visa.

La lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent

IV - REMISE A L'ETUDE

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile :

L'intéressé est absent et je n'ai pu obtenir de renseignement sur le lieu où il se trouve
 le lieu de travail est inconnu et je n'ai pu obtenir cette information la personne présente refuse l'acte

Confirmation du domicile par : voisin gardien mairie autre

Détail des vérifications : le nom du destinataire figure tableau ces occupants boîte aux lettres porte palière enseigne commerciale interphone

Il vous appartient dans les plus brefs délais, de retirer le présent acte ou de le faire retirer par toute personne que vous aurez spécialement mandatée par écrit à cet effet contre récépissé ou émargement. La copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'Huissier de Justice en est déchargé. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au, conformément à l'article 655 du CPC et la lettre prévue par l'article 658 du CPC comportant les mentions de l'article 655 du CPC a été adressée avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent

V - DOMICILE A L'ETRANGER

J'ai signifié cet acte au Parquet de Monsieur le Procureur de la République de Grasse où étant et parlant à Monsieur le Substitut présent qui a donné visa sur les originaux et j'ai adressé copie de l'acte aux intéressés en LRAR conformément à la Loi

La présente copie comporte VINGT-CINQ PAGES Visées par l'huissier de Justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la Signification ci-dessus

Coût provisoire à parfaire ou à diminuer :

Emol. Art R444-3 C Com.	39.46
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	44.13
Total TVA	8.83
Affr. Art A 444-48(1)	8.75
T.F. Art 302 bis Y CGI	14.89
Total Eurs TTC	76.60



Helena SAPIRA
 Avocate au Barreau de Grasse
 « Le Carnot » 14, rue Sadi Carnot
 06600 ANTIBES
 Tél: 0 965 251 176 Fax: 04 93 94 59 14
 Case Palais G 323
 Mail : helenasapira@yahoo.fr

Tribunal Judiciaire de Nice
 2em chambre civile – contentieux général
 RG n°20/03945
 Audience de mise en état du 10 /10/2024

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES
Devant le Tribunal judiciaire de NICE
Signifiées par RPVA le 9 et 14/10/2024

POUR :

- La société « **SCI NICE-MIAMI** », Société Civile Immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est situé à Lingolsheim (67380), 29 rue d'Alsace, immatriculée au RCS de Strasbourg TI sous le numéro 453 212 094, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;
- Madame Eleonore Victoria CZARIK, née le 18/11/1982 à Strasbourg (67000), de nationalité française, Docteur en psychologie, demeurant 16 bis avenue Georges Clémenceau, 06000 Nice ;

Ayant pour Avocat Maître Helena SAPIRA, du Barreau de Grasse, demeurant 14 rue Sadi Carnot 06600 Antibes. Tel : 0 965 251 176 - Fax : 04 93 94 59 14. Case palais G323. Mail : helenasapira@yahoo.fr

CONTRE :

- 1- **Le Syndicat des copropriétaires de la résidence dénommée « Villa des fleurs »,** sise à Nice (06000), 16 bis avenue Georges Clémenceau, pris en la personne de son syndic en exercice le cabinet Taboni-Foncière niçoise. Société par actions simplifiée dont la dénomination légale est « Société de gérance du cabinet Taboni », immatriculée au RCS de Nice sous le n° 342 480 076, dont le siège social est 42, rue Trachel, 06000 Nice, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat Maître Nicolas DONNANTUONI, Avocat au Barreau de Nice ;

- 2- **La Compagnie d'Assurances AXA France IARD**, société anonyme dont le siège social est à Nanterre (92000), 313 Terrasses de l'Arche, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège, assureur du syndicat de copropriétaires « Villa des fleurs » ;

Ayant pour Avocat Maître Frédéric VANZO, Avocat au Barreau de Nice ;

- 3- **La société « petites locations », Sarl unipersonnelle immatriculée au RCS de Nice sous le n° 521 414 276, dont le siège social était 28 rue Philippe Adreani, 066100 Nice, et est aujourd’hui fixé au domicile du représentant légal de la société, Mme Isabelle COLOMB, 89 Promenade des Anglais 06000 Nice, conformément à l’article L 641-9 II du Code de commerce, prise en la personne de son représentant légal en exercice Isabelle COLOMB :**

Ayant pour Avocat **Maître Pierre-Yves IMPERATORE**, Avocat au Barreau d’Aix-En-Provence ;

- 4- **La société Btsg², société par action simplifiée immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 800 993 412, ayant son siège social 51 rue Maréchal Joffre 06000 Nice, prise en la personne de Maître Denis Gasnier et en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS selon jugement du 26 février 2020 :**

Ayant pour Avocat **Maître Pierre-Yves IMPERATORE**, Avocat au Barreau d’Aix-En-Provence ;

- 5- **Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier, demeurant ensemble 33 chemin du Dionel, La Sousta, 06670 COLOMARS ;**

Ayant pour Avocat **Maître Lionel CARLES**, Avocat au Barreau de Nice ;

- 6- **La Société Anonyme PACIFICA, dont le siège social est 8/10 Bd de Vaugirard à 75724 Paris cedex 15, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 352 358 865, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier ;**

Ayant pour Avocat **Maître Lionel CARLES**, Avocat au Barreau de Nice ;

- 7- **La Compagnie GAN ASSURANCES, SA immatriculée au RCS de Paris sous le n° 542 063 797, dont le siège social est 8 rue d’Astorg, 75008 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Madame Czarik ;**

Ayant pour Avocat **Maître Pierre-Paul VALLI**, Avocat au Barreau de Nice ;

- 8- **La société de gérance du cabinet TABONI, Société par Actions Simplifié immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice, dont le n° SIRET est 342 480 076 00021, dont le siège social est 42 rue Trachel, 06000 Nice, prise en la personne de son président en exercice Monsieur Pierre TABONI ;**

Ayant pour Avocat **Maître Michel BENHAMOU**, Avocat au Barreau de Nice ;

- 9- **La société MAAF ASSURANCES**, Société immatriculée sous le n° SIRET 781 423 280 0010, dont le siège social est CHABAN, 79180 CHAURAY, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège, assureur de Monsieur Vincent Baron-Barelli ;

Ayant pour Avocat **Maître Astrid LANFRANCHI**, Avocat au Barreau de Nice ;

- 10- **Monsieur Vincent BARON- BARELLI**, demeurant 3 Rue Centrale à 06300 Nice ;

Ayant pour Avocat **Maître Valérie SINKO**, Avocate au Barreau de Nice ;

- 11- **La société MFV**, Société Civile Immobilière au capital de 1200 €, dont le siège est à NICE (06200), 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI, identifiée au SIREN sous le numéro 792 978 330 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° D 792 978 330, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat **Maître Clément BELLIN**, Avocat au Barreau de GRASSE ;

PLAISE AU TRIBUNAL

I- Rappel des faits :

La SCI Nice-Miami est propriétaire, selon acte authentique du 30 novembre 2007 (PJ 1) d'un appartement situé au 4em étage d'un immeuble collectif sis au 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice (06000), constituant le lot n°12 de la copropriété.

Madame Eleonore Czarik est actionnaire de cette SCI familiale, et occupante du bien immobilier, qui constitue son domicile.

Cette résidence, dénommée « Villa des fleurs », est soumise à la copropriété des immeubles bâties et fait l'objet d'un Règlement de copropriété rédigé le 9 octobre 1946 (PJ 2).

L'appartement de la requérante (au 4em étage) est situé sous des chambres mansardées (au 5em étage) transformées en logement sans autorisation aucune, ni de l'Assemblée Générale de la copropriété, ni du syndic.

Ces chambres sont mentionnées dans le Règlement de copropriété du 9/10/1946 comme des « chambres de bonne » avec water-closet commun à l'étage (PJ 2, p. 4) :

~~----- CINQUIÈME ETAGE -----
-Douze chambres de bonnes, portant les numéros de un à douze,
avec water-closet commun à tout l'étage.-----~~

Or, des sanitaires, douches et cuisines, ont été installés dans ces chambres ; des canalisations horizontales et des collecteurs communs à plusieurs lots ont été réalisés dans les combles (parties communes de l'immeuble dans lesquelles se trouvent les canalisations verticales), et des branchements individuels et collectifs (communs à plusieurs chambres) ont été réalisés sur les canalisations de l'immeuble.

Ces travaux n'ont pas du tout été réalisés dans les règles de l'art (sic, cf. **pages 80 et 81 du Rapport d'expertise judiciaire, PJ 30**).

Les canalisations horizontales, les collecteurs et les raccordements ont été réalisés **dans une partie commune de l'immeuble (les combles), et sur les parties communes de l'immeuble** :

- Sans autorisation de l'Assemblée Générale ni du syndic
- En violation du Règlement de copropriété
- Sans respecter les règles de l'art

La présence de ces travaux sauvages et anarchiques, les ouvrages et aménagements réalisés en violation des règles de l'art, l'augmentation du volume des eaux usées par le déversement de plusieurs appareils sanitaires, WC, douches, évier, ont été à l'origine d'importants désordres subis par les requérants.

C'est en effet l'appartement situé en dessous de ces chambres, appartenant à la SCI Nice-Miami et dont Madame Eléonore Czarik est l'occupante, qui a subi et subit toujours d'importants sinistres à répétition, de nombreuses fuites et infiltrations d'eaux usées (eaux grises et eaux-vannes issues des toilettes ...).

Le syndic de la copropriété le cabinet Taboni a fait preuve de la plus grande désinvolture pour « gérer » (ou plutôt ne pas gérer !) cette situation, alors même que des travaux étaient réalisés sur les parties communes sans autorisation, et que les différents sinistres portaient atteinte à la fois aux parties communes (planchers, murs et sols du 5em et 4em étage, et canalisations verticales), et aux parties privatives (lot des requérants).

Il n'a pris aucune mesure de nature à la conservation, la garde, et à l'entretien de l'immeuble, au sens des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Alors même qu'il s'agissait d'agir en urgence, il n'a pas fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, au sens de ce même article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (refus d'agir du syndic en dépit des demandes expresses des requérants voir notamment PJ 16 et 18) ...

Ce faisant, il n'a pas respecté les obligations légales et professionnelles lui incombant.

Le syndicat des copropriétaires est quant à lui responsable des dommages causés aux copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toute action récursoire, ceci en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic, la copropriété et les propriétaires des chambres concernées se renvoient la balle pour se dispenser d'agir, de réaliser des travaux et de payer. ce sont donc les requérants, propriétaires et occupante de l'appartement sinistré, qui ont dû engager une procédure de référé pour voir désigner un expert, **et qui ont payé l'intégralité des frais d'expertise, une partie des frais de recherche de fuite, outre les frais de Justice.**

A ce jour, le montant des frais engagés et des préjudices s'élève à la somme de **37 552 euros**, auxquels s'ajoutent les frais irrépétibles afférents à la présente instance.

Mais aucun des défendeurs n'a accepté de discuter d'une répartition amiable des frais payés par les requérants...

Et surtout, à ce jour, près de 4 ans après le dépôt du rapport d'expertise, et 6 ans après l'assignation en référé, les sinistres continuent à se succéder :

Dates de procédure :

- Date de l'assignation en référé : ordonnance du 4/12/2018 autorisant une assignation à jour fixe pour le 18/12/2018
- Date de l'ordonnance de référé ordonnant l'expertise judiciaire : 20/12/2018
- **Dates de l'expertise :** De janvier 2019 au 28/01/2020 (rapport d'expertise)

Sinistres avant l'expertise judiciaire

- 30/08/2017
- 27/10/2017
- 10/04/2018
- 11/09/2018
- 12/11/2018

Sinistres pendant l'expertise judiciaire

- 09/02/2019
- 09/08/2019

Sinistres après l'expertise judiciaire

- 12/02/2024
- **24/08/2024 toujours en cours**
- 11/09/2024
- **02/10/2024 toujours en cours**

C'est donc face à ce chaos rendu possible par une l'absence de professionnalisme du syndic, dans la désinvolture générale, que votre Tribunal est saisi, afin d'ordonner la mise en œuvre de mesures propres à mettre un terme durablement à ces sinistres, et afin de faire supporter les frais engagés par les responsables : les auteurs des travaux, le syndicat des copropriétaires, et enfin le syndic, qui a clairement engagé sa responsabilité professionnelle de par son inertie, son attitude pouvant s'apparenter à de la malveillance à l'égard des requérants.

En outre, les propriétaires des chambres n'ayant pas respecté les préconisations de l'expert judiciaire, les requérants se voient contraints de solliciter leur condamnation à ce titre.

A- Les lots et propriétaires concernés :

Il est établi que les propriétaires des chambres suivantes ont fait l'objet de travaux sur les parties communes non autorisés par le syndic ou l'Assemblée Générale de la copropriété, en violation des dispositions de l'Article 25 b) et n) de la loi du 10/07/1965, et sans assurance :

- La chambre de Monsieur Vincent-Barrelli vendue en cours de procédure à la société MFV qui a été attirée dans la cause, a été transformée de façon illicite en logement ; elle constitue le lot n° 17 de la copropriété ;
- La chambre de la société Petites Locations transformée de façon illicite en logement constitue le lot n° 21 de la copropriété ;
- Les chambres de Monsieur Viguier et Madame Courtois réunies et transformées de façon illicite en logement constituent les lots n° 22 et 23 de la copropriété ;

Les parties suivantes ont été mises en cause initialement :

- Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs », sise à Nice (06000), 16 bis avenue Georges Clémenceau, pris en la personne de son syndic en exercice le cabinet Taboni-Foncière niçoise ;
- La Compagnie d'Assurances AXA France IARD en sa qualité d'assureur du syndicat de copropriétaires « Villa des fleurs » ;
- La société de gérance du cabinet TABONI, en sa qualité de syndic de la copropriété, dont la responsabilité professionnelle est engagée ;
- La Compagnie GAN ASSURANCES, en sa qualité d'assureur de la requérante Madame Czarik (PJ 3), qui a refusé la prise en charge des frais d'expertise ;
- Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier propriétaires des chambres constituant les lots n° 22 et 23 de la copropriété, réunies et transformées de façon illicite en logement, et auteurs de travaux à l'origine des désordres ;
- La caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur - Service Assurances PACIFICA, est l'assureur de Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier ;

- Monsieur Vincent Baron Barelli, propriétaire de la chambre constituant le lot n° 17 de la copropriété transformée de façon illicite en logement, et auteur de travaux à l'origine des désordres (étant précisé que ce lot a été vendu en cours de procédure à la société MFV, voir supra) ;
- La Compagnie d'Assurances MAAF est l'assureur de Monsieur Vincent Baron Barelli ;
- La société Petites Locations, propriétaire de la chambre constituant le lot n° 21 de la copropriété transformée de façon illicite en logement, et auteur de travaux à l'origine des désordres ;
- La société Btsg², prise en la personne de Maître Denis Gasnier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS selon jugement du 26 février 2020 ;

Précisons que la société Petites Locations n'a jamais fait intervenir d'assureur.

Elle a fait l'objet, par ailleurs, d'une procédure de redressement judiciaire, et la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, a été désigné es qualité de mandataire judiciaire de la société « petites locations » par jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire du 8 juin 2017 (**PJ 4**).

La liquidation judiciaire de la société Petites Locations a été prononcée par jugement du 26 février 2020, la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, ayant été désigné en qualité de liquidateur, et ayant été mise en cause dans la procédure (**PJ 45 à 48**).

Mise en cause ultérieure de la société MFV par assignation délivrée le 1^{er} août 2022 :

La chambre de **Monsieur Vincent-Barrelli** ayant été vendue par acte du 22/02/2022 (**PJ 54**), soit en cours de procédure, à la société MFV, cette dernière a été attraité dans la cause en sa qualité de propriétaire du lot n° 17 de la copropriété transformée de façon illicite en logement.

Ce dossier, enrôlé sous le n° RG 22/03187, a été joint avec le dossier principal (RG n° 20/03945), par Ordonnance du juge de la mise en état du 8 décembre 2022.

Votre Tribunal constatera que **c'est la famille Roccetti-Colomb**, déjà associés de la société Petites Locations, propriétaire de la chambre constituant le lot n°21 de la copropriété, qui a racheté la chambre constituant le lot n°17 (**PJ 54**).

Notons que par jugement du 24 mai 2022 intervenu dans le cadre de la liquidation judiciaire de la socité Petites Locations, l'interdiction prévue à l'article L653-8 du code de commerce a été prononcée à l'encontre de Madame Isabelle Colomb et de Monsieur Frédérico Roccetti pour une durée de 5 ans.

C'est donc leur fille Frederica Roccetti qu'ils ont nommée en qualité de gérante de MFV...

Mais c'est toujours Monsieur Frédérico Rocetti en personne qui bricole dans les combles sur les canalisations de l'immeuble, au vu et au su du syndic, qui lui ouvre volontiers le local via M. Revel (salarié du cabinet Taboni, copropriétaire dans la résidence et seul titulaire de la clé des combles), et le laisse agir sans aucun contrôle ! Voir PJ 72 et 73,

B- Dates des sinistres :

Sinistres avant l'expertise judiciaire

- 30/08/2017
- 27/10/2017
- 10/04/2018
- 11/09/2018
- 12/11/2018

Sinistres pendant l'expertise judiciaire

- 09/02/2019
- 09/08/2019

Sinistres après l'expertise judiciaire

- 12/02/2024
- 24/08/2024
- 11/09/2024
- 02/10/2024

A ce jour, les désordres sont toujours en cours, les travaux sur les canalisations n'ayant pas été effectuées dans les combles, et les réparations n'ayant pas été effectuées dans le lot de Petites Locations géré par le liquidateur judiciaire.

C- Descriptions des désordres et interventions :

Il est essentiel de préciser que « les combles » constituent des parties communes dans lesquelles se trouvent les colonnes descendantes et dans lesquelles des canalisations et des collecteurs ont été réalisés par les propriétaires des chambres, sans autorisation aucune.

Il convient de se référer aux différents rapports, constats et autres documents qui établissent les dates des sinistres et leur nature :

- Bon d'intervention de la société AADS du 30/08/2017 (PJ 5) :

Cette société intervenait en urgence le 30/08/2017 dans la nuit suite à un très gros dégât des eaux.

Elle constatait un dégorgement eaux usées, et réalisait un curage des canalisations « *dans le grenier à partir de l'appartement de Mr Rocctei* » (société Petites Locations).

Elle concluait : « *Il faut intervenir en urgence sur la canalisation qui passe dans le grenier ; modification des coudes,de débouchage long + passage caméra pour vérification* ».

- Procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages, suite à une réunion contradictoire du 18/10/2017 du cabinet ELEX, mandaté par le GAN, assureur de Mme Czarik (PJ 6) :

« (...) Le 30/08/2017, des écoulements d'eau importants se sont produits depuis l'étage supérieur occasionnant des dommages dans l'appartement Czarik. La Ste AADS est intervenue pour le compte du syndic pour réaliser un dégorgement de canalisation d'évacuation à partir des locaux de Mr Rocctei Sarl Petites Locations.

Un engorgement de la canalisation collective d'évacuation des eaux usées de l'immeuble est à l'origine du sinistre avec refoulement par les appareils sanitaires des locaux du 5em étage. »

- Deux lettres recommandées envoyées par le syndic à M. Viguier et Mme Courtois d'une part, et à la société Petites Locations d'autre part, le 5 septembre 2017, après le sinistre du 30 août 2017 (PJ 40) :

« En notre qualité de syndic de la copropriété citée en référence, nous portons à votre connaissance, qu'une nouvelle fois, une mise en charge du collecteur de votre chambre de bonne a été déplorée. Une nouvelle fois, cette situation a engendré un dégât des eaux dans l'appartement sous-jacent, et à ce jour, votre responsabilité ne fait plus aucun doute dans le cadre de ces sinistres dégâts des eaux à répétition. (...)

Cette évacuation étant uniquement privative compte tenu que cette dernière ne collecte que deux chambres de bonnes, il vous appartient d'intervenir conjointement avec le second propriétaire concerné et cela dès le reçu de la présente ».

- Compte rendu de visite de Monsieur Philippe Palazzoli, plombier de la copropriété, du 24/11/2017 (PJ 7) :

« A la demande de Monsieur Czarik, je vous informe être intervenu pour un contrôle des évacuations dans les combles de la copropriété le 24/11/2017 suite aux divers interventions récemment réalisées sur les évacuations des mansardes VIGUIER et PETITES LOCATIONS, côté Sud/Ouest.

*Je vous informe lors de ce contrôle avoir constaté que des travaux ont été réalisés sur la partie à l'opposée côté Nord/Ouest par la modification d'un tuyau d'évacuation du WC de la mansarde **BARON/BARELLI** générant une contre pente sur les évacuations de la vidange des mansardes de gauche.*

*Cette contre-pente pouvant créer à terme une obstruction de la colonne d'évacuation des WC **VIGUIER** et **PETITES LOCATIONS**, entraînant à nouveau l'inondation du plancher des combles et du plafond de Mr **CZARIK** ».*

- Rapport du 15/01/2018 de Monsieur Peltier, société Eurexo, expert mandaté par la compagnie AXA, assureur de la copropriété (PJ 8) :

L'expert mandaté par AXA, l'assureur de la copropriété, écrivait à M. Taboni le syndic le 15 janvier 2018 :

« Selon les informations recueillies sur place et selon le rapport AADS intervenue pour le curage suite au sinistre du 30/08/2017, il est impératif de vérifier les canalisations d'évacuation privative et commune qui passent dans les combles car les engorgements sont récurrents.

*Nous notons également que la canalisation privative d'évacuation des eaux usées appartenant à la **SCI PETITES LOCATIONS** dispose d'une pente très faible avec beaucoup de coudes....Ce qui risque de provoquer des engorgements privatifs. Par ailleurs, nous notons également que dans cet appartement, le bac à douche dispose d'un relevé trop faible ce qui peut provoquer des débordements et des infiltrations chez Mme Czarik ».*

- Rapport du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 25/01/2018 (PJ 9) :

L'expert Mendjisky indiquait dans ce rapport :

« D'après les déclarations qui nous été faites, les documents présentés et nos constatations sur les lieux du sinistres, les embellissements, les parties immobilières et le mobilier de l'appartement de notre mandant ont été endommagés par des infiltrations d'eaux provenant d'un engorgement de la canalisation descendante d'évacuation des eaux usées des studettes aménagées au dernier étage de la copropriété suite à des branchements de canalisation non conformes présentant de nombreuses irrégularités.

Sur les lieux des désordres, le 4/12/2017, en présence de Mademoiselle Czarik, nous avons constaté la matérialité de ces derniers.

La responsabilité de la copropriété est engagée comme celle des propriétaires des chambres de bonne situées au 5em étage de la copropriété, transformées en studettes avec branchements d'arrivée d'eau et d'évacuation des eaux usées. (...)

Les Experts présents ont constaté les irrégularités et différents branchements au niveau des combles de la copropriété, dans les parties communes. (...)

Les branchements d'évacuation des eaux usées opérés par la SCI PETITES LOCATIONS ne sont pas conformes et entraînent des engorgements par le manque de pente et les nombreux coude.

Par ailleurs il est impératif de vérifier les canalisations d'évacuations privatives et communes ainsi que la colonne descendante des eaux usées ».

- Facture de la société Azur Protect Dépannage du 11/09/2018 (PJ 10) :

Suite à un important dégât des eaux, la requérante devait faire appel pendant la nuit du 11/09/2018 à la société Azur Protect Dépannage, qui indique, dans sa facture du 11/09/2018 d'un montant de 2 266 euros (payés par la requérante et non remboursé ni par le syndic, ni par les assureurs) :

« Refoulement EU au niveau des combles 5em étage (...) arrêt de fuite d'eau, dégorgement au furet. Colonne EU bouchée : prévoir remplacement colonne EU/absence de pente ».

- SMS de Madame Isabelle Colomb à Madame Eléonore Czarik du 28 octobre 2018 (PJ 41) :

« Oui le bac à douche débordait car comme déjà expliqué quand la canalisation se bouche à l'étage du 5em étage (à la zone du grenier que vous connaissez très bien !) la première sortie plus basse est notre douche.

Ce n'est pas un problème de douche, ce n'est pas un problème de wc mais un problème de tuyau tordu dans le grenier !

Même si vous commencez une procédure contre nous l'expert du tribunal dira ce qu'on vous dit.

Et si vous perdez la procédure nous vous saisirons l'appartement de votre père ! »

- Constat du 30/10/2018, Maître Pierre-Marie Molleville, huissier de Justice associé à Nice (PJ 11) :

Dans un procès-verbal de constat du 30/10/2018 (PJ 11) des photographies établissent l'existence d'une « **boule d'eau** » au plafond de la cuisine ; il convient de préciser qu'un « **plafond tendu** » Barrisol a été installé dans l'appartement de la requérante, plafond qui a pour caractéristique de retenir l'eau (dans une certaine mesure), en cas de dégât des eaux, s'agissant d'un type de plafond constitué d'un matériau PVC thermo-extensible.

En cas de dégât des eaux, il peut arriver deux choses : soit l'eau est retenue et forme « une boule », un réservoir d'eaux usées ; la requérante appelle alors la société Barrisol qui vient ouvrir la toile pour laisser l'eau s'écouler ; soit la pression est trop forte et provoque la **chute du plafond tendu**. C'est ce qui est arrivé le 11/09/2018 ...

Ces plafonds « Barrisol » sont donc devenus des **récupérateurs partiels des eaux usées malodorantes** ; les **eaux retenues se concentrent et deviennent de véritables « bombes**

aquatiques ». La requérante se voit dans l'obligation, pour des raisons de salubrité, de changer ses plafonds pratiquement tous les ans.

- Rapport du 15/11/2018 du cabinet Elex mandaté par Gan assurances, assureur de madame Czarik (PJ 13) :

Ce rapport finalisé le 15/11/2018 faisait suite au sinistre du 10/04/2018.

L'expert rappelle que des réunions d'expertise contradictoires ont eu lieu les 29/05/2018, 30/07/2018 et 05/10/2018.

Il indique dans la rubrique « circonstances constatées » : « *Le 10/04/2018, un sinistre dégât des eaux provenant de l'appartement sus-jacent a occasionné des dommages sur les embellissements de sa cuisine.* »

Il indique dans la rubrique « circonstances constatées » : « *selon les éléments recueillis, l'origine de ces entrées est un engorgement de canalisation des eaux usées desservant les chambres de bonnes du cinquième et dernier étage de l'immeuble. L'engorgement aurait entraîné un refoulement par les appareils sanitaires de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS, donné en location à M. N'DOUR* ».

Il indique : « *recours conventionnel, la convention CIDE COP est applicable, avec une origine collective (art.5.233).* »

L'expert conclut qu'il n'aperçoit pas de réserves particulières de prise en charge, et qu'un second engorgement est survenu le 11/09/2018, dont l'origine serait similaire. Il indique que l'assurée a à cette occasion engagé des frais d'investigation et de curage de la colonne pour un montant de 2 060 € TTC.

Notons que la compagnie GAN a refusé de prendre en charge ces frais, tout comme elle refuse de prendre en charge les frais de justice et d'expertise judiciaire, prétendant qu'il appartient à l'assuré de les avancer (PJ 3).

- Facture de la société AGUA du 12/11/2018 avec description des désordres, des problèmes, et préconisations (PJ 12) :

« *J'ai constaté sur le plafond du salon ainsi que celui de la cuisine une grosse fuite due à une mauvaise canalisation, traversant les combles, qui récupère les eaux vannes ainsi que les eaux usées dans le même tuyau de deux appartements différents. Plusieurs problèmes ont été vus sur place :*

- . Le tuyau est sous dimensionné (diamètre 80 au lieu de 100).*
- . Le tuyau est en contre pente, d'où la mauvaise évacuation.*
- . Le tuyau à trop de piquage ce qui provoque un bouchon avec le temps.*
- . Le tuyau est trop vieux ce qui provoque une fuite chez madame czarik (le joint ou la colle ne doivent plus être étanche correctement).*

Je conseille aux responsables de bien vouloir, supprimé ce tuyau et de le remettre aux normes afin que le problème s'arrête. »

- Rapport amiable du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 26/11/2018 (PJ 14) :

L'expert amiable mandaté par Madame Czarik conclut aux responsabilités respectives de la copropriété et des propriétaires des chambres.

- Sinistres survenus en cours d'expertise judiciaire, les 6/02/2019 et 12/08/2019 (PJ 75 et 31) :

Appartement à nouveau inondé, nécessitant selon l'expert judiciaire un accès aux combles pour le dégorgement du collecteur (PJ 74).

- Sinistres survenus postérieurement à l'expertise judiciaire, les 12/02/2024, 24/08/2024, 11/09/2024, 2/10/2024 TOUJOURS EN COURS A CE JOUR :

Le 12/02/2024 (constat du 12/02/2024 PJ 77, 78, 79, 80) :

Mme Czarik se voyait encore une fois contrainte de demander la clé des combles (PJ 79).

A la suite de ce sinistre, la MAAF écrivait à ORPI, gestionnaire de l'appartement de PETITES LOCATIONS mis en location, un courrier du 2/04/2024 (PJ 76 et 81) :

Lors de nos opérations d'expertise, nous avons pu accéder au logement d'où provient la cause du sinistre, occupé par Monsieur BAMWISHO. Nous avons alors pu constater un défaut de pose du bac à douche. Pour éviter tout dégât des eaux à venir, merci de bien vouloir faire corriger ce problème avant la survenance de troubles chez notre sociétaire, et de nous en transmettre les justificatifs.

Il n'était pas répondu à ce courrier.

Le 11/03/2024, Mme Czarik relançait ORPI, gestionnaire du lot de Petites Locations, et BTSG, liquidateur de Petites Locations, en lui indiquant (PJ 82) :

Comme a dû vous le signifier votre collègue Mme Pinelli présente à l'expertise le 29.02, l'expert M Ielati a demandé à votre collègue de faire réparer le bac à douches de la studette (et pas uniquement les joints) qui pourrait prochainement causer un autre sinistre du fait de son mauvais état.

Etant donné la somme importante des dommages et travaux à réaliser par différents intervenants à mon domicile (plafond, tissu tendu et peinture) suite à ce sinistre, je vous remercie de bien vouloir procéder à ces travaux au préalable et m'informer de leur bonne réalisation avant que j'entame les travaux de remise en état.
Il devrait vous écrire à ce sujet par ailleurs.

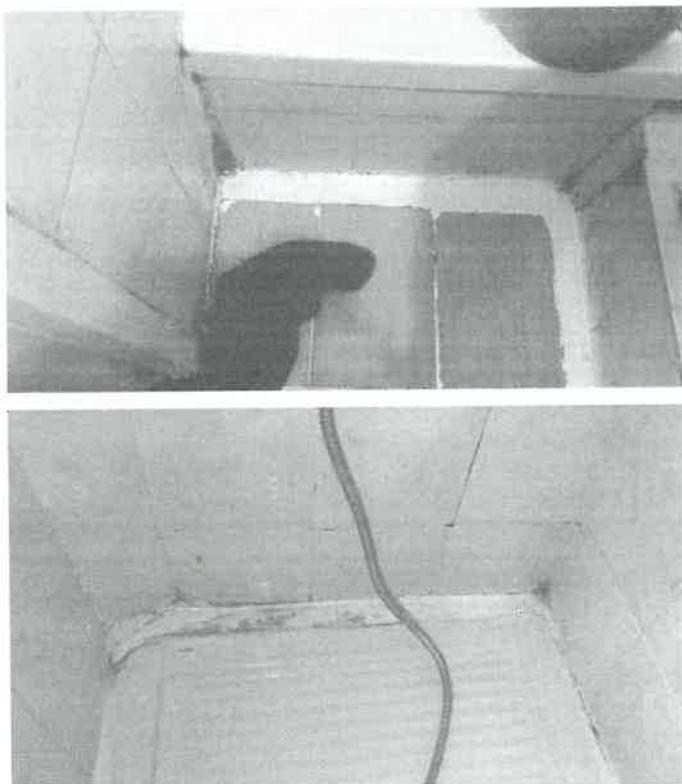
4/09/2024, la MAAF écrivait à son assurée, Mme Czarik (PJ 83) :

Une première expertise a eu lieu en date du 29 février 2024, lors de laquelle j'ai pu constater vos dommages provenant des étages supérieurs. Ces derniers perdurent, et les dommages s'aggravant chez vous, nous avons dû organiser une nouvelle expertise le 23 mai 2024, lors de laquelle, cette fois-ci, nous avons convié les parties adverses à contradictoire. L'expert qui représentait la partie adverse ne s'est pas présenté.

Lors de ce dernier rendez-vous, il a été demandé au propriétaire du logement en cause du cinquième étage de procéder aux réparations qui s'imposaient chez lui, afin de mettre votre logement hors d'eau (mise aux normes de leur bac à douche et réparation de leur ballon d'eau chaude).

En dépit des demandes de Mme Czarik, du plombier, et de la MAAF, le liquidateur de la société PETITES LOCATIONS ne faisait pas procéder aux travaux ; de nouveaux sinistres sont donc survenus.

Voir les photos des appareils sanitaires de Petites Locations, et le compte rendu du plombier le 12/02/2024 (PJ 78 et 80) :



Bonsoir, je suis allé voir dans la mensagerie située dans le couloir de droite au fond à gauche.
J'ai constaté que les joints de carrelage étaient défectueux ainsi que la position de la douchette créait un ruissellement sur le bord du bac à douche et inondait le plafond tendu de l'appartement Czarik.
Le couloir des parties communes est aussi abîmé.
cordialement, Philippe Palazzoli.

Un nouveau sinistre survenait dans l'appartement de Mme Czarik le 24/08/2024 :

Mme Czarik en informait immédiatement le mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, BTSG, ainsi que le gestionnaire de la studette de cette société, ORPI (**PJ 84**). Le plombier indiquait que l'étanchéité de la douche de la chambre de PETITES LOCATIONS devait refaire entièrement, comme indiqué précédemment par les experts (**PJ 76, 82, 83**).

Elle se voyait encore une fois contrainte de demander la clé des combles (**PJ 85**). Elle réitérait par ailleurs les termes de son mail du 11/03/2024 envoyé au gestionnaire du lot de Petites Locations, et BTSG, liquidateur de Petites Locations (**PJ 82**) et sollicitait, par mail du 5/09/2024 l'indication de la nature des travaux et leurs dates (**PJ 86**).

Ces demandes demeuraient sans réponse...

Un devis de la société Direct Dépannage a été établi le 3/09/2024 (**PJ 87**) prévoyant :

- Remplacement siphon et bonde lavabo salle de bain et WC
- Remplacement du sanibroyeur
- Reprise carrelage sol salle de bain

Au jour de la signification des présentes conclusions, soit le 9/10/2024, ces travaux n'ont pas été réalisés, les fuites perdurent dans l'appartement de la requérante.

Parallèlement, un nouveau déluge provenant des canalisations des combles survenait dans l'appartement de Mme Czarik le 11/09/2024 : constat du 12/09/2024 (**PJ 69**) :

Voir les pièces produites concernant ce nouveau sinistre considérable : **PJ 66 à 73**
Le sinistre a en lieu dans la chambre du fond du couloir sur la droite.

Je constate que la toile du faux plafond est très nettement déformée au fond de la pièce, juste devant la menuiserie

A titre préventif, la propriétaire a protégé l'ensemble des meubles et du sol.



Le plombier de l'immeuble M. Palazzoli indiquait qu'il s'agissait de la colonne générale d'évacuation située dans les combles et réalisait une première protection, en ciment (PJ 66).

Demande de la clé des combles (PJ 67).

Rapport d'intervention de ASSAINISSUD 06 du 12/09/2024 (PJ 68) :

« Prévoir le remplacement de la canalisation située dans les combles, le plombier a mis du ciment.

Problème d'ordre collectif. »

Mme Czarik et le syndic Taboni signaient un constat amiable de dégât des eaux le 14/09/2024 (PJ 70).

Suite à la poursuite des écoulements (PJ 71), Mme Czarik demandait à nouveau la clé des combles, et demandait au syndic Taboni par mail du 3/10/2024 que les travaux de réparation préconisés par le plombier de l'immeuble sur la canalisation située dans les combles soient réalisés, ce à quoi le syndic Taboni lui répondait (PJ 71) :

Une nouvelle fois, cette canalisation n'est pas de la responsabilité du syndicat des copropriétaires puisqu'il s'agit de canalisation d'évacuation ayant été posé par les occupants des chambres de bonnes.

C'est dans ce contexte que deux courriers officiels étaient envoyés respectivement à l'avocat de la copropriété et à l'avocat du syndic le 7/10/2024 (PJ 72 et 73).

A ce jour, ni les travaux à réaliser dans le lot de PETITES LOCATIONS, ni ceux à réaliser dans les combles n'ont été exécutés. **Les fuites perdurent chez Mme Czarik Trois pièces (chambre à coucher, salle de bains, et cuisine) sont hors d'usage au regard des problèmes d'infiltration des aménagements dans les chambres et des canalisations dans les combles. Et par ailleurs, elle ne peut faire les travaux de réfection qui s'imposent chez elle (plafond, électricité, peinture etc), car les causes des sinistres ne sont pas réglées.**

II- Assignation en référé expertise :

Le dernier sinistre avant l'assignation en référé (délivrée aux défendeurs début décembre 2018) date du 12/11/2018 (PJ 25 et 16)

Auparavant, la concluante a eu à déplorer un sinistre le 27/10/2017 (PJ 19), un sinistre le 11/09/2018 (PJ 10, 24), effondrement du plafond gorgé d'eaux sales pendant la nuit), un sinistre le 10/04/2018 (PJ 13, 22 et 23) un sinistre le 30/08/2017, trombes d'eau ayant nécessité l'intervention des pompiers (PJ 5, 6, 7, 8, 9, et 20).

La situation devint intolérable du fait des problèmes d'odeurs, de salubrité, et du traumatisme psychologique résultant de cette situation d'alerte permanente (voir le certificat médical du 15/10/2018 **PJ 17**).

Estimant que ces sinistres trouvaient leur origine à la fois dans des parties privatives et dans des parties communes de l'immeuble, dès lors que les canalisations de plusieurs lots se rejoignaient dans une canalisation commune dans une partie commune, à savoir le petit local sous les combles, les requérants ont alerté le syndic, qui a néanmoins refusé d'agir pour voir reconnaître l'origine des désordres et les responsabilités.

Les requérants mettaient en demeure le syndic d'agir, par lettre recommandée en date du 9 novembre 2018 (**PJ 16**). Ce dernier refusait expressément de faire diligence par courrier en date du 21 novembre 2018 (**PJ 18**), croyant légitime de laisser la situation en l'état.

C'est dans ce contexte que les requérants ont saisi le juge des référés pour voir désigner un expert.

Par Ordonnance de référé en date du 27 décembre 2018 (**PJ 29**), le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nice a nommé Monsieur Serge Rostagno en qualité d'expert.

Les dépens et les frais d'expertise ont été provisoirement laissés à la charge des requérants.

III- Expertise judiciaire de Monsieur Serge Rostagno :

Monsieur Serge Rostagno a déposé son rapport d'expertise le 28 janvier 2020 (**PJ 30**).

- IMPORTANT : travaux réalisés sans autorisation en cours d'expertise :

Il convient de noter qu'avant l'expertise judiciaire, les eaux usées de la double chambre de Mme Elena Courtois et M. Nicolas Viguier (lots n° 22 et 23) et de la chambre de la société Petites Locations, (lot n° 21) étaient récupérées dans les mêmes collecteurs.

Quelques semaines avant l'expertise, le 12 novembre 2018, Mme Courtois et M. Viguier ont encore modifié les canalisations sans aucune autorisation, installant cette fois un sanibroyeur dans leur chambre.

Quant à la société Petites Locations, c'est en cours d'expertise, en juin 2019, sans autorisation ni de l'expert judiciaire, ni du syndic de la copropriété, ni de l'autorité sanitaire compétente, qu'elle s'est arrogée le droit de modifier ses installations sanitaires en installant également un sanibroyeur dans sa chambre (alors que l'expertise était en cours depuis 5 mois ...) :

- Preuve d'achat du sanibroyeur du 9/05/2019 (PJ 6)

- Dire de l'avocat de la société Petites Locations du 16/09/2019 reconnaissant l'installation du sanibroyeur par ses clients en cours d'expertise (PJ 7)
- Note de l'expert judiciaire aux parties du 19 juin 2019 dans laquelle l'expert indique avoir été informé le 17 juin par M. Roccetti (Société Petites Locations) de l'installation d'un sanibroyeur (PJ 8, et page 40 du rapport d'expertise)

Ces aménagements ont été réalisés sans autorisation, par des non-professionnels, sans assurance, comme reconnu en cours d'expertise.

L'installation de ces sanibroyeurs en novembre 2018 par Mme Courtois et M. Viguier, puis au printemps 2019 par la société Petite Location (après les deux premiers accédits), n'ont pas permis de mettre fin aux désordres, puisqu'un nouveau sinistre a été constaté en cours d'expertise, postérieurement, le vendredi 9 août 2019 à partir de 13 h 30 jusqu'au samedi 10 août, et que de nouveaux sinistres particulièrement importants sont survenus aux dates suivantes : 12/02/2024, 24/08/2024, 11/09/2024, 2/10/2024...

C'est dans ce cadre que l'expert judiciaire a préconisé la dépose de ces aménagements, ou à défaut l'installation d'un complexe étanche pour éviter que les eaux usées ne s'écoulent chez les requérants situés en dessous, et le coût des travaux a été chiffré (voir les conclusions expertes ci-dessous).

- Conclusions de l'expertise judiciaire : voir pages 80 et 81 du Rapport d'expertise judiciaire, PJ 30

« -10-CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'EXPERT :

« *Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion suivante :*

Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en autre) un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.

- En premier lieu, l'Expert a constaté que le diamètre du collecteur (horizontal dans les combles) est d'un diamètre de 75 millimètres, bien inférieur au diamètre de sortie de cuvette du toilette, qui est lui de 100 millimètres de diamètre. Ce qui réduit le passage de l'eau et des matières. Cette conduite ne comporte que quelques colliers de support, en nombre insuffisant pour maintenir les pentes du collecteur. Ce diamètre n'est pas adapté pour ce type d'installation, à savoir qu'en plus du toilette, dans la salle d'eau se trouve un lavabo et dans la pièce principale un évier. Cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art et aux normes NF et DTU 60.1

- Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs :

Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont : le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI.

Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.

- Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes (verticales) n'a pas indiqué de défaut apparent qui pourrait provoquer les désordres invoqués par Mme CZARIK.

- l'Expert a constaté que les vidanges de la salle d'eau et de la cuisine du studio de M. Mme VIGUIER-COURTOIS se déversent dans la colonne commune dans les combles côté façade sud et contre leur cuisine.

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle). Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or, le bâtiment paraît bien plus ancien.

Ces travaux ont été réalisés bien après la construction du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.

Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de :

- Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage. Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.

- Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents, pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur.

Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires. Il est bien évidant qu'il n'est pas utile de faire poser des étanchéités dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau.

Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK. L'appartement de M. BARON-BARELLI ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commune). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU), n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties horizontales de l'appartement. »

C'est en l'état que les requérants ont saisi le Tribunal judiciaire de Nice, devant le refus des différentes parties de se répartir les frais d'expertise, de mettre spontanément en œuvre les mesures préconisées par l'expert pour éviter tout nouveau désordre, de déposer ou de procéder à la réfection des appareils sanitaires et canalisations défectueuses, et devant la multiplication des sinistres, qui ne s'arrêtent pas à ce jour, et ne sont pas solutionnés.

IV- Les demandes et leurs fondements :

Les requérants sollicitent d'une part la mise en œuvre des solutions préconisées par l'expert judiciaire, ce qui se traduit par une demande de condamnation sous astreinte à des obligations de faire.

Au regard des sinistres les plus récents, ils demandent également que votre Tribunal ordonne au syndic de la copropriété « Villa des fleurs », la société de gérance du cabinet TABONI, de faire établir au moins deux devis pour la **dépose** des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai maximum d'un mois à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

Et suite à l'établissement de ces devis, que votre Tribunal ordonne au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de **dépose** des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

A titre subsidiaire, ils sollicitent à tout le moins qu'il soit ordonné au syndic de la copropriété d'établir au moins deux devis de **réfection** des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), et qu'il soit ordonné au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de **réfection** des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

Ils sollicitent également la condamnation in solidum des défendeurs à leur payer les frais engagés pour l'expertise judiciaire, outre les frais de Justice, et les préjudices subis à hauteur des évaluations de l'expert, les frais irrépétibles et les dépens.

Les fondements juridiques :

Tous les défendeurs voient leur responsabilité engagée dans cette affaire, ce qui justifie une demande de **condamnation in solidum**, dès lors que chacune des fautes commises a concouru à la réalisation de l'entier dommage.

Le dommage est caractérisé par le fait que les requérants ne peuvent jouir normalement de leur appartement, qui à ce jour, est sinistré en permanence, et totalement invendable par ailleurs.

Depuis 2017, les sinistres se sont multipliés. Ils ne cessent pas, mais perdurent et s'aggravent.

1- Il existe en l'espèce un **trouble anormal de voisinage** qui justifie la présente action et qui permet aux requérants de solliciter la réparation des troubles subis auprès de ceux qui en sont à l'origine : le syndicat des copropriétaires, le syndic, et les propriétaires des chambres concernées.

Les nombreux éléments produits démontrent l'existence d'un trouble excédant la gêne normalement attendue dans le cadre de relations de voisinage. L'anormalité des nuisances subies par Mme Czarik est en l'espèce avérée.

Le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice des dommages, en l'espèce les infiltrations et dégâts des eaux. Le fait générateur réside ici dans les travaux de transformation des anciennes « *chambres de bonne* » (qualifiées comme telles dans le Règlement de copropriété) dénuées de cuisine, salle de bains et water-closets en de petites « *studettes* ». Ces transformations ont été à l'origine de création de canalisations, collecteurs et branchements mal conçus et qui n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art, et les différents aménagements, douches, chauffe-eau, sani-broyeur sont également mal conçues et mal entretenus, tous comme les sols des studettes qui sont en mauvais état.

L'état des Studettes comme l'état des combles est déplorable.

L'inertie du syndicat des copropriétaires et du syndic, qui ont laissé perdurer cette situation sans engager aucune action ni aucun travaux, a largement contribué au développement des sinistres et à leur répétition.

Enfin, les WC broyeurs installés dans ces chambres génèrent d'importantes nuisances sonores à toute heure du jour et de la nuit, qui participent du trouble anormal de voisinage.

2- Parallèlement à ce fondement des troubles anormaux de voisinage, les dispositions de la loi du 10/07/1965 reçoivent application : responsabilité du syndicat des copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes (**article 14**), et également du fait de son inertie, et d'un défaut notoire d'entretien des parties communes, responsabilité du syndic vis-à-vis de chaque copropriétaire du fait d'une mauvaise exécution dans l'accomplissement de sa mission et des obligations lui incombant en vertu de **l'article 18** de la loi, responsabilité des propriétaires de chambres ayant porté atteinte aux droits des autres copropriétaires (**article 9**).

- 3- Les dispositions de l'article 1240 sont également applicables au regard des fautes respectives commises par le syndic, le syndicat des copropriétaires, et les propriétaires des chambres concernées..

A titre préalable, sur la qualification :

Comme rappelé dans le courrier du 9/11/2018 envoyé au syndic Taboni (PJ 16), l'article 2 du Règlement de copropriété (PJ 2) indique que « *les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage particulier des dits appartements)* » relèvent des parties communes.

Et également :

~~Et enfin d'une façon générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, selon ce qui sera dit ci-dessous ou qui seront communes selon la loi et l'usage.~~

En outre, selon l'Article 3 de la loi du 10/07/1965 :

« *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.* »

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes. »

Or, en l'espèce, les canalisations qui posent problème ne sont pas des « *canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements* », ni de « *parties de l'immeuble qui ne seront affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires* », au sens des exceptions aux parties communes posées par l'article 2 précité du Règlement de copropriété.

Il s'agit de canalisations aménagées dans les combles (parties communes de l'immeuble, voir notamment 3ème civ., 6 octobre 1993, n° 91-18.289, Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 septembre 2018, n° 17/03668) et communes à plusieurs propriétaires des chambres.

Voir notamment les courriers LRAR adressés par le syndic TABONI à M. ou Mme Vigier Courtoir et à la société Petites Locations le 5/09/2019, et les échanges concernant les sinistres (PJ 20, 31, 40, 41, les rapports d'intervention, PJ 5 à 14, et les derniers problèmes survenus dans les combles, PJ 66 à 75 ...):

Ces canalisations, collecteurs, branchements, réalisés dans les combles sont donc des « parties communes » au sens du Règlement de copropriété.

Dans un cas similaire, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a jugé dans un récent arrêt : CA Aix-en-Provence, ch. 15, 19 sept. 2024, n° 21/17128 :

« Si cette disposition conventionnelle qualifie de privative la partie de canalisation se trouvant à l'intérieur des appartements, l'expert a précisément identifié l'origine de la fuite comme se situant sur le réseau EFS avant compteur [I], soit dans le périmètre des parties communes, tandis que le système de chauffage global, et pas uniquement la partie traversant l'appartement litigieux, est constitué de tubes en acier atteints par la corrosion résultant d'une réaction au mortier présent dans la chape, qui constitue de manière non contestable une partie commune. »

Il sera dès lors retenu que le désordre au titre du plancher chauffant provient d'une défaillance structurelle des canalisations situées en partie commune. »

Voir également : TJ Bobigny, ch. 6 sect. 5, 16 sept. 2024, n° 23/05396

« Etant rappelé qu'il résulte de l'article 246 du code de procédure civile que le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien et de l'article 238 du même code que ce dernier ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique (ce qui est le cas s'agissant de la détermination des parties communes et privatives), si la culotte litigieuse assure la jonction avec les installations sanitaires privatives de l'appartement des époux [F], il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un élément intégré à la descente collective des eaux ménagères, de sorte qu'il s'agit d'une partie commune au sens du règlement de copropriété. En effet, le schéma établi par l'expert judiciaire démontre que la culotte litigieuse est incorporée à la descente ménagère, et que la localisation de la fuite se situe en amont du raccordement aux installations privatives. »

Il en résulte que les dommages constatés dans l'appartement de M. [K] [U] trouvent leur siège dans les parties communes, de sorte que le syndicat des copropriétaires expose sa responsabilité de plein droit, c'est-à-dire sans faute, à son égard. »

Aussi, la position du syndic Taboni est doublement fautive : il refuse d'intervenir alors qu'il s'agit de parties communes aménagées dans un local commun, et il laisse impunément et sans aucune autorisation de l'assemblée générale ni aucun contrôle les propriétaires des chambres effectuer des travaux dans cette partie commune (les combles).

1- Les obligations de faire sous astreintes :

Il doit être remédié aux causes des dommages : transformation illicite et contraire aux règles de l'art des chambres, équipements sanitaires défectueux, mal entretenus et prohibés (WC broyeur), et ouvrages, collecteurs et canalisations défectueux dans les parties communes (combles) :

A- A titre principal, et afin d'éviter tout nouveau sinistre, ordonner la dépose de tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Cette solution est explicitée par l'expert judiciaire en page 41 de son rapport (PJ 30) :

« - La première solution se trouve être la plus radicale. Elle consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage, pour revenir aux « chambres » comme prévu à l'origine de la construction du bâtiment, avec un point d'eau et un toilette à l'étage, suivant le règlement de la copropriété en page 15, pièce n° 16, les photos du point d'eau, pièce n°17 et au dire n° 1 de Me DONNANTUONI. »

Il est intéressant de noter que dans son Dire n°9 (PJ 52) le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic indiquait à l'expert que la solution 1 préconisée (dépose des sanitaires, réseaux et points d'eau), « est conforme à la situation, puisque tous les sanitaires, tous les réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5ème étage ont été créés sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires » .

Cette solution doit être mise en oeuvre, dès lors que les aménagements réalisés et la transformation de ces chambres en logements avec cuisine et sanitaires sont :

- **Illicites** : aucune autorisation n'ayant été donnée pour transformer la destination de ces lots issue du Règlement de copropriété, ni pour bricoler sur les canalisations et parties communes, ni encore pour installer des sanibroyeurs...

Les chambres du 5^{ème} étage n'ont pas vocation à être transformées en logements, ni selon le Règlement de copropriété, ni selon les dispositions réglementaires en vigueur et notamment le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dont l'article 4 dispose notamment : « *Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.* »

- **Générateurs d'importantes nuisances** : outre les sinistres à répétition dont le dernier est survenu pendant les opérations d'expertise, les nuisances sonores induites par ces aménagements caractérisent des troubles anormaux de voisinage. Les sanibroyeurs génèrent en effet des bruits de moteurs intolérables à toute heure du jour et de la nuit, ainsi que la machine à laver installée, sans aucune isolation sonore !
- **Précaires...** Les travaux réalisés l'ont été sans assurance, ne respectent pas les règles de l'art et ne sont pas aux normes. La situation n'est pas pérenne, elle génère d'importantes nuisances sonores et absolument aucune garantie en cas de nouveaux désordres, au regard de la désinvolture dont a fait preuve chacun des propriétaires des chambres et le syndic, personne ne se sentant responsable de la situation... il a été démontré qu'aucun des propriétaires des chambres du 5em étage n'a fait diligence pour arrêter les désordres avant qu'une procédure soit engagée, et aucun n'a proposé ou accepté de partager les frais d'expertise judiciaire... Chaque propriétaire des chambres transformées renvoie la responsabilité sur les autres et se dédouane de sa propre responsabilité.
- **A l'origine de l'exploitation commerciale, par locations, de logements qui ne sont pas « décents »** au sens du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Seule la dépose de tous les réseaux d'eaux et sanitaires dans les studettes du 5e étage serait de nature à résoudre définitivement tous les problèmes générés par ces travaux et transformations illicites et génératrices de nuisances.

L'expert a préconisé cette solution au regard du fait qu'il n'existe pas de solution technique viable et durable de nature à éviter tout sinistre dans l'avenir.

C'est pourquoi l'expert judiciaire a indiqué en second lieu qu'il convenait en toute hypothèse de faire poser des étanchéités sur les sols, à titre de protection, à défaut de pouvoir trouver une solution technique pérenne et fiable pour éviter les sinistres provoqués par les évacuations des eaux sanitaires et usées.

Selon l'article 47 du Règlement Sanitaire Départemental des Alpes Maritimes :

« ART 47. Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales.

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales, est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation.

Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilité technique de raccordement, il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des cuvettes comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée. Il ne doit comporter aucune partie ascendante.

L'installation doit comporter une chasse d'eau et être conforme à toutes les dispositions du présent règlement sanitaire.

Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour qu'il ne se manifeste aucun reflux d'eaux vannes ni désamorçage de joints hydrauliques dans les appareils branchés sur la même chute. Ce raccordement ne sera en aucun cas effectué sur une canalisation réservée aux eaux pluviales.

Les effluents de ces appareils sont évacués et traités dans les mêmes conditions que les eaux vannes provenant des cabinets d'aisances et, conformément aux dispositions de la section 4. Par sa conception et son fonctionnement, l'appareil ne doit entraîner aucune pollution du réseau d'amenée d'eau potable.

Des précautions particulières doivent être prises pour assurer l'isolation acoustique correct de l'appareil et empêcher la transmission de bruits vers les locaux du voisinage. (...)".

Notons qu'en page 37 du Rapport d'expertise judiciaire (PJ 30), l'Expert indique que le raccordement du broyeur qui a été réalisé « ...se trouve être sur la partie ventilation de la chute de cette colonne verticale. »

Puis il indique en page 39 de son Rapport :

Dans le cas où nous nous trouvons, la colonne verticale sur laquelle le broyeur a été installé dessert les cuisines des appartements inférieurs.

Un tel dispositif est totalement contraire à la norme NF 60.1 P1-1-2 page 6 du DTU plomberie, (PJ 53) qui impose que l'évacuation des eaux usées ménagères et des eaux vannes se fasse dans des conduites et des colonnes de chute séparée.

Voir également l'article 47 précité du RSD.

En effet, si la colonne se bouche, les matières du broyeur vont remonter dans les cuisines, évier, salles de bain, lave vaisselle...

Les dispositifs installés avec la plus grande désinvolture ne respectent pas les règles de l'art et portent atteinte à l'hygiène.

Aucun dispositif n'a été mis en œuvre pour éviter les nuisances sonores, qui sont importantes (jour et nuit), et participent du trouble anormal de voisinage.

B- A titre principal également, ordonner au syndic de la copropriété de faire établir au moins deux devis pour la dépose des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence, des collecteurs et branchements installés sans autorisation et suite à l'établissement de ces devis, ordonner au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de dépose des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence, des collecteurs et branchements installés sans autorisation, dans un délai de trois mois maximum et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée :

Au regard de l'état des combles et des canalisations et des sinistres considérables qu'elles génèrent encore à ce jour, il y a lieu d'ordonner au syndic de la copropriété « Villa des fleurs », la société de gérance du cabinet TABONI, de faire établir au moins deux devis **pour la dépose** des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai maximum d'un mois à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

Et suite à l'établissement de ces devis, que votre Tribunal ordonne au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » **de mettre en œuvre les travaux de dépose** des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

C- A titre subsidiaire, ordonner la pose d'étanchéités sur les sols des studettes du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Cette solution est également explicitée par l'expert judiciaire en page 41 de son rapport (PJ 30) :

« - La seconde solution consiste à faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5ème étage.

Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau.

Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs. »

Cette préconisation démontre la possibilité de fuites récurrentes dans le temps, et donc le caractère inadapté des aménagements réalisés, au regard d'une part de la configuration des lieux, et d'autre part de l'usage des studettes (ouvrages défaillants, défaut d'entretien, grand turn-over, absence de soins de la part des occupants).

Notons que les demandeurs ont déjà subi des fuites et dysfonctionnements électriques les 9 et 10 août 2019 du fait de ces aménagements non adaptés, **en cours d'expertise et postérieurement à l'installation des sanibroyeurs, et 4 en 2024, non encore réglés à ce jour.**

Cette solution ne serait envisageable qu'à condition que le « complexe étanche » soit adapté et de bonne qualité, installé par une entreprise agréée, par exemple un étanchéiste, et sous le contrôle d'un maître d'œuvre chargé de contrôler les travaux et leur pérennité.

Cette demande est subsidiaire, car encore une fois, l'expert judiciaire a conclu en premier lieu qu'il n'était pas possible compte tenu de la configuration et de l'utilisation de sanibroyeurs de garantir l'absence de désordres dans l'avenir.

Cette solution est donc destinée uniquement à réduire l'impact des futurs sinistres ...

D- A titre subsidiaire également, ordonner au syndic de la copropriété d'établir au moins deux devis de réfection des canalisations présentes dans les combles de la résidence (canalisations horizontales et verticales), ordonner au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de réfection des canalisations présentes dans les combles de la résidence (canalisations horizontales et verticales), dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée :

Si par extraordinaire la dépôse des canalisations installées sans autorisation dans les combles ne devait pas être ordonnée, il serait alors demandé, subsidiairement, d'ordonner au syndic de la copropriété de faire établir au moins deux devis de **réfection** des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), dans un délai maximum d'un mois à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

Et d'ordonner au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » **de mettre en œuvre les travaux de réfection des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.**

E- En toute hypothèse : Ordonner au syndic de la copropriété le cabinet TABONI de remettre une clé des combles à Mme Czarik :

Le syndic de la copropriété a toujours refusé et refuse toujours de remettre à Mme Czarik un jeu de la clé des combles dans lesquelles les vérifications doivent être effectuées par les plombiers et entreprises à chaque sinistre, des travaux sur les canalisations devant en outre être réalisés, réparations et débouchages pour pouvoir remédier aux engorgements de la colonne d'eaux usées (voir notamment PJ 16, 19, 26, 27, 66, 67, 70, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 81, ...)

La clé n'a été remise par le syndic qu'à M. Revel, également copropriétaire au sein de la résidence, qui a fautivement laissé le libre accès des combles aux copropriétaires des chambres pour « bricoler » sur les canalisations.

Or, Mme Czarik est elle aussi membre du Conseil syndical.

Un double de la clé avait été remis aux requérants lors de l'achat de leur appartement, mais depuis, le syndic a changé la serrure et refuse de lui remettre le double.

Aussi, et alors même que la situation de Mme Czarik est déjà traumatisante au regard de la multiplication des sinistres et de l'attitude des gestionnaires, syndic, et propriétaires, elle doit courir après cette clé à chaque nouveau sinistre pour laisser l'accès aux plombiers et intervenants...

M. Revel n'est pas toujours présent dans l'immeuble, il voyage, il parts en WE, en vacances, et les désordres surviennent parfois pendant les WE et jours fériés.

Il est légitime que Mme Czarik dispose du double de cette clé.

Il est donc demandé à votre Tribunal d'ordonner au Syndic de copropriété de la résidence « Villa des fleurs » de remettre une clé des combles à Mme Czarik afin qu'elle puisse laisser l'accès aux plombiers et entreprises compétentes en cas de nouveaux sinistres.

2- Condamnations péquuniaires :

Le principe est celui de la réparation intégrale des dommages.

A- Les frais engagés et le montant des préjudices :

a- Les frais engagés :

- Frais d'expertise judiciaire payés par les requérants :

Les requérants ont payé une somme de 13 762,99 € à Monsieur Serge ROSTAGNO, expert judiciaire (**PJ 42 : facture de Monsieur Serge ROSTAGNO du 28 janvier 2020**).

- Frais d'huissier pour la délivrance des assignations en référé :

Les requérants ont payé une somme de 1 058,90 € aux huissiers de Justice compétents dans le cadre de la procédure en référé (**PJ 43 : facture des huissiers**).

Cette somme n'étant pas compris dans les dépens de la présente instance, les requérants en sollicitent le paiement.

- Frais d'avocat pour le référé d'heure à heure et l'expertise judiciaire :

Les requérants ont payé une somme de 8 520 € TTC € à leur Avocat dans le cadre de la procédure en référé et l'expertise judiciaire (**PJ 44 : courrier récapitulant les frais payés**).

b- Montant des préjudices retenu par l'expert judiciaire :

L'Expert judiciaire Monsieur Serge Rostagno a évalué le montant des préjudices subis par les requérants à la somme de 14 210,15 € (**page 43 du rapport d'expertise, PJ 30**).

A ce jour, le montant des frais engagés et des préjudices (hors frais d'avocat afférents à la présente instance) s'élève à la somme de 37 552 euros, (13 762,99 + 1 058,90 + 8 520 + 14 210,15 €).

Il est demandé la condamnation in solidum des défendeurs à payer aux requérants la somme de 37 552 € en principal, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement.

B- Les responsabilités encourues :

a- Responsabilité du syndicat de copropriétaires :

En vertu de l'Article 14 de la loi du 10 juillet 1965 :

« *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.*

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Sur la qualification de parties communes, il convient de se référer aux développements figurant en pages 22 et 23 des présentes conclusions.

Les désordres proviennent de canalisations **aménagées dans les combles** (parties communes de l'immeuble) et **communes à plusieurs propriétaires des chambres** qui n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art (voir le rapport d'expertise et les récents sinistres), et au surplus sans autorisation ni contrôle.

Deux points seront successivement abordés :

- La responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- L'inertie dont a fait preuve le syndicat des copropriétaires, qui participe de la durée et de l'ampleur des dommages ;

- 1- La responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires :

Quelques jurisprudences méritent d'être relevées, concernant la responsabilité « objective » du syndicat, indépendante de toute notion de faute, fondée sur l'article 14 de la loi du 10/07/1965 :

- Cass. 3e civ., 13 déc. 2018, n° 16-16.065 :

Travaux sur les parties communes effectués par des copropriétaires : le syndicat des copropriétaires est responsable *in solidum* des dommages occasionnés à des tiers par des travaux de surélévation réalisés par des copropriétaires sur des parties communes

- CA Rouen, 1re ch. civ., 18 sept. 2024, n° 23/01716 :

« Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il convient de rappeler que cette disposition institue une responsabilité de plein droit, indépendamment de toute notion de faute, qui suppose, pour être mise en oeuvre, uniquement de constater le défaut d'entretien, notamment caractérisé par un état de vétusté d'une partie commune de l'immeuble ou un vice de construction affectant les parties communes de l'immeuble et à l'origine du désordre subi. Il n'est pas nécessaire d'établir l'inertie du syndic dans la gestion de cette situation ou toute autre faute de gestion du syndic. (...) »

Cet argument est vain. Si cette situation justifie une action récursoire du syndic des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 6] au [Localité 8] à l'encontre de la société Moderne Couverte, n'est pas, en revanche, de nature, à exonérer, même partiellement, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 6] au [Localité 8] de sa responsabilité, puisqu'il est incontestable que le dommage d'infiltations subis par M. [H] trouve son origine dans un défaut d'entretien et un vice de construction affectant une partie commune de l'immeuble. »

- TJ Draguignan, ch. 3 construction, 17 sept. 2024, n° 22/01903 :

« Il est constant que l'origine des désordres provient des parties communes, qu'il s'agisse d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes, qui concernent le toit-terrasse et son étanchéité.

La responsabilité de plein droit du syndicat se trouve ainsi engagée à l'égard des dommages causés aux parties privatives des époux [B], le syndicat disposant de recours contre les éventuels autres responsables.

Le principe en la matière est la réparation intégrale du préjudice qui doit toutefois représenter la moindre des solutions réparatoires. »

En l'espèce, la responsabilité du syndicat des copropriétaires est engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, en raison des dommages subis par les requérants ayant leur origine dans les parties communes de la résidence, à savoir les combles où se situent des canalisations défectueuses, des collecteurs et des branchements réalisés sans autorisation de l'assemblée générale et sans respect des règles de l'art.

L'état des combles (voir le rapport d'expertise judiciaire) est tout à fait problématique : le plancher présente une fragilité avérée, et doit donc être consolidé.

Les canalisations horizontales, collecteurs et branchements réalisés pour desservir les évacuations des propriétaires des chambres du 5em étage doivent être déposés.

À titre infiniment subsidiaire, le syndicat des copropriétaires doit remettre en état l'ensemble des canalisations présentes dans les combles, dont les évacuations des appareils sanitaires des Studettes : une réfection complète et rationnelle s'impose pour mettre un terme définitif aux désordres.

2- L'inertie dont a fait preuve le syndicat des copropriétaires, qui participe de la durée et de l'ampleur des dommages :

La responsabilité du syndicat est engagée sur le fondement du manquement à son obligation de faire respecter le règlement de copropriété. Il est en effet tenu de faire assurer par l'ensemble de ses membres le respect des prescriptions du règlement de copropriété

Il a été jugé que commet une faute le syndicat des copropriétaires **qui n'a pas agi auprès du copropriétaire ayant engagé des travaux sans autorisation de l'assemblée, ces travaux étant à l'origine de dégâts des eaux à répétition. Si les fuites constituent bien la cause du dommage, sa durée et son étendue sont dues à la négligence particulièrement grave du syndicat des copropriétaires** (CA Paris, 23^e ch., sect. B. 10 janv. 2008, n° 06/07757).

Responsabilité du syndicat **en cas d'absence de demande de démolition d'ouvrages affectant les parties communes**, dont l'emprise effectuée irrégulièrement sur lesdites parties communes cause un préjudice à un copropriétaire (CA Paris, 23^e ch., 12 janv. 1994 : JurisData n° 1994-020328 ; D. 1996, somm. p. 128). **en cas d'absence de sanction d'un copropriétaire ayant en infraction à l'article 25 b) de la loi de 1965, entrepris des travaux affectant les parties communes sans aucune autorisation**, (V.Cass. 3^e civ., 5 déc. 2007, n° 06-19.323 : JurisData n° 2007-041775 ; JCP G 2007, IV, p. 42), **pour avoir négligé de surveiller l'exécution correcte des travaux sur les parties communes** (CA Paris, 30 juin 2011 : JurisData n° 2011-018242). Voir également Cass. civ., 21 déc. 2017, n° 16-25.753

Notons que la position du syndic représentant le syndicat des copropriétaires selon laquelle tous les travaux permettant de mettre un terme aux infiltrations incombaient aux propriétaires des chambres est injustifiable, dès lors que les canalisations, collecteurs et branchements étant situés dans les combles, parties communes, seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour faire procéder aux travaux sur les parties communes :

- **CA Caen, 8 mars 2016, n° 14/00321** : « *Considérant que l'essentiel des travaux préconisés par l'expert, à savoir la réfection du plancher, s'analyse en des travaux sur les parties communes, le tribunal ne pouvait rejeter la demande d'exécution forcée des travaux, et condamner le syndicat des copropriétaires à payer le prix de ces travaux à M. Z, lequel au demeurant sollicitait uniquement la condamnation du syndicat à faire réaliser les travaux.*
En effet, seul le syndicat a qualité pour faire procéder aux travaux sur les parties communes.

Dès lors que le seul remède au trouble anormal que subit M. Z est de procéder à la réfection du plancher, c'est à bon droit que celui-ci demande que le syndicat soit condamné à faire exécuter les travaux de reprise préconisés par l'expert, même si ceux-ci atteignent partiellement et par ricochet les parties privatives de l'appartement de M. Z. »

Le syndic Taboni a donc indiscutablement commis une faute en laissant le libre accès aux combles aux propriétaires des chambres (tous les propriétaires concernés) qui ont porté atteinte aux parties communes.

En l'espèce, les requérants reprochent au syndicat des copropriétaires sa passivité, son inaction fautive vis-à-vis des copropriétaires ayant réalisé des travaux sans autorisation de l'assemblée générale dans les combles (parties communes), travaux qui étaient à l'origine des engorgements de la colonne d'évacuation des eaux usées et des très nombreux désordres.

Rappelons que si un copropriétaire désire entreprendre des travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, il doit obtenir, en vertu de l'article 25, b, de la loi du 10/07/1965, l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

En l'espèce, les propriétaires des chambres n'ont pas été habilités à exécuter des travaux dans les combles.

Il incombe donc au syndicat des copropriétaires d'exercer toute action à leur encontre afin d'obtenir la remise en état des lieux.

La responsabilité du syndicat est également engagée compte tenu du fait qu'il était seul habilité à réaliser des travaux sur les canalisations présentes dans les combles, quand bien même elles auraient été installées, ou transformées par les propriétaires des chambres.

En s'abstenant de réaliser les travaux s'imposant dans les combles, et en laissant le libre accès aux propriétaires des chambres pour effectuer, sans autorisation ni aucun contrôle, tout « bricolage » dans les combles et sur les canalisations communes, le syndicat des copropriétaires a engagé sa responsabilité.

Le syndicat des copropriétaires avait été mis en demeure d'agir par les requérants. Il s'est abstenu toutefois d'engager toute procédure, laissant les requérants engager la procédure de référé expertise et payer les frais d'expertise alors qu'ils étaient eux-mêmes victimes des sinistres... Alors même qu'il avait été porté à la connaissance du syndic les rapports cités ci-avant, qui mentionnent :

- « *L'engorgement de la canalisation descendante d'évacuation des eaux usées* » ; il s'agit bien de la colonne verticale commune, dont il a été constaté qu'elle était engorgée ;
- « *La responsabilité de la copropriété est engagée* » ;
- Des branchements défectueux exécutés sans autorisation sur la canalisation commune, « *dans les parties communes* » ;

- « *L'origine collective* » des désordres, ayant nécessité le « *curage de la colonne* » ;
- « *Responsabilités respectives de la copropriété et des propriétaires des chambres.* »

La teneur de ces rapports et la multiplication des désordres auraient du inciter le syndic à agir pour le compte de la copropriété, et non à demeurer dans la plus grande passivité et dans un cynisme qui se poursuit encore à se jour !

A ce jour, le syndic refuse encore d'agir (PJ 66 à 73).

Réponse aux conclusions du syndicat des copropriétaires :

Il convient en premier lieu de relever des contres vérités figurant en page 4 des conclusions du syndicat des copropriétaires : les sinistres sont survenus à partir du 27/08/2017, et non octobre, et par ailleurs les factures des différents plombiers n'ont pas été payées « *pour la plupart* » par le syndic, mais bien par les requérants.

Réponse sur l'arrosage par M. Czarik avec un peu d'eau clair du seuil de la studette de M. Viguier et de Mme Courtois pour les faire réagir et faire réagir le syndic Taboni :

C'est donc devant l'inertie du syndic que Monsieur Czarik, excédé, est monté au 5em étage et a versé le contenu d'un demi arrosoir à orchidées sur le pallier de la studette appartenant à M. Viguier et à Mme Courtois.

Il l'a fait non pas « *pour laisser croire à un nouveau dégât des eaux* », comme l'écrit à tort l'avocat de la copropriété dans ses conclusions. Non ! il l'a fait devant Monsieur Revel, son voisin de pallier, président du conseil syndical et gestionnaire salarié du cabinet de syndic Taboni (syndic de la copropriété), et alors que celui-ci le filmait !!!

Il l'a fait pour le faire réagir !!!

En effet, les 3 et 4 août 2017, le locataire de M. Roccetti (société Petites Locations) était venu informer M. Czarik qu'il avait les pieds dans l'eau, car il y avait des refoulements de son WC et bac de douche. Il lui indiquait que son propriétaire l'avait invité à demander à son voisin (M. Viguier) de ne plus utiliser ses équipements sanitaires

M. Viguier, propriétaire de la studette au-dessus du salon de M. Czarik, parfaitement conscient des conséquences d'une inaction de sa part, a néanmoins attendu le 7 août, jusqu'à ce qu'il y ait des écoulements d'eaux noires dans le salon du requérant, pour s'inquiéter du problème, en dépit de nombreux appels.

Tous ces faits ont été portés à la connaissance du cabinet Taboni.

Le 7 août, les débordements et refoulements ont créé une certaine panique chez les requérants, et une nouvelle demande d'intervention urgente a été faite auprès du syndic accompagnée de photos des infiltrations, avec une copie au président du conseil syndical, voisin de palier, M. Revel (gestionnaire chez le syndic Taboni...).

Le cabinet Taboni, ayant répondu de manière préemptoire et expéditive, après plusieurs relances, qu'il s'agissait d'un problème privatif ne le concernant pas, et devant l'impossibilité des plombiers de mettre fin à ces écoulements d'eau sales dans le salon des requérants, Monsieur Revel a enfin accepté de se rendre disponible pour aller ouvrir la porte des combles et permettre l'intervention des plombiers et le débouchage des canalisations...

C'est à cette occasion que M. Czarik a demandé à M. Revel, gestionnaire du cabinet Taboni présent au 5em étage, s'il allait intervenir s'il versait de l'eau sur le seuil de la studette de ses voisins, alors qu'il s'agissait bien là d'un « litige privatif » ...

Et évidemment le syndic, prompte à demeurer dans une parfaite inaction pour des infiltrations répétitives d'eaux noires dans la cuisine et le salon des requérants, s'est soudainement senti investi d'une mission de justicier et a enfin réagi Pour reprocher à M. Czarik d'avoir verser l'équivalent d'un verre d'eau claire sur le seuil de la porte de ses chers voisins ...

Il ne s'agissait donc évidemment pas de laisser croire à un nouveau dégât des eaux, et le syndic le sait bien, mais de provoquer l'intervention des copropriétaires concernés et du syndic et de lutter contre leur inertie et leur indifférence fautives ; effectivement, ça n'est qu'à la suite de cette action que les intervenants ont réagis et que les fuites provenant des WC ont pu être arrêtées. Cette action a été filmée par M. Christian Revel, à la fois copropriétaire voisin de palier de M. Czarik, Président du conseil syndical, salarié du syndic, le cabinet Taboni, (et représentant ce dernier aux assemblées générales !), **au vu et au su de M. Czarik qui n'a absolument pas été « pris par surprise », mais qui a fait là un acte de provocation**, dans le but d'obtenir enfin une réaction et faire comprendre à ses voisins ce qu'il subissait depuis plusieurs jours (voir **PJ 28 Courrier Judicia à Saretec 27/11/2017**).

Et s'il demeurait le moindre doute sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires et du syndic, le passage suivant issu des dernières conclusions du syndicat des copropriétaires (avant-dernier paragraphe de la page 9) mettrait un terme à tout débat : « *Lorsque le syndicat fait référence aux parties communes c'est très précisément à celle, verticale, qui va accueillir le nouveau réseau privatif objet des débats tel qu'il serait modifié selon les préconisations de l'expert et donc, la nécessité pour qu'il soit efficace de peut-être devoir modifier le diamètre actuel du réseau vertical (à la jonction des deux réseaux) et, en tout état de cause de solliciter une autorisation pour le raccorder et ne pas reproduire les errements passés !* »

Le syndicat reconnaît bien ici que la jonction du réseau privatif et de la canalisation verticale nécessitait une autorisation, et une éventuelle modification du diamètre actuel de cette canalisation commune afin de l'adapter aux adjonctions, et un contrôle des règles de l'art !

Cela confirme qu'il aurait dû agir lorsque il a eu connaissance de tous ces travaux illicites et défectueux portant à la fois sur les canalisations privatives, les collecteurs communs situés dans les combes, et leur jonction avec la colonne verticale régulièrement engorgée.

b- Responsabilité professionnelle du syndic de copropriété :

Le syndic se devait d'agir, au regard des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

« I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;*
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; (...) ».*

En vertu d'une jurisprudence constante : « *Le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable, à l'égard de chaque copropriétaire, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission* ». (Cass, civ 3, 6/03/1991, n°89-18758).

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 23 mars 2022, n° 18/07647 : Le syndicat est condamné *in solidum* avec le syndic de l'immeuble, qui en dépit de sa connaissance des dégâts des eaux trouvant leur origine dans une canalisation des parties communes, n'a pas informé les copropriétaires de la situation et n'a pas fait réaliser les travaux de réparation nécessaires et est dès lors jugé responsable à l'égard du copropriétaire victime, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil de ses fautes dans l'accomplissement de sa mission.

Le cabinet Taboni a déjà été condamné par jugement conformé par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence du 21 mai 2010, du fait de sa négligence, pour n'avoir rien effectuer de concret pour remédier à des désordres causant des préjudices à un copropriétaire (voir l'arrêt de la 3em chambre civile de la cour de cassation du 15 novembre 2011, n° 10-25840).

En l'espèce, le syndic de copropriété, le cabinet TABONI, voit sa responsabilité engagée.

En effet, les requérants se sont vus contraints de payer des sommes importantes au titre des frais d'expertise judiciaire et des frais de Justice, (qui s'élèvent avec leurs préjudices à la somme de 37 552 euros) du fait de l'inaction du syndic Taboni. Il appartenait au syndic de diligenter une action à l'encontre des propriétaires ayant réalisé des travaux sans autorisation, et de diligenter la procédure de référé expertise, qui aurait d'ailleurs été prise en charge par l'assureur de la copropriété, d'une part parce que les sinistres trouvaient leur origine dans des canalisations communes et privatives, et d'autre part parce que les travaux avaient été réalisés dans des parties communes sans autorisation de l'Assemblée Générale.

Le syndic a reconnu par écrit en cours d'expertise que des aménagements illicites, non adaptés et non autorisés, avaient été réalisés par des copropriétaires (PJ 18, 20, 40). Pourtant, il n'a jamais agi pour préserver les droits des copropriétaires, et notamment ceux des requérants.

Au-delà de sa carence, le syndic a fait preuve d'une véritable malveillance à l'encontre des requérants, qui ressort de ses différents mails.

Il a refusé de leur remettre une copie de la clé des combles dans lesquelles des travaux de canalisations avaient été réalisés, alors que les plombiers appelés à intervenir lors des désordres demandaient à pouvoir entrer dans celles-ci pour pouvoir remédier aux engorgements de la colonne d'eaux usées (voir notamment PJ 16, 19, 26, 27, 66, 67, 70, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 81, ...)

Réponse aux conclusions du cabinet TABONI :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées en août 2023 par le cabinet TABONI.

Il est établi par les courriers et mails échangés (PJ 16, 18 à 21, 26 et 27 ...) que le cabinet TABONI a fait preuve de négligence, de la plus grande désinvolture, et de malveillance vis-à-vis des requérants.

Il n'a pas agi conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce comportement très malveillant s'est doublé d'une irrégularité de gestion, détaillée dans le courrier recommandé du 9/11/2018 (PJ 16) :

Je note par ailleurs une anomalie dans l'exécution de votre contrat de syndic.

En effet, lors de la dernière assemblée générale du 7 mars 2018, votre Cabinet de syndic était représenté par un gestionnaire, en la personne de Monsieur Christian Revel, lequel se trouve être également copropriétaire au sein de la résidence, et voisin de palier de ma cliente.

Or, ce procès-verbal d'assemblée générale est signé par le secrétaire, Monsieur Pierre Taboni (vous-même), du Cabinet Taboni, alors qu'ayant été absent lors de cette assemblée générale, vous n'avez pu être nommé secrétaire ni signer ledit procès-verbal.

Ce procès-verbal d'assemblée générale constitue donc à mon sens, un faux, dans la mesure où il ne reflète pas la réalité.

Par ailleurs, il serait souhaitable que M. Christian Revel, qui est à la fois copropriétaire et salarié de votre Cabinet, ne soit pas également votre mandataire au sein de la résidence, car votre éthique devrait vous inciter à percevoir l'existence d'un conflit d'intérêts.

Le 13/03/2019, le gestionnaire de la copropriété Christian REVEL, également propriétaire dans l'immeuble, écrivait au syndic et aux membres du conseil syndical :

Le mercredi 13 mars 2019 à 08:57:08 UTC+1, F GESTIONNAIRE - TABONI - CHRISTIAN <gestionnaire@cabinet-taboni.fr> a écrit :

Avè les gars

Pour info consignation complémentaire a la charge des 2 Czarik

Bizs

En oubliant que Madame Czarik venait d'être désignée comme membre du conseil syndical...

Monsieur Pierre Taboni lui répondait ainsi :

----- Message transmis -----

De : Pierre TABONI <taboni.pi@cabinet-taboni.fr>
À : Eleonore Czarik <eleonoreczarik@gmail.com>; F GESTIONNAIRE - TABONI - CHRISTIAN <gestionnaire@cabinet-taboni.fr>; HERMAN <danielherman87@hotmail.com>; <danielherman67@hotmail.com>; VIALE <gerard.viale@free.fr> <gerard.viale@free.fr>
Envoyé : mercredi 13 mars 2019 à 10:02:35 UTC+1
Objet : RE: POUR INFO

Bonjour

Comme vous sera à même de le remarquer, cette diffusion ne relève pas du cabinet, mais d'un échange personnel.

En tout état de cause, et même si vous êtes membres du conseil syndical, dans le cadre de la procédure il y a des documents que je ne vous communiquerai pas compte tenu que la diffusion doit se faire au contradictoire des parties

Ces mails ne reflètent pas une relation professionnelle « normale » avec un syndic qui aurait du œuvrer pour que les désordres s'arrêtent.

En 2022, après l'acquisition par la société de Monsieur Rocetti (associé de Petites Locations) de la studette de M. Baron-Barelli, le syndic n'a pas hésité à lui laisser libre accès aux combles pour de nouveaux bricolages :

Le vendredi 18 mars 2022 à 13:18:32 UTC+1, <revelchristian@orange.fr> a écrit :

Bonjour Pierre,
J'ai laissé l'accès au comble aujourd'hui permettant au plombier une reprise sur le tuyau d'évacuation à fin de le rehausser permettant de lui donner une pente plus importante.
Je vous joins une photo
Christian.

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Le 18/03/2022 à 11:18, "Eleonore Czarik" <eleonoreczarik@ymail.com> a écrit :

Bonjour,

J'ai croisé hier soir M. Rocetti qui montait son matériel dans l'ascenseur en ma présence dans la studette de M. Barelli où il réalise des travaux de gros depuis plusieurs jours.

Il en est probablement l'heureux nouveau propriétaire toutefois je suis très surprise de constater ce matin que vous lui avez laissé un accès direct aux combles pour ses travaux.

M. Viale vient de me le confirmer à l'instant qu'il va intervenir dans les combles (parties communes) de la studette ex Barelli puisque ce dernier l'aurait vendue.

Etant donné le passif de M. Rocetti en termes de mensonges, malfaçons, et travaux sauvages dans les combles en tous genres, sans compter un mépris total de l'expert Rostagni lors de ses venues devant toutes les parties, je suis très surprise que vous laissiez accès total aux parties communes à cet individu en toute connaissance de cause.

Vous êtes-vous assuré de la légalité de ces travaux, est-il reconverti en maître d'œuvre ou professionnel de l'étanchéité comme demandé par l'expert ?

Merci d'avance pour vos précisions.

Bien cordialement,
Eleonore CZARIK

Photo de la canalisation dans les combles prise par M. Revel qui a laissé l'accès à M. Rocetti :



Notons que Monsieur Revel n'est pas le syndic de la copropriété ni son représentant. C'est un copropriétaire, au même titre que les requérants, membre du conseil syndical, au même titre que Mme Czarik.

Et néanmoins, le syndic Taboni lui donne tous pouvoirs pour décider d'ouvrir les combles, comme il l'a fait en mars 2022 pour laisser M. Rocetti effectuer de nouveaux travaux de bric et de broc, sans assurance, sans autorisation de l'Assemblée Générale, et sans contrôle, dans les combles et sur les canalisations de l'immeuble.

Le syndic Taboni a remis la clé des combles à M. Revel, alors qu'il refuse depuis plus de huit ans de la remettre à Mme Czarik ou même au plombier de l'immeuble...

Ainsi, lorsqu'un nouveau sinistre survient, la requérante doit d'abord faire des pieds et des mains pour joindre le syndic ou son voisin Monsieur Revel (qui est souvent en déplacement ou en vacances) pour que les experts et plombiers puissent intervenir dans les combles.

Encore une gestion irrationnelle et malveillante, au préjudice des requérants.

Le cabinet TABONI n'a manifestement pas accompli les diligences qui s'imposaient pour mettre un terme aux désordres à répétition, alors même que le cabinet d'expertise EUREXO mandaté par la compagnie AXA, assureur du syndicat des copropriétaires, lui avait écrit un compte rendu le 15/01/2018 (**PJ 8**) selon lequel : « ...il est impératif de vérifier les canalisations d'évacuation privative et commune qui passent dans les combles car les engorgements sont récurrents. »

La société AADS, mandatée par le cabinet TABONI, avait indiqué dès le 30/08/2017 : « Il faut intervenir en urgence sur la canalisation qui passe dans le grenier. Modification des coudes (...) débouchage (...) passage caméra pour vérification. » (**PJ 5**).

S'en est suivi un échange de mails de septembre 2017 (**PJ 20**) : Pierre Taboni indiquant à Mme Czarik qu'il s'agissait des évacuations des seuls studettes concernées « ...et non pas d'un ouvrage de la résidence », en précisant toutefois que ces lesdits propriétaires « ... ne veulent vraisemblablement pas engager de travaux. »

Madame Czarik lui répondant qu'il ne mentionnait pas les travaux à réaliser dans les canalisations des combles « ...qui ont été pourtant largement documentés et rapportés par votre plombier comme une intervention urgente pour éviter la récurrence des inondations... », et M. Taboni lui répondant que le plombier n'avait rien documenté et qu'elle essayait de le « détourner »...

Refusant d'intervenir à quelque titre que ce soit, le cabinet TABONI a cru bon en outre d'empêcher l'accès aux combles aux requérants, les empêchant ainsi d'intervenir lors des sinistres (**PJ 16, 19, 27**), ce qui a aggravé leur stress, et leurs préjudices.

Force est de constater que le syndic, alerté depuis des années sur les **fuites à répétition subies du fait de ces aménagements illicites**, n'a jamais pris aucune mesure en sa qualité de syndic, alors qu'il était légalement investi de la mission d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Il est intéressant de noter que dans son Dire n°9 (PJ 52) le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic indiquait à l'expert que la solution 1 préconisée (dépose des sanitaires, réseaux et points d'eau), « *est conforme à la situation, puisque tous les sanitaires, tous les réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5^{ème} étage ont été créés sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires* ».

c- Responsabilité des propriétaires des chambres illégalement transformées à l'origine des désordres :

L'article 9 de la loi du 10/07/1965 dispose dans son alinéa 1 :

« *1.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

En l'espèce, les propriétaires des chambres concernées ont clairement porté atteinte au droit des requérants en réalisant des travaux qui sont à l'origine des très nombreux sinistres intervenus encore à ce jour.

Leur responsabilité peut également être engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, les travaux réalisés étant illicites, car effectués sans autorisation, et en violation du règlement sanitaire départemental.

Enfin, ils ont généré et génèrent encore à ce jour des troubles anormaux de voisinage.

Une jurisprudence récente de la cour de cassation mérite d'être mentionnée. Il s'agit d'un arrêt de la CA Paris, pôle 1 - ch. 2, 4 juin 2020, n° 19/14762, selon lequel :

« *S'agissant ainsi du WC broyeur, quelle que soit la nature juridique exacte de la canalisation située dans le couloir à laquelle il se raccorde, il est constant que ce sanibroyeur avait été installé sans autorisation de l'autorité sanitaire et se raccordait à une canalisation sans pente, coudé, et de section insuffisante selon l'expert pour recueillir des eaux vannes, cette installation correspondant ainsi parfaitement à la définition du trouble manifestement illicite.*

Par ailleurs, il s'évince avec l'évidence requise en référé de l'examen du rapport d'expertise que la surcharge en évacuation d'eaux usées par des installations sanitaires surdimensionnées par rapport aux capacités de la canalisation horizontale vétuste et de faible section qui se raccorde elle-même à la canalisation commune verticale qui se trouve dans le WC commun, est source de désordres dans la copropriété, cet état de fait étant imputable à M^{me} A mais également aux autres propriétaires de chambres de service qui ont pu être mis en cause dans le cadre de la procédure. Il est bien évident qu'à l'origine cette canalisation n'a été prévue que pour assurer l'évacuation d'un seul évier ou lavabo par chambre.

En l'espèce, les chambres d'où proviennent les désordres ont fait l'objet de transformations, et d'installation d'appareils sanitaires, canalisations et raccordements sans aucune autorisation ni du syndic, ni de l'Assemblée Générale de la copropriété.

Il s'agit des chambres suivantes :

- La chambre de Monsieur Vincent-Barrelli vendue en cours de procédure à la société MFV, mise en cause par la présente assignation d'intervention forcée, transformée de façon illicite en logement constitue le lot n° 17 de la copropriété ;
- La chambre de la société Petites Locations transformée de façon illicite en logement constitue le lot n° 21 de la copropriété ;
- Les chambres de Monsieur Viguier et Madame Courtois réunies et transformées de façon illicite en logement constituent les lots n° 22 et 23 de la copropriété ;

Les propriétaires de ces chambres étant à l'origine des désordres et de la nécessité d'avoir engagé des frais d'expertise judiciaire, leur responsabilité in solidum devra être engagée.

Par la suite, l'installation de sanibroyeurs est également hautement problématique :

D'abord parceque ces équipements sont très bruyants, et génèrent des nuisances sonores importantes pour les demanderesses, dont l'appartement se situe à l'étage d'en dessous, constitutives de troubles anormaux de voisinage.

D'autre part parceque ces aménagements présentent des risques importants de désordres, ce qui est explicité dans le rapport d'expertise, dont les conclusions prévoient soit leur dépose, soit la pose d'un complexe étanche...

Réponse aux conclusions de Mme Courtois, de M. Viguier et de leur assureur la SA PACIFICA :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées le 9 février 2022 par Mme Courtois, M. Viguier et de leur assureur la SA PACIFICA :

Ces derniers cherchent à se dédouaner de leur responsabilité.

Or, il est indéniable qu'ils sont co-responsables des désordres subis, qu'ils ont bricolé les canalisations de l'immeuble, tout comme la société Petite Locations et Monsieur Baron Barelli.

Même s'ils ont installé un sanibroyeur très peu de temps avant le début de l'expertise judiciaire, il n'empêche que tous les frais des plombiers, intervenants et expert amiabil payés par les requérants du fait des différents sinistres leur sont imputables, et leurs agissements et leur comportement ont contraints les demandeurs à agir en Justice et à solliciter une expertise judiciaire, et à engager des frais très importants à ce titre.

Afin d'éclairer votre Tribunal sur l'état de la « studette » de M. et Mme Vigier, il convient de se référer à l'attestation établie par l'une de leur locataire, Mme Marie Augustine Ndiaye, aux photographies du logement, et au contrat de bail conclu, qui en disent long sur l'état du bien, et les nuisances subies... (PJ 49 et 50).

Le montant du loyer perçu TTC (PJ 51) s'élevait à la somme de 520 €, et la locataire témoigne ... (PJ 49 et 50) :

« ... rapidement nous avons constaté des remontées d'odeur d'excréments du voisin qui tirait sa chasse + de 8 fois d'affiller chaque jour et toutes les odeurs ainsi que des Bloup bloup d'eau remontaient dans le bas de la douche en faisant sauter le siffon, ainsi que l'odeur dans tout le studio durant plus d'une heure. L'évier de la cuisine aussi s'est rapidement m'obligeant à acheter des produits déboucheur mais sans effet vu que le bouchon était trop loin dans les tuyaux.

De plus le sanibroyeur ne fonctionnait pas correctement, puis a laché, ma mère est restée 2 semaines sans que Mme Vigier le remplace, et ce suite aux menaces de ma mère, car Mme Vigier voulait nous le faire payer. Puis il y avait un trou dans le plancher devant la douche on ne pouvait y poser le pied et l'eau de la douche coulait dedans. (...) »

Dans un mail du 3/09/2021, la locataire décrivait l'état du bien loué par M. et Mme Vigier (PJ 51) : « ...les remontés d'odeur du wc du voisin de palier a chaque fois qu'il tire la chasse deau du sanibroyeur , non seulement le bruit me réveille car les cloisons sont trop fines mais en plus l'odeur de ses excréments envahissent le studio , en plus sur le bail , mme vigier a mis 33 M2 alors que cela ne fait pas 18 m2

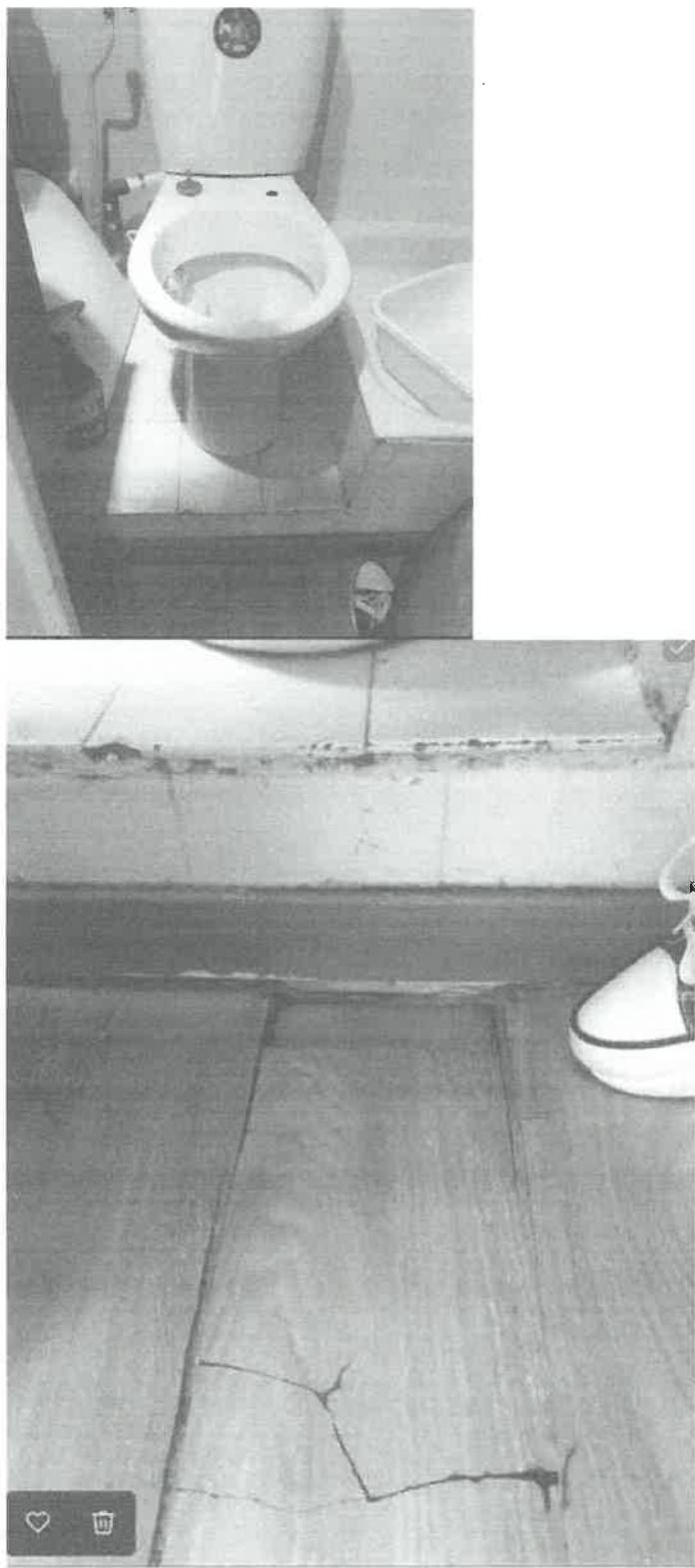
les évier sont toujours bouchés et le bac de douche cassé d'ou des odeurs de tuyauterie».

« ... le sol de la douche est complètement cassé devant le sanibroyeur au sol , le plancher est détruit par l'eau , de fait on doit enjamber de devant la salle de bain a la première marche du wc , puisque le wc est posé sur une espèce de dale de 30 cm de hauteur , on ne peut fermer la porte et être assis convenablement sur le wc tellement s'est petit a part de tourner les genoux de gauche à droite , la cloison de toilette est entrebâillé par un grand trou la taille de 45 x 35 environ ce qui fait que la personne qui cuisine voit la personne au toilette ou en train de se laver et également quand on tire la chasse , l'eau remonte dans le lavabo de la salle de bain c'est a dire a 50 cm du wc , en plus le porte rideau de douche est complètement cassé depuis le début . je l'avais attaché avec une vis au plafond pour avoir le rideau de douche fonctionnel , néanmoins l'eau coule tout le temps en bas sur le plancher via le côté du toilette.

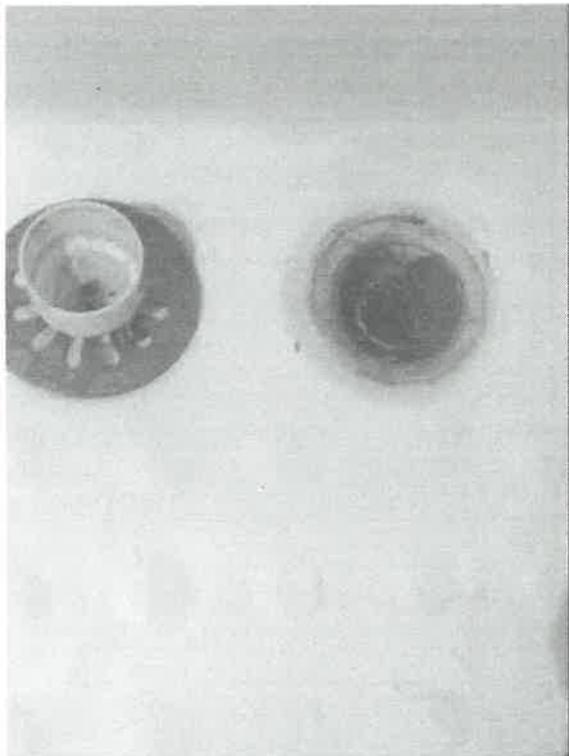
elle a mis un canapé clic clac de mauvaise qualité

aussi , lors du 2 e mois de location le sanibroyeur qui marchait un coup sur 2 a fini par rendre l'âme , elle a voulu me faire payer pres de 800 euros le remplacement en arguant que c'était de ma faute , a savoir que moi je travaille de 5h du matin à 16h30 tous les jour sauf dimanche et que ma fille marie en confinement universitaire à préférer aller chez sa cousine étudier en milieu étudiant que de rester seule a la maison avec moi , bref , le sanibroyeur lâche et elle me l'a fait remplacer que 15 jours après suite à ces menaces de constat d'huissier car je ne pouvais plus rester sans wc chez moi . en plus le sani qu'elle a mis ne coûte pas plus de 200 euros vu le bas de gamme . (...) »

Les photographies sont également édifiantes (PJ 49) : sol cassé...



Remontées d'eaux sales :



Evier bouché, impossible à déboucher car le bouchon est trop loin dans les tuyaux :



Sans aborder ici les conditions d'une telle location, pour un loyer de 520 € TTC..., ces photographies et descriptions corroborent les dires des requérants, et l'existence des risques avérés de nouveaux désordres, et les nuisances subies.

Notons que ces éléments sont postérieurs au rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Serge Rostagno du 28 janvier 2020 (PJ 30).

En outre, Monsieur Viguier et Mme Courtois n'établissent pas l'existence très ancienne de sanitaires et cuisines dans leurs studettes.

Bien au contraire, ils ont eux-mêmes réalisé ces travaux d'aménagement.

En réponse à leurs conclusions signifiées le 10/11/2023 :

Ils indiquent avoir fait réaliser les travaux préconisés par l'expert postérieurement au départ de leur locataire et se réfèrent à deux factures de ADEP PACA des 11 et 19 octobre 2021.

L'examen attentif de ces factures permettent d'affirmer que la pose d'un complexe étanche n'est pas prévu et n'a pas été réalisé.

Les concluants ont donc bien lu les pièces, comme ils y étaient invités par l'avocat de Monsieur Viguier et Mme Courtois, mais ils n'y ont trouvé aucune mention de la pose d'un complexe étanche.

Il appartient dès lors à Monsieur Viguier et Mme Courtois de produire aux débats un constat d'huissier démontrant la réalisation des travaux allégués.

A défaut, leur condamnation est requise.

En outre, rappelant qu'avant l'expertise, ils s'étaient raccordés sur la même canalisation que celle de la Sarl Petites Locations qui cumulait donc les évacuations de ces studettes (en termes de débit), et provoquait les fuites et les engorgements de la colonne commune.

Ils étaient donc en partie responsables des désordres subis par les requérants, et des frais qui ont du être engagés par eux, notamment les sommes payées à l'expert judiciaire.

Ils seront donc déboutés de toutes leurs demandes.

Réponse aux conclusions de M. Baron-Barelli :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées le 4 mai 2022 par M. Baron-Barelli :

De multiples travaux ont été réalisés par les propriétaires des chambres attrait dans la cause, et la configuration a donc changé ces dernières années, au regard notamment de la procédure engagée par les concluants.

Mais les différents bons d'intervention et rapports d'expertises amiables démontrent qu'avant l'expertise judiciaire, **les trois canalisations des chambres respectives de M. Baron-Barelli, Petites Locations et Courtois/viguier se rejoignaient dans les combles, parties communes de l'immeuble.**

Ce sont ces aménagements qui étaient à l'origine des dégorgements, et Monsieur Baron Barelli est coresponsable de cette situation.

Il ne saurait s'exonérer de toute responsabilité comme il tente de le faire.

Il sera donc débouté de toutes ses demandes.

Réponse aux conclusions de la société MFV :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées le 11 février 2023 par la société MFV :

Dans ses conclusions signifiées le 4 mai 2022, Monsieur Vincent BARON-BARELLI a indiqué qu'il avait cédé sa studette par acte du 22 février 2022, acte qu'il produisait aux débats.

L'acquéreur du lot n°17 de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Villa des fleurs » est la SCI MFV, mise en cause par les requérants (mêmes propriétaires associés que Petites locations)

En page 18 de cet acte de vente, il est indiqué :

« Convention des parties sur la procédure en cours

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété.

Les PARTIES déclarent expressément convenir entre elles que l'ACQUEREUR reprend à sa charge les conséquences actuelles et futures liées à la procédure actuelle.

Le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

Observation étant ici faite que :

Conformément au procès-verbal en date du 9 mars 2020, il a été constaté ce qui suit :

« Information sur la procédure en cours

Cette procédure oppose le syndicat des copropriétaires à la SCI Miami concernant des dégâts des eaux à répétition en provenance des mansardes.

A ce jour, l'expert désigné a rendu son rapport.

Ce dossier va donc rentrer dans la phase procédurale à proprement parlé avec l'échange des conclusions entre les différentes parties. L'avocat en charge de ce dossier est Me Donnatuoni.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote ».

Sont joints aux présentes,

- le rapport expertise de Monsieur Serge ROSTAGNO,*
- les deux assignations par acte d'huissier en date des 22 et 23 octobre 2020,*
- la requête au président du tribunal d grande instance de NICE,*
- les pièces annexées.*

En outre, concernant la procédure en cours que le vendeur remet ce jour à l'acquéreur la copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 mars 2021, aux termes de laquelle il a été décidé d'autoriser Monsieur BARON-BARELLI à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire (...). Pour ce faire, un accès au local/comble est nécessaire.

Il a été convenu entre les parties comme condition essentielle de leurs engagements que L'acquéreur prendra ces travaux à ses frais exclusifs.

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à faire réaliser ces travaux par un professionnel dans les meilleurs délais après la réitération de l'acte authentique.

La responsabilité du vendeur ne saurait être engagée si l'acquéreur, bien que dans l'obligation de faire, ne réalisait pas ces travaux.

Ladite copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 mars 2021 est demeurée ci-jointe.

Concernant la procédure susvisée, les PARTIES déclarent expressément convenir entre elles que l'ACQUEREUR reprend à sa charge les conséquences actuelles et futures liées à ladite procédure. »

La société MFV doit donc être condamnée aux obligations de faire conformément aux conclusions expertiales.

D'autant que c'est encore une fois M. Rocetti, non professionnel, qui a réalisé des travaux anarchiques, sans assurance, et sans aucun contrôle du syndic !

Notons que les associés de la société MFV sont Mme Isabelle Colomb et M. Maximilien Rocetti, et la gérante Mme Frederica Rocetti (fils et fille de M. Frederico Rocetti) ; M. Frederico Rocetti, déjà condamné à 7 ans de prison en Italie pour fraude fiscale (**PJ 56 et 57**), puis à une interdiction de gérer en France, dans le cadre de la liquidation de la société PETITES LOCATIONS.

Alors même que ses agissements sont à l'origine des nombreux sinistres subis par les requérants afférents au lot de PETITES LOCATIONS, il n'a pas hésité à racheter la chambre de M. Baron-Barelli via une société familiale et à bricoler à nouveau dans les combles, générant de nouveaux sinistres d'une importance considérable (**PJ 66 à 73**).

C- Demande de condamnation in solidum de tous les défendeurs :

Les requérants demandent à votre Tribunal de condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs », la compagnie d'assurance AXA France IARD, la société « Petites locations », la société Btsg prise en la personne de Maître Denis Gasnier en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société « Petites locations », Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier, la SA PACIFICA, Monsieur Vincent-Barelli, la société MFV, la société GAN assurances, la société de gérance du cabinet TABONI et la MAAF Assurances à payer aux requérants une somme de 37 552 € en principal, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement, outre la somme de 5 000 € au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens et ce compris les frais d'expertise, à recouvrer par Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse.

Il n'est pas souhaitable en effet d'aggraver la situation subie par les requérants en leur imposant de diviser leur action entre les divers responsables, dès lors qu'il est établi que chacun des défendeurs a participé, de par ses actes ou ses carences, à la réalisation des dommages.

Il est de jurisprudence constante en effet depuis l'arrêt de la chambre des requêtes du 4 décembre 1939 que « *chacun des coauteurs d'un même dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné in solidum à la réparation de l'entier dommage...* ».

La même solution a été adoptée en matière de responsabilité du fait des choses, dans l'hypothèse où plusieurs personnes ont été désignées comme gardiennes de la chose instrument du dommage (Cass. civ. 29 nov. 1948).

Et cette jurisprudence est également appliquée à l'encontre de l'assureur d'un responsable.

Dès lors que l'ensemble des défendeurs participent de la réalisation des dommages, ils devront donc être condamnés in solidum, chacun étant condamné au total, à charge pour ceux qui le souhaitent d'exercer tout recours subrogatoire à l'encontre d'une autre partie au stade de la contribution à la dette.

D- Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Les requérants sollicitent la condamnation in solidum des défendeurs à leur payer une somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 695, 4^e du code de procédure civile, les honoraires de l'expert judiciaire sont compris dans les dépens.

Les dépens peuvent être liquidés, en vertu de l'article 701 du code de procédure civile, dans le jugement qui les adjuge.

En l'espèce, les défendeurs seront donc condamnés in solidum aux dépens liquidés à la somme de 14 517,49 euros (cf PJ 58, Ordonnance de taxe du 27/02/2020 de 13 762,99 €, et PJ 59 à 65, frais d'assignation de 754,50 euros) avec autorisation de recouvrement direct au profit de Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse.

E- Sur l'application de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965 et la dispense de toute participation à la dépense commune des frais de procédure et d'expertise judiciaire :

Selon l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965 :

« *Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.* »

Compte tenu de la malveillance dont fait constamment preuve le syndic Taboni à l'égard des requérants, il est préférable que votre Tribunal ordonne cette dispense, et le remboursement de la quote-part des frais déjà payée à ce titre.

DISPENSER la SCI Nice-Miami de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, en ce compris la présente procédure, les frais d'expertise et de la procédure de référé ;

ORDONNER en conséquence au syndic de la copropriété de recalculer la répartition desdits frais de procédure, de produire un décompte, et de reverser à la SCI Nice-Miami les sommes déjà payées à ce titre, dans un délai de 2 mois maximum à compter de la signification du jugement :

F- Sur l'exécution provisoire :

Les circonstances du présent litige et la multiplication des sinistres rendent nécessaire l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il est demandé à votre Tribunal de confirmer l'exécution provisoire, qui est de droit.

C'est un point essentiel au regard de la gravité de la situation.

G- Réponses aux conclusions des défendeurs :

1- Réponse aux conclusions de la compagnie GAN Assurances :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées le 29 septembre 2023 par la compagnie GAN Assurances :

En premier lieu, il convient de préciser que la somme de 7 100 € HT, soit 8 520 € TTC visée dans le courrier du 13/07/2020 du conseil des requérants (PJ 44) correspond aux diligences facturées dans le cadre du référé d'heure à heure d'une part, mais également dans le cadre de l'expertise judiciaire.

Par ailleurs, et alors que les importants frais de dépannage, expertises et réfection suite aux nombreux désordres survenus sont établis par les pièces versées aux débats, le GAN prétend qu'il aurait satisfait à ses obligations en procédant au paiement d'une indemnisation de 1 891,73 €.

Il suffit de se reporter aux pages 42 et 43 du rapport d'expertise judiciaire (**PJ 30**) pour constater que l'assureur n'a indemnisé qu'une petite fraction du préjudice matériel, et il doit donc être condamné, pour le surplus.

2- Réponse aux conclusions de la société Petites Locations et de la SCP BTSG, son liquidateur :

Il convient de répondre aux conclusions signifiées en avril 2023 par la société Petites Locations et de la SCP BTSG :

Notons les propos notoirement mensongers de la société Petites Locations selon lesquels :

« En outre, la société PETITES LOCATIONS a acquis ce bien il y plus de dix années et que l'ensemble des canalisations et collecteurs, au jour de l'acquisition, se trouvait dans l'état actuel.

Aucune modification du circuit d'évacuation des eaux usées n'a été réalisée. »

La société Petites Locations est bien à l'origine des travaux litigieux qu'elle a effectué au vu et au su de tous !

Et elle ne produit ni son titre de propriété, ni aucune pièce permettant d'étayer ses allégations.

Il lui appartient de produire aux débats son titre de propriété afin d'examiner la consistance et la description du bien acquise par elle.

Par ailleurs, l'examen du rapport et des conclusions expertes démontrent que les travaux réalisés par la société Petites Locations en cours d'expertise sont à l'origine de désordres, quand bien même ceux réalisés dans les studettes voisines le sont également (**PJ 30 et 31**).

Tous les propriétaires de studettes ayant réalisé des travaux sans autorisation ni assurance, sur les parties communes de l'immeuble, sans contrôle ni autorisation du syndic, sont responsables des désordres qui trouvent leur origine dans ces travaux.

Concernant les demandes de condamnation à une obligation de faire afférente à des faits postérieurs au jugement d'ouverture :

Comme indiqué précédemment, la procédure a bien été régularisé à l'égard du liquidateur la Société BTSG2 prise en la personne de Maître GASNIER, qui est dans la cause et qui a conclu es qualité.

Rappelons que par jugement en date du 22 novembre 2018, la Cour d'appel d'Aix en Provence a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la Société PETITES LOCATIONS.

Par jugement en date du 26 février 2020, le Tribunal de commerce de Nice a prononcé la liquidation judiciaire de ladite société, nommant la Société BTSG2, prise en la personne de Maître GASNIER en qualité de liquidateur judiciaire.

Il résulte des dispositions de l'article L 622-21 du Code de commerce (dans sa version en vigueur du 15/02/2009 au 01/10/2021), que :

« I.-Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant :

1° A la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent :

2° A la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent. (...) »

L'article L 622-17 I du Code de commerce (version en vigueur du 01/07/2014 au 01/10/2021) dispose :

« I.-Les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation, ou en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant cette période, sont payées à leur échéance. (...) »

Enfin l'article L 622-24 du Code de commerce dispose en son 6ème alinéa :

« Les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture, autres que celles mentionnées au I de l'article L. 622-17 sont soumises aux dispositions du présent article. Les délais courrent à compter de la date d'exigibilité de la créance. (...) ».

Il est constant que ces dispositions ne portent pas sur l'exécution d'une obligation de faire (Cass. Com. 12 juill. 1994 n° 92-19.745 ; Cass. Com. 28 mars 1995 n° 92-17.805).

La seule exception à cette règle concernait les demandes qui, sous couvert de demande d'une obligation de faire, tendaient au paiement de sommes d'argent pour des causes antérieures au jugement d'ouverture, dès lors que toute obligation de faire se résolvait en dommages et intérêts. (Cass. Com. 6 juill. 1996 n° 94-18.676).

En l'espèce, il s'agit ainsi uniquement de solliciter l'exécution d'une obligation de faire afférente à un fait générateur postérieur au jugement d'ouverture (qui date rappelons -le du 22/11/2018), à savoir (voir pages 80 et 81 du Rapport d'expertise judiciaire, PJ 30) :

- L'installation du sanibroyeur en juin 2019
- Les conclusions expertales du 28 janvier 2020 qui préconisent la dépose des réseaux d'eaux et des sanitaires dans les studettes du 5e étage ou la pose d'étanchéités sur les sols et l'obtention des autorisations des services compétents, pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur. C'est bien le cas de la studette de Petites Locations.

C'est bien l'installation du sanibroyeur qui est visé par l'expert judiciaire, dont la date est postérieure, et non antérieure au jugement d'ouverture.

Il ne fait nul doute que la demande tendant à l'exécution d'une obligation de faire qui trouve sa cause postérieurement au jugement d'ouverture n'est en aucun cas soumise au principe d'interdiction de l'article L 622-21.

Il ne s'agit pas d'une demande tendant au paiement d'une somme d'argent pour des causes antérieures au jugement d'ouverture, au sens de l'article L622-21 du code de commerce précité.

Force est de constater que le local fait l'objet d'une exploitation commerciale, qui génère des nuisances sonores et des risques, ce qui justifie pleinement la condamnation des défendeurs à mettre en œuvre les solutions préconisées par l'expert judiciaire (PJ 47, lettre de Me Gasnier confirmant la location de la studette, ainsi que l'ensemble des autres biens de la société Petites Locations faisant l'objet d'un mandat de gestion par le cabinet Immobilière GTI ORPI).

Et à supposer même que le fait générateur de la responsabilité de la société PETITES LOCATION soit antérieure au jugement d'ouverture, cette circonstance serait parfaitement indifférente en l'espèce et ne permettrait en aucun cas de tenir en échec les prétentions des demanderesses.

Il sera en effet rappelé en effet que si la jurisprudence retenait que sont interdites les actions qui tendent, sous couvert de demande d'une obligation de faire, au paiement de sommes d'argent pour des causes antérieures au jugement d'ouverture, cette jurisprudence était fondée sur les dispositions de l'article 1142 ancien du Code civil aux termes duquel « *toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur* ».

Cet article 1142 a cependant été abrogé par l'ordonnance du 12 février 2016 et, depuis cette ordonnance, l'obligation de faire ne se résout plus en dommages et intérêts.

En effet, l'article 1221 du Code civil, tel qu'issu de l'ordonnance du 12 février 2016 dispose désormais que « *Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier* ».

Ainsi donc, il ne peut en tout état de cause être considéré que l'obligation de faire serait à un titre quelconque soumise à l'arrêt des poursuites individuelles.

Il sera en conséquence fait droit aux légitimes prétentions des demanderesses à l'encontre de l'ensemble de la société BTSG2 es qualité, étant par ailleurs rappelé que (CA Rennes 25 janv. 2013 n° 11/08142) les dispositions de l'article L622-21 du code de commerce auxquelles renvoient l'article L641-3 du même code ne font pas obstacle à ce qu'il soit fixé une astreinte provisoire accessoire à une obligation de faire née postérieurement au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire.

Concernant les demandes de condamnation pécuniaires :

Comme précédemment relevé, L'Expert judiciaire Monsieur Serge Rostagno a évalué le montant des préjudices subis par les requérants à la somme de 14 210,15 € (page 43 du rapport d'expertise, PJ 30).

Le cout des travaux préconisés par l'expert concernant la studette PETITES LOCATIONS d'élève à la somme de 7.042 € (page 42 rapport d'expertise) ;

Il s'agit là de créances postérieures au jugement d'ouverture, nées régulièrement, lesquelles ne bénéficient toutefois pas du traitement préférentiel de l'article L 622-17 I.

Les demanderesses ont procédé à une déclaration de créance à ce titre le 24 février 2020 entre les mains de la société BTSG2 es qualité (PJ 45).

Par correspondance en date du 18 mai 2020, la société BTSG2 es qualité répondait que cette déclaration de créance était faite hors délai, indiquant que le délai de déclaration de créance était de 2 mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC (PJ 48).

Toutefois, la déclaration de créance effectuée entre les mains de la société BTSG2 es qualité rappelait expressément qu'elle était faite au titre de créances nées postérieurement au jugement d'ouverture (PJ 45 et 46).

A cet égard, la jurisprudence récente rappelle que dès lors que les formalités de l'article L 622-24, alinéa 6, ont été respectées, la créance postérieure doit être fixée au passif de la procédure collective (CA Paris 3 mars 2020 n° 18/20694).

En conséquence de ce qui précède, le Tribunal judiciaire de Nice fixera d'ores et déjà la créance des demanderesses au passif de la société PETITES LOCATIONS à hauteur des sommes de 14 210,15 € et de 7.042 € ; seront également fixées au passif les sommes de 8.520 € et de 1.058,90 €, faisant partie des sommes d'ores et déjà déclarées entre les mains de Maître GASNIER au titre des créances postérieures.

Par ailleurs, il sera rappelé que les requérants ont payé une somme de 13 762,99 € à Monsieur Serge ROSTAGNO, expert judiciaire (PJ 42 : facture de Monsieur Serge ROSTAGNO du 28 janvier 2020).

Les frais d'expertise judiciaire relèvent des dépens.

A cet égard, la jurisprudence rappelle que le fait générateur de la créance de dépens, tout comme celle résultant des dispositions de l'article 700, procède de la décision qui statue sur ces dépens et frais irrépétibles (Cass. Civ. III 7 oct. 2009 n° 08-12.920) ; ces créances, si elles constituent incontestablement des créances postérieures au jugement d'ouverture, ne bénéficient pas du traitement préférentiel de l'article L 622-17 I du Code de commerce (Cass. Com. 2 déc. 2014 n° 13-20.311).

Les demanderesses ont en application des dispositions de l'article L 622-24, alinéa 6, du Code de commerce d'ores et déjà procédé à la déclaration de leur créance au titre des frais d'expertise :

La somme de 13 762,99 € sera en conséquence fixée au passif de la société PETITES LOCATIONS.

Pour le surplus, ils ne seront en mesure de déclarer leur créance complémentaire que lorsque le jugement à intervenir leur sera notifié.

Il en ira de même de la condamnation à intervenir au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il y a lieu dès lors de rejeter les demandes de la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, es qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations, et de déclarer leur créance opposable au passif de la société Petites Locations.

PAR CES MOTIFS

RECEVOIR les requérants en l'ensemble de leurs demandes fins et prétentions et les y déclarer bien fondés,

DEBOUTER chacun des défendeurs de l'ensemble de ses fins de non-recevoir, prétentions et demandes formées à l'encontre des demanderesses,

A titre principal :

ORDONNER au syndic de la copropriété « Villa des fleurs », la société de gérance du cabinet TABONI, de faire établir au moins deux devis pour la dépose des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai maximum d'un mois à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

ORDONNER au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de dépose des canalisations horizontales présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs », des collecteurs et branchements installés sans autorisation par des copropriétaires pour desservir leurs chambres du 5em étage, dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

ORDONNER au Syndic de copropriété de la résidence « Villa des fleurs » de remettre une clé des combles à Mme Czarik afin qu'elle puisse laisser l'accès aux plombiers et entreprises compétentes en cas de nouveaux sinistres ;

ORDONNER à Monsieur Baron-Barelli et à la société MFV ayant acquis son (lot n°17), et à tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, en qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations désigné par jugement prononçant la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations du 26 février 2020, et à tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans la studette du 5e étage (lot n°21), sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à Monsieur Viguier et Madame Courtois, et tout ayant droit ou ayant cause, de déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans leurs studettes du 5e étage (lots n°22 et 23), sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

Subsidiairement :

ORDONNER au syndic de la copropriété « Villa des fleurs », la société de gérance du cabinet TABONI, de faire établir au moins deux devis de réfection des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), dans un délai maximum d'un mois à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

ORDONNER au Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs » de mettre en œuvre les travaux de réfection des canalisations présentes dans les combles de la résidence « Villa des fleurs » (canalisations horizontales et verticales), dans un délai de trois mois maximum à compter de la signification du présent jugement et sous astreinte de 500 euros par jour de retard ou infraction constatée.

ORDONNER à Monsieur Baron-Barelli et à la société MFV ayant acquis son lot (lot n°17), et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser, par une entreprise agréée et sous le contrôle d'un maître d'œuvre chargé de contrôler les travaux et leur pérennité, un complexe étanche et isolant sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de sa studette du 5e étage, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, es qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations désigné par jugement prononçant la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations du 26 février 2020, et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser, par une entreprise agréée et sous le contrôle d'un maître d'œuvre chargé de contrôler les travaux et leur pérennité, un complexe étanche et isolant sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de sa studettes du 5e étage (lot n°21), sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

ORDONNER à Monsieur Viguier et Madame Courtois, et tout ayant droit ou ayant cause, de faire poser, par une entreprise agréée et sous le contrôle d'un maître d'œuvre chargé de contrôler les travaux et leur pérennité, un complexe étanche et isolant sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales de leurs studettes du 5e étage (lots n°22 et 23), sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard et par infraction constatée 15 jours après la signification du jugement à intervenir.

En toute hypothèse :

REJETER les demandes de la société SCP Btsg² prise en la personne de Maître Denis Gasnier, es qualité de liquidateur de la Sarl Petites Locations, et déclarer les créances des demanderesses opposables au passif de la société Petites Locations.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations les sommes de 14.210 €, de 7.042 €, de 8.520 € et de 1.058,90 €, en tant que créances postérieures au jugement d'ouverture.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations la somme de 13.762, 99 au titre des dépens correspondant au coût de l'expertise judiciaire, à recouvrer par Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse, en tant que créances postérieures au jugement d'ouverture.

FIXER au passif de la liquidation judiciaire de la Sarl Petites Locations la somme de 5.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, en tant que créances postérieures au jugement d'ouverture.

CONDAMNER in solidum le Syndicat des copropriétaires de la résidence « Villa des fleurs », la compagnie d'assurance AXA France IARD, la société « Petites locations », la société Btsg prise en la personne de Maître Denis Gasnier en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société « Petites locations », Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier, la SA PACIFICA, Monsieur Vincent-Barelli, la société MFV, la société GAN assurances, la société de gérance du cabinet TABONI et la MAAF Assurances à payer aux requérants une somme de 37 552 € en principal, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement.

LES CONDAMNER in solidum à payer aux requérants la somme de 10 000 € au titre des frais irrépétibles.

LES CONDAMNER in solidum à payer aux requérants les dépens de l'instance, en ceux compris les frais d'expertise.

LIQUIDER les dépens, en vertu de l'article 701 du code de procédure civile, dans le jugement qui les adjuge, à la somme de 14 517,49 euros (cf **PJ 58**, Ordonnance de taxe du 27/02/2020 de 13 762,99 €, et **PJ 59 à 65**, frais d'assignation de 754,50 euros) avec autorisation de recouvrement direct au profit de Me Helena Sapira, Avocate au Barreau de Grasse.

DISPENSER la SCI Nice-Miami de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, en ce compris la présente procédure, les frais d'expertise et de la procédure de référé ;

ORDONNER en conséquence au syndic de la copropriété de recalculer la répartition desdits frais de procédure et d'expertise, de produire un décompte, et de reverser à la SCI Nice-Miami les sommes déjà payées à ce titre, dans un délai de 2 mois maximum à compter de la signification du jugement ;

RAPPELER que l'exécution provisoire est de droit

SOUS TOUTES RESERVES ET CE SERA DE DROIT

BORDEREAU DE PIECES :

- 1- Attestation de propriété de la SCI Nice-Miami : acte du novembre 2007 ;
- 2- Règlement de copropriété ;
- 3- Courrier de Gan Assurances du 9 novembre 2018 refusant la prise en charge des frais d'expertise judiciaire ;
- 4- Extrait Bodacc du 20/06/2017 et Kbis « Petites locations » : jugement d'ouverture de redressement judiciaire du 8/06/2017 ;

- 5- Bon d'intervention de la société AADS du 30/08/2017 ;
- 6- Procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages, suite à une réunion contradictoire du 18/10/2017 du cabinet ELEX, mandaté par le GAN, assureur de Mme Czarik ;
- 7- Compte rendu de visite de Monsieur Philippe Palazzoli, plombier de la copropriété, du 24/11/2017 ;
- 8- Rapport du 15/01/2018 de Monsieur Peltier, société Eurexo, expert mandaté par la compagnie AXA, assureur de la copropriété ;
- 9- Rapport amiable du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 25/01/2018 ;
- 10-Facture de la société Azur Protect Dépannage du 11/09/2018 ;
- 11-Constat du 30/10/2018, Maître Pierre-Marie Molleville, huissier de Justice associé à Nice ;
- 12-Facture de la société AGUA du 12/11/2018 avec description des désordres, des problèmes, et préconisations ;
- 13-Rapport du 15/11/2018 du cabinet Elex mandaté par Gan assurances, assureur de madame Czarik ;
- 14-Rapport amiable du cabinet Platexpert (M. Mendjisky) du 26/11/2018 ;

- 15-Couverture GAN Assurance « Multi-risques » habitation souscrite par Mme Czarik, et article 16 des conditions générales ;
- 16-LRAR de Me Sapira au cabinet Taboni du 9 novembre 2018 ;
- 17-Certificat médical du 15 octobre 2018 ;
- 18-Réponse du cabinet Taboni par courrier du 21 novembre 2018 ;
- 19-Mail E. Czarik à M. Taboni 2novembre 2018 ;
- 20-Echanges de mails Czarik-Taboni du 3 septembre 2017 ;
- 21-Echanges de mails Czarik-Taboni du 10 avril 2018 ;
- 22-Photographies du dégât 10/04/18 prises par Barrisol pour évacuer l'eau du plafond tendu ;
- 23-Constat amiable 10 avril 2018 ;
- 24-Constat amiable 11 septembre 2018 ;
- 25-Constat amiable 12 novembre 2018 ;
- 26-Mails au syndic de Mme Czarik des 4 et 11 décembre 2018 ;
- 27-Mail au syndic de Mme Czarik du 12 novembre 2018 ;
- 28-Courrier Judicia à Saretec 27/11/2017 ;
- 29-Ordonnance de référé du 27 décembre 2018 ;
- 30-Rapport d'expertise de Monsieur Serge Rostagno du 28 janvier 2020 ;
- 31- Mail de Mme Czarik à l'expert du 12 août 2019 ;
- 32-Facture Barrisol du 27/02/2019 ;
- 33-Devis Barrisol du 28/03/2019 ;
- 34-Récapitulatif des annulations de RV patients suite pour gestion des sinistres ;
- 35-Récapitulatif des heures de ménage suites aux sinistres ;
- 36-Certificat médical de mars 2019 ;
- 37-Facture de constat 25 avril 2018 ;
- 38-Facture Platexpert 4 décembre 2017 ;
- 39-Facture Platexpert 14 novembre 2018 ;
- 40-LRAR du syndic à Mr Viguier et Mme Courtois d'une part, et à la société Petites Locations d'autre part, en date du 5 septembre 2017, mentionnant l'évacuation collectant les eaux usées de ces deux chambres ;
- 41-Mail d'Isabelle Colomb à Mme Eléonore Czarik du 28/10/18 ;
- 42-Lettre de Monsieur Serge ROSTAGNO et facture du 28 janvier 2020 ;

- 43-Récapitulatif des frais d'huissier procédure de référé ;
 44-Courrier attestant des frais d'avocat, hors procédure au fond ;
 45-Déclaration de créance du 24/02/2020 ;
 46-Lettre à Me Gasnier du 13/10/2020 ;
 47-Lettre de Me Gasnier du 06/07/2021 ;
 48-Lettre de Me Gasnier du 18/05/2020 ;
 49-Attestation de Madame Marie Augustine Ndiaye et photographies du logement loué ;
 50-Contrat de location conclu entre M. et Mme Viguer et Mme Ndiaye ;
 51-Mail descriptif de l'état du bien loué par M. et Mme Viguer ;
 52-Dire à expert n°9 du syndicat des copropriétaires ;
 53-DTU plomberie ;
 54-Extrait K bis de la société MFV ;
 55-Conclusions de décembre 2018 des requérants, référé expertise, avec demande de condamnation du syndic à leur remettre les clés des combles ;
 56-Traduction de l'article paru sur Riviera 24 sur la condamnation de M. Frederico Roccati ;
 57-Article paru en italien sur Riviera 24 sur la condamnation de M. Frederico Roccati ;

Nouvelles pièces :

- 58-Ordonnance de taxe du 27/02/2020 de 13 762,99 € ;
 59-Expédition de l'assignation du 21/10/2020 de Mme Courtois et M. Viguer : frais d'huissier de 69,60 € ;
 60-Expédition de l'assignation du 20/10/2020 de Pacifica : frais d'huissier de 70,15 € ;
 61-Expédition de l'assignation du 22/10/2020 du SDC, de Btsg, de M. Baron-Barelli, et de la société Taboni : frais d'huissier de 299,40 € ;
 62-Expédition de l'assignation du 22/10/2020 de MAAF Assurances : frais d'huissier de 69,75 € ;
 63-Expédition de l'assignation du 21/10/2020 de GAN assurances : frais d'huissier de 70,95 € ;
 64-Expédition de l'assignation du 23/10/2020 de AXA : frais d'huissier de 71,65 € ;
 65-Expédition de l'assignation du 01/08/2022 de MFV : frais d'huissier de 106 € ;
 66-Echange de mails de Mme Czarik et du syndic Taboni du 12/09/2024 ;
 67-Demande de la clé des combles, mail de Mme Czarik du 12/09/2024 ;
 68-Rapport d'intervention ASSAINISSUD du 12/09/2024 ;
 69-Constat du 12/09/2024 ;
 70-Constat amiable de dégât des eaux signé par Mme Czarik et le syndic Taboni le 14/09/2024 ;
 71-Echange de mails de Mme Czarik et du syndic Taboni des 2 et 3/10/2024 ;
 72-Courrier officiel envoyé par mail à Me Marcel Benhamou le 7/10/2024 ;
 73-Courrier officiel envoyé par mail à Me Nicolas Donnantuoni le 7/10/2024 ;
 74-Courrier de l'expert Serge Rostagno à Me Donnantuoni du 6/02/2019 : demande la clé des combles pour nouveau sinistre ;
 75-Mail de Mme Czarik du 6/02/2019 ;
 76-Courrier MAAF à ORPI du 2/04/2024 ;

- 77-Constat du 12/02/2024 ;
- 78-Echanges de mails du 12/02/2024 ;
- 79-Echange de mails du 28/02/2024 ;
- 80-Mail et photos du 15/02/2024 ;
- 81-Mail de demande d'accès aux combles du 13/02/2024 ;
- 82-Echanges de mails des 21/02 et 11/03/2024 ;
- 83-Courrier MAAF à Mme Czarik du 4/09/2024 ;
- 84-Mail de Mme Czarik à BTSG et ORPI du 24/08/2024 ;
- 85-Mail de demande d'accès aux combles du 26/08/2024 ;
- 86-Mail de Mme Czarik à BTSG et ORPI du 5/09/2024 ;
- 87-Devis de la société Direct Dépannage du 3/09/2024 ;



SDC VILLA DES FLEURS - CABINET TABONI / SCI NICE MIAMI-202000179 ND/MEL

Nicolas DONNANTUONI
Avocat au Barreau de Nice

28, rue Hôtel des Postes – Nice Europe D
06000 - NICE
Tél : 04 92 00 37 00 – Fax : 04 92 00 08 55
n.donnantuoni@wanadoo.fr
Case Palais 471

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
2ième CHAMBRE - RG : 20/03945
MEE 4.04.2024 à 9h00
RPVA le 2.04.2024

CONCLUSIONS EN DEFENSE n°3

POUR :

Le Syndicat des copropriétaires « VILLA DES FLEURS » situé 16 bis avenue Georges Clémenceau 06000 NICE, pris en la personne de son syndic en exercice, la S.A.S CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE & DE PROVENCE, dont le siège social est 42, Rue Trachel, 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

DEFENDEUR

Ayant pour avocat, **Maître Nicolas DONNANTUONI** du Barreau de NICE, y domicilié 28, rue Hôtel des Postes, Nice Europe D, 06000 NICE.
Tél : 04 92 00 37 00 – Fax : 04 92 00 08 55 – e-mail : n.donnantuoni@wanadoo.fr
Case Palais 471

CONTRE :

1/ La SCI NICE-MIAMI, dont le siège social est à LINGOLSHEIM (67380) 29 rue d'Alsace, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant es- qualité audit siège.

2/ Madame Eléonore Victoria CZARIK, demeurant à NICE (06000) 16 bis avenue Georges Clémenceau.

DEMANDERESSES

Ayant toutes deux pour avocat, **Maître Hélène SAPIRA** du barreau de GRASSE.

2/ La compagnie d'assurances AXA, dont le siège social est à NANTERRE (92000) 313 Terrasses de l'Arche, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant es-qualité audit siège, assureur du syndicat des copropriétaires « VILLA DES FLEURS).

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat, **Maître Frédéric VANZO** du barreau de NICE

3/ La société « PETITES LOCATIONS », dont le siège social est à NICE (06100) 28 rue Philippe Adréani, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant es-qualité audit siège.

4/ La SCP BTSG², **Maître Denis GASNIER**, es-qualité de mandataire judiciaire de la société « PETITES LOCATIONS »

DEFENDERESSES

Ayant toutes deux pour avocat, **Maitre Pierre-Yves IMPERATORE** du barreau D'AIX EN PROVENCE

5/ Madame Elena COURTOIS et Monsieur Nicolas VIGUIER, demeurant ensemble à COLOMARS (06670) 33, Chemin du Dionel, La Sousta.

6/ La Société Anonyme PACIFICA, dont le siège social est sis 8/10 Bd de Vaugirard à 75724 PARIS CEDEX 15, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS 352 358 865, prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège (assureur des consorts COURTOIS et VIGUIER).

DEFENDEURS ET INTREVENANTE VOLONTAIRE

Ayant pour avocat, **Maître Lionel CARLES** du barreau de NICE

7/ Monsieur Vincent BARON-BARELLI, demeurant à NICE (06300) 3, rue Centrale.

DEFENDEUR

Ayant pour avocat, **Maître Valérie SINKO** du barreau de NICE

8/ MAAF ASSURANCES S.A, dont le siège social est Chaban à CHAURAY (79180), prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualités audit siège (assureur de Monsieur BARON-BARELLI)

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat, **Maître Astrid LANFRANCHI** du barreau de NICE

9/ La compagnie GAN ASSURANCES, dont le siège social est à PARIS (75008) 8/10, rue d'Astorg, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant es-qualité audit siège, assureur de Madame CZARIK (Assureur de Madame CZARIK).

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat, **Maître Pierre-Paul VALLI** du barreau de NICE

10/ La S.A.S CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE & DE PROVENCE, dont le siège social est 42, Rue Trachel, 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat, **Maître Marcel BENHAMOU** du barreau de NICE

11/ La société MFV, Société Civile Immobilière au capital de 1200 €, dont le siège est à NICE (06200) 28, Avenue philippe Andréani, identifiée au SIREN sous le numéro 792 978 330 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° D 792 978 330, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège (acquéreur du bien de Monsieur BARON-BARELLI);

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat, **Maître Clément BELLIN** du barreau de GRASSE

PLAISE AU TRIBUNAL

I/ RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Suivant assignation en référé d'heure à heure, la SCI NICE-MIAMI, propriétaire d'un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble VILLA DES FLEURS occupé par Madame Eléonore CZARIK, actionnaire de cette SCI familiale, a attiré la plupart des parties défenderesses, en l'état, disait-elle, d'une urgence caractérisée par une succession de dégâts des eaux survenus depuis le 27 octobre 2017 et successivement.

Pour justifier de cette procédure, les demanderesses avaient alors décidé, en dépit des nombreux échanges intervenus avec le syndic, que le seul responsable de leurs maux ne pouvait être que le syndicat des copropriétaires, ce alors même que leurs propres écritures révélaient que leur appartement, était surplombé par celui de la société « PETITES LOCATIONS » et des consorts COURTOIS/VIGUIER, et peut-être même celui de Monsieur Vincent BARON-BARELLI aujourd'hui SCI MFV) et que ceux-ci apparaissaient comme étant directement à l'origine des sinistres et dégâts des eaux invoqués.

Pièce 8

Pour parvenir à cette proposition de responsabilité, à ce stade, totalement prématurée, les demanderesses affirmaient que l'origine à l'évidence, serait privative mais aussi commune.

Pour prétendre en justifier, il était versé aux débats un procès-verbal de constat qui n'était rien d'autre qu'une compilation de photographies adressées par les demanderesses à une étude d'huissier, simple collecteur, ne faisant que les répertorier et reproduire les indications fournies par ses mandats !

Au-delà, des factures étaient versées aux débats, pour la plupart, des interventions sollicitées par le syndicat des copropriétaires afin d'essayer de remédier en urgence aux dégâts des eaux dont se plaignaient les demanderesses, sans qu'il s'agisse pour autant d'une quelconque reconnaissance de responsabilité.

Mieux encore, le syndicat des copropriétaires communiquaient les échanges entretenus avec les copropriétaires des chambres de bonne surplombant l'appartement des demanderesses, démontrant que ces interventions devraient, in fine, être supportées par les copropriétaires responsables, ce d'autant que certains d'entre eux n'ont pas nié ni contesté la responsabilité leur incombant ou celle de leurs occupants (WC bouchés par exemple !).

Pièce 1+2+3+4+11 à 14

On rappellera que déjà, le débat sur la nature juridique des canalisations à l'origine des désordres, prétendument communes, n'était corroboré par aucun élément.

Mieux, il était rappelé que chacune des chambres de bonne surplombant l'appartement des demanderesses, à l'origine, était totalement dépourvue de commodités puisqu'il n'existe qu'un seul point d'eau commun à tous l'étage situé dans le couloir comme indiqué au règlement de copropriété.

De ce chef, ce règlement rappelle que le 5ième étage est constitué de :

« douze chambres de bonnes, portant les n° de 1 à 12, avec water-closet commun à tout l'étage ».

Pièce 16+17

Mieux encore, il était affirmé par les demanderesses à propos des canalisations d'évacuation d'eaux usées qui avaient été au fil du temps rajoutées, uniquement à l'initiative des propriétaires de ces chambres de bonne, sans autorisations connues, qu'il s'agissait de partie commune et non privatives.

Or, le règlement de copropriété, tout aussi clairement, précise que les canalisations et conduites de toute nature sont communes

«... (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage particulier des dits appartements ».

Autrement dit ce qui prévaut est le critère d'utilité.

Pièce 16

Pendant des mois, les demanderesses ont focalisé leur attention sur le syndicat des copropriétaires et son syndic, ne voulant pas comprendre (ou faisant semblant) que l'origine évidente des dégâts des eaux subis résultait d'un problème d'évacuation des eaux usées des chambres de bonne surplombant leur appartement, pour lesquelles elles-mêmes dans leur assignation en référé parlaient de canalisations « *bricolées et raccordées à la seule initiative des copropriétaires* ».

Le syndicat des copropriétaires n'était en rien responsable et pourtant, il était attrait avec la ferme intention d'être cloué au pilori !

La société d'assainissement était intervenue à la demande du syndicat des copropriétaires pour tenter d'éviter que les sinistres ne perdurent alors même que ces demandes d'intervention n'avaient pas à être supportées par le syndicat des copropriétaires.

Les propres pièces versées aux débats par les demanderesses, comme par exemple le rapport du plombier, Monsieur PALAZZOLI, confirmaient que c'était bien les travaux privatifs réalisés par les propriétaires des chambres de bonne qui avaient par exemple, généré une contre-pente sur les évacuations de la vidange des mansardes de gauche.

Cette contre-pente pouvait créer à terme une obstruction de la colonne d'évacuation de nature à entraîner l'inondation des planchers des combles.

Depuis septembre 2016, le syndicat des copropriétaires n'a cessé d'alerter la société « PETITES LOCATIONS » et Madame COURTOIS et Monsieur VIGUIER, sans que ces derniers n'acceptent d'entendre remédier aux dégâts des eaux dont se plaignaient les demandeurs.

Mais il y a mieux encore,

On découvrait parmi les pièces versées aux débats (parmi lesquelles une vidéo) que monsieur CZARIK, pris en flagrant délit, arrosait volontairement le seuil de la porte d'une des chambres de bonne surplombant son appartement (de fait, celle des consorts Courtois-Viguier) ainsi que le couloir des parties communes pour laisser croire à un nouveau dégât des eaux !

Pièces 5+6+7+9+10+13+15 (vidéo)

C'est donc dans ces conditions, nonobstant une demande argumentée et documentée de mise hors de cause que par ordonnance de référé du 27 décembre 2018, une expertise était ordonnée au contradictoire du syndicat concluant et, confiée à Monsieur Serge ROSTAGNO.

L'expert a déposé son rapport le 28 janvier 2020.

On imaginait raisonnablement qu'à la lecture des conclusions de celui-ci les demanderesses auraient évité d'assigner le syndicat des copropriétaires concluant qui, on se demande bien à quel titre, a quand même été attrait on ne sait précisément sur la base de quel fondement et pour quelle faute dont il serait prétendument à l'origine.

Autrement dit, il s'agit d'un acharnement pour le moins déplacé qui a consisté à nouveau à attirer le syndicat des copropriétaires et mieux encore son syndic personnellement.

De toute évidence les demanderesses ont décidé de ratisser large, ce qui juridiquement n'est pas admissible, à fortiori à la lecture du rapport de l'expert intervenu.

S'agissant des demandes de la SCI MIAMI et Madame CZARIK à l'encontre le syndicat des copropriétaires

L'assignation qui a été délivrée est assez intéressante puisqu'elle rappelle et insiste sur un réseau **horizontal** de canalisations inadaptées du fait et au bénéfice des chambres du 5^{ème} étage appartenant à la société PETITES LOCATIONS et aux consorts COURTOIS/VIGUIER.

Les demanderesses persistent à voir dans cette situation, le moyen d'engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Naturellement, tous les rappels chronologiques préalables à l'instauration de la mesure d'expertise ne font que conforter les développements du syndicat des copropriétaires quant à une situation **dont il n'a jamais été à l'origine, n'a jamais été informé et dont il n'a pas à assumer une quelconque responsabilité.**

Son propre assureur, le GAN rappel qu'il s'évince du rapport ROSTAGNO que le sinistre déploré trouve son origine en le slots privatifs 17 de la SCI MFV (aux droits de Mr BARON-BARELLI), 21 de la société Petites Locations et 22et 23 des consorts COURTOIS-VIGUIER.

Et pourtant,

Poursuivant ses errements, les demanderesses pour prétendre justifier des demandes dirigées contre le concluant, pensent pouvoir référence aux conclusions de l'expert ROSTAGNO qui, pourtant, visent clairement et sans la moindre ambiguïté ou interprétation possible, les travaux réalisés ante et en cours d'expertise, **sans autorisation.**

Les conclusions de l'expert précisent ainsi (page 80-81) :

Les désordres proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles qui ont été créées, provoquant un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement SARL PETITES LOCATIONS.

Le diamètre du collecteur horizontal dans les combles est inférieur au diamètre de sortie de la cuvette des toilettes.

Cette conduite comporte un nombre insuffisant de colliers pour maintenir les pentes du collecteur, à la limite le diamètre n'est pas adapté :

Les réseaux comportaient des pentes nulles, voir des contre-pentes importantes.

Les collecteurs des studios de la SARL PETITES LOCATIONS et des consorts BARON/BARELLI se trouvant à l'aplomb de l'appartement des demanderesses sont en pente nulle, voir en contre-pente provoquant un refoulement de l'eau dans la salle d'eau de la SARL PETITES LOCATIONS et inondant ainsi l'appartement des demanderesses.

Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes verticales (parties communes) n'a pas indiqué de défaut apparent en rapport avec les désordres invoqués par les demanderesses.

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5^{ème} étage sont nettement plus récents que le bâtiment et comme le confirme l'expert, ont été réalisés sans autorisation puisqu'aucun des copropriétaires concernés n'a été en mesure de présenter un quelconque document en ce sens.

Mieux, les demanderesses rappellent dans leurs écritures, à propos de toute une série de demandes de travaux à réaliser sous astreinte, *que ce réseau privatif de recueillement des eaux usées l'a été non seulement sans autorisation mais sans respecter les règles de l'art.*

Pourtant, on n'hésite pas à venir demander sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, à voir condamner le syndicat des copropriétaires à différentes indemnités au titre des préjudices subis du fait de fautes commises *exclusivement* par certains copropriétaires *à partir d'un réseau EU privatif !*

L'argumentaire est assez curieux puisqu'on a le sentiment que sous couvert de cette disposition légale, il s'agirait là d'une sorte « de tarte à la crème juridique » autorisant, quelques soient les circonstances, à venir rechercher la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Contrairement à ce qui est affirmé, les sinistres ne trouvent pas leurs origines dans des parties privatives et des parties communes.

Cela est radicalement faux non seulement de l'écrire mais de l'affirmer puisqu'à aucun moment l'expert judiciaire n'a apporté telle précision.

Les demanderesses confondent volontairement les notions de parties communes au sens littéral et juridique du terme et celles littéralement différente de « parties communes » au réseau privatif créé sans autorisation.

La nuance est d'importance avec toutes les conséquences juridiques que cela emporte.

Se référer aux observations imprécises et fausses juridiquement du Cabinet Eurexo dans un compte rendu du 15.01.2018 est symptomatique de la difficulté pour ne pas dire de la détresse des demanderesses à tenter désespérément de proposer un semblant de démonstration en vue d'emporter avec elles et à leur bénéfice le syndicat des copropriétaires !

Que dire de l'improvisation juridique à vouloir « raccrocher » ce réseau totalement privatif, commun aux seuls copropriétaires qui l'ont créé sans autorisation et/ou s'y sont raccordés, à la définition des parties communes visée au règlement de copropriété ?

L'exercice ne convainc pas y compris son auteur, page 31 :

« Néanmoins, cette qualification ne dédouane pas les copropriétaires des chambres de leur responsabilité propre pour les « bricolages », travaux et aménagements défectueux réalisés sans respecter les règles de l'art, et sans autorisations ni contrôle ».

On soutient donc une chose et son contraire.

Faire référence au dire n°9 du syndicat des copropriétaires n'est pas très glorieux dès lors qu'on tente de lui faire dire le contraire de ce qu'il y est indiqué savoir, littéralement :

« ...La plus radicale est conforme à la situation actuelle puisque tous les sanitaires, tous les réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5ème étage ont été créés sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires.

La seconde nécessite en tout état de cause l'autorisation de l'assemblée générale puisqu'il s'agit, **au moins pour partie**, de réaliser des travaux sur des parties communes... ».

Lorsque le syndicat fait référence aux parties communes c'est très précisément à celle, verticale, qui va accueillir le nouveau réseau privatif objet des débats tel qu'il serait modifié selon les préconisations de l'expert et donc, la nécessité pour qu'il soit efficace de peut-être devoir modifier le diamètre actuel du réseau vertical (à la jonction des deux réseaux) et, en tout état de cause de solliciter une autorisation pour le raccorder et ne pas reproduire les errements passés !

Tout cela n'est très sérieux.

Comme rappelé en liminaire et finalement, confirmé par les écritures adverses, la transformation des chambres de bonne du 5^{ème} étage est intervenue au fil du temps **sans jamais prévenir les syndics successifs** afin d'aboutir à la création d'un réseau de recueillement des eaux usées horizontal et totalement privatif, au demeurant sous dimensionné, venant ensuite se jeter **dans la canalisation verticale, seule partie commune pour laquelle l'expert judiciaire a précisé qu'il n'était en rien dans les sinistres et désordres subis par les demanderesses.**

Surabondamment, sans que cela ne perturbe un seul instant les demanderesses à propos des demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires, on relèvera dans les écritures de Monsieur BARON BARELLI sa demande, le 9 novembre 2020, de porter à l'ordre du jour de la prochaine AG, la réalisation des travaux de confortement conformes aux préconisations de l'expert judiciaire, joignant à cet effet un devis des travaux que celui-ci s'engageait à réaliser à ses frais.

Autrement dit les copropriétaires responsables de cette situation ont eux-mêmes tiré les conséquences du rapport ROSTAGNO en sollicitant des autorisations à postériori afin de régulariser la situation par la réalisation de travaux conformes.

Une fois encore les demanderesses ne l'entendent pas et ne le voient pas.

Il n'existe donc aucun élément factuel ou juridique qui soit de nature à voir engager le syndicat des copropriétaires.

Celui-ci a accepté au fil du temps de faire intervenir différents professionnels pour essayer de remédier à une situation dont il n'était absolument pas à l'origine.

Dans leurs ultimes écritures, les demanderesses invoquent une jurisprudence **isolée** de la Cour d'appel de PARIS qui, si l'on en croit l'interprétation proposée, serait une sorte de mise en jeu, sans faute, du syndicat des copropriétaires au seul motif qu'il n'aurait pas agi à l'égard d'une situation (des travaux réalisés par des copropriétaires) qu'il ne connaissait pas.

L'argument est d'autant plus audacieux que le rapport d'expertise met en exergue et désigne les copropriétaires responsables !

Mettre en cause le syndicat (comme son syndic actuel – mais pas les précédents) n'est rien d'autre que la preuve d'une volonté affichée des demanderesses de rechercher « coute que coûte » un responsable.....solvable.

Selon le principe si peu juridique du « y a qu'à », le syndicat aurait dû faire ceci ou cela et, pour cela, lire dans une boule de Crystal à l'égard d'une situation qu'il ignorait !

Pour continuer à tenter de tromper la vigilance du Tribunal, les demanderesses persistent à utiliser, sciemment, une terminologie juridique erronée en faisant référence à une canalisation prétendument **commune** d'eaux usées.

Continuer de l'affirmer est une hérésie juridique.

Nous parlons dans cette affaire d'un réseau EU **totalelement privatif** à l'origine des désordres invoqués.

Se prévaloir d'une demande présentée en référé (et refusée) de remises des clés des combles ne présente aucun intérêt si ce n'est de relever dans les propres écritures des demanderesses :

« Les différents plombiers, intervenants et experts ont constaté les engorgements de canalisation et les refoulements, qui constituent bien la cause des sinistres».

Depuis l'origine de cette affaire, les demanderesses savent pertinemment que le syndicat des copropriétaires n'est en rien responsable de la situation et pourtant, prennent un malin plaisir à prétendre le contraire nonobstant les conclusions de Mr ROSTAGNO.

Le tribunal l'a parfaitement compris, les demanderesses cherchent une sorte « d'assurance tout risque » à l'égard, se disent-elles, de copropriétaires qui ne seraient peut-être pas solvables.

Personne n'est dupe.

Se référer à des conclusions d'experts privés est, une fois encore sans intérêt puisque au surplus, les passages qui sont repris ne sont qu'affirmations et absurdité juridiques.

A aucun moment, l'expert judiciaire ne fait référence à un engorgement de la canalisation descendante **qui n'est pas la cause** des sinistres invoqués !

Il est radicalement et honteusement faux de le prétendre.

Aussi, rappelons à nouveau, à qui feint de ne pas les comprendre et vouloir leur faire dire autre choses, les conclusions de l'expert judiciaire :

« ...Les désordres proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles qui ont été créées, provoquant un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement SARL PETITES LOCATIONS.

Le diamètre du collecteur horizontal dans les combles est inférieur au diamètre de sortie de la cuvette des toilettes.

Cette conduite comporte un nombre insuffisant de colliers pour maintenir les pentes du collecteur, à la limite le diamètre n'est pas adapté :

Les réseaux comportaient des pentes nulles, voir des contre-pentes importantes.

Les collecteurs des studios de la SARL PETITES LOCATIONS et des consorts BARON/BARELLI se trouvant à l'aplomb de l'appartement des demanderesses sont en pente nulle, voir en contre-pente provoquant un refoulement de l'eau dans la salle d'eau de la SARL PETITES LOCATIONS et inondant ainsi l'appartement des demanderesses.

Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes verticales (parties communes) n'a pas indiqué de défaut apparent en rapport avec les désordres invoqués par les demanderesses.... »

La SCI MIAMI et Madame Eléonore CZARIK ne pourront qu'être déboutées de toutes leurs demandes fins et conclusions dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires pour être infondées, injustifiées et au demeurant contraires aux conclusions de l'expert ROSTAGNO.

Le comportement outrancier, vexatoire, tout autant que l'entêtement dont font preuves les demanderesses à l'égard du syndicat des copropriétaires nécessitera de les condamner reconventionnellement et chacune, aux paiements d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure particulièrement abusive, infondée et vexatoire, ainsi qu'un article 700 à hauteur de la somme de 4.000 euros, sans compter les frais et dépens tant de l'instance en référé qu'au fond.

PAR CES MOTIFS

Vu les pièces versées aux débats et notamment le rapport de Monsieur Serge ROSTAGNO qui sera homologué,

DIRE n'y avoir lieu à voir engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que toutes les origines des désordres intervenus sont purement privatives.

DEBOUTER la SCI MIAMI et Madame CZARIK de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions telles que dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires NICE MIAMI dont la recherche de responsabilité n'est ni fondée, ni justifiée au regard des éléments de la cause et, surtout du rapport de l'expert judiciaire.

CONSTATER que depuis le début de cette affaire les demanderesses font preuves d'un acharnement déplacé à l'égard du syndicat des copropriétaires pour l'avoir une nouvelle fois attrait dans de telles conditions.

Les **CONDAMNER** in solidum et chacune au paiement d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure particulièrement abusive, injustifiée et vexatoire.

Les **CONDAMNER** également chacune et in solidum, au paiement d'une somme de 4.000 euros en application de l'article 700 du CPC, outre les entiers frais et dépens tant de l'instance en référé qu'au fond.

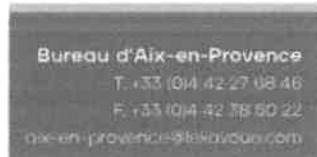
DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire.

SOUS TOUTES RESERVES

Liste des pièces communiquées, outre celles produites par les parties demanderesses :

1. LR/AR SARL « PETITES LOCATIONS » au Cabinet TABONI du 20/09/2016
2. LR/AR Cabinet TABONI à SARL « PETITES LOCATIONS » du 28/09/2016
3. Mail Monsieur TABONI à Monsieur CZARIK du 28/09/2016
4. LR/AR Cabinet TABONI à SARL « PETITES LOCATIONS » du 20/10/2016
5. Mail Monsieur TABONI à CFDP du 07/08/2017
6. LR/AR CFDP à Monsieur CZARIK du 09/08/2017
7. 3 photographies
8. LR/AR Monsieur CZARIK à CFDP du 14/08/2017
9. courrier CFDP à Monsieur CZARIK du 16/08/2017
10. mail CFDP à Monsieur CZARIK du 31/08/2017

11. LR/AR Cabinet TABONI à Madame COURTOIS et Mr VIGUIER du 05/09/2017
12. LR/AR Cabinet TABONI à SARL « PETITES LOCATIONS » du 05/09/2017
13. Mail Mr et Mme VIGUIER au Cabinet TABONI du 18/09/2017
14. Courier Cabinet TABONI à Mr et Mme VIGUIER du 27/02/2018.
15. Vidéo de Mr CZARIK
16. Règlement de copropriété
17. 2 photos du point d'eau
18. Rapport d'expertise (mémoire)



Affaire : (TJ NICE)(DEF) SCP BTSG² (Me GASNIER) LJ STE PETITES LOCATIONS C/ SCI NICE-MIAMI, CZARIK, SDC
VILLA DES FLEURS, ET AUTRES

Dossier n° : D2000843

Tribunal Judiciaire de Nice Chambre n°: 2^{ème} CHAMBRE CIVILE Section CONTENTIEUX GENERAL

N° de rôle^o: 20/03945

A Messieurs le Président et Juges
2^{ème} CHAMBRE CIVILE
Section CONTENTIEUX GENERAL
Tribunal Judiciaire de Nice

Audience de mise en état du 10 octobre 2024

CONCLUSIONS EN DEFENSE N°3

POUR :

La S.C.P BTSG², S.C.P au capital de 0,00 €, dont le siège social est 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.
Défenderesse

La S.A.R.L PETITES LOCATIONS, S.A.R.L au capital de 0,00 €, dont le siège social est 28 Avenue Philippe Adreani 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défenderesse

Ayant pour avocat :

La SELARL LEXAVOUÉ AIX-EN-PROVENCE représentée par Maître Pierre-Yves IMPERATORE
Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE
Demeurant 1 Avenue Benjamin Abram CS 10900 13627 AIX-EN-PROVENCE

CONTRE :

La S.A AXA FRANCE IARD, S.A au capital de 0,00 €, dont le siège social est 313 Terrasses de l'Arche 92727 NANTERRE CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défenderesse

Ayant pour avocat postulant :
Maître Frédéric VANZO
Avocat au Barreau de NICE
Demeurant CABINET VANZO & OKAR 40 Rue Gioffredo 06000 NICE
Toque Case Palais n° 437

Monsieur **Vincent BARON-BARELLI**, domicilié 3 Rue Centrale 06300 NICE
Défendeur

Ayant pour avocat postulant :
Maître Valérie SINKO
Avocat au Barreau de NICE
Demeurant 16 Bis Rue Emile Léonard 06300 NICE
Case Palais N° 506

Madame **Elena COURTOIS**, domiciliée 33 Chemin du Dionel La Sousta 06670 COLOMARS
Défenderesse

Monsieur **Nicolas VIGUIER**, domicilié 33 Chemin du Dionel La Sousta 06670 COLOMARS
Défendeur

Ayant pour avocat postulant :
Maître Lionel CARLES
Avocat au Barreau de Nice
Avocat au Barreau SELARL CARLES-KARCENTY-FOURNIAL & ASSOCIES 10 Rue
Tonduti de l'Escarene 06000 NICE
Toque Case Palais n° 86

Madame **Eléonore Victoria CZARIK**, née le 18 novembre 1982 à STRASBOURG (67) de
nationalité française, Psychologue, domiciliée 16 Bis Avenue Georges Clémenceau 06000 NICE
Demanderesse

La S.C.I NICE MIAMI, S.C.I au capital de 0,00 €, dont le siège social est 29 Rue d'Alsace 67380
LINGOLSHEIM, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit
siège.

Demanderesse

Ayant pour avocat postulant :
Maître Hélène SAPIRA
Avocat au Barreau de Grasse
Demeurant 14 Rue Sadi Carnot Le Carnot 06600 ANTIBES

La S.A GAN ASSURANCES, S.A au capital de 0,00 €, dont le siège social est 8-10 Rue d'Astorg
75008 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit
siège.

Demanderesse

Ayant pour avocat postulant :

Maître Pierre-Paul VALLI

Avocat au Barreau de Nice

Demeurant CABINET VALLI & PINELLI 17 Avenue Georges Clémenceau 06000 NICE

Toque Case Palais n° 137

La **S.A MAAF ASSURANCES**, S.A au capital de 0,00 €, dont le siège social est Chaban 79180 CHAURAY, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défenderesse

Ayant pour avocat postulant :

Maître Astrid LANFRANCHI

Avocat au Barreau de Nice

Demeurant SELARL CAPPONI LANFRANCHI & ASSOCIES 1 Rue Defly 06000 NICE (France)

Toque Case Palais n° 60

La **S.A.S SOCIETE DE GERANCE DU CABINET TABONI**, S.A.S au capital de 0,00 €, dont le siège social est 42 Rue Trachel 06000 NICE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défenderesse

Ayant pour avocat postulant :

Maître Marcel BENHAMOU

Avocat au Barreau de Nice

Demeurant CABINET BENHAMOU-HARRAR 48 Rue Gioffredo 06000 NICE

Toque Case Palais n° 501

Le **Syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS**, Syndicat des copropriétaires au capital de 0,00 €, dont le siège social est 16 Bis Avenue Georges Clémenceau 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défendeur

Ayant pour avocat postulant :

Maître Nicolas DONNANTUONI

Avocat au Barreau de NICE

Demeurant Europe D 28 Rue Hôtel des Postes 06000 NICE

Toque Case Palais n° 471

La **Société Civile Coopérative CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR** - Service Assurances PACIFICA, Société Civile Coopérative au capital de 0,00 €, dont le siège social est Avenue Paul Arène Les Negadis 83300 DRAGUIGNAN (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Défenderesse

PLAISE AU TRIBUNAL

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

La SCI Nice-Miami (Mme CZARIK) est propriétaire depuis le 30 novembre 2007 d'un appartement situé au 4eme étage d'un immeuble VILLA DES FLEURS sis au 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice (06000), constituant le lot n°12 de la copropriété.

Selon assignation en date du 22 octobre 2020, la SCI NICE MIAMI et Madame CZARIK ont attiré les défendeurs devant la Juridiction de Céans, exposant que la SCI NICE MIAMI est propriétaire d'un appartement au 4ème étage d'un immeuble sis à NICE 06000 16 bis avenue Georges Clémenceau, que Madame CZARIK, membre de cette SCI familiale, est également occupante de cet appartement qui constitue son domicile, que cet appartement est situé sous des anciennes chambres de bonne transformées en logement appartenant à :

- Monsieur BARON-BARELLI (lot n° 17 de la copropriété),
- La société PETITES LOCATIONS (lot n° 21 de la copropriété),
- Monsieur VIGUIER et Madame COURTOIS (lots n° 22 et 23 de la copropriété),

Que les canalisations de ces lots auraient fait l'objet de travaux sans autorisation de la copropriété et en violation des règles de l'art et qu'elles génèrent dans l'appartement occupé par Madame CZARIK des désordres.

Les requérantes ont obtenu selon Ordonnance de référé du 27 décembre 2018, la désignation de Monsieur ROSTAGNO en qualité d'expert au contradictoire des défenderesses.

Elles demandent au Tribunal, sur la base du rapport déposé par Monsieur ROSTAGNO, qu'il ordonne aux trois propriétaires des chambres de bonne de déposer les réseaux d'eau et sanitaires de leurs biens sous astreinte, de faire installer un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studettes, qu'il condamne par ailleurs *in solidum* l'ensemble des défendeurs à leur payer la somme de 37 152 € à titre principal augmentée des intérêts au taux légal au titre du remboursement des frais d'expertise, des frais d'huissier, des frais d'avocat et des frais annexes évalués par l'expert, ainsi que 5 000 € au titre des frais irrépétibles outre les entiers dépens.

Monsieur BARON BARELLI sollicite de voir :

- Débouter la SCI Nice Miami et Madame CZARIK de ses prétentions à l'encontre de Monsieur Baron – Barelli Vincent
- Condamner les succombants à la somme de 3000 € en vertu de l'article 700 du NCPC ainsi qu'aux entiers dépens

Le syndicat des copropriétaires sollicite de voir :

- Débouter la SCI NICE MIAMI et Mme CZARIK de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,
- Dire et juger que les désordres sont de nature privative,
- Dire et juger que le syndic CABINET TABONI n'a commis aucune faute,
- Dire et juger que la faute du CABINET TABONI n'est pas démontrée et qu'aucun lien de causalité n'existe entre la faute et le préjudice,
En conséquence,
- Débouter Mme CZARIK et la SCI NICE MIAMI de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre du CABINET TABONI,
- Condamner solidairement la SCI NICE MIAMI et Mme CZARIK à payer au CABINET TABONI la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du CPC, outre les dépens.

La compagnie AXA France IARD, assureur responsabilité civile du SDC, sollicite :

- Dire et juger que la demande faite par la SCI MIAMI et Mme CZARIC de mise jeu des garanties d'AXA, assureur du SDC, est sans objet et infondée en l'absence de toute responsabilité du SDC
- Condamner tout succombant à la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du CPC

La compagnie PACIFICA sollicite de :

- Prendre acte de l'intervention volontaire de la SA PACIFICA en qualité d'assureur de Monsieur VIGUIER et Mme COURTOIS
- Débouter la SCI MIAMI et Mme CZARIC de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions
- Condamner tout succombant à la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du CPC

Le GAN, en sa qualité d'assureur de Mme CZARIK sollicite :

- La condamnation *in solidum* de Mr BARON BARELLI, de la MAAF, des consorts COURTOIS VIGUIER et de PACIFICA à lui rembourser la somme de 1.891,73 €, versée à son assurée.

La MAAF, attrait à la procédure en sa qualité d'assureur de Monsieur BARON- BARELLI, sollicite sa mise hors de cause.

C'est en l'état que se présente cette affaire.

II. DISCUSSION

In limine litis

A. Sur l'inopposabilité de la créance et la liquidation judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS

En droit,

Dans les deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture d'une procédure collective, les créanciers, dont la créance est née antérieurement audit jugement, doivent adresser une déclaration de leurs créances au mandataire judiciaire (C. com., art. L. 622-24).

Ce délai est un délai de forclusion, en ce qu'une fois écoulé, les créanciers perdent leurs droits de déclarer leurs créances, lesquelles deviennent, *ipso facto*, inopposables à la procédure collective (C. com., art. L. 622-26, al. 2).

D'une part, le caractère antérieur ou postérieur d'une créance au jugement d'ouverture d'une procédure collective est déterminé au regard de la date de survenance du fait générateur de la créance :

« L'antériorité de la créance par rapport au jugement d'ouverture de la procédure, condition essentielle pour déterminer les seules créances soumises à déclaration, s'apprécie, selon l'article L. 622-24 précité, par rapport au fait générateur de la créance. »

(Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 décembre 2023, n°20/00653)

A titre d'illustration, en cas d'annulation d'une vente, le fait générateur retenu pour caractériser l'antériorité de la créance est la vente et non la découverte du défaut de conformité (Com., 2 octobre 2012, n° 10-25.633). De même, la haute juridiction rappelle que le fait générateur d'une créance de dommages et intérêts est la date de réalisation du dommage (Com., 3 avril 2019, n° 18-10.645).

Aussi, lorsque les éléments de la créance alléguée prennent leur origine antérieurement à l'ouverture de la procédure collective, la jurisprudence estime que le caractère antérieur de la créance doit être retenu, celle-ci étant alors nécessairement soumise à déclaration (Cour d'appel, Chambéry, 15 février 2022, n° 21/01536).

Il a ainsi été considéré qu'en cas d'apparition de premiers désordres consécutifs à des travaux avant le jugement d'ouverture, la créance doit être considérée comme antérieure, peu important que l'étendue exacte des dégradations ne puisse être déjà appréhendée :

« Le critère de la nécessité d'une déclaration de créance étant celui de l'antériorité au jugement d'ouverture de son fait générateur, qui est ici l'exécution des travaux litigieux, nécessairement intervenue avant la date d'interruption définitive du chantier et donc avant la mi-décembre 2015. »

Il est ainsi inopérant, pour M. [U], de faire valoir qu'il n'aurait découvert les désordres dans toute leurs ampleur et conséquences qu'après le jugement d'ouverture, grâce au rapport déposé par l'expert judiciaire [...]. »

(Cour d'appel de Poitiers, 7 mars 2023, n° 21/01888)

Dès lors, il en résulte que le caractère antérieur d'une créance est établi lorsque l'origine de celle-ci se trouve dans un fait génératrice préexistant au jugement d'ouverture d'une procédure collective, et ce peu importe la date d'exigibilité de ladite créance ou la date à laquelle celle-ci se révèle (*Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 décembre 2023, n° 20/00653 ; 30 mai 2013, n° 10/23422 ; Com., 16 mars 2010, n° 09-13.937*).

La haute juridiction tend même à considérer que le caractère éventuel d'une créance ne dispense pas le créancier de la déclarer (*Com., 9 octobre 2019, n° 18-18.818*).

D'autre part, la nature des créances à déclarer est relativement diverse en ce qu'elle ne se limite pas aux seules créances de sommes d'argent.

Si ce type de créance est effectivement soumis à déclaration, la Cour de cassation a toutefois précisé que le créancier dont la créance n'a pas un objet pécuniaire devait également déclarer une créance de dommages-intérêts, les obligations de faire ou de ne pas faire se résolvant en dommages-intérêts en cas d'inexécution (*Com., 12 novembre 1996, n° 94-17.032*).

Les obligations de faire n'échappent donc aucunement à l'obligation édictée par l'article L.622-24, dès lors que le fait génératrice de cette créance est antérieur à l'ouverture de la procédure collective (*Com., 10 janvier 2012, n° 10-23.891*).

Par conséquent, il résulte des éléments sus évoqués que :

- **Le caractère antérieur d'une créance s'apprécie au regard de la date de survenance du fait génératrice de celle-ci ;**
- **Les créances antérieures ayant pour objet une obligation de faire sont également soumises à déclaration.**

En l'espèce,

Une déclaration de créance en date du 24 février 2020 a été régularisée au passif de la procédure de redressement judiciaire ouverte le 22 novembre 2018 et publiée au BODACC le 14 décembre suivant.

En outre, la SARL PETITES LOCATIONS a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire prononcé le 1^{er} avril 2021.

La procédure n'a pas été régularisée à l'égard du liquidateur.

Madame CZARIK et la SCI NICE-MIAMI sollicitent la condamnation de la SARL PETITES LOCATIONS à une obligation de faire (réalisation de travaux) et la fixation de la somme totale de 49.593,89 € au passif de la liquidation judiciaire.

Contrairement à ce qu'affirment les demanderesses, ces deux créances ont chacune pour origine un fait antérieur au jugement d'ouverture de la procédure collective dont fait l'objet la SARL PETITES LOCATIONS.

Il apparaît ainsi que les créances dont se prévalent la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK n'ont pas été déclarées dans les délais impartis, de sorte que celles-ci sont inopposables au passif de la procédure collective.

L'assignation en référé en date du 6 décembre 2018 démontre effectivement que l'origine du préjudice, et donc des créances alléguées, est antérieure au jugement d'ouverture.

L'acte introductif d'instance faisait état d'un premier dégât des eaux survenu le 30 août 2017 et occasionnant des dégâts dans l'appartement de Madame CZARIK. Un curage des canalisations était alors réalisé dans le grenier à partir de l'appartement appartenant à la concluante.

Pièce n°1 : Assignation en référé du 06/12/2018

Dès la fin de l'année 2017, l'expert mandaté par le GAN, alors assureur de Madame CZARIK, ainsi que le plombier de la copropriété constataient une contre-pente sur les évacuations, laquelle était de nature à obstruer la colonne d'évacuation des « WC VIGUIER et PETITES LOCATIONS » (pièce n°1 – page 5).

Ainsi, il est indéniable que le fait générateur des créances dont se prévalent aujourd'hui la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK est antérieur au jugement d'ouverture dont la SARL PETITES LOCATIONS a fait l'objet.

En effet, les éléments des créances alléguées prennent manifestement leur origine avant l'ouverture de la procédure collective puisque **le premier sinistre déploré était intervenu au mois d'août 2017**.

Plusieurs autres sinistres ont d'ailleurs également été déclarés par la partie adverse au cours de l'année 2018 :

Le dernier sinistre date du 12/11/2018 (**PJ 25 et 16**)

Auparavant, la concluante a eu à déplorer un sinistre le 27/10/2017 (**PJ 19**), un sinistre le 11/09/2018 (**PJ 10, 24**), effondrement du plafond gorgé d'eaux sales pendant la nuit), un sinistre le 10/04/2018 (**PJ 13, 22 et 23**) un sinistre le 30/08/2017, trembes d'eau ayant nécessité l'intervention des pompiers (**PJ 5, 6, 7, 8, 9, et 20**).

(Pièce n°1 – Page 4)

Il s'en déduit que **les demanderesses avaient parfaitement connaissance de la cause des désordres avant l'ouverture de la procédure collective** le 22 novembre 2018 puisque l'expert

mandaté par l'assureur de Madame CZARIK et le plombier de la copropriété avaient d'ores et déjà conclu, en 2017, aux responsabilités respectives de la copropriété et des propriétaires des chambres.

Contrairement à ce qu'indiquent la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK au sein de leurs conclusions, il ne s'agit en l'espèce aucunement de solliciter l'exécution d'une obligation de faire afférente à un fait génératrice postérieur au jugement d'ouverture mais bien d'une obligation dont le fait génératrice remonte à 2017, date de réalisation du premier sinistre.

Il en est de même concernant les demandes de condamnation pécuniaire, lesquelles correspondent pour l'essentiel au coût des travaux préconisés par l'expert ainsi qu'aux frais d'expertise et préjudices résultant des désordres litigieux.

Les demanderesses ne peuvent ainsi essayer de contourner les règles d'ordre public en prétextant solliciter simplement l'exécution d'une simple obligation de faire, alors-même que l'inexécution de celle-ci se résoudrait par une condamnation d'ordre pécuniaire et qu'elles sollicitent également la fixation au passif d'une créance correspondant au coût estimé des travaux à effectuer.

La déclaration de créance effectuée le 24 février 2020 par la SCI NICE-MIAMI est ainsi manifestement tardive en ce qu'elle n'a pas été établie dans le délai requis de deux mois.

En outre, la demande de condamnation à une obligation de faire aurait dû également être déclarée dans le délai imparti puisque celle-ci trouve son origine dans des éléments antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, tel qu'il l'a été précédemment énoncé.

Par conséquent, lesdites créances sont inopposables au passif de la procédure collective.

Sur le fond

B. Sur le rapport d'expertise et l'origine des désordres allégués

Monsieur ROSTAGNO, Expert judiciaire, estime que les désordres invoqués par les requérantes résultent des engorgements successifs du collecteur des eaux usées situé dans les combles de l'immeuble au 5^{ème} étage et notamment du fait que le diamètre du collecteur horizontal est inférieur au diamètre de sortie de la cuvette des toilettes du lot de la SARL PETITES LOCATIONS, ce qui réduit le passage de l'eau et qui n'est pas conforme aux règles de l'art et au DTU60.1.

Les passages de la caméra vidéo dans les collecteurs horizontaux ont en outre révélé des pentes nulles, voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs, à savoir :

- Le collecteur issu des sanitaires du studio appartenant à la SARL PETIES LOCATIONS ;
- Le collecteur récupérant les eaux des sanitaires du studio de Monsieur BARON-BARELLI.

L'expert judiciaire confirme toutefois clairement que les dommages dans l'appartement des requérantes se situent à l'aplomb des lots propriété de la SARL PETITES LOCATIONS et des

consorts VIGUIER – COURTOIS et indique que la pente-nulle (ou contre-pente) bouche les collecteurs et entraîne ainsi un refoulement des eaux usées dans la salle d'eau de la concluante et inonde l'appartement de Madame CZARIK.

Par ailleurs, si l'Expert estime qu'il existe une pente nulle, voire une contre-pente au niveau des collecteurs récupérant les eaux sanitaires des studettes de la SARL PETITES LOCATIONS et BARON-BARELLI, il considère cependant que les désordres invoqués par les requérantes proviennent de la présence de sanibroyeurs dans les studettes et que le studio de Monsieur BARON-BARELLI n'en est pas équipé, ses eaux s'évacuant en effet par gravitation vers la colonne partie commune de l'immeuble.

Il préconise en outre deux solutions pour remédier auxdits sinistres :

- La dépose des réseaux d'eau et sanitaires dans les studettes du 5ème étage, étant rappelé que la studette de Monsieur BARON-BARELLI n'est pas équipé d'un sanibroyeur ;
- L'installation d'étanchéité sur les sols, avec obtention d'autorisations de la part des services compétents pour les studettes qui disposent de sanibroyeurs.

Les parties privatives du lot de copropriété appartenant à la concluante ne sont pas à l'origine du sinistre.

En effet, les eaux usées (évier, douche, lavabo, WC) de l'appartement n°7 (appartenant du concluant) s'écoulent dans un collecteur relié à la colonne **commune à laquelle est également rattachée l'appartement n°5 (M. et Mme. VIGUIER-COURTOIS)**.

Les canalisations de plusieurs lots se rejoignent ainsi dans une canalisation commune située dans le local sous les combles. Force est donc de constater que les désordres allégués sont causés par la défectuosité des parties communes.

L'article 2 du règlement de copropriété relatif aux parties communes de l'immeuble énonce expressément que « **les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage particulier des dits appartements) » relèvent des parties communes.**

Il est également indiqué que :

~~Et enfin d'une façon générale toutes les parties des immeubles qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires, selon ce qui sera dit ci-après ou qui seront communes selon la loi et l'usage.~~

(Pièce adverse n°2 – Me SAPIRA)

Pour rappel, la jurisprudence estime que seuls constituent des parties privatives les combles qui n'abritent aucun élément d'équipement collectif et qui sont réservés à l'usage et l'utilité exclusifs d'un seul copropriétaire (3^{ème} civ., 6 octobre 1993, n° 91-18.289).

A ce titre, même lorsque les combles ne sont accessibles que par l'appartement d'un copropriétaire, le caractère commun des combles est retenu s'ils permettent l'entretien et la réparation de la charpente et de la toiture de l'immeuble (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 septembre 2018, n° 17/03668).

En l'espèce, l'expert indique clairement que les désordres subis par Madame CZARIK proviennent de l'engorgement répété du collecteur d'eau usée situé dans les combles de l'immeuble.

Dès lors, face au silence du règlement sur ce point, il apparaît que les combles situés au 5^{ème} étage de l'immeuble relèvent, tout comme les canalisations, des parties communes de l'immeuble puisque ceux-ci ne sont affectés de manière exclusive à aucun copropriétaire.

D'ailleurs, les combles sont accessibles depuis le pallier du 5^{ème} étage, partie commune, ce dont témoigne le courrier adressé le 9 novembre par le Conseil de Madame CZARIK à Monsieur TABONI lorsqu'elle sollicitait la remise des clés du local pour accéder aux canalisations :

Enfin, ma cliente Madame Eléonore Czarik vous a envoyé plusieurs mails afin de vous demander de lui remettre une clé de la serrure du petit local sous les combles au sein duquel se trouvent les canalisations de l'immeuble, dont la serrure a été changée par votre cabinet le 30 octobre 2018.

(Pièce adverse n°16 – Me SAPIRA)

Il en résulte que les canalisations ainsi que le collecteur d'eau usée situé dans les combles, accessible depuis le pallier, et destiné à l'usage de plusieurs copropriétaires doit être qualifié de partie commune.

Dans la mesure où ce dernier est la cause des dégâts dans l'appartement de Madame CZARIK, la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait donc être condamnée à exécuter les travaux de réparation nécessaires.

En effet, la demande soutenue par la partie adverse ne peut être formulée qu'à l'encontre du Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice, seul responsable des dommages occasionnés aux copropriétaires par des parties communes (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 22 février 2024, n° 21/09021).

En outre, la société PETITES LOCATIONS a acquis ce bien il y plus de dix années et l'ensemble des canalisations et collecteurs, au jour de l'acquisition, se trouvait dans l'état actuel.

| C'est n'est d'ailleurs utilement contesté par personne.

Aucune modification du circuit d'évacuation des eaux usées n'a été réalisée.

Il est donc faux, comme tente de le faire juger le syndic, que les infiltrations ont une origine privative au seul motif que ces canalisations auraient été installées sans autorisation et qu'elles seraient à l'usage exclusif des lots desservis.

En effet, ces arguments ne suffisent pas à démontrer le caractère privatif des canalisations dès lors que :

- L'article 2 du règlement de copropriété pose une double condition pour qu'une canalisation soit privative, à savoir qu'elle soit à l'usage exclusif d'un lot ET qu'elle se trouve à l'intérieur dudit lot. Ce n'est pas le cas en l'espèce puisque les canalisations litigieuses desservent plusieurs lots et sont situées dans des parties communes, à usage collectif,
- l'expert n'est nullement affirmatif sur la nature des canalisations et se contente d'employer le conditionnel sans offrir la moindre analyse à la solution suggérée, laquelle, en tout état de cause, ne peut lier votre juridiction,
- La date de réalisation des canalisations est indéterminée et l'expert a simplement pu indiquer qu'elles ont été installées après 1975. Si ces canalisations ont été réalisées sans autorisation, il appartenait alors au syndicat des copropriétaires de prendre toute mesure pour faire cesser le trouble mais cela ne suffit pas à leur conférer un caractère privatif. Tout au plus cette carence est-elle susceptible de constituer un défaut d'entretien.

Par ailleurs, toujours sur l'origine des désordres, il doit être rappelé que l'appartement de Monsieur VIGUIER est également équipé d'un sanibroyeur depuis le mois d'octobre 2018.

Force est de constater qu'il n'y a pas de lien entre le désordre rapporté par Madame CZARIK et la SCI NICE MIAMI et le dispositif d'évacuation des eaux usées de l'appartement appartenant à la SARL LES PETITES LOCATIONS.

Les travaux de mise en conformité ont été réalisés par la Société qui a racheté le bien de Monsieur BARON :

- Le bac à douche a été surélevé de 10 centimètres ;
- L'évacuation des toilettes a été relevée.

Madame COURTOIS et Monsieur VIGUIER ont, eux aussi, réalisé les travaux préconisés par l'Expert.

Ces travaux ont mis fin aux désordres, de sorte que les désordres provenaient bien de ces deux lots :

En conséquence, Madame CZARIK et la SCI NICE MIAMI devront être déboutées de toute demande, fin et conclusion formulée à l'encontre de la concluante.

C. Subsidiairement, sur les travaux préconisés

Pour mémoire, l'expert impute les désordres à « *des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.* »

Ces engorgements seraient la conséquence d'un collecteur inadapté et de contrepentes sur plusieurs secteurs des réseaux.

L'expert propose deux solutions pour traiter les désordres :

- La première consisterait à déposer tous les sanitaires, les réseaux et les points d'eau dans les studettes du 5ème étage ;
- La seconde consisterait à faire poser des étanchéités sur les sols des pièces pourvues d'un point d'eau, avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur.

Aux termes de leur assignation, Madame CZARIK et la SCI NICE MIAMI sollicitent :

- A titre principal, la dépose des réseaux d'eau et sanitaires dans les studettes du 5ème étage, à savoir l'option n° 1 retenue par Monsieur ROSTAGNO ;
- A titre subsidiaire, la pose d'un complexe étanche sous les réseaux d'eau, les appareils sanitaires et les surfaces habitables, ce qui correspond davantage à l'option n° 2.

Comme l'indique l'expert dans son rapport, cette seconde solution permettrait au surplus de conserver les sanitaires dans les studettes.

Si le Tribunal de céans estimait que lot de copropriété de la SARL PETITES LOCATIONS était le vecteur ou l'origine des désordres causés dans l'appartement de Madame CZARIK, la concluante sollicite que la seconde option soit retenue.

En effet, les conséquences d'une dépose totale des sanitaires priveraient les occupants d'accès à l'eau et seraient donc particulièrement graves.

La deuxième solution est sensiblement moins contraignante pour les occupants des studettes et permet de traiter de manière identique la cause du désordre, il convient donc de la privilégier.

Il conviendra de débouter la SCI NICE MIAMI et Madame CZARIK de leur demande tendant à voir la concluante condamnée à déposer les réseaux d'eau et les sanitaires dans sa studette.

Par ailleurs, si le tribunal de céans devait condamner la concluante à exécuter lesdits travaux, il conviendra de condamner le Syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS, représenté par son syndic en exercice, à relever et garantir la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que la société BTSG prise en la personne de Maître Denis Gasnier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, puisque la cause des désordres allégués provient des parties communes.

D. Sur le rejet des demandes de condamnations à l'encontre de la concluante

La SCI NICE MIAMI et Madame CZARIK sollicitent la condamnation *in solidum* de l'ensemble des parties requises à leur régler la somme de 37.552 € « en principal ».

Cette somme a été obtenue en additionnant :

- 13.762,99 € au titre des frais d'expertise judiciaire ;
- 1.058,90 € au titre des frais d'huissier de justice pour la délivrance des assignations en référé ;
- 8.520 € TTC au titre des honoraires réglés à leur Avocat ;
- 14.210,15 € au titre au titre des préjudices évalués par l'Expert judiciaire

Or, les demanderesses ne versent aucune pièce justificative au soutien de sa prétendue perte d'activité, qu'elles chiffrent elles-mêmes à 1.170 €.

Le préjudice n'est ni prouvé, ni démontré.

Aucune facture (notamment de ménage) n'est produite.

Enfin, le préjudice moral résulte d'une atteinte au bien-être affectif, à l'honneur ou à la réputation, ce que Madame CZARIK ne démontre pas.

Il conviendra de débouter les demanderesses de l'intégralité de leurs demandes au titre d'une prétendue perte d'activité, heures de ménage effectuées ou encore d'un prétendu préjudice moral.

S'agissant du préjudice matériel, il est sollicité :

- 2.101 € TTC au titre de la « facture INSOBAT du 27 février 2019 » ;
- 3.080 € au titre des travaux de remise en état du plafond tendu ;
- 2.519,15 € TTC au titre d'une facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18, 11/09/18, et 12/04/18.

Il conviendra d'en déduire les sommes déjà perçues par les demanderesses.

Enfin, il n'y a donc pas lieu de prononcer de condamnation à la fois au titre des « honoraires réglés à leur Avocat », des « factures d'huissier pour établir un procès-verbal de constat », de l'intervention de PLATEXPERT, conseil technique des requérantes, et des frais irrépétibles.

Il conviendra en conséquence de débouter les demanderesses de leurs demandes.

Si par extraordinaire le Tribunal de céans venait à prononcer une condamnation d'ordre pécuniaire à l'encontre de la concluante, il conviendra alors de condamner le Syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS, représenté par son syndic en exercice, à relever et garantir la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que la société BTSG prise en la personne de Maître Denis

Gasnier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, puisque la cause des désordres allégués provient des parties communes.

La concluante a dû engager des frais pour organiser sa défense dans le cadre de la présente instance.

Il serait inéquitable qu'elle les supporte indéfiniment.

Elle sollicite par conséquent la condamnation de tout succombant à lui régler la somme de 3.500 € au visa de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article L. 121-10 du Code des assurances

Vu l'article 1240 du Code civil

Vu le rapport d'expertise

❖ Sur la demande de fixation au passif de la liquidation judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS de la somme totale de 49.593,89 euros :

DEBOUTER la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK de leur demande ;

DECLARER tardive la déclaration de créance effectuée le 24 février 2020 ;

DECLARER inopposables au passif les créances dont se prévalent la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK.

Sur le fond,

❖ Sur la demande de condamnation à l'exécution des travaux sous astreinte :

A titre principal,

DECLARER que la cause des désordres allégués trouve son origine dans les parties communes de l'immeuble ;

DEBOUTER la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK de leur demande.

A titre subsidiaire, si par extraordinaire le Tribunal de céans estimait que le lot de copropriété de la SARL PETITES LOCATIONS était le vecteur ou l'origine des désordres causés dans l'appartement de Madame CZARIK,

DECLARER que la seconde option proposée par l'expert judiciaire sera retenue, à savoir la pose d'un complexe étanche sous les réseaux d'eau, les appareils sanitaires et les surfaces habitables ;

CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS, représenté par son syndic en exercice, à relever et garantir la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que la société BTSG prise en la personne de Maître Denis Gasnier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, de toute condamnation prononcée à leur encontre en ce que la cause des désordres allégués provient des parties communes.

❖ Sur les demandes de condamnation *in solidum* :

A titre principal,

DEBOUTER la SCI NICE-MIAMI et Madame CZARIK de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la concluante.

A titre subsidiaire, si par extraordinaire le Tribunal de céans estimait que le lot de copropriété de la SARL PETITES LOCATIONS était le vecteur ou l'origine des désordres causés dans l'appartement de Madame CZARIK,

CONDAMNER le Syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS, représenté par son syndic en exercice, à relever et garantir la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que la société BTSG prise en la personne de Maître Denis Gasnier, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, de toute condamnation pécuniaire prononcée à leur encontre en ce que la cause des désordres allégués provient des parties communes.

En tout état de cause,

DEBOUTER des appels en garantie à l'encontre de la concluante ;

ECARTER l'exécution provisoire de droit ;

CONDAMNER *in solidum* tout succombant à régler à la concluante la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNER *in solidum* tout succombant aux entiers dépens de la présente instance, dont distraction au profit de Maître Pierre-Yves IMPERATORE, membre de la SELARL LX AIX EN PROVENCE, Avocats associés aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

AIF: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie
d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis
GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS,
Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-
Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas
VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
Assureur de Mme CZARIK.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NICE

ORDONNANCE DE REFERE

Ordonnance du 27 décembre 2018
R.G n°18/01962 - n° Portalis DBWR-W-B7C-L6H4
M.I 18/01962
n° de minute 18/1609

Atte: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

À la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
 29 rue d'Alsace
 67380 L'INGOLSHEIM

Mme Eléonore Victoria CZARIK
 16 bis avenue Georges Clémenceau
 06 000 NICE

DEMANDEUSES :

Contre :

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau
 Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
 42 rue Trachel
 06 000 NICE

Compagnie d'assurances AXA SA
 313 Terrasses de l'Arche
 92 727 NANTERRE CEDEX

S.A.R.L PETITES LOCATIONS
 28 rue Philippe Adreani
 06 100 NICE

S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS
 39 Bd Carabacel actuellement 51 Bd Maréchal Joffre
 06 000 NICE

Mme Elena COURTOIS
 33 chemin du Dionel
 La Sousta
 06 670 COLOMARS

AIF: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER
 Avenue Paul Arène
 83300 DRAGUIGNAN CEDEX

M. Nicolas VIGUIER
 33 chemin du Dionel
 La Sousta
 06 670 COLOMARS

M. Vincent BARON-BARELLI
 3 rue Centrale
 06 300 NICE

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
 8-10 rue d'Astorg
 75383 PARIS CEDEX 08

DEFENDEURS

Intervenant volontaire :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI

A/F: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie
d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis
GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS,
Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-
Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas
VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
Assureur de Mme CZARIK.

RAPPORT DE L'EXPERT A MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NICE

Vence le 28 janvier 2020

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

SOMMAIRE :

-01- REFERENCES DU TRIBUNAL	PAGE n° 07
-02- LES PARTIES	PAGE n° 07
-03- LIBELLE DE LA MISSION	PAGE n° 09
-04- OBJET DU LITIGE	PAGE n° 09
-05- CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE	PAGE n° 10
-06- SITUATION DU LITIGE	PAGE n° 15
-07- REMISES DES PIECES PAR LES PARTIES	PAGE n° 15
-08- REPONSES AUX CHEFS DE MISSION	PAGE n° 23
-09- REPONSES AUX OBSERVATIONS	PAGE n° 44
-10- CONCLUSIONS GENERALES DE L'EXPERT	PAGE n° 80
-11- INFORMATION DES PARTIES	PAGE n° 81
-12- DESTINATAIRES	PAGE n° 82

OBSERVATIONS

- Observations n° 1 de Maitre SAPIRA du 18 mars 2019 Dire 1.1
- Observations n° 2 de Maitre SAPIRA du 19 mars 2019 Dire 1.2
- Observations n° 3 de Maitre SAPIRA du 25 mars 2019 Dire 1.3
- Observations n° 4 de Maitre SAPIRA du 15 avril 2019 Dire 1.4
- Observations n° 5 de Maitre SAPIRA du 24 mai 2019 Dire 1.5
- Observations n° 6 de Maitre SAPIRA du 6 juin 2019 Dire 1.6
- Observations n° 7 de Maitre SAPIRA du 20 juin 2019 Dire 1.7
- Observations n° 8 de Maitre SAPIRA du 2 septembre 2019 Dire 1.8
- Observations n° 9 de Maitre SAPIRA du 12 octobre 2019 Dire 1.9
- Observations n° 10 de Maitre SAPIRA du 13 janvier 2020 Dire 1.10
- Observations n° 11 de Maitre SAPIRA du 13 janvier 2020 Dire 1.11
- Observations n° 1 de Maitre CARLES du 04 novembre 2019 Dire 2.1
- Observations n° 2 de Maitre CARLES du 10 décembre 2019 Dire 2.2
- Observations n° 3 de Maitre CARLES du 13 janvier 2020 Dire 2.3
- Observations de la Sté Petites Locations du 03 décembre 2019 Dire 3.1
- Observations n° 1 de la Sté Petites Locations du 03 décembre 2019 Dire 3.2

Afé S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne du Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Observations n°1 de Maître IMPERATORE du 24 mai 2019	Dire 4.1
- Observations n°2 de Maître IMPERATORE du 19 juillet 2019	Dire 4.2
- Observations n°3 de Maître IMPERATORE du 16 septembre 2019	Dire 4.3
- Observations n°4 de Maître IMPERATORE du 05 novembre 2019	Dire 4.4
- Observations n°5 de Maître IMPERATORE du 08 novembre 2019	Dire 4.5
- Observations n°6 de Maître IMPERATORE du 15 janvier 2020	Dire 4.6
- Observations n°1 de Maître DONNANTUONI du 01 février 2019	Dire 5.1
- Observations n°2 de Maître DONNANTUONI du 07 février 2019	Dire 5.2
- Observations n°3 de Maître DONNANTUONI du 18 février 2019	Dire 5.3
- Observations n°4 de Maître DONNANTUONI du 22 mars 2019	Dire 5.4
- Observations n°5 de Maître DONNANTUONI du 18 avril 2019	Dire 5.5
- Observations n°6 de Maître DONNANTUONI du 09 août 2019	Dire 5.6
- Observations n°7 de Maître DONNANTUONI du 21 août 2019	Dire 5.7
- Observations n°8 de Maître DONNANTUONI du 09 septembre 2019	Dire 5.8
- Observations n°9 de Maître DONNANTUONI du 01 octobre 2019	Dire 5.9
- Observations n°10 de Maître DONNANTUONI du 15 octobre 2019	Dire 5.10
- Observations n°1 de Maître LANFRANCHI du 13 janvier 2020	Dire 6.1
- Observations n°2 de Maître LANFRANCHI du 16 janvier 2020	Dire 6.2
- Observations n°1 de Maître SANKO du 19 mars 2019	Dire 7.1
- Observations n°2 de Maître SANKO du 21 octobre 2019	Dire 7.2
- Observations n°3 de Maître SANKO du 03 décembre 2019	Dire 7.3
- Observations n°4 de Maître SANKO du 13 janvier 2020	Dire 7.4
- Observations n°1 de Maître VALLI du 24 mai 2019	Dire 8.1
- Observations n°1 de Maître VINZO du 18 mai 2019	Dire 9.1

PIÈCES ANNEXES

- Bon d'intervention A.A.D.S. n°0000525 du 30/08/2017.	Annexe 1
- Facture AZUR PROTECT DEPANNAGE n°0000525 du 11/09/2018	Annexe 2
- Facture GUA n°12/22/218/03 du 12/11/18	Annexe 3
- Constat amiable dégât des eaux du 10/04/18	Annexe 4
- Constat amiable dégât des eaux du 11/09/18	Annexe 5
- Constat amiable dégât des eaux du 12/11/18	Annexe 6
- Facture INSOBAT n° 2190328 du 27/02/19	Annexe 7
- Facture d'honoraires Huissier de Justice du 27/02/19	Annexe 8
- Avance sur note d'honoraires du 04/12/17	Annexe 9
- Avance sur note d'honoraires du 14/10/18	Annexe 10
- Devis INSOBAT n° JR EM du 28/03/19	Annexe 11
- Heures de ménage	Annexe 12
- Annulation consultation	Annexe 13
- Certification médicale du 12/02/19	Annexe 14
- Devis AZUR BATI PRO n° 2019/40 du 21/10/19	Annexe 15
- Devis AZUR BATI PRO n° 2019/39 du 21/10/19	Annexe 16
- Copie du courrier de M. VIGUIER au Syndic du 30/08/19	Annexe 17
- Devis LES 3 ELEMENTS n° DV201910191 du 16/12/18	Annexe 18
- Courriel de la Sté Les petites Locations du 30/12/19	Annexe 19
- Devis Sté LAMBERT n° DE00000230 du 06/11/19	Annexe 20
- Devis ST PLOMBERIE n° 101909 du 19/10/19	Annexe 21
- Devis ST PLOMBERIE n° 101910 du 19/10/19	Annexe 22
- Devis Société LAMBERT n° DE00000229 du 31/10/19	Annexe 23
- Devis ST PLOMBERIE n° 121707 du 29/10/19	Annexe 24
- Schéma des réseaux	Annexe 25
- Courriel de Me SAPIRA du 22 janvier 2020	Annexe 26

833

aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG⁷ prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

-1- REFERENCES DU TRIBUNAL:

Ordonnance de Référé du : 27 décembre 2018
 Magistrat : Madame Virginie PARENT
 Greffières : Mme Marjorie LALANDE et Mme Marie-Lou HAIRY
 Numéro de l'Ordonnance : RG n°18/01962 - n° Portalis DBWR-W-B7C-L6H4
 MI 18/01962 - n° de minute 18/1609
 Débats en audience publique : 18 décembre 2018

-2- LES PARTIES EN PRESENCE:

A la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
 29 rue d'Alsace
 67380 LINGOLSHEIM
 Représentée par Me Helena SAPIRA, Avocat au barreau de GRASSE

Mme Eléonore Victoria CZARIK
 16 bis avenue Georges Clémenceau
 06 000 NICE
 Représentée par Me Helena SAPIRA, Avocat au barreau de GRASSE.

DEMANDEUSES:

Contre :

Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau
 Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
 42 rue Trachel
 06 NICE
 Représenté par Me Nicolas DONNANTUONI, Avocat au barreau de NICE.

Compagnie d'assurances AXA SA
 313 Terrasses de l'Arche
 92 727 NANTERRE CEDEX
 Représentée par Me Frédéric VANZO, Avocat au barreau de NICE.

S.A.R.L PETITES LOCATIONS
 28 rue Philippe Adreani

Aff: S.C.I. NICE-MJAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

06 ICO NICE

Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) munie d'un pouvoir spécial.

S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS

39 Bd Carabacel actuellement 51 Bd Maréchal Joffre

06 NICE

Non comparante ni représentée

Mme Elena COURTOIS

33 chemin du Dionel

La Sousta

06 670 COLOMARS

Représentée par Me Lionel CARLES, Avocat au barreau de NICE.

Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER

Avenue Paul Arène

83 300 DRAGUIGNAN CEDEX

Représentée par Me Lionel CARLES, Avocat au barreau de NICE.

M. Nicolas VIGUIER

33 chemin du Dionel

La Sousta

06 670 COLOMARS

Représenté par Me Lionel CARLES, Avocat au barreau de NICE.

M. Vincent BARON-BARELLI

3 rue Centrale

06 300 NICE

Représenté par Me Valérie SINKO, Avocat au barreau de NICE.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
 8-10 rue d'Astorg

75 383 PARIS CEDEX 08

Représentée par Me Pierre-Paul VALLI, Avocat au barreau de NICE.

DEFENDEURS

Intervenant volontaire :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI
 représentée par Me Astrid LANFRANCHI, Avocat au barreau de NICE.

537

A.FE S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

-3- MISSION DE L'EXPERT :

- Se rendre sur les lieux sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à NICE, en présence des parties, ou celles-ci régulièrement convoquées,
- Visiter aussi bien les parties privatives que les parties communes,
- Recueillir les explications des parties et se faire communiquer par elles tous les documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
- Vérifier la réalité des désordres allégués par la société SCI NICE MIAMI et Mme Eléonore CZARIK par référence à leur assignation et aux pièces qui y sont visées, et les décrire,
- Rechercher et indiquer la ou les causes des désordres, en donnant toutes explications utiles sur les moyens d'investigation utilisés, et situer leur date d'apparition,
- Fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages, d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, ou de toutes autres causes,
- Indiquer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres en faisant produire par les parties des devis que l'expert appréciera et annexera à son rapport et à défaut de production par les parties de ces devis dans un délai qu'il fixera, s'adjointre si nécessaire un sapiteur, afin de procéder au chiffrage des travaux,
- Donner son avis sur la durée des travaux et leur coût,
- Recueillir et annexer au rapport les éléments relatifs aux préjudices allégués, et donner son avis,
- Fournir tous éléments techniques et de fait afin de permettre de déterminer les responsabilités encourues,
- Plus généralement faire toutes constatations et formuler toutes observations utiles, en vue de permettre ultérieurement la solution du litige.

-4- OBJET DU LITIGE :

L'Expert reproduit ici la chronologie des événements, contenus dans l'assignation sans porter d'appréciation sur leur validité. Il appartiendra aux parties de présenter leurs éventuelles observations.

La société SCI NICE MIAMI expose être propriétaire d'un appartement au 4^e étage d'un immeuble, résidence VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à NICE, occupé par Mme Eléonore CZARIK, par ailleurs actionnaire de cette SCI familiale.

Ce logement est situé sous les trois anciennes chambres de bonnes au 5^e étage, transformées en logements et appartenant pour l'une à la société PETITES LOCATIONS, pour une deuxième à Mme COURTOIS et M. VIGUIER et pour une troisième à M. BARON BORELLI.

Les demanderesses expliquent que les canalisations de ces chambres ont fait l'objet de "bricolages", le raccordement à la canalisation des eaux usées de l'immeuble n'ayant pas bénéficié d'autorisation ni du syndic, ni de l'assemblée générale, et que ces canalisations se rejoignent dans une canalisation commune dans un local commun, sous les combles. Elles indiquent que ces canalisations mal dimensionnées et non conformes aux règles de l'art provoquent des dégâts des eaux à répétition dans leur appartement, entraînant écoulements et inondations; que le dernier sinistre date du 12 novembre 2018, après plusieurs autres (27 octobre 2017,

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

11 septembre 2018, 10 avril 2018, 30 août 2017); que la situation est intolérable, du fait des problèmes d'odeurs, de salubrité, et du traumatisme psychologique résultant de cette situation d'alerte permanente.

-5- CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE :

2019 :

07 janvier 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître DONNANTUONI, contenant ces pièces, copie de l'ordonnance et informant l'expert qu'il a été désigné dans l'affaire.

07 janvier 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître SAPIRA, contenant ces pièces, copie de l'ordonnance et informant l'expert qu'il a été désigné dans l'affaire.

07 janvier 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître VANZO, informant l'expert qu'il est le conseil de la compagnie d'assurances AXA.

7 janvier 2019, prise de convenances à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO et Me VALLI par courriel.

10 janvier 2019, envoi des convocations du 1er accédit à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO, Me VALLI par courriel et SCI NICE - MIAMI, Mme Eléonore CZARIK, Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE, la Compagnie d'assurances AXA Mme Isabelle COLOMB (SARL PETITES LOCATIONS), la S.C.P. BTSG² Maître Denis GASNIER (mandataire judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS), Mme Elena COURTOIS, LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, M. Nicolas VIGUIER et M. Vincent BARON-BARELLI

M. Vincent BARON-BARELLI et la Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, par courrier en recommandé avec avis de réception; invitation par courriel du Cabinet POLYEXPERT et Madame le juge chargé du contrôle, par courriel.

11 janvier 2019, réception d'un courrier par courriel de M. MENDJISKY de la société PLATEXPERT qui informe l'Expert de sa présence à l'accédit du 29 janvier 2019.

15 janvier 2019, saisine de l'expert qui accepte la mission le 15 janvier 2019.

22 janvier 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître LANFRANCHI, informant l'expert qu'il est le conseil de la compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI.

18 janvier 2019, réception d'un courriel du Maître SINKO.

29 janvier 2019, tenue du premier accédit à 14h30 sur site.

1^{er} février 2019, réception du dire n°1 par Maître DONNANTUONI.

6 février 2019 à 12h55, réception d'un courriel de Mme CZARIK informant l'Expert qu'elle subit une fuite d'eau dans son appartement.

6 février 2019 à 15h08, l'Expert écrit par courriel à Me DONANTUONI et par courrier à toutes les parties.

Atte: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clemenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG¹ prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

6 février 2019 à 15h23, réception d'un courriel du Cabinet TABONI informant l'Expert que les combles sont ouvertes depuis 13h.

7 février 2019 à 9h51, réception un courriel contenant un dire n°2 de Maître DONNANTUONI.

7 février 2019 à 15h49, réception d'un courriel de Maître SAPIRA.

11 février 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître LANFRANCHI contenant les coordonnées de la MAAF.

11 février 2019, envoi du compte rendu.

18 février 2019, réception un courriel contenant un dire n°3 de Maître DONNANTUONI.

26 février 2019, réception d'un courrier en R.A.R. de Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

1^{er} mars 2019, retour par la Poste: "Pli avisé et non reclamé" des courriers en RAR adressé à M. VIGUIER.

8 mars 2019, réception d'un courrier par courriel du T.G.I. contenant de l'Ordonnance de provision.

15 mars 2019, réception d'un courrier par courriel du T.G.I. contenant de l'avis de provision.

18 mars 2019, prise de convenances à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO, Me LANFRANCHI et Me VALLI par courriel.

18 mars 2019, réception un courriel contenant un dire n°1 de Maître SAPIRA.

18 mars 2019, réception d'un courriel de Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

19 mars 2019, réception un courriel contenant un dire n°2 de Maître SAPIRA.

19 mars 2019, réception un courriel contenant un dire n°1 de Maître SINKO.

19 mars 2019, réception de courriels Mme COLOMB de la Sté Petites Locations à 9h15, 9h23 et 9h28.

22 mars 2019, envoi des convocations du 2^e accédit à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO, Me VALLI, Me LANFRANCHI par courriel et SCI NICE-MIAMI, Mme Eléonore CZARIK, Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE, la Compagnie d'assurances AXA, Mme Isabelle COLOMB (SARL PETITES LOCATIONS), la S.C.P. BTSG², Maître Denis GASNIER (mandataire judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS), Mme Elena COURTOIS, LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, M. Nicolas VIGUIER, M. Vincent BARON-BARELLI et la Compagnie d'assurances MAAF.

22 mars 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°4 de Maître DONNANTUONI.

25 mars 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°3 de Maître SAPIRA.

04 avril 2019, réception d'un courriel du cabinet TEXA.

15 avril 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°4 de Maître SAPIRA.

16 avril 2019, tenue du second accédit à 14h30 sur site.

18 avril 2019, réception un courriel contenant un dire n°5 de Maître DONNANTUONI.

36 b

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

02 mai 2019, envoi du compte rendu.

15 mai 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°5 de Maître SAPIRA.

15 mai 2019, réception d'un courriel de Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

16 mai 2019, réception d'un courriel de Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

18 mai 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°1 de Maître VANZO.

24 mai 2019, réception d'un courriel contenant un courrier de Maître SAPIRA.

24 mai 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°1 de Maître IMPERATORE.

24 mai 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°1 de Maître VALLI.

27 mai 2019, l'Expert répond au dire n°1 de Maître IMPERATORE.

27 mai 2019, l'Expert répond au dire n°1 de Maître VANZO.

27 mai 2019, l'Expert répond au dire n°1 de Maître VALLI.

27 mai 2019, l'Expert écrit par courriel un courrier à Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

29 mai 2019, réception d'un courriel de Maître SAPIRA.

19 juin 2019, l'Expert envoie une note n° 1 aux parties.

24 juin 2019, prise de convenances à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO, Me LANFRANCHI, Me VALLI et Me IMPERATORE par courriel.

02 juillet 2019, réception d'un courriel du cabinet TEXA.

02 juillet 2019, envoi des convocations du 2e accédit à Me SAPIRA, Me DONNANTUONI, Me CARLES, Me SINKO, Me VANZO, Me VALLI, Me LANFRANCHI et Me IMPERATORE par courriel et SCI NICE - MIAMI, Mme Eléonore CZARIK, Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE, la Compagnie d'assurances AXA, Mme Isabelle COLOMB (SARL PETITES LOCATIONS), la S.C.P. BTSG² Maître Denis GASNIER (mandataire judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS), Mme Elena COURTOIS, LA CAISSE REGIONALE DE CRÉDIT

AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR, M. Nicolas VIGUIER, M. Vincent BARON-BARELLI et la Compagnie d'assurances MAAF.

06 juin 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°6 de Maître SAPIRA.

04 juin 2019, réception d'un courriel contenant un courrier du cabinet TEXA.

10 juin 2019, l'Expert écrit par courriel à Maître CARLES.

19 juin 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°2 de Maître IMPERATORE.

20 juin 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°7 de Maître SAPIRA.

23 juillet 2019, réception d'un courriel contenant un courrier de Mme CZARIK.

54

A.F. S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DFS FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

25 juillet 2019, l'Expert répond au dire n°2 de Maître IMPERATORE.

26 juillet 2019, envoi du compte rendu n°3.

09 août 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°6 de Maître DONNANTUONI.

12 août 2019, réception d'un courriel contenant un courrier de Mme CZARIK.

13 août 2019, réception d'un courriel contenant un courrier de Mme CZARIK.

21 août 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°7 de Maître DONNANTUONI.

02 septembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°8 de Maître SAPIRA.

06 septembre 2019, réception d'un courrier par courriel de Maître LANFRANCHI.

09 septembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°8 de Maître DONNANTUONI.

16 septembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°3 de Maître IMPERATORE.

25 septembre 2019, l'Expert répond au dire n°3 de Maître IMPERATORE.

1er octobre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°9 de Maître DONNANTUONI.

10 octobre 2019, réception d'un courriel de Maître CARLES

12 octobre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°9 de Maître SAPIRA.

12 octobre 2019, l'Expert écrit par courriel à Maître DONNANTUONI.

12 octobre 2019, l'Expert écrit par courriel à Maître CARLES.

12 octobre 2019, l'Expert répond au dire n°9 de Maître SAPIRA.

15 octobre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°10 de Maître DONNANTUONI.

21 octobre 2019, réception d'un courriel contenant des pièces et devis de Maître DONNANTUONI.

21 octobre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°2 de Maître SINKO.

04 novembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°1 de Maître CARLES.

05 novembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°4 et devis de Maître IMPERATORE.

05 novembre 2019, l'Expert répond au dire n°4 de Maître IMPERATORE.

08 novembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°5 et devis de Maître IMPERATORE.

27 novembre 2019, envoi du pré-rapport.

03 décembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°3 de Maître SINKO.

03 décembre 2019, réception d'un courriel de Mme COLOMB de la Sté Petites Locations.

10 décembre 2019, réception d'un courriel contenant un dire n°2 de Maître SINKO.

AI: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
et Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS. Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

2020

- 13 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°10 de Maître SAPIRA
13 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°11 de Maître SAPIRA
13 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°1 de Maître LANFRANCHI
13 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°3 de Maître CARLES.
13 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°4 de Maître SINKO.
13 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°10 de Maître SAPIRA.
13 janvier 2020, l'expert écrit à Maître IMPERATORE
14 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°3 de Maître SINKO
14 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°4 de Maître SINKO
14 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°1 de Maître LANFRANCHI
15 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°6 et devis de Maître IMPERATORE.
16 janvier 2020, réception d'un courriel contenant un dire n°2 de Maître LANFRANCHI
16 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°2 de Maître LANFRANCHI
17 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°6 de Maître IMPERATORE.
17 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°2 de Maître CARLES
17 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°3 de Maître CARLES
17 janvier 2020, l'Expert répond au dire n°11 de Maître SAPIRA.
17 janvier 2020, l'Expert envoie une note n° 2 aux parties.
21 janvier 2020, réception d'un courriel de Maître SINKO
22 janvier 2020, réception d'un courriel de Maître SAPIRA
28 janvier 2020, envoi du rapport

AT: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK.
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

-6- SITUATION DU LITIGE:

Commune de NICE (Alpes-Maritimes)
 Emplacement : 16 bis avenue Georges Clémenceau
 06000 NICE
 L'appartement de la SCI NICE-MIAMI se situe au 4^e étage.
 Immeuble d'habitation « ancien »



-7- REMISE DES PIECES PAR LES PARTIES:

L'expert tient à rappeler que toutes pièces qui lui sont communiquées doivent faire l'objet d'une diffusion à toutes les autres parties et souhaite que la mention figure sur la lettre, ou le bordereau d'expédition.

-7.1.1 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 7 janvier 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Copie de l'ordonnance de référé
- Copie courrier à Madame le Président
- Copie de ses conclusions en défense
- Pièce n° 1 Copie d'un courrier de la SARL PETITES LOCATIONS au Cabinet TABONI du 20 septembre 2016.
- Pièce n° 2 Copie d'un courrier du Cabinet TABONI à la SARL PETITES LOCATIONS du 28 septembre 2016.
- Pièce n° 3 Copie d'un courriel de M. TABONI à la SARL PETITES LOCATIONS 28 septembre 2016.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK.

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Pièce n° 4 Copie d'un courriel de M. TABONI à la SARL PETITES LOCATIONS du 20 octobre 2016.
- Pièce n° 5 Copie d'un courriel de M. TABONI à la CFDP assurance Mme MATHIEU du 7 août 2017.
- Pièce n° 6 Copie d'un courrier de CFDP à Mme CZARIK du 9 août 2017.
- Pièce n° 7 Copies de trois photographies.
- Pièce n° 8 Copie d'un courrier de Mme CZARIK à CFDP assurance Mme MATHIEU du 14 août 2017.
- Pièce n° 9 Copie d'un courrier de CFDP à Mme CZARIK du 16 août 2017.
- Pièce n° 10 Copie d'un courriel de CFDP assurance Mme MATHIEU à Mme CZARIK du 31 août 2017.
- Pièce n° 11 Copie d'un courriel de Me TABONI à M. et Mme VIGUIER COURTOIS du 5 septembre 2017.
- Pièce n° 12 Copie d'un courriel de Me TABONI à la SARL PETITES LOCATIONS du 5 septembre 2017.
- Pièce n° 13 Copie d'un courriel de M. et Mme VIGUIER COURTOIS à Me TABONI du 5 septembre 2017.
- Pièce n° 14 Copie d'un courriel de Me TABONI à M. et Mme VIGUIER COURTOIS du 26 février 2018.
- Pièce n° 16 Copie du règlement de Copropriété.
- Pièce n° 17 Copies de deux photographies.

- 7.1.2 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 1^{er} février 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

- 7.1.3 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 7 février 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 2

- 7.1.4 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 18 février 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 3

- 7.1.5 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 22 février 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 4

- 7.1.6 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 18 avril 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 5

- 7.1.7 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 09 août 2019 ;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 6

565

At: S.C.I NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- 7.1.8 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 21 août 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 7

- 7.1.9 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 09 septembre 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 8

- 7.1.10 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 1er octobre 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 9

- 7.1.10 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 15 octobre 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un Dire n° 10

- 7.1.11 Par Maître Nicolas DONNANTUONI, transmis par courriel le 21 octobre 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier contenant un devis n° DV201910191 de la Sté LES 3 ELEMENTS

- 7.2.1 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 7 janvier 2019:

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Copie courrier à Madame le President
- Copie de la dénonce d'ordonnance et assignation en référé d'heure à heure devant le TGI de Nice
- Copie de l'acte de vente à la SCI NICE-MIAMI
- Courriel contenant la liste des personnes à convoquer
- Copie d'un courriel de Mme CZARIK au Cabinet TABONI du 12 novembre 2018
- Copie d'un courriel de Mme CZARIK au Cabinet TABONI du 11 décembre 2018
- Pièce n° 1 Copie de l'ordonnance de référé
- Pièce n° 2 Copie du règlement de Copropriété
- Pièce n° 3 Copie de la consultation des annonces commerciales BODACC.fr du 5 novembre 2018
- Pièce n° 4 Copie d'un courrier de l'assurance GAN à Maître SAPIRA du 09 novembre 2018
- Pièce n° 5 Copie d'une facture de débouchage en urgence de la société A.A.D.S. du 30 août 2018
- Pièce n° 6 Copie du procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages du 10 octobre 2017.
- Pièce n° 7 Copie d'un compte rendu de visite de Mme CZARIK à Me ORTH du 1er octobre 2018
- Pièce n° 8 Copie d'un compte rendu d'accès au cabinet EUREXO au Cabinet TABONI du 4 janvier 2018.
- Pièce n° 9 Copie d'un rapport d'expertise du cabinet PLATEXPERT à la SCI NICE-MIAMI du 25 janvier 2018.
- Pièce n° 10 Copie d'une facture de la société Azur Protect Dépannage n° 00525 du 11 septembre 2018.
- Pièce n° 11 Copie d'un procès-verbal d'huissier de justice du 18 et 30 octobre 2018.
- Pièce n° 12 Copie d'une facture de la société GUA n° 12/11/2018/02 du 12 novembre 2018.
- Pièce n° 13 Copie d'un rapport définitif du cabinet ELEX du 5 octobre 2018.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Pièce n° 14 Copie d'un rapport d'expertise du cabinet PLATEXPERT à Mme CZARIK du 26 novembre 2018.
- Pièce n° 16 Copie d'un courrier de la compagnie d'assurances GAN à Mme CZARIK du 02 décembre 2016
- Pièce n° 16 Copie d'un courrier de Me SAPIRA à M. TABONI du 9 novembre 2018
- Pièce n° 17 Copie d'un certificat médical du docteur MARTIN à Mme CZARIK du 15 octobre 2018.
- Pièce n° 18 Copie d'un courrier de Cabinet TABONI à Me SAPIRA du 21 novembre 2018.
- Pièce n° 19 Copie d'un courriel de Me CZARIK à Cabinet TABONI du 02 novembre 2018.
- Pièce n° 20 Copie d'un courriel de Mme CZARIK à Cabinet TABONI du 03 septembre 2017.
- Pièce n° 21 Copie des courriels de correspondance entre Mme CZARIK et le Cabinet TABONI du 10 avril 2018.
- Pièce n° 22 Copie d'un courriel de Mme CZARIK au Cabinet ELEX du 10 mai 2018.
- Pièce n° 23 Copie d'un constat amiable dégâts des eaux du 16 avril 2018.
- Pièce n° 24 Copie d'un constat amiable dégâts des eaux du 11 septembre 2018.
- Pièce n° 25 Copie d'un constat amiable dégâts des eaux du 12 novembre 2018.

- 7.2.2 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 7 février 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel informant l'Expert que la sarl Petites Locations a fait le nécessaire pour le dégorgement.

- 7.2.3 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 18 mars 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

- 7.2.4 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 19 mars 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

- 7.2.5 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 25 mars 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

- 7.2.6 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 15 avril 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.

- 7.2.7 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 24 mai 2019;
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un courrier accordant une prolongation de délai

- 7.2.8 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 15 avril 2019;

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 5.

567

AFF: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- 7.2.9 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 06 juin 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 6.

- 7.2.10 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 20 juin 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 7.

- 7.2.11 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 02 septembre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 8.

- 7.2.12 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 12 octobre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 9.

- 7.2.13 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 13 octobre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant une demande de mesure à prendre.

- 7.2.14 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 10.

- 7.2.15 Par Maître Helena SAPIRA, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 11.

- 7.3.1 Par Maître Frédéric VANZO, transmis par courriel le 7 janvier 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Un courrier informant l'Expert qu'il est le conseil de la S.A. AXA France IARD.

- 7.3.2 Par Maître Frédéric VANZO, transmis par courriel le 18 mai 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK.
 et Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

7.4.1 Par Maître Astrid LANFRANCHI, transmis par courriel le 22 janvier 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Un courrier à l'Expert l'informant qu'il est le conseil de la MAAF
- Copie de l'ordonnance de référé.

7.4.2 Par Maître Astrid LANFRANCHI, transmis par courriel le 11 février 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant des coordonnées de la MAAF.

7.4.3 Par Maître Astrid LANFRANCHI, transmis par courriel le 06 septembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant l'information que l'appartement de M. BARON-BARELLI n'est pas équipé d'un broyeur.

7.4.4 Par Maître Astrid LANFRANCHI, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

7.4.5 Par Maître Astrid LANFRANCHI, transmis par courriel le 16 janvier 2020 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

7.5.1 Par Madame CZARIK, transmis par courriel le 6 février 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

Un courriel contenant des photographies.

7.5.2 Par Madame CZARIK, transmis par courriel le 23 juillet 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

Un courriel.

7.5. Par Madame CZARIK, transmis par courriel le 12 octobre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant une information concernant une nouvelle fuite d'eau dans son appartement.

At: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- 7.6.1 Par Maître Valérie SINKO, transmis par courriel le 19 mars 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

- 7.6.2 Par Maître Valérie SINKO, transmis par courriel le 21 octobre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

- Devis n° 2019-39 de la société AZURBATIPROo6

- Devis n° 2019-40 de la société AZURBATIPROo6

- 7.6.3 Par Maître Valérie SINKO, transmis par courriel le 03 décembre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

- 7.6.4 Par Maître Valérie SINKO, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.

- 7.7.1 Par la Sté PETITES LOCATIONS, transmis par courrier R.A.R. le 26 février 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courrier.

- 7.7.2 Par la Sté PETITES LOCATIONS, transmis par courriel le 18 mars 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant une réponse à Me SAPIRA.

- 7.7.3 Par la Sté PETITES LOCATIONS, transmis par courriel le 15 mai 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant des contestations sur le dernier compte rendu de l'Expert.

- 7.7.4 Par la Sté PETITES LOCATIONS, transmis par courriel le 16 mai 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1, l'information qu'elle a fait appel à Me IMPERATORE.

- 7.7.5 Par la Sté PETITES LOCATIONS, transmis par courriel le 03 décembre 2019 :

- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel.

AT: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 et Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

-7.8.1 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 04 novembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.
- devis n° DÉ00229 de la Société SASU Maçonnerie LAMBERT
- devis n° 121707 de la société ST PLOMBERIE

-7.8.2 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 10 décembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

-7.8.3 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

-7.9.1 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 24 mai 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

-7.9.2 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 10 juin 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

-7.9.3 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 16 septembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

-7.10.4 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 04 novembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.

-7.10.5 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 05 novembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.
- devis n° 121709 de la société ST PLOMBERIE
- devis n° 121710 de la société ST PLOMBERIE

-7.10.6 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 08 novembre 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

AT: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Courriel contenant un dire n° 5.
- Devis n° DE00230 de la Société SASU Maçonnerie LAMBERT

-7.10.7 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 15 janvier 2020 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 6.

-7.10.1 Par Maître Pierre-Paul VALLI, transmis par courriel le 24 mai 2019 :
 - Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

-8- REPONSES AUX CHEFS DE MISSION :

8.1 - Se rendre sur les lieux sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à NICE, en présence des parties, ou celles-ci régulièrement convoquées.

Nous nous sommes rendus sur les lieux, en présence des parties dûment convoquées (après avoir pris la convenance des avocats constitués) par lettres recommandées avec avis de réception postaux retournés par les services de La Poste.

Etaient présents le 29 janvier 2019 à 14h30

A la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
 Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
 Assistée par Me Helena SAPIRA.

DEMANDEESSES :

Contre :

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
 Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
 Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI et M. DELLA ROCCA du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
 Représentée par Me Frédéric VANZO.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice. Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

SARL PETITES LOCATIONS

Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) ~~absente~~ et représentée par M. ROCGETTI.

SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS

~~Non comparante, ni représentée~~

Mme Elena COURTOIS
Assistée par Me Lionel CARLES.

Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER
Rep/assisté par Me Lionel CARLES.

M. Nicolas VIGUIER
Assisté par Me Lionel CARLES.

M. Vincent BARON-BARELLI
Représenté par Me Valérie SINKO ~~excusée~~.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
Rep/assisté par Me Pierre-Paul VALLI.

DEFENDEURS

Intervenants volontaires :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI
Rep/assisté par Me Astrid LANFRANCHI, substituée par Me YOUSSEF.

M. BELICCHI Arnaud du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

M. PREVOST Grégory du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. OLIVIER Maxence du Cabinet POLYEXPERT pour la compagnie d'assurances PACIFICA

M. MENDJISKI Patrick du Cabinet PLATEXPERT

Etaient présents le 16 avril 2019 à 14h30

A la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
Assistée par Me Helena SAPIRA ~~excusée~~.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

DEMANDEUSES :

Contre :

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
 Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
 Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI ~~absent~~ et M. DELLA ROCCA du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
 Représentée par Me Frédéric VANZO.

SARL PETITES LOCATIONS

Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) ~~absente~~ et représentée par M. ROCCEITI.

SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS
 Non comparante, ni représentée

Mme Elena COURTOIS
 Assistée par Me Lionel CARLES ~~absent~~.

Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER
 Rep/assisté par Me Lionel CARLES ~~absent~~.

M. Nicolas VIGUIER
 Assisté par Me Lionel CARLES ~~absent~~.

M. Vincent BARON-BARELLI
 Représenté par Me Valérie SINKO.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
 Rep/assistée par Me Pierre-Paul VALLI.

DEFENDRURS

Intervenants volontaires :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI
 Rep/assistée par Me Astrid LANFRANCHI, substituée par Me YOUSSEF.

M. xxx du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

AIE S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 et Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS.
 Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

M. SATURNO Eric du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. xxx du Cabinet POLYEXPERT pour la compagnie d'assurances PACIFICA

M. MENDJISKI Patrick du Cabinet PLATEXPERT

Assistant de l'Expert
 Monsieur ROSTAGNO Olivier

Etaient présents le mardi 23 juillet 2019 à 9h30.

S.C.I. NICE MIAMI
 Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA *absente*.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
 Assistée par Me Helena SAPIRA *absente*.

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
 Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NIÇOISE
 Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI *absent*
 M. TABONI du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
 Représentée par Me Frédéric VANZO.

SARL PETITES LOCATIONS
 Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) *absente* et représentée par M. ROCCHETTI.

Mme Elena COURTOIS *absente*
 Assistée par Me Lionel CARLES.

Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER.
 Rep/assisté par Me Lionel CARLES.

M. Nicolas VIGUIER *absent*
 Assisté par Me Lionel CARLES.

M. Vincent BARON-BARELLI
 Représenté par Me Valérie SINKO.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
 Rep/assistée par Me Pierre-Paul VALLI.

M. WERLBEN Thierry du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

M. PREVOST Grégory du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. BELIN du Cabinet PLATEXPERT

955

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clemenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- 8.2 - Visiter aussi bien les parties privatives que les parties communes,

Le 29 janvier 2019.

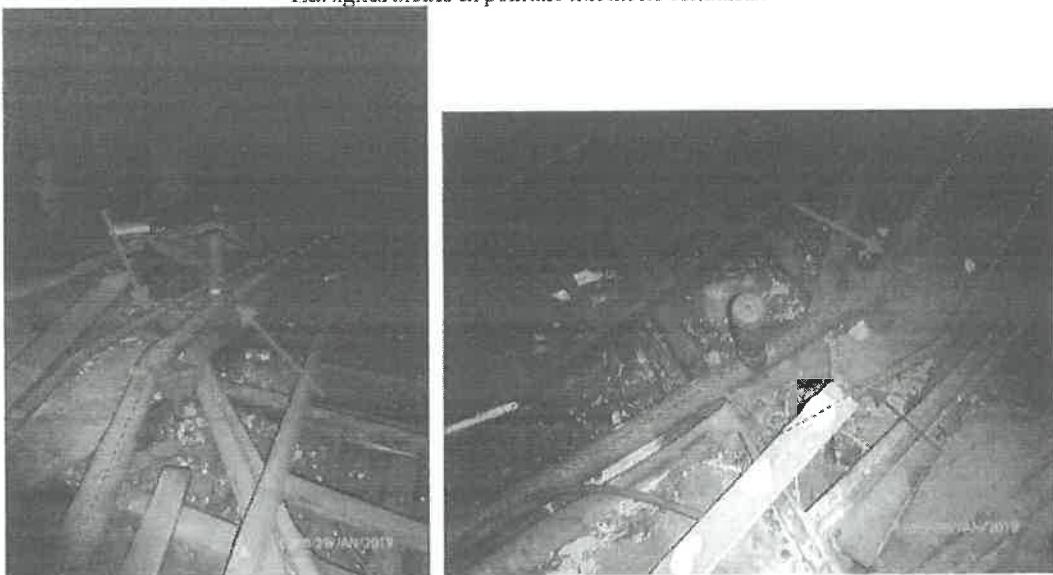
L'Expert et les parties présentes se sont rendus dans l'appartement de Mme CZARIK au 4^e étage; L'Expert a visité le salon et la cuisine, pièces où se situent les préjudices, puis s'est rendu dans le studio de la SARL PETITES LOCATIONS, ensuite dans le second de Mme COURTOIS et M. VIGUIER et dans le troisième de M. BARON-BARELLI au 5^e étage.

- Le studio de la SARL PETITES LOCATIONS comprend une petite pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Le studio de Mme COURTOIS et M. VIGUIER est plus grand, mais comporte les mêmes dispositions, à savoir pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Le studio de M. BARON-BARELLI comprend une petite pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Les deux studios appartenant à Mme CZARIK, ne sont pas habités depuis de nombreuses années, servent de débarras et sont dépourvus d'alimentation en eau.

L'Expert s'est rendu dans le comble situé au fond du couloir des studios au 5^e étage. Des réseaux d'eau usée sont visibles sur le sol du comble.

Les flèches bleues indiquent des réseaux d'eau usée posés à même le sol dans le comble au 5^e étage.

Les lignes bleues en pointillé tracent les conduites.



Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.



Le 16 avril 2019.

L'Expert et les parties présentes se sont rendus dans l'appartement de Mme CZARIK au 4^e étage. L'Expert a visité le salon et la cuisine pour évaluer de nouveau les préjudices. Les pièces où se situent les préjudices se trouvent être sous le studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le studio de Mme COURTOIS et M. VIGUIER au 5^e étage.

L'Expert en compagnie de son assistant, s'est rendu dans les combles pour effectuer un passage de caméra vidéo dans les collecteurs, les réseaux et colonnes communes, faire des relevés de niveaux sur les collecteurs et réseaux horizontaux dans les combles et procéder à la réalisation d'un schéma des réseaux des studios et des combles, comme il était indiqué dans le 1^{er} compte rendu.

Le 23 juillet 2019.

Mes objectifs pour cette réunion étaient les suivants :

Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert s'est rendu sur les lieux du litige avec des entreprises convoquées par les parties, en vue de rédiger des devis.

Au cours de la visite avec les entreprises l'Expert a constaté la présence d'un broyeur dans la salle d'eau du studio LES PETITES LOCATIONS.

Après en avoir informé les parties, l'Expert a convoqué les parties pour un accédit technique, en vue de constater la mise en place et le raccordement de ce broyeur, sur la colonne verticale dans les combles.

- 8.3 - Recueillir les explications des parties et se faire communiquer par elles tous les documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En liminaire l'Expert a lu les chefs de mission figurant à l'ordonnance du 27 décembre 2018. Aucune observation ou remarque n'a été formulée par les personnes présentes.

Le 29 janvier 2019.

Me SAPIRA décrit les préjudices que sa cliente de Mme CZARIK subit depuis de nombreuses années. A savoir des fuites d'eau usée sur le plafond tendu de son salon et de sa cuisine. Me SAPIRA poursuit en précisant que les dégorgements successifs d'une conduite dans les combles ont été réglés par sa cliente.

AT: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Elle précise qu'au cours des mois de septembre et décembre 2018, elle a subi trois sinistres dans son appartement. A ce jour la solution au problème n'a pas été trouvée. Mme CZARIK, précise qu'elle a fait pomper de l'eau dans le plafond tendu à plusieurs reprises et l'a fait remettre en l'état par une entreprise spécialisée.

Me DONNANTUONI, rétorque que son client, la copropriété et le cabinet TABONI, ne peuvent être mis en cause dans ces sinistres. Les réseaux mis en cause seraient d'origine privative et installés par un ou des copropriétaires sans l'autorisation de la copropriété.

Mme COURTOIS, informe que les réseaux d'eau existaient avant leur acquisition du studio.

L'Expert demande aux parties de lui transmettre avant le prochain accès, toutes factures ou devis de travaux réalisés dans les studios et ou combles au 5^e étage.

Le 16 avril 2019.

Madame CZARIK, confirme qu'elle a subi une nouvelle inondation dans son appartement, suite à l'engorgement d'une conduite dans les combles.

La SARL PETITES LOCATIONS fait remarquer à l'Expert que le receveur de douche se trouve être onze centimètres plus bas que le receveur de la salle d'eau de l'appartement de M. BARON-BARELLI

Le 23 juillet 2019.

Maître VANZO prend la parole, pour indiquer qu'une partie conteste l'expertise. Il demande que la partie concernée, veuille bien exprimer ses remarques au cours de l'expertise. Il rajoute qu'il serait dommageable que cette expertise n'évolue pas dans le bon sens.

Maître VALLI, rapporte que des travaux, ont été réalisés sans l'accord de l'Expert, ce qui compromet les investigations.

8.4 - Vérifier la réalité des désordres allégués par la société SCI NICE MIAMI et Mme Eleonore CZARIK par référence à leur assignation et aux pièces qui y sont visées, et les décrire.

Le 29 janvier 2019.

L'Expert a constaté la présence de défaut sur le contour du plafond tendu, au-dessus de la porte d'entrée du salon. Les autres parties du plafond ne présentent pas de défaut apparent.

Le plafond de la cuisine ne paraît pas trop détérioré à ce jour.

L'Expert ne peut se prononcer plus amplement sur l'état de ces faux plafonds.

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5^e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle).

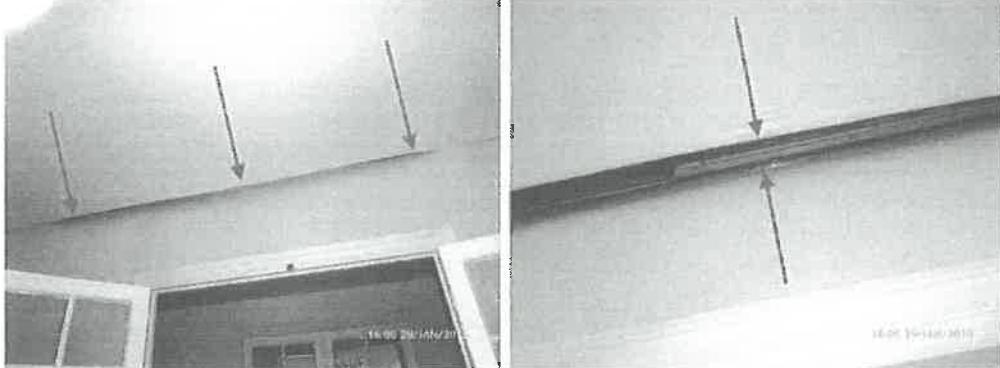
Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or le bâtiment est bien plus ancien.

Ce dit réseau ne comporte pas de support pour maintenir la conduite sur son emplacement et présente apparemment des pentes faibles, voire nulles. Ce point sera éclairé au prochain accès.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG³ prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assuré de Mine CZARIK.

Les flèches bleues indiquent le dommage sur le plafond tendu, du salon de l'appartement de Mme CZARIK.



La flèche bleue indique l'endroit par où l'eau s'écoule, sur le plafond du salon de l'appartement de Mme CZARICK.



Aff. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clemenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GIAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

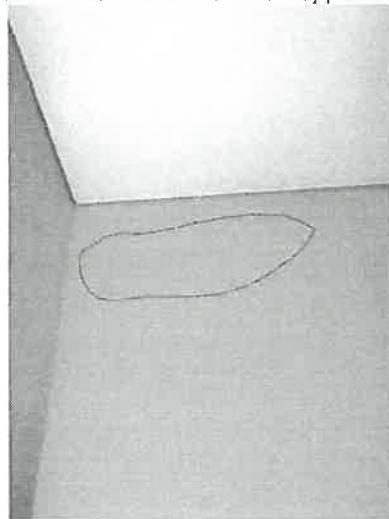
Les flèches bleues indiquent les endroits par où l'eau s'écoule, sur le plafond de la cuisine de l'appartement de Mme CZARIK.



Le 16 avril 2010.

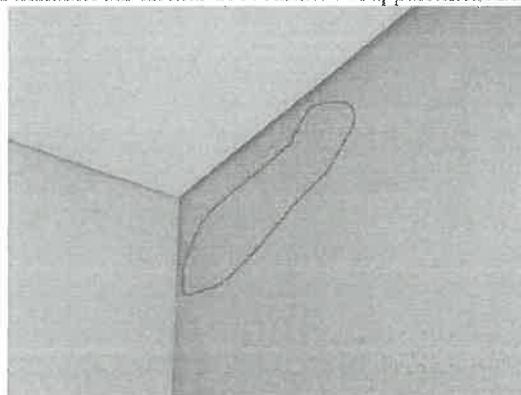
L'Expert a pris de nouvelles photographies des dégâts dans le salon et la cuisine de Madame CZARIK.

Vue de la trace d'humidité sur un mur de la cuisine de l'appartement de Mme CZARIK.

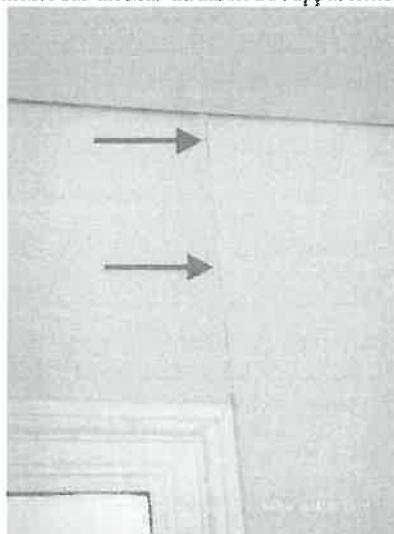


AIT. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Vue de la trace d'humidité sur un mur de la cuisine de l'appartement de Mme CZARIK.



Vue de la trace d'humidité sur un mur du salon de l'appartement de Mme CZARIK.



8.5 - Rechercher et indiquer la ou les causes des désordres, en donnant toutes explications utiles sur les moyens d'investigation utilisés, et situer leur date d'apparition,

Le 29 janvier 2019.

Suivant les premières investigations les désordres auraient débuté le 30 août 2017, suivant la pièce n° 5 de Me SAPIRA.

L'Expert a constaté que le diamètre de la conduite horizontale d'écoulement des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS est de ø 75 millimètres.

L'Expert propose aux parties présentes de prévoir un accès "technique" pour des investigations plus complètes sur les réseaux d'eau piées des studios au 5^e étage.

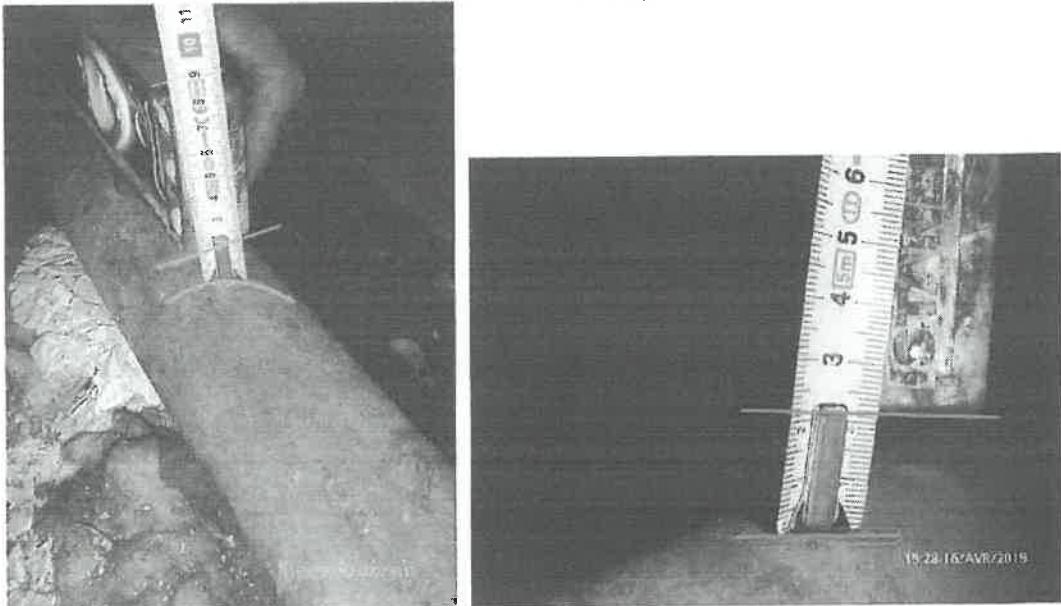
Le 16 avril 2019.

L'Expert poursuit les investigations comme il était fait mention dans le 1^{er} compte rendu, à savoir le passage de caméra vidéo et de prise de niveau des réseaux dans les combles et dans les studios au 5^e étage.

AT: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 75, apparente dans le comble provenant du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ont indiqué une pente suffisante sur les premiers mètres et sur les mètres suivant de nombreuses contre-pentes ou pentes insuffisantes. Ces contre-pentes varient de 1,5em à 0em sur certaines portions de la canalisation. (Voir schéma zone n°1).

Vues des hauteurs des contre-pentes:



- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI, n'ont pas démonté l'existence de contre-pente. Les pentes sont conformes. (Voir schéma zone n°2).
- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI ont révélé une forte contre-pente. (Voir schéma zone n°3).

La ligne rouge en pointillé rouge indique le niveau. La ligne verte indique le niveau du réseau en contre-pente.



Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assurcur de Mme CZARIK.

La ligne rouge en pointillé indique la trace du réseau en contre-pente.



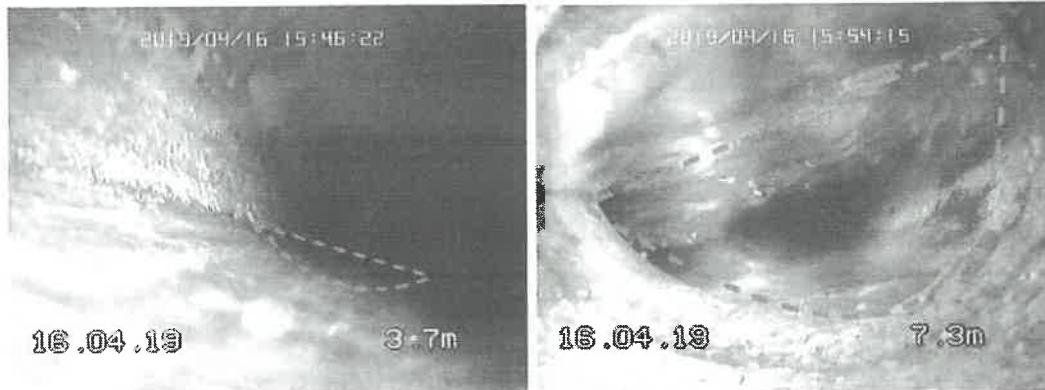
- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI et de la SARL PETITES LOCATIONS, ont montré que la pente n'est pas conforme entre les deux coude. (Voir schéma zone n°4).

- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 75 apparente dans le comble, provenant du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, a indiqué une pente suffisante sur les premiers mètres et sur les mètres suivant des nombres contre pente ou pente insuffisante, les contre-pentes varient de 2,2 cm à 0 cm sur certaines portions de la canalisation. Ce qui confirme les relevés de niveau. (Voir schéma zone n°1).

Vue interne du collecteur. Les lignes rouges indiquent la présence de l'eau dans la conduite.

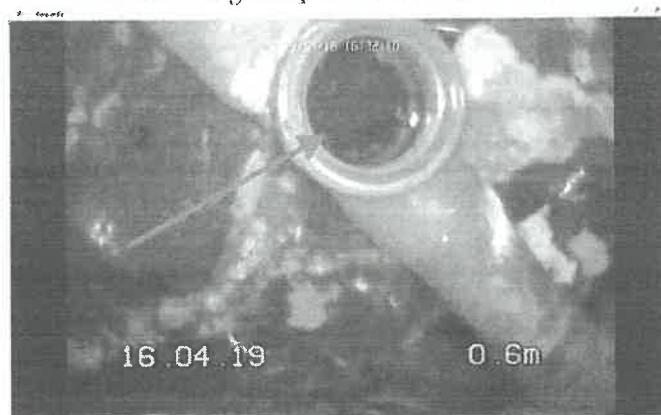


Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK,
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie
 d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis
 GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS,
 Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-
 Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas
 VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.



- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI, a permis de visualiser une contre-pente importante. Ce qui confirme les relevés de niveaux. (Voir schéma zone n°3).

La flèche rouge indique la conduite saturée d'eau.



- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI et de la Sté PETITES LOCATIONS a permis de visualiser une contre-pente importante entre les deux coude. Ce qui confirme les relevés de niveaux. (Voir schéma zone n°4).

Vue interne du collecteur. Les lignes rouges indiquent la présence d'eau dans la conduite.



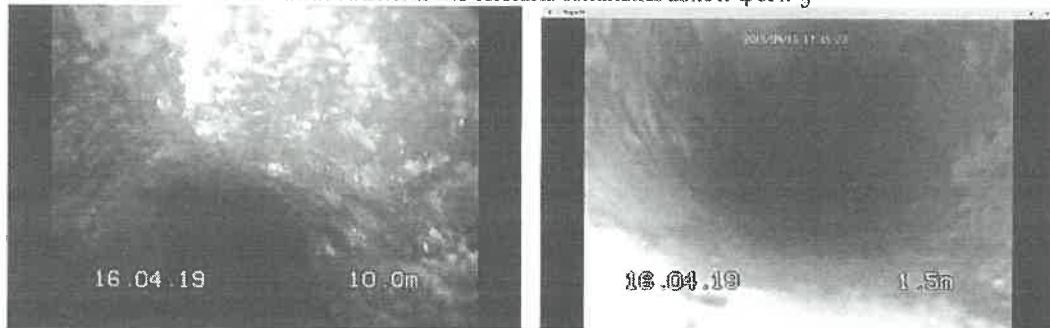
Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clemenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble et dans la cuisine, provenant du studio de M. et Mme VIGUIER-COURTOIS, n'a pas permis de relever de contre-pente. Les peintures sont conformes. (Voir schéma zone n°5).
- Le réseau de vidange du studio de M. BARON-BARELLI, n'est pas accessible, mais il est visible sur une petite partie, dans le vide entre le plafond de l'appartement de Mme CZARIK et le plancher du studio. A l'installation de ce réseau des poutres en bois ont été coupées en partie ou bien percées pour le passage des canalisations. (Voir schéma zone n°6).
- Le réseau intérieur de vidange du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, n'est pas accessible, ni visible. (Voir schéma zone n°7).
- Les réseaux de vidange des deux studios de Mme CZARIK, sont visibles sur une petite partie, mais se poursuivent dans les combles, sans apparemment être raccordés sur un quelconque réseau. Actuellement dans l'un des studios, les sanitaires ne sont plus utilisés et dans le second ils ont été déposés.

IL EST INDISPENSABLE DE FAIRE DE PLUS AMPLES INVESTIGATIONS SUR CES RESEAUX, AVANT TOUTES MISES EN EAU DES SANITAIRES DES DEUX STUDIOS.
 L'Expert préconise de faire bouchonner toutes les arrivées d'eau dans les deux studios. (Voir schéma zone n°8).

Le passage de la caméra vidéo dans les deux colonnes (verticales) qui se trouvent dans les combles (Voir schéma zone n°4 & n°5), n'a pas fait ressortir de défaut apparent, ni de désordre qui pourrait occasionner un engorgement de ces deux colonnes, sur la distance accessible que la caméra a visualisé.

Vue de l'intérieur des colonnes communes zone n°4 et n°5



Le 23 juillet 2019.

L'Expert et les parties présences se rendent dans les combles et dans le studio DES PETITES LOCATIONS, afin de vérifier l'installation d'un broyeur, qui évacue les eaux usées et les eaux vannes, de la cuisine et du toilette de ce studio.

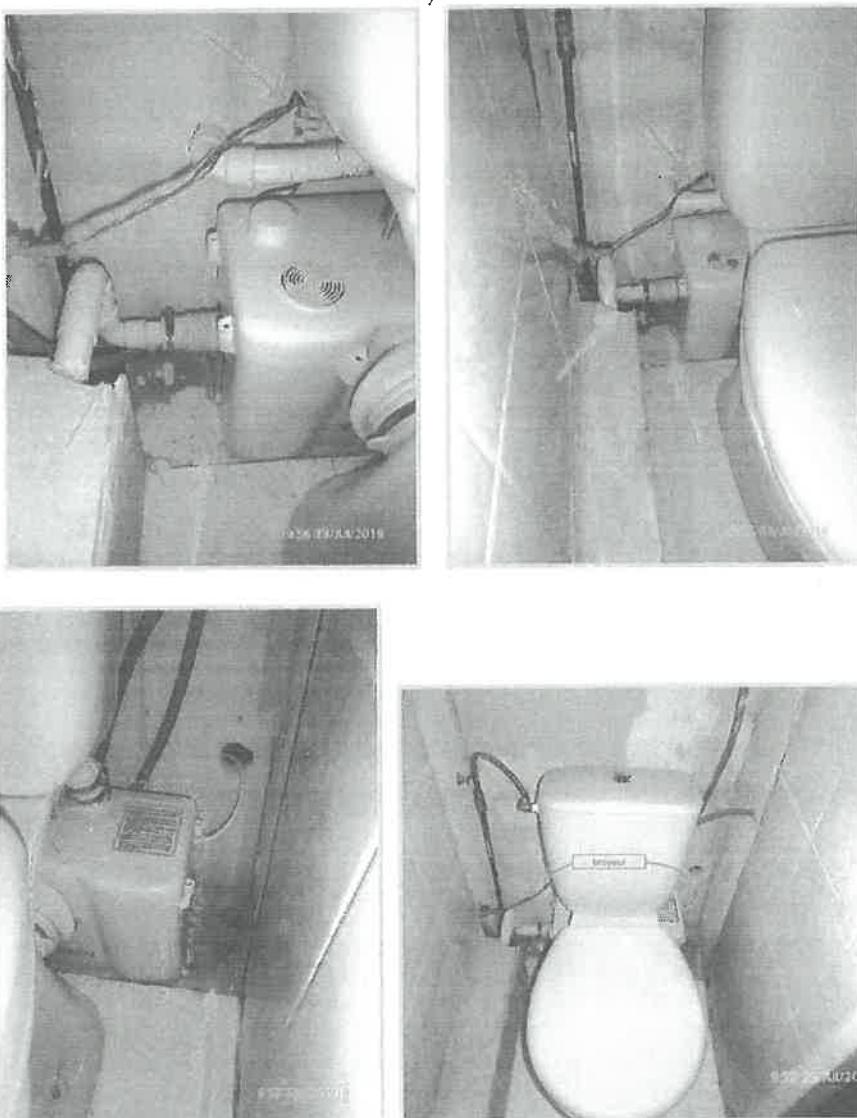
Le broyeur qui se trouve sous et à l'arrière du toilette dans la salle d'eau, reçoit bien les eaux sales de la douche, de l'évier, du lavabo et du toilette.

Sa pose a été réalisée dans les règles de l'art, néanmoins, on peut voir un raccordement électrique avec des fils et des dominos qui sont sur le côté gauche de la cuvette et sur le broyeur. Cette installation électrique se trouve être non conforme et dangereuse pour les occupants du studio. (Cette observation n'entre pas dans le cadre de l'expertise).

Att: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

Il constate que sous le broyeur, le carrelage du sol n'a pas été posé et qu'un trou est resté ouvert. Ces deux observations restent dans le cadre préventif. En effet la moindre fuite d'eau ou dans le cadre de l'entretien, de l'eau sale peut passer au travers de ce manque de carrelage ou par le trou béant et provoquer un sinistre dans l'appartement sous-jacent.

Les flèches rouges indiquent le raccordement électrique non conforme. La flèche bleue indique le trou béant dans le sol et la flèche orange indique le manque de carrelage au sol sous le broyeur.



L'Expert se dirige vers le raccordement de ce broyeur sur la colonne verticale qui a été réalisé dans le fond des combles (voir colonne n°5 sur le schéma).

Le branchement a été réalisé dans les règles de l'art et ne présente pas de défaut apparent.

Le raccordement qui a été réalisé se trouve être sur la partie ventilation de la chute de cette colonne verticale. Cela ne gêne en rien son bon fonctionnement.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG³ prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Les flèches et pointillés bleus indiquent les réseaux existants (colonne verticale et raccordement des vidanges de l'appartement de M. et Mme COURTOIS VIGUIER).

La flèche et les pointillés rouges indiquent l'ouverture qui a été réalisée pour le raccordement et les pointillés verts indiquent la conduite du broyeur qui a été réalisé sur la colonne verticale.



Au cours de la visite l'Expert a constaté qu'une partie de la faïence horizontale au fond du receveur de la douche du studio LES PETITES LOCATIONS a été recouverte d'un enduit de type peinture pour étanchéifier cette dernière.



Cette observation reste dans le cadre préventif. En effet le moindre défaut dans cet enduit de type peinture peut provoquer un sinistre dans l'appartement sous-jacent.

L'Expert a fait des recherches sur l'installation de ce type de toilette avec broyeur dans le règlement sanitaire départemental.

967

aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Il y est précisé que le dispositif de désagrégation et d'évacuation (broyeur) des matières fécales doit être installé après avoir reçu l'avis de l'autorité sanitaire et l'évacuation des eaux vannes doit se faire vers un réseau d'eau usée de cabinet d'aisance.

Dans le cas où nous nous trouvons, la colonne verticale sur laquelle le broyeur a été installé, dessert les cuisines des appartements inférieurs.

Extrait du Règlement sanitaire départemental des Alpes Maritimes.

SECTION III-LOCAUX SANITAIRES

ART 47.

Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales.

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales, est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation.
Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, sauf de possibilité technique de raccordement, il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des envoies comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée. Il ne doit comporter aucune partie ascendante. L'installation doit comporter une chasse d'eau et être conforme à toutes les dispositions du présent règlement sanitaire.

Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour qu'il ne se manifeste aucun reflux d'eaux vannes ni désamorçage de joints hydrauliques dans les appareils branchés sur la même chute. Ce raccordement ne sera en aucun cas effectué sur une canalisation réservée aux eaux pluviales.

Les effluents de ces appareils sont évacués et traités dans les mêmes conditions que les eaux vannes provenant des cabinets d'aisances et, conformément aux dispositions de la section 4. Par sa conception et son fonctionnement, l'appareil ne doit entraîner aucune pollution du réseau d'amenée d'eau potable.

Des précautions particulières doivent être prises pour assurer l'isolation acoustique correct de l'appareil et empêcher la transmission de bruits vers les locaux du voisinage.

La stagnation d'une quantité d'eau dans la bâche de pompage de l'appareil doit être limitée au minimum nécessaire au fonctionnement correct de la pompe.

Dans le cas où des opérations d'entretien rendent nécessaire le démontage de l'appareil, celui-ci doit être conçu pour ne causer aucun dommage, ni aucun inconvénient au point de vue sanitaire.

L'appareillage électrique doit être réalisé de façon à éliminer tout risque de contact direct ou indirect des usagers avec des conducteurs sous tension. A cet effet, l'installation sera réalisée en prenant l'une des précautions prévues à la norme française NF C 15-100, compte tenu du degré de protection électrique du matériel. On tiendra compte du fait qu'il s'agit d'un local comportant des appareils hydrauliques.

L'appareil portera de manière apparente et indélébile les prescriptions d'interdiction ci-après :

"Il est interdit d'évacuer les ordures ou déchets au moyen de cet appareil".

"En cas de panne du dispositif de désagrégation, l'utilisation du cabinet d'aisances est interdite jusqu'à remise en parfait état de marche".

L'Expert demande les pièces suivantes à:

- Me IMPERATORE: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, des éventuels constats amiabiles, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER.

Ces pièces doivent être communiquées à l'Expert avant le lundi 16 septembre 2019 à 14h. Passé ce délai l'Expert en informera le Juge chargé du contrôle des expertises.

L'Expert n'a pas reçu à ce jour les pièces demandées à Me IMPERATORE à savoir: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, des éventuels constats amiables, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS. Suivant les réponses faites dans le dire n°3 de Me IMPERATORE, il n'y a pas de déclaration d'assurance qui a été faite, ni de contrat d'assurance pour la société PETITES LOCATIONS. Un contact a été pris avec l'autorité compétente (service communal hygiène et santé de la ville de Nice) pour la pose d'un broyeur. Les travaux ont été réalisés par ses soins. Il a été présenté uniquement une facture d'achat du broyeur.

L'Expert a fait des demandes de pièces à Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER. Suivant le dire n° 1 de Me CARLES, il est indiqué que des travaux de réfection des équipements sanitaires ont été réalisés le 2 novembre 2018 par leurs soins. Ils ne possèdent donc pas de facture.

8.6 - Fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages, d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, ou de toutes autres causes,

Après avoir fait toutes les investigations utiles à ce jour, l'Expert considère que les réseaux d'eaux usées des studios du 5^e étage, ne sont pas en conformité avec les règles de l'Art et des normes du DTU 60.1, pour les raisons suivantes:

- La présence de pentes nulles ou contre-pentes, qui sont visibles sur plusieurs secteurs du réseau. (Voir schéma zone n° 1, n° 3 n° 4).
- Le manque de supports des conduites suivant la norme NF et DTU 60.2
- Le diamètre intérieur de la conduite collecteur posée en apparent dans le comble, provenant du studio de la Sté PETITES LOCATIONS est sous dimensionné, suivant les règles de l'art, la norme NF et le DTU en vigueur:
- Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI. Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.
- Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause du sinistre dans l'appartement de Mme CZARIK.
- Il a été posé au cours de l'expertise, un dispositif de désassègation et d'évacuation des matières fécales type broyeur dans la studette de la Sté PETITES LOCATIONS, sans l'avis de l'Expert et à la connaissance de l'Expert sans autorisation de la copropriété et sans avoir reçu l'avis du service départemental de l'autorité sanitaire.

A/ii: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

8.7 - Indiquer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres en faisant produire par les parties des devis que l'expert appréciera et annexera à son rapport et à défaut de production par les parties de ces devis dans un délai qu'il fixera, s'adjointre si nécessaire un sapiteur, afin de procéder au chiffrage des travaux.

- La première solution se trouve être la plus radicale. Elle consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5^{ème} étage, pour revenir aux « chambres » comme prévu à l'origine de la construction du bâtiment, avec un point d'eau et un toilette à l'étage, suivant le règlement de la copropriété en page 15, pièce n° 16, les photos du point d'eau, pièce n° 17 et au dire n° 1 de Me DONNANTUONI.
- La seconde solution consiste à faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5^{ème} étage.
 Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître CARLES:

- Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT pour les travaux d'étanchéité
- Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans la studette de M. VIGUIER COURTOIS

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître: IMPERATORE:

- Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans les combles.
- Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans la studette.
- Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT pour les travaux d'étanchéité dans la studette de Sté PETITES LOCATIONS.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître SINKO:

- Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 pour les travaux de plomberie.
- Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PR006 pour les travaux de plomberie dans la studette de M. BARON-BARELLI.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître DONNANTUONI:

- Devis n° DV20191019 de la société Les 3 Éléments pour la dépose de plomberie dans les combles.

8.8 - Donner son avis sur la durée des travaux et leur coût.

L'Expert estime que la durée des travaux pour chaque studette serait, pour les travaux de plomberie de 10 jours ouvrables environ. En ce qui concerne les travaux de pose de l'étanchéité et des travaux de maçonnerie, elle serait d'une durée de 15 jours ouvrables environ. Pour la dépose des conduites dans les combles qui desservent la studette de la société La Petites Locations, l'Expert estime qu'une journée serait nécessaire pour réaliser ces travaux.

Les coûts des travaux suivant les devis remis par Maître CARLES pour la studette de M. VIGUIER et Mme COURTOIS semble correspondre à ce qui a été demandé par l'Expert:

- Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant 11750 € pour les travaux d'étanchéité
- Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5993,70 € pour les travaux de plomberie. Certains postes de ce devis semblent inutiles à l'Expert, à savoir: le poste III, la fourniture du chauffe-eau

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
Assureur de Mme CZARIK.

- Thermador et le poste IV 1 pack wc complet, 1 mitigeur de douche, 1 mitigeur de lavabo, 1 barre de douche + douchette et le meuble vasque. L'Expert évalue le montant de ce devis à ~~4 600~~ ~~€ ttc~~

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître IMPERATORE pour la studette de Sté PETITES LOCATIONS

- Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de ~~935,00~~ € pour les travaux de plomberie dans les combles. Ces travaux n'ont lieu d'être que dans le cas où les autorisations demandées obligeraient à effectuer le raccordement sur la colonne commune des eaux des toilettes.
- Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de ~~5 617,70~~ € pour les travaux de plomberie dans la studette. Certains postes de ce devis semblent inutiles à l'Expert, à savoir: le poste III, la fourniture du chauffe-eau Thermador et le poste IV, 1 pack wc complet, 1 mitigeur de douche, 1 mitigeur de lavabo, 1 barre de douche + douchette et le meuble vasque. L'Expert évalue le montant de ce devis à ~~4 600~~ €.
- Devis n° 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de ~~1 507,00~~ €, pour les travaux d'étanchéité dans la studette de Sté PETITES LOCATIONS.

Les coûts des travaux suivant les devis remis par Maître SINKO pour la studette de M. BARON-BARELLI semblent correspondre à ce qui avait été demandé par l'Expert:

- Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO 06 d'un montant de ~~1 870,00~~ ~~€ ttc~~ pour les travaux de plomberie. Ce devis correspond à la demande de l'Expert.
- Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO 06 d'un montant de ~~7 480,00~~ ~~€ ttc~~ pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie. Ce devis correspond à la demande de l'Expert à l'exception des postes « Cuisine, Sanitaires et Faïences » qui font doublons avec le devis n° 2019-39. L'Expert réévalue le montant du devis à ~~5 820,00~~ ~~€ ttc~~.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître DONNANTUONI pour les combles communs.

- Devis n° DV201910191 de la société Les 3 Eléments d'un montant de ~~244,00~~ ~~€ ttc~~ pour la dépose des conduites dans les combles. Ce devis correspond à la demande de l'Expert.

Il faut prévoir en supplément ~~10%~~ à ~~15%~~ environ du montant des travaux, pour les frais d'un Maître d'œuvre dans le cadre du suivi des travaux.

8.9 - Recueillir et annexer au rapport les éléments relatifs aux préjudices allégués, et donner son avis.

Pièces remises à l'Expert par Maître SAPIRA pour ces clients la S.C.I. NICE MIAMI et Mme CZARIK:

- Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de ~~3 101~~ ~~€ ttc~~ (p.j 1 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de ~~3 080~~ ~~€ ttc~~ (p.j 2 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18, 11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de ~~2 563,15~~ ~~€ ttc~~ (p.j 3 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de ~~170~~ ~~€ ttc~~ (p.j 4 dire n° 4 de Me SAPIRA).

AI: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15€ = 450€^{rr} (p.j 5 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de 300€ (p.j 6 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de 300€ (p.j 7 dire n° 4 de Me SAPIRA).
- Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de 600€ et facture du 14/11/18 d'un montant de 950€ (p.j 8 et p.j 9 du dire n° 4 de Me SAPIRA).
- L'Expert estime les préjudices de la S.C.I. NICE MIAMI et Mme CZARIK à un montant de 14 210,15€^{rr}.

Maître VALLI, a informé l'Expert par son dire n° 1 du 24 mai 2019 que la compagnie GAN a versé à Madame CZARIK la somme de 1 891,73€ le 20 novembre 2018 qui se trouve subrogée dans les droits de celle-ci.

8.10 - Fournir tous éléments techniques et de fait afin de permettre de déterminer les responsabilités encourues,

Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion suivante :

Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK, proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en autre) un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.

- En premier lieu, l'Expert a constaté que le diamètre du collecteur (horizontal dans les combles) est d'un diamètre de 75 millimètres, bien inférieur au diamètre de sortie de cuvette du toilette, qui est lui de 100 millimètres de diamètre. Ce qui réduit le passage de l'eau et des matières. Cette conduite ne comporte que quelques colliers de support, mais en nombre insuffisant pour maintenir les pentes du collecteur. Ce diamètre n'est pas adapté pour ce type d'installation, à savoir qu'en plus du toilette, dans la salle d'eau se trouve un lavabo et dans la pièce principale un évier. Cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art et aux normes NF et DTU 60.1.
- Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs: Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI. Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.
- Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK. L'appartement de M. BARON-BARELLI ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commune). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU), n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS. Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER. Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

M. BARON-BARELLI a acheté la studette en l'état. L'Expert n'est pas entré en possession des autorisations et de factures des travaux:

- Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes (verticales) n'a pas indiqué de défaut apparent qui pourrait provoquer les désordres invoqués par Mme CZARIK.
- L'Expert a constaté que les vidanges de la salle d'eau et de la cuisine du studio de M. VIGUIER et Mme COURTOIS se déversent dans la colonne commune dans les combles côté façade sud et contre leur cuisine par l'intermédiaire d'un broyeur. Ces travaux ont été réalisés par leurs soins, le 12 novembre 2018 sans avoir eu recours à un professionnel.
- Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5^e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle). Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or le bâtiment paraît bien plus ancien.
- Il a été fait à plusieurs reprises allusion à des chiffons soit rouges ou blancs. L'Expert au cours des investigations n'a jamais constaté la présence de quelconques chiffons dans aucun réseau.

8.11 - Plus généralement faire toutes constatations et formuler toutes observations utiles, en vue de permettre ultérieurement la solution du litige.

L'Expert estime que les désordres subis dans les appartements de la S.C.I. NICE MIAMI et de Mme CsZARIK, proviennent d'un défaut de conception, du non respect des règles de l'art et du DTU des réseaux d'évacuation des eaux usées des studettes du 5^e étage.

Ces travaux ont été réalisés bien après la construction du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.

Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de:

- Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5^e étage.
- Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.
- Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau.

Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires.

-9- REPONSE AUX OBSERVATIONS :

9-1-1 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 1er février 2019.:

- Dire n° 1 :

Me DONNANTUONI précise que suite aux premières constatations opérées sur les lieux, il confirme que les réseaux incriminés ne concernent pas la copropriété.

L'Expert a répondu au dire n° 1 du 8 janvier 2019 dans le compte rendu n° 1 :

573

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eleonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clemenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Maître,

En effet, il semblerait que les conduites incriminées dans cette affaire sont bien privatives. Je me pourrai donner un avis définitif qu'après avoir fait des investigations plus approfondies sur ces réseaux, ce qui est prévu dans le prochain accès technique.

Bien évidemment, je tiendrai compte de votre dire et l'annexerai à mon rapport définitif.

9-1-2 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 07 février 2019 :

- Dire n° 2 :

Me DONNANTUONI répond au courriel de l'Expert du 06 février 2019 concernant l'ouverture des combles pour le dégorgement de la conduite d'eau usée. "Les combles sont accessibles depuis hier 13h00. Nous invitons qui de droit, à justifier contradictoirement et la nature exacte de toute intervention.

L'Expert a répondu au dire n° 2 le 7 février 2019, dans le compte rendu n° 1 :

Maître,

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Il est bien évident que les personnes qui doivent intervenir dans les combles doivent justifier de leurs interventions.

Je pense qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties de faire refermer ce grenier après l'intervention.

Bien évidemment, je tiendrai compte de votre dire et l'annexerai à mon rapport définitif

9-1-3 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 18 mars 2019 :

- Dire n° 3 :

Monsieur l'Expert,

La présente fait suite, aux intérêts du syndicat des copropriétaires VII LA DES FLEURS administré par la SAS Cabinet TABONI, à la diffusion de votre compte rendu d'accès n° 1.

Comme vous l'aurez constaté par vous-même, il n'est pas possible de laisser un accès permanent aux combles, au regard de leur potentielle dangerosité.

Je vous informe donc que ces combles vont à nouveau être fermés, à charge en cas de difficulté, de me prévenir pour que le syndic puisse permettre un accès.

Il appartiendra aux copropriétaires, s'ils souhaitent que l'un d'entre eux soit désigné « responsable » des clés de ces combles une fois l'expertise terminée; de faire porter cette demande à l'ordre du jour de telle assemblée générale qu'il conviendra, étant précisé qu'en cette hypothèse, la personne qui acceptera cette mission acceptera également celle d'assumer l'entièr responsabilité si un accident de quelque nature que ce soit venait à naître au sein de ces combles.

L'Expert a répondu au dire n° 3 le 18 mars 2019:

Maître,

En effet, il me semble évident de ne pas laisser la porte des combles ouverte en permanence.

Il serait intéressant comme vous l'énoncez dans votre dire, qu'un des copropriétaires soit en possession d'une clé pour les interventions urgentes.

Je ne peux pas intervenir dans ce débat, il ne fait pas l'objet de mes chefs de mission dans l'ordonnance.

At: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-1-4. Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 22 mars 2019 ;
 - Dire n° 4 :

Monsieur l'Expert,

Je ne pense pas qu'il appartienne aux parties de dire à l'expert quelles sont les investigations à mener. En l'espèce, je ne crois pas qu'il ressorte de la mission qui vous a été confié d'investiguer sur l'ensemble des réseaux de l'immeuble mais uniquement, me semble-t-il, sur ceux qui pourraient être en rapport avec les désordres invoqués.

Pour le surplus les demandeurs persistent à incriminer le syndic pour des interventions qu'il n'avait peut-être pas à effectuer au regard de la nature juridique des canalisations.

Ce faisant s'il n'entre pas dans votre mission de qualifier les canalisations.

Il vous appartient de les décrire pour que le tribunal saisi puisse se faire une opinion, dès lors que les demandeurs persistent à considérer que toutes les canalisations qui ont été créées par les occupants du 6ème étage devraient, on ne sait par quel miracle juridique, être des canalisations communes.

De la même manière et c'est le seul point sur lequel je partage l'avis du demandeur, vous n'êtes pas là pour dédouaner le syndic des responsabilités qu'on lui impute, ni au demandeur de tenter d'instaurer un procès en sorcellerie !

En ce qui concerne le détenteur des clés des combles, il appartient aux copropriétaires de régler directement cette question avec leur syndic, ce d'autant qu'on ne peut soutenir d'une part, la nécessité de pouvoir accéder aux combles et, dans le même temps, sous-entendre à une nécessaire sécurisation.

Enfin, j'ai un peu de mal à comprendre le dire de la SARL PETITE LOCATION qui à deux reprises dans son mail du 18 mars 2019 fait référence à un chiffon orange retrouvé dans la canalisation en ce qu'il a été volontairement mis dedans.

Il serait peut-être bon que Madame COLOMB puisse s'expliquer plus clairement sur cette accusation puisqu'elle sous-entendrait que quelqu'un provoque sciemment des incidents.

Telles sont donc les observations que je souhaitais porter contradictoirement à votre connaissance.

Vous voudrez bien considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez utile.

L'Expert a répondu au dire n° 4 dans le compte rendu n° 2 ;

Maître,

En réponse à votre dire n° 4, il est bien évident que les parties n'ont pas à me dire quelles seraient les investigations à mener. Je resterai dans l'impartialité la plus juste pour déterminer l'origine de ces désordres, sans incriminer une partie plus que l'autre. En ce qui concerne la détention des clés des combles, je ne peux pas me prononcer sur qui doit les détenir cela concerne les copropriétaires. J'ai demandé l'ouverture des combles dans

le cadre de mes investigations et pour le dégorgement du collecteur qui provoque encore des désordres dans l'appartement de Mme CZARIK.

9-1-5 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 18 avril 2019 ;
 - Dire n° 5 :

Monsieur l'Expert,

La présente fait suite, aux intérêts du syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS administré par la SAS Cabinet TABONI, à la diffusion du dire établit par la SCI NICE MIAMI et Madame Eléonore CZARIK le 15 avril écoulé.

Au-delà du débat juridique qui sera celui de savoir si le réseau d'écoulement des eaux usées à l'origine des désordres invoqués relève de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, ce que je ne crois pas, ou de ceux qui sans autorisation les ont réalisés, certains des postes de préjudices invoqués ne peuvent évidemment être admis en l'état des pièces communiquées.

Ainsi donc, on s'interroge sur l'opportunité de faire réaliser des travaux de remise en état alors que l'origine du sinistre n'avait pas été clairement déterminée.

575

At: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES.
Assureur de Mme CZARIK.

Il est donc émis toute réserve quant à la prise en charge de ces travaux.
Le préjudice financier pour perte d'activité et des heures de ménages induites, ne peut être évidemment admis puisque les pièces à l'appui ne sont corroborées par aucun élément probant.
De la même manière on ne voit pas pour quelle raison les notes d'honoraires de l'expert privé missionné par la demanderesse devraient être prises en charge par le responsable, à tout le moins ici par le syndicat des copropriétaires, si sa responsabilité venait à être retenue.
Telles sont donc les observations que je souhaitais porter à votre connaissance.
Vous voudrez bien considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez utile.

L'Expert a répondu au dire n°5 dans le compte rendu n°2 :

Maitre,
En réponse à votre dire n°5 qui contient vos observations. Certaines d'entre elles se trouvent dans mes préconclusions et d'autres me paraissent être d'ordre juridique, je ne pourrai donc pas y répondre.

9-1-6 Par Maitre Nicolas DONNANTUONI par courriel le 07 août 2019 :

- Dire n° 6 :

Monsieur l'Expert,
La présente aux intérêts du syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS administré par la SAS Cabinet TABONI, fait suite à la diffusion du compte-rendu du 3ème accédit technique qui s'est tenu sur les lieux le 23 juillet 2019.
En fine de ce document, vous sollicitez du Conseil de la SARL PETITES LOCATIONS, à juste titre, notamment les factures des travaux de la pose du broyeur.
Jé souhaiterais que la SARL LES PETITES LOCATIONS, comme l'ensemble des copropriétaires qui ont réalisé, sans autorisation de la copropriété, leur réseau d'évacuation privé, communiquent les factures de réalisation des travaux ainsi que les polices d'assurance des entreprises intervenantes.
En tout état de cause, je doute que la SARL LES PETITES LOCATIONS puisse vous fournir une quelconque autorisation.
Je note également, comme l'a relevé à juste titre Maître VALLA, que de nouveaux travaux sans autorisation ont été réalisés en cours d'expertise !
Autrement dit, la procédure judiciaire n'a que peu d'effet puisque chacun continue à faire ce que bon lui semble...
Il faudra bien à un moment donné que tout cela cesse, puisque la vie en copropriété nécessite de respecter un certain nombre de règles telles qu'édictées par le règlement de copropriété et surabondamment par la loi du 10 juillet 1965.
Jé vous remercie de considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez utile.

L'Expert a répondu au dire n°6 le 27 août 2019:

Maitre,

En effet, j'ai demandé les autorisations d'installation et de raccordement des broyeurs, dans le studio des Petites Locations et dans le studio de M. et Mme Courtois-Viguier.
En ce qui concerne le studio de M. Baron-Barelli, qui n'a pas de système de broyeur, je lui ai demandé de me fournir l'autorisation de raccordement sur la colonne verticale dans les combles, ainsi que les factures des travaux et attestations d'assurance des entreprises qui ont exécuté les travaux.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

9-1-7 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 21 août 2019 :
 - Dire n° 7 :

Monsieur l'Expert,

Dans cette affaire, je rappelle que le syndicat des copropriétaires n'a jamais été sollicité par quiconque à propos des travaux réalisés au niveau des mansardes du dernier étage.

Au-delà, à propos des dernières entrées d'eaux, il apparaît nécessaire que vous puissiez viser dans votre rapport la législation relative à l'installation des sanibroyeurs dès lors que celle-ci sauf erreur, doit être réalisée après avis de l'autorité sanitaire.

Il serait donc opportun que les copropriétaires qui ont procédé à l'installation de ce dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales puissent justifier des autorisations ainsi obtenues.

Je vous remercie de considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez utile.

Ce faisant, je somme donc les copropriétaires concernés de justifier des autorisations qui leur étaient nécessaires pour procéder à la pose de ces dispositifs pour lequel le règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes rappelle qu'ils ont un caractère exceptionnel.

L'Expert a répondu au dire n° 7 dans le pré-rapport :

Maître,

je vous confirme n'avoir reçu aucune copie d'autorisation des propriétaires des studettes. J'ai fait une demande à toutes les parties concernées. Je n'ai reçu à ce jour qu'un retour de Me IMPERATORE, pour la société PETITES LOCATIONS, indiquant qu'un contact a été pris avec l'autorité compétente (service communal hygiène et santé de la ville de Nice) pour la pose d'un broyeur.

De Me CARLES, pour M. et Mme COURTOIS-VIGUIER, qui indique à l'Expert qu'une demande a été faite auprès du syndic de la copropriété pour le raccordement à la colonne commune.

9-1-8 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 09 septembre 2019 :
 - Dire n° 8 :

Monsieur l'Expert,

Je vous prie de trouver sous ce pli, la demande effectuée le 30 août 2019 par les époux VIGUIER, afin d'être autorisés à postérieur à réaliser les travaux effectués le 12 novembre 2018 sans autorisation savoir :

Au niveau du studio leur appartenant au 5ème étage, le raccordement d'un dispositif de type broyeur sur la colonne commune dans les combles.

Cet élément vient à nouveau confirmer que tous les travaux réalisés au niveau des combles par la plupart des copropriétaires n'ont jamais fait l'objet d'aucune autorisation de l'assemblée générale.

Vous voudrez bien considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez opportune.

L'Expert a répondu au dire n° 8 Je 25 septembre 2019:

Maître,

Je vous remercie de la communication de la copie de la demande de M. et Mme VIGUIER auprès de la copropriété.

Je ne manquerai pas de joindre cette pièce dans mon pré-rapport et dans le rapport définitif.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-1-9 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 1^{er} octobre 2019 :
 -Dire n° 9 :

Monsieur l'Expert,

La présente fait suite aux réponses que vous avez apportées au dire n°8 de Maître SAPIRA, dire n°3 de Maître IMPERATORE et à mon propre dire n°7.

Je ne peux qu'abonder dans votre sens s'agissant des solutions que vous préconisez pour mettre fin aux désordres.

La plus radicale est conforme à la situation actuelle puisque tous les sanitaires, tous les réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5^{ème} étage ont été créés sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires.

La seconde nécessite en tout état de cause l'autorisation de l'assemblée générale puisqu'il s'agit, au moins pour partie, de réaliser des travaux sur des parties communes.

L'Expert a répondu au dire n°9 dans le pré-rapport :

Maître,

Concernant votre demande sur l'autorisation de l'assemblée générale pour les travaux d'étanchéité dans les parties communes; ces parties communes ne sont pas concernées par ma demande.

Je précise bien dans ma demande qu'il s'agit des parties qui possèdent des points d'eau.

9-1-10 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 15 octobre 2019 :

- Dire n° 10 :

Monsieur l'Expert,

La présente fait suite au dire n°9 de Maître SAPIRA aux intérêts de la SCI NICE MIAMI et de Madame Eléonore CZARIK ce, en ma qualité de conseil du syndicat des copropriétaires VILLA DES FLEURS.

Le contenu de ce dire me semble pour le moins cavalier puisque la menace d'engager la responsabilité civile professionnelle du syndic est, me semble-t-il, sans rapport avec la mission qui vous a été confiée, si ce n'est de façon assez peu élégante de tenter de forcer la main au syndicat des copropriétaires afin de prendre en charge une responsabilité et des conséquences financières qui ne lui incombent pas, et à défaut, de menacer le syndic de l'attraire personnellement afin là encore de le voir supporter, par substitution, l'incidence financière toute une série de travaux qui ont été réalisés sans qu'il n'en soit informé pas plus que l'assemblée générale.

Au stade de l'expertise, je me répète, le procédé est cavalier et mérite d'être relevé et acté.

Sans ambiguïtés, à défaut d'accepter un accord amiable « forcé », les demandeurs nous annoncent d'ores et déjà qu'ils n'auront d'autres choix (sic) que diligenter une procédure à l'encontre du syndicat, du syndic à titre personnel et accessoirement des propriétaires des studios qui sont à l'origine des aménagements illicites et défectueux.

On rappellera donc à cet effet, puisque le syndicat des copropriétaires n'a lui non plus d'autres choix, que le fait d'introduire sciemment une procédure que l'on sait totalement abusive peut se traduire par des dommages et intérêts et, au visu de l'article 32-1 du code de procédure civile à une condamnation à une amende civile.

Il appartient donc et également aux demandeurs de réfléchir aux suites qu'ils souhaiteront donner à cette affaire avec les conséquences que cela peut emporter pour eux, dans de telles conditions.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme ayant valeur de dire à annexer à votre rapport après y avoir apporté toute réponse que vous jugerez utile

L'Expert a répondu au dire n°10 dans le pré-rapport :

Maître,

Je ne peux pas répondre à ces questions, qui me semblent être d'ordre juridique.

578

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

9-2-1 Par Maître Helena SAPIRA par courriel le 18 mars 2019 ;
 - Dire n° 1 :

Monsieur l'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Merci pour votre premier compte rendu et pour vos diligences rapides.

J'aurais quelques observations à formuler :

En premier lieu, l'appartement de ma cliente se trouve au 4ème étage de la résidence, et les petites chambres ainsi que les combles au 5ème. A partir de la page 15 de votre compte rendu, vous indiquez par erreur que l'appartement de ma cliente est au 6ème et les combles au 6ème (pages 15, 16, 17, 19, 21 ...).

En page 15 dernier paragraphe, vous indiquez qu'un second studio appartenant à M. Baron-Barelli sert de débarras, mais cette studette appartient en réalité à ma cliente Madame Eléonore Czarik, qui en a fait l'acquisition avec la studette voisine (deux au total) ; aucune de ces deux studettes ne dispose de l'eau courante, une seule de l'électricité.

En page 18 il n'est pas mentionné tous les endroits d'écoulements : dans la cuisine notamment, sur le mur d'entrée et à travers le plafond tendu, les infiltrations ont provoqué des auréoles sur le papier mural qui devra être changé ; ma cliente m'indique que vous avez pris des photos lors du 1er accès.

Par ailleurs, le dernier sinistre étant survenu postérieurement au 1er accès du 29 janvier 2019, vous n'avez pu, bien évidemment, constater les dommages afférents.

En page 19, votre passage en rouge : il me semble nécessaire de prévoir des investigations plus complètes non seulement sur les réseaux d'eaux usées des studios du 5ème (et non du 6ème), mais également sur celles de l'immeuble, afin d'appréhender leur état, et de vous permettre de faire des préconisations et de conclure en prenant en compte l'ensemble des réseaux.

En page 21, votre phrase nous semble devoir être reformulée : le mardi 6 février 2019, l'Expert reçoit de Mme Czarik un courriel et des photographies l'informant qu'elle subit un nouveau sinistre dans son appartement et que les toilettes et la douche de la studette de la sarl "petites locations" (et non de Mme Czarik) sont bouchées, provoquant un écoulement d'eaux usées (sanibroyeur) le long de son mur de cuisine et sous le plafond tendu. Il s'agit d'écoulements nauséabonds, et ces écoulements posent des problèmes de salubrité. 3

En réponse au Dire n°1 de Me Donnantuoni du 31 janvier 2019 :

Mon confrère acte du « bien-fondé de la position adoptée par le syndicat des copropriétaires », au regard de l'analyse qu'il fait du Règlement de copropriété et de la qualification des canalisations qu'il adopte.

Ma cliente souhaite rappeler que lors de l'intervention du plombier envoyé par le cabinet Taboni le 30.08.2017, le bon d'intervention mentionnait déjà la nécessité d'une intervention en urgence pour "passage caméra dans les canalisations".

Indépendamment, donc, de la nature privative ou commune des canalisations, qualification qui dépend de l'examen du Règlement de copropriété et qui constitue une question juridique qui sera soumise, à défaut d'accord amiable, à la juridiction saisie, des recommandations avaient déjà été transmises au syndic qui n'a manifestement pas adopté les mesures nécessaires pour sauvegarder l'immeuble et les droits des copropriétaires. Il me semble que si la description des lieux et de leur configuration relève de votre expertise, la question de la qualification juridique des canalisations devra être tranchée par les magistrats, sauf, encore une fois, si une solution amiable devait être trouvée sous votre égide, ce qui est évidemment le souhait de mes clients.

Pour conclure sur le Dire n°1 de mon confrère, il n'entre pas dans votre mission de qualifier les canalisations au regard du Règlement de copropriété, ni de dédouaner le syndic de ses responsabilités dans la gestion de et la sauvegarde de l'immeuble.

En réponse aux Dires n°2 et 3 de Me Donnantuoni des 7 et 18 février 2019 :

Au regard de la nécessité évidente de pouvoir accéder aux combles en cas de sinistre y compris de nuit et les WE, il convient de prévoir que la clé de ce local sera en possession d'un copropriétaire. Ma cliente ayant été élue membre du conseil syndical lors de la dernière AG, elle pourrait détenir cette clé, ou tout autre membre du conseil syndical, à condition d'être en permanence joignable et de la remettre en cas de vacance.

Par ailleurs, si l'état de ce local est dangereux, et alors que de nombreux intervenants sont amenés à y accéder notamment dans le cadre de la présente expertise, pourquoi ne pas prévoir une sécurisation de cette partie commune?

579

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK.
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.I. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

En réponse au courrier de la société Petites Locations daté par erreur du 25 mai 2018, mais envoyé le 4 mars 2019 :

En premier lieu, je m'interroge sur la diffusion de cette lettre à l'ensemble des parties par la société Petites Locations. 4

Il convient de préciser qu'il y a eu écoulements d'eaux usées chez Madame Czarik, dans sa cuisine et dans le plafond tendu.

Dans la studette de la Sarl Petites locations, le bac à douche et les WC étaient bouchés et débordaient d'un mélange d'eau et de matières fécales broyées.

La studette était occupée par "le frère" de la locataire qui a ouvert à ma cliente. Elle n'était donc pas vacante. Concernant le chiffon orange en papier retrouvé dans la canalisation, il n'y a aucune certitude sur son origine, ni sur le fait qu'il s'agirait d'un acte de malveillance. Il a simplement été retrouvé dans la canalisation.

Le sanibroyeur a été installé récemment, sans accord ni du syndic ni de l'expert.

Je pense qu'il appartient au syndic d'attirer l'attention des propriétaires des studettes sur leurs obligations en matière d'autorisation.

Concernant les préjudices :

Je vous transmettrai prochainement un dossier concernant les préjudices et frais exposés.

L'Expert a répondu au dire n°1 le 19 mars 2019:

Maître,

En réponse à vos observations:

- En effet, l'appartement de votre cliente Mme SZARIK se situe bien au 4^e étage, et non pas au 5^e étage. Je vais rectifier dans le prochain compte rendu.
- En page 15, il est indiqué que le studio appartient à M. BARON-BARELLI. Nous referons le point sur les propriétaires de chaque lot des studios. Il est bien entendu que je rectifierai au prochain compte rendu.
- En page 18, en effet, je n'ai pas fait mention de toutes les photos que j'ai prises au cours de l'accédit, car les traces ne sont pas visibles sur les photos. J'en prendrai de nouvelles sur les points qui ont des traces visibles au cours du prochain accédit.
- En ce qui concerne les dommages postérieurs à l'accédit du 29 janvier 2019, je ne peux que m'appuyer sur les photos et constats établis à cette date.
- Il est bien prévu que nous fassions un passage de caméra vidéo dans les colonnes communes (verticales), au cours de l'accédit technique, qui sera suivi par la réalisation d'un schéma avec des commentaires pour déterminer les réseaux, comme décrit en page 21 à la fin du paragraphe 10.
- En page 21, en effet il y a eu une confusion sur la formulation de cette phrase, elle sera revue sur le prochain compte rendu.

Concernant votre réponse au Dire n° 1 de Me DONNANTUONI du 31 janvier 2019:

- Au cours de l'accédit technique durant lequel est prévu le passage de la caméra dans les réseaux d'eau usée, nous pourrons déterminer avec précision où se trouvent le ou les problèmes qui endommage(nt) l'appartement de votre cliente Mme CZARIK, sans donner de précision sur les responsabilités d'une des parties en cause.

Concernant votre réponse au Dire n°2 et 3 de Me DONNANTUONI du 7 et du 18 février 2019:

Je ne peux me prononcer sur ce problème de clés, car il ne fait pas l'objet de l'un de mes chefs de mission. Les combles sont déjà sécurisés en leur entrée. Les parties et conseils ne peuvent se tenir que sur cette portion. Si vous voulez accéder à la totalité de ces lieux, il faut prévoir un budget pour procéder aux aménagements adéquats, car je n'ai pas d'enveloppe prévue pour ce faire. Cependant, depuis l'entrée des combles, nous pouvons avoir une vue satisfaisante de l'ensemble.

Concernant votre réponse au courrier qui m'a été adressé par la Sarl Petites Locations du 4 mars 2019:

Comme je l'ai fait savoir à Mme COLOMB, dans mon courrier du 27 février 2019,
ce courrier n'a pas été à ma connaissance diffusé à toutes les parties.

A propos du chiffon orange en papier retrouvé dans la canalisation, je ne peux évidemment pas me prononcer sur son origine.

Concernant les préjudices:

J'attends votre dossier avec les pièces concernant les préjudices et les frais.

580

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-2-2 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 19 mars 2019:
 - Dire n° 2 :

Monsieur L'Expert,
 Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement. En réponse au Dire de Me Valérie SINKO, avocate de M. BARON BARELLI, du 19 mars 2019 :
 Ma cliente m'indique que contrairement aux indications de Me Sinko, la studette de son client M. Baron Barelli est bien au-dessus de 2 pièces de l'appartement occupé par Mme Czarik (chambre et salle de bains). J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères, ainsi qu'aux parties non-représentées par un avocat.

L'Expert a répondu au dire n° 2 le 19 mars 2019:

Maître,
 En réponse à votre observation:

- nous vérifierons ces dires au cours de prochain l'accès technique .

9-2-3 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 29 mars 2019:
 - Dire n° 3 :

Monsieur L'Expert,
 Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement. En réponse au Dire N°4 de Me Donnantuoni du 21 mars 2019 :
 Mon confrère indique qu'il ne croit pas qu'il ressorte de votre mission d'investiguer sur l'ensemble des réseaux de l'immeuble mais uniquement, lui semble-t-il, sur ceux qui pourraient être en rapport avec les désordres invoqués. En réponse, j'indiquerai qu'il vous appartient, Monsieur l'Expert, « de rechercher et indiquer la ou les causes des désordres » (voir les chefs de missions), en appréciant les investigations à réaliser, qui ne peuvent à mon sens porter sur les seules canalisations horizontales, les canalisations communes devant être examiner, tant au regard de leur état, que de leur conception et de leur conformité aux usages actuels. C'est d'ailleurs en ce sens que vous avez répondu à mon Dire n°1, par courrier du 19 mars 2019. Le but de l'expertise, et il me semble utile de le rappeler à mon confrère Me Donnantuoni, est en effet de remédier aux désordres subis par mes clients, et non de se prononcer sur la responsabilité du syndic, lequel n'a pas été mis en cause personnellement à ce stade de la procédure, mais représente la copropriété. J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères, ainsi qu'aux parties non-représentées par un avocat.

L'Expert a répondu au dire n°3 dans le compte rendu n° 2 :

Maître,
 En réponse à votre dire n°3 qui contient vos observations, je vous informe que certaines de mes réponses se trouvent dans mes pré-conclusions.

9-2-4 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 15 avril 2019:
 - Dire n° 4 :

Monsieur L'Expert,
 Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

581

AI: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

Eléments concernant les préjudices subis par mes clients (à parfaire):

- Interventions de l'entreprise Insohat (Barrisol), après infiltrations (PJ1 : facture du 27/02/2019 de 2 101 €);
 - Devis de travaux de remise en état du plafond tendu et des murs (PJ2 : devis du 28/03/2019 de 3 080 €);
 - Factures d'intervention de sociétés de plomberie et dépannage des 12/11/2018, 11/09/2018, 10/04/2018 (PJ3 de 2 519,15 €);
 - Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer : PJ4, 1 170 €.
 - Heures de ménages induites par les sinistres : 30h X 15 = 450 € (PJ5);
 - Facture d'huissier, PV de constat (PJ7) : 330 €.
 - Interventions de Platexpert (expert des requérants) : Facture du 14/12/2017 de 600 € (PJ8) et facture du 14/11/2018 de 960 € (PJ9).
 - Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 13/03/2019 (PJ6) 3 000 € ;
- TOTAL : 14 210 € ttc

L'Expert a répondu au dire n°4, dans le compte rendu n°2 :

Maître,
 Je vous remercie pour ces éléments, je les intégrerai dans mon prérapport et mon rapport définitif.

9-2-5. Par Maître Helena SAPIRA par courriel le 15 mai 2019 :

- Dire n° 5

Monsieur L'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

En page 30 de votre compte-rendu du 2 mai 2019, vous demandez la production de devis.

En page 39, vous faites état de la suppression de la ventilation de chute de la colonne commune, et de la nécessité de remettre une ventilation pour respecter les normes en vigueur.

Je vous remercie de bien vouloir nous préciser :

- A quelle partie demandez-vous de faire établir ces devis ;
- Le descriptif des travaux, afin que lesdits devis correspondent exactement à vos préconisations.

L'Expert a répondu au dire n°5, le 27 mai 2019:

Maître,

En réponse à votre observation:

Voyant les difficultés que rencontrent certaines parties pour établir les devis demandés dans mon dernier compte rendu, je vous informe que je serai présent sur les lieux du litige le lundi 17 juin 2019 à 14h30, pour informer les entreprises présentes sur les devis à établir.

Je serai présent uniquement pour informer les entreprises. Cette visite n'est pas un accès.

Les parties devant envoyer une ou des entreprises pour établir des devis sont:

La. sarl Petites Locations.

Le syndicat des copropriétaires de la Villa des Fleurs.

M. Baron-Barreli.

582

Objet : Aff. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
Assureur de Mme CZARIK.

9-2-6 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 6 juin 2019 :

- Dire n° 6 :

Monsieur L'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Je fais suite à votre compte-rendu du 2 mai 2019 (compte-rendu du 2ème accès en date du 16 avril 2019).

Sur le plan annexé à votre compte-rendu, vous faites figurer une zone jaune claire, qui « indique approximativement le sinistre dans l'appartement de Mme Czarik ».

Ma cliente demande la modification de cette zone, afin d'inclure la partie en dessous de la chambre Viguier-Courtois, car lors des sinistres cela a coulé dans les 2 pièces, à savoir sa cuisine ainsi que la partie du salon en dessous de la chambre Viguier Courtois.

Madame Czarik a donc annoté votre plan, afin de prolonger la zone en jaune correspondant à la zone d'écoulement (PJ 10).

Ma cliente m'indique par ailleurs que les chambres dont elle est propriétaire n'ont pas pour vocation d'être transformées en appartement.

Tous préconisez néanmoins de "bouchonner les arrivées d'eau" ; pourriez-vous indiquer précisément les travaux à effectuer afin que ma cliente puisse les faire exécuter.

Madame Czarik me précise enfin, concernant la studette Viguier-Courtois, que l'installation de raccordement sur la colonne commune date du 15 novembre 2018 ; auparavant, ils étaient raccordés sur la canalisation de la société Petites Locations.

Le branchement réalisé dans la studette Viguier-Courtois a-t-il été effectué dans les règles de l'art et est-il pérenne ?

Ma cliente souhaite en effet que les aménagements des canalisations permettent de stopper les sinistres actuels, mais également de s'assurer qu'à long terme, ces aménagements seront fiables et ne provoqueront pas de nouvelles infiltrations.

9-2-7 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 20 juin 2019 :

- Dire n° 7

Monsieur L'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Je fais suite à votre note aux parties du 19 juin 2019.

Nous notons que si la société Petites Locations vous avait prévenu de l'exécution de ces travaux, vous auriez pu prévoir de les contrôler lors de votre dernière visite.

La provision complémentaire que vous sollicitez pour l'organisation d'un accès afin de contrôler ces nouveaux aménagements sera avancée par ma cliente, mais devra in fine être mise à la charge de la société Petites Locations.

Ma cliente attire mon attention sur la nécessité d'organiser en urgence ce nouvel accès, afin de voir aboutir votre expertise et de prendre les mesures qui s'imposent pour éviter les nouveaux sinistres.

Elle note qu'en période de forte chaleur, les douches sont multipliées, et également les risques de sinistres.

Enfin, je vous demanderai également dans le cadre de la rédaction de votre pré-rapport de bien vouloir proposer une répartition des frais d'expertise en fonction de la situation constatée lors de l'expertise.

Nous verrons si un arrangement amiable est possible sur cette question, à défaut de quoi le tribunal tranchera sur la base des éléments que vous fournirez sur les responsabilités.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire à annexer à votre rapport.

At: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°6 et du n°7 le 6 juin 2019:

Maître,

En réponse à votre observation n° 6 du 6 juin 2019

- En ce qui concerne la modification de la zone de sinistre dans l'appartement de votre cliente, au cours des dernières visites sur les lieux, j'ai vérifié l'exactitude de la disposition des pièces sinistrées. En effet le salon de l'appartement de votre cliente Mme CZARIK se situe bien au-dessous d'une partie de la cuisine et de la salle d'eau de l'appartement de M. et Mme Viguier-Courtois. Je vais modifier la zone jaune sur mon schéma.
- Concernant ma préconisation de « bouchonner les arrivées d'eau » dans les studios de Mme CZARIK, je voulais indiquer que les réseaux d'eau devaient être neutralisés par un moyen quelconque, afin d'éviter qu'une personne par erreur, ou malveillante n'ouvre le robinet d'alimentation en eau de l'appartement et ne provoque un sinistre dans l'appartement inférieur.
- Je n'ai pas connaissance de la date de réalisation des travaux de modification du raccordement des sanitaires sur la colonne commune dans les combles. Comme je l'ai indiqué dans mon compte rendu n°3 du 26 juillet 2019, je suis dans l'attente des pièces (factures, autorisations) qui nous éclaireront sur la date de réalisation de ces travaux.
- Les travaux qui ont été réalisés dans la cuisine de l'appartement de M. et Mme Viguier-Courtois, paraissent conforme aux normes et aux règles de l'art.
- Il faut savoir que dans un bâtiment neuf ou ancien, le risque zéro n'existe pas. Il y a des procédés pour éviter les problèmes de dégât des eaux. La solution que je peux vous indiquer serait de faire poser un complexe d'étanchéité sur le sol, avec des remontées sur les murs, afin de limiter les fuites d'eau accidentelles ou par négligence, sur le sol des studios du 5^e étage, ce qui empêcherait de nouveaux sinistres dans les appartements sous-jacents. Je vous rappelle que l'Expert n'a pas maître d'œuvre.

En réponse à votre observation n° 7 du 20 juin 2019

- En effet, la société Petites Locations ne m'a pas prévenu qu'il avait fait des travaux dans le studio. Il est vrai que nous aurions pu prévoir un accès technique pour contrôler la conformité et faire une visite avec les entreprises.
- En tant qu'Expert, je ne peux pas donner la répartition des frais d'expertise, cette réponse est d'un ordre juridique, l'un des chefs de ma mission est la suivante Fournir tous éléments techniques et de fait afin de permettre de déterminer les responsabilités encourues. Ce que je faire dans mon pré-rapport et rapport définitif.

En réponse à votre courrier du 13 août 2019

- Il faut savoir qu'un dispositif de désagrégation et d'évacuation de matière fécale type broyeur, est engendré par une mécanique qui fonctionne électriquement. Cette mécanique est sujette à des dysfonctionnements d'ordre mécanique ou électrique. C'est par anticipation de ces problèmes, que ce type d'appareil n'est utilisé qu'exceptionnellement dans les appartements, suivant l'Extrait du Règlement sanitaire départemental des Alpes Maritimes qui réglemente son installation. Il est toujours possible qu'un incident mécanique ou électrique ou une négligence se produise, ce qui provoquerait un dégât des eaux. Il n'existe pas de solution idéale pour ce type de problème, surtout en ce qui concerne la négligence ou le mauvais usage de ce type d'appareil. Une solution paraît être adaptée pour ce type de problème. Elle consiste à faire poser un complexe d'étanchéité sur le sol, avec des remontées sur le bas des cloisons et des murs des studios du 5^e étage, en vue d'empêcher d'éventuelles fuites d'eau de se répandre sur les plafonds des appartements inférieurs. Je vous rappelle que l'Expert n'est pas maître œuvre. Je vous conseille de vous rapprocher d'un maître d'œuvre pour la réalisation de ces travaux.

- Je confirme que l'installation que l'on a observée au cours de l'accès du 23 juillet 2019 est bien conforme aux DTU et aux règles d'art, excepté le raccordement électrique, qui lui n'est pas conforme aux DTU et aux règles d'art dans le studio des Petites Locations.
- Le problème ne provient que d'un mauvais usage de cette installation.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert rappelle aux parties qu'il demande les pièces suivantes à:

- Me IMPERATORE: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, d'éventuels constats amiables, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS.
- Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER.

Ces pièces doivent être communiquées à l'Expert avant le lundi 16 septembre 2019 à 14h. Passé ce délai, l'Expert en informera le Juge chargé du contrôle des expertises.

9-2-8 Par Maître Hélène SAPIRA par courriel le 02 septembre 2019 :

- Dire n° 8 :

Monsieur L'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

A la suite des derniers désordres survenus au mois d'août 2019, nous notons votre réponse du 27 août 2019.

J'insiste, Monsieur l'Expert, sur les circonstances du litige, et de l'expertise en cours.

Mes clients supportent intégralement les frais d'une expertise judiciaire afin d'arriver à trouver, sous votre égide, des solutions pérennes et fiables qui empêcheront de nouveaux désordres (fuites et infiltrations d'eaux sales, dans leur cuisine, chambres, salon...).

La mission d'expertise fixée judiciairement comprend notamment les chefs de missions suivants :

- « Fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages, d'une non conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, ou de toutes autres causes,
- indiquer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres en faisant produire par les parties des devis que l'expert appréciera et annexera à son rapport et, à défaut de production par les parties de ces devis dans un délai qu'il fixera s'adjointre, si nécessaire, un sapiteur afin de procéder au chiffrage des travaux »

Je comprends, à la lecture de votre courrier du 27 août 2019, que les dispositifs de type broyeur sont sujets à des dysfonctionnements d'ordre mécanique et électrique, et qu'ils ne doivent être utilisés qu'exceptionnellement dans les appartements, selon les préconisations du Règlement Sanitaire Départementale, et avec vigilance.

Il vous appartient d'en tirer toutes les conséquences, d'autant que ces aménagements ont été réalisés en cours d'expertise, sans votre accord et sans les autorisations requises, ni du syndic, ni de l'autorité sanitaire.

L'objectif de l'expertise en cours est rappelons-le de remédier durablement aux désordres.

Or, les studettes concernées font l'objet de locations, et d'un grand « turn over » d'occupants, ce qui n'est pas de nature à rassurer sur la bonne utilisation de ce type de dispositif. 3

Vous préconisez à minima la pose de complexes d'étanchéité sur le sol avec remontées sur les cloisons et murs des studios du 5em étage.

Si effectivement, l'Expert n'est pas maître d'œuvre, il n'en demeure pas moins que s'agissant de travaux permettant de remédier aux désordres, il convient à mon sens de les chiffrer.

Je vous remercie de bien vouloir demander aux parties un chiffrage pour ces aménagements, étant précisé que mes clients souhaitent pouvoir faire venir une entreprise à cet effet et produire des devis, mais les studettes doivent être accessibles lors de la visite.

985

AIF S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 ci Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°8 le 26 septembre 2019:

Maître,

En effet le broyeur de la société PETITES LOCATIONS a été installé en cours d'expertise et sans m'en avoir au préalable informé.

Suite à ma demande concernant les autorisations des installations des broyeurs dans le studio de la Sté PETITES LOCATIONS et du studio de Mme COURTOIS et M. VIGUIER, je n'ai reçu à ce jour que la copie de la demande de Mme COURTOIS et M. VIGUIER auprès du syndicat des copropriétaires de la VILLA DES FLEURS par Me DONNANTUONI et un dire n°3 de Me IMPERATORE pour la société PETITES LOCATIONS et pour Me GASNIER, indiquant qu'un contact a été pris avec l'autorité sanitaire compétente resté sans retour à ce jour.

Concernant, les désordres répétitifs dans l'appartement de votre cliente Mme CZARIK, n'ayant pas obtenu les documents d'autorisation d'installation de la copropriété et de l'autorité sanitaire sollicitée, je ne vois que deux solutions pérennes concernant le problème des fuites d'eaux récurrentes des sanitaires dans les studios du 5^{ème} étage.

- La première solution se trouve être la plus radicale. Elle consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5^{ème} étage, pour revenir aux « chambres » comme prévu à l'origine de la construction du bâtiment, avec un point d'eau et un toilette à l'étage, suivant le règlement de la copropriété en page 15, pièce n° 16, les photos du point d'eau, pièce n°17 et au dire n° 1 de Me DONNANTUONI.

- La seconde solution consiste à faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5^{ème} étage.

L'Expert demande à la société PETITES LOCATIONS, à Mme COURTOIS et M. VIGUIER, à M.

BARON-BARELLI de lui communiquer des devis pour les deux solutions:

- Des devis pour la dépose de tous les réseaux d'eau et de la dépose des sanitaires dans leurs studios.
- Des devis pour la pose d'un complexe d'étanchéité sur la totalité des studios et la repose des réseaux et des appareils sanitaires au-dessus de cette étanchéité et dans les règles de l'art.

Ces devis devront être communiqués à l'Expert avant le 17 octobre 2019 à 14h.

9-2-9 Par Maître Hélène SAPIRA par courriel le 12 octobre 2019:

- Dire n° 9:

Monsieur L'Expert,

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Réponse au Dire n°9 du cabinet Lexavoué, Me Imperatore (Sarl Petites locations) :

Je me permets de rappeler qu'en page 6 de votre dans votre compte rendu du 8ème accès à technique du 23 juillet 2019, vous avez sollicité la communication par Me IMPERATORE, Avocat de la Sarl Petites Locations, des éléments suivants :

- « L'attestation d'assurance,
- la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances,
- des éventuels constats amiabiles,
- la ou les factures des travaux de la pose du broyeur,
- l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur
- et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS. »

Dans son Dire n°9, le conseil de la société Petites Locations :

- ne vous transmet aucun élément relatif à son assurance : ni attestation d'assurance, ni déclarations de sinistres à sa compagnie d'assurance, ni constat amiable ;
- ne vous transmet pas la facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux sur les canalisations et d'installation du sanibroyeur, ni par conséquent d'assurance pour ces travaux ;

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

- ne vous transmet pas l'avis requis de l'autorité sanitaire pour l'installation du broyeur, reconnaissant ne pas avoir obtenu cet avis préalablement à cette installation ;
- ne vous transmet pas d'autorisation ni du syndic, ni de l'assemblée générale portant sur la réalisation de travaux sur la colonne commune située dans les combles.

En d'autres termes, la société Petites Locations ne vous transmet aucun des éléments demandés.

Il en est de même de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER, qui n'ont pas communiqué les pièces demandées en page 6 de votre compte rendu du 3ème accès technique du 28 juillet 2019, et notamment la facture des travaux réalisés le 15 novembre 2018 (installation d'un sonibroyeur et nouveau branchement sur une colonne d'évacuation, en l'absence d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale, et des autorités sanitaires).

Je note que vous en avez tiré les conséquences dans votre courrier du 26 septembre 2019, dans lequel vous concluez qu'il n'existe que deux solutions pérennes permettant de résoudre le problème de fuites récurrentes prenant naissance dans les « studettes » du 5ème étage : la dépose de tous les sanitaires, réseaux et points d'eau, dans les studios du 5ème, ou bien la pose d'un complexe étanche. 3

Concernant la solution 1 (dépose des sanitaires et points d'eau) : cette solution est effectivement de nature à mettre fin aux désordres, d'autant que les chambres du 5ème étage n'ont pas vocation à être transformées en logements, ni selon le Règlement de copropriété, ni selon les dispositions réglementaires en vigueur et notamment le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dont l'article 4 dispose notamment : « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. » Je note par ailleurs que les « waters closet » d'origine ont déjà été condamnés, selon résolution n°19 adoptée à l'unanimité lors de l'Assemblée générale du 2 mars 2011 (PJ 11).

Concernant la solution 2 (pose d'un complexe d'étanchéité dans les chambres ayant des sanitaires et points d'eau) : cette préconisation démontre la possibilité de fuites récurrentes dans l'avenir, et donc le caractère inadapté des aménagements réalisés, au regard d'une part de la configuration des lieux, et d'autre part de l'usage des studettes (grand turn-over, absence de soins de la part des occupants).

D'ailleurs, mes clients ont déjà subi des fuites et dysfonctionnements électriques les 9 et 10 août 2019 du fait de ces aménagements non adaptés, en cours d'expertise et postérieurement à l'installation des sanibroyeurs.

Cette solution ne serait envisageable qu'à condition que le « complexe étanche » soit adapté et de bonne qualité, installé par une entreprise agréée, par exemple un étanchéiste, et sous le contrôle d'un maître d'œuvre chargé de contrôler les travaux et leur pérennité.

Pourriez-vous également inviter le syndic à produire des devis pour la dépose des canalisations réalisées dans les combles par votre Petites Locations, Mme Courtois et M. Viguier, canalisations qui n'ont plus lieu d'être, qui étaient inadaptées et à l'origine de multiples désordres.

Réponse au Dire n°9 de Me Donnantuoni (le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic) :

- Il convient d'acter la position du syndic, qui admet que la solution 1 que vous préconisez (dépose des sanitaires, réseaux et points d'eau), « est conforme à la situation, puisque tous les sanitaires, tous les réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5ème étage ont été créés sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires ».

Je note pourtant que le syndic, alerté depuis des années par mes clients sur les fuites à répétition subies du fait de ces aménagements illicites, n'a jamais pris aucune mesure en sa qualité de syndic, alors qu'il était légalement investi de la mission d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). 4

Mes clients se réservent donc d'agir à l'encontre du syndic pour engager sa responsabilité professionnelle, face à son inertie pendant plusieurs années.

A défaut d'accord amiable sur le remboursement des sommes engagées par mes clients pour voir stopper ces désordres (frais qui s'élèvent déjà à près de 20 000 € non compris les dédommagements, frais de plombier, heures de ménage, heures de travail manquées, préjudices divers dont la perte de sommeil induite par ces sinistres à répétition, et frais de travaux de remise en état suite de la cuisine), ils n'auront d'autre choix que de diligenter une procédure à l'encontre du syndicat des copropriétaires, du syndic à titre personnel, et des propriétaires des studios qui sont à l'origine des aménagements illicites et défectueux.

AI: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Ma cliente invite donc les différentes parties à réfléchir et à discuter d'une répartition des frais, afin qu'elle puisse en obtenir le remboursement à l'amiable et éviter à tous une procédure à cet effet.

- *Concernant la nécessité d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale pour mettre en oeuvre la solution 2 :*

Je remercie Monsieur l'Expert de bien vouloir nous confirmer que le complexe étanche serait à poser dans les studios du 5em étage dans lesquels se trouvent des sanitaires, points d'eau et alimentations, et en aucune façon dans les parties communes (ni dans les studettes sans point d'eau).

Aucune décision d'assemblée générale ne serait donc requise pour ces travaux à réaliser à l'intérieur des seules parties privatives.

Rappelons que l'expertise en cours a uniquement pour objet de proposer des solutions techniques pour remédier durablement aux désordres.

En d'autres termes, le dépôt de votre rapport n'est nullement conditionné par la tenue d'une assemblée générale.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un DIRE, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif.

L'Expert a répondu au dire n°9 le 12 octobre 2019:

Maître,

En effet, je n'ai reçu aucunes pièces demandées dans mon dernier compte rendu à Me l'impératrice pour les Petites locations concernant les factures, les attestations d'assurances, les éventuels constats amiables, les diverses autorisations. Il en est de même pour Mme Courtois et M. Viguier.

La non communication des ces pièces sera prise en compte dans la rédaction du pré-rapport et rapport définitif.

- La solution n°1 mettra fin définitivement aux problèmes des diverses fuites d'eau dans les studettes.
- La solution n°2 consiste à faire poser un complexe d'étanchéité sur les sols des studettes qui contiennent un ou plusieurs points d'eau avec ou sans sanitaires. Il est bien évident que ces étanchéités doivent être ~~posees sous tous les reseaux d'eau et tous les sanitaires~~ dans les studettes et posées par un professionnel qualifié possédant une assurance appropriée. Cette demande sera contrôlée par mes soins à la réception des devis. Le suivi par un maître d'œuvre des chantiers sera une garantie supplémentaire. Il faut prévoir un coût supplémentaire d'environ 10% sur le montant des travaux.
- Concernant la dépose des réseaux d'eaux dans les combles, je fais une demande au Syndicat de copropriétaire du SDC Villa des Fleurs par l'intermédiaire de Me Donnantuoni, de fournir un devis de dépose et d'évacuation des réseaux d'eau qui n'ont plus lieu d'être dans les combles.
- Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.
- Je n'ai à aucun moment tenu compte d'une éventuelle assemblée générale pour déposer mon rapport. Mon rapport sera déposé quand les investigations et les chiffrages seront terminés, ce qui est demandé dans la mission qui m'a été confiée par le Juge chargé du contrôle.

9-210 Par Maître Helena SAPIRA par courriel le 13 janvier 2020 :

- DIRE n° 10:

Monsieur L'Expert,

Veuillez recevoir mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année.

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Les copropriétaires de la Villa des Fleurs ont eu à subir le mardi 7 janvier 2020 et le mercredi 8 janvier 2020 des bruits assourdisants provenant d'importants travaux réalisés dans les chambres n°5 et 7 appartenant à Madame Courtois et Monsieur Viguier pour la 1er, et à la société Petites Locations pour la seconde.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Des travaux incluant des démolitions ont été réalisés.

Je rappelle que ces propriétaires ont déjà procédé, en cours d'expertise, sans votre accord et sans même vous en informer, (alors que la demande d'expertise judiciaire était en cours pour M. Viguier et Mme Courtois) à des travaux portant sur les installations sanitaires et de plomberies qui sont l'objet même de l'expertise judiciaire. Je vous remercie dès lors, Monsieur l'expert, de bien vouloir demander officiellement aux conseils respectifs de la société Petites Locations et de M. Viguier et Mme Courtois la consistance de ces travaux, et s'ils portent directement ou indirectement sur les installations sanitaires, la plomberie, les canalisations ou raccordements de ces chambres.

Si c'est le cas, il convient que vous soyez informé de la teneur de ces travaux, susceptibles d'influer sur l'expertise en cours.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif, ainsi que l'ensemble des précédents dire qui vous ont été transmis dans l'intérêt de mes clients.

J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères.

Vous priant de recevoir, Monsieur l'Expert, l'assurance de ma meilleure considération.

L'Expert a répondu au dire n°10 le 13 octobre 2019:

Maître,

Je vous confirme que je n'ai été informé par aucune des parties pour l'exécution de travaux dans leurs studettes.

Je vais faire la demande à Me IMPERATORE, conseil de la S.C.I. Petites Locations et Me CARLES, conseil de M. Viguier et de Mme Courtois, de me communiquer au plus vite et avant le dépôt du rapport, la nature des travaux réalisés dans leurs studettes respectives.

9-2-II Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 13 janvier 2020 :

- Dire n° n:

Monsieur L'Expert,

Veuillez recevoir mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année.

Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.

Voici mes observations à la suite de la réception de votre le pré-rapport du 27 novembre 2020 :

1- L'installation du sanibroyeur en novembre 2018 par Mme Courtois et M. Viguier, puis au printemps 2019 par la société Petite Location (après les deux premiers accédits), n'a pas permis de mettre fin aux désordres, puisqu'un nouveau sinistre a été constaté en cours d'expertise, postérieurement à ces installations (le vendredi 9 août 2019 à partir de 13 h 30 jusqu'au samedi 10 août).

Pourriez-vous le préciser dans votre rapport.

Par ailleurs, en dépit de vos demandes réitérées de production des factures des entreprises ayant réalisé ces aménagements, et de leur assurance, ces documents ne vous ont été fournis par aucun de ces deux propriétaires (ni M. Viguier et Mme Courtois, ni la société Petites Locations).

Il me semble donc important d'indiquer dans votre rapport que ces aménagements ont été réalisés par des non-professionnels, sans garantie ni assurance, sans aucune des autorisations requises (ni de l'autorité sanitaire, ni de la copropriété), en cours d'expertise pour la société Petites Locations, sans vous en informer ni requérir votre autorisation, et concernant M. Viguier et Mme Courtois, alors qu'ils étaient informés qu'une expertise était sollicitée.

983

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

2- Dans le point 8.6 de votre pré-rapport, vous indiquez que les réseaux d'eaux usées des studios du 5ème étage ne sont pas en conformité avec les règles de l'art et des normes du DTU 60.1 pour différentes raisons.

Il me semble important de préciser dans votre rapport qu'une partie de ces réseaux se trouvent au droit des studettes, et qu'une autre partie comprenant des canalisations individuelles ou communes se situe dans les combles et rejoint la colonne d'évacuation de l'immeuble.

3- Par ailleurs, selon les précisions données au point 8.6 de votre pré-rapport (en page 37), les préjudices subis par mes clients prennent naissance :

- Dans le collecteur qui est issu des sanitaires du studio de la Sarl Petites Locations,

- Et le collecteur récupérant les eaux des sanitaires du studio de la Sarl Petites Locations et du studio de Monsieur Baron-Barelli.

Il y a lieu de rajouter ici, à mon sens, qu'avant le mois de novembre 2018 et l'installation par M. Viguier et Mme Courtois d'un sanibroyeur, leurs eaux usées étaient récupérées dans les mêmes collecteurs que ceux de la société Petites Locations et les préjudices subis par mes clients prenaient également naissance dans cette double chambre n° 5.

4- Concernant le point 8.10 de votre pré-rapport (pages 40 et suivantes) et les éléments permettant de déterminer les responsabilités encourues :

Je me permets en premier lieu de rappeler que l'expertise diligentée à l'initiative de mes clients a pour but de mettre un terme définitif et durable aux sinistres récurrents subis dans leur appartement.

Néanmoins, les informations fournies par vos soins doivent également permettre au Juge (ou aux parties en cas d'accord amiable) d'appréhender les personnes responsables de ces sinistres récurrents survenus depuis 2017. En effet, ces précisions permettront d'appréhender la manière dont les frais d'expertise, les frais de justice et le montant des divers préjudices subis par mes clients devront être répartis.

Or, jusqu'à l'installation d'un sanibroyeur le 15 novembre 2018, Mme Courtois et M. Viguier, propriétaires de la double chambre n° 5, étaient pleinement responsables des sinistres au même titre que la société Petites Locations (chambre n° 7), dès lors que les eaux d'évacuation de ces chambres étaient collectées dans une même canalisation.

Toutes les pièces du dossier qui vous ont été communiquées démontrent que les désordres prenaient naissance soit alternativement, soit cumulativement, dans l'une de ces chambres.

Il me semble nécessaire de rappeler dans votre rapport que jusqu'au 15 novembre 2018, Monsieur Viguier et Madame Courtois étaient pleinement responsables des désordres subis, au même titre que la société Petites Locations, s'agissant d'un collecteur d'eaux usées commun subissant des engorgements avec débordements par les douches ou les toilettes existantes dans l'une et l'autre chambre.

En second lieu, pourriez-vous préciser la responsabilité encourue par Monsieur Baron Barelli du fait des aménagements concernant sa chambre, car cette question est à mon sens sujette à interprétation dans vos développements.

En effet, selon vos indications, le collecteur issu des sanitaires du studio de la société Petite Location et le collecteur récupérant les eaux des sanitaires du studio de la société Petites Locations et du studio de Monsieur Baron-Barelli sont en pente nulle voire en contre-pente importante, « ce qui a pour effet que lorsqu'un des collecteurs se bouché, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la société Petite Location et inonde l'appartement de Madame Czark ».

Je comprends de ce paragraphe qu'il convient d'en déduire que Monsieur Baron-Barelli est responsable au même titre que la société Petites Locations compte tenu de ces aménagements défectueux et non conformes aux règles de l'art.

Je comprends donc de votre pré-rapport que la société Petites Locations et Monsieur Baron-Barelli seraient responsables des sinistres, et par ailleurs, il conviendrait de rajouter la responsabilité de Monsieur Viguier et de Madame Courtois qui étaient dans une configuration identique à celle de la société Petites Locations jusqu'à la pose de leur sanibroyeur le 15 novembre 2018.

Pourriez-vous le confirmer explicitement afin d'éviter les interminables débats qui risquent d'avoir lieu si vos conclusions ne sont pas explicites sur cette question.

(Je réserve ici la question de la responsabilité du syndic et du syndicat des copropriétaires du fait de leurs carences et de leur inaction, qui relève d'un débat juridique, et non technique).

990

A.F. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice. Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

5- Concernant les solutions préconisées et les devis produits :

1- Afin d'éclairer au mieux le Tribunal, vous serait-il possible de donner des précisions sur ce qui fonde les deux solutions préconisées par vos soins (la dépose de tous les sanitaires, réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage ou subsidiairement, la pose d'un complexe étanche).

En effet, il me semble nécessaire d'indiquer dans votre rapport, pour la bonne compréhension des magistrats, que vos préconisations découlent du fait que la disparition des désordres de façon définitive et pérenne reste totalement aléatoire à ce jour compte tenu du fait que les aménagements existants, ainsi que l'utilisation des sanibroyeurs sont susceptibles d'être à l'origine de nouveaux dégâts.

En premier lieu, en dépit de vos demandes réitérées de production des factures des entreprises ayant réalisé ces aménagements et de leur assurance, ces documents ne vous ont été fournis ni par M. Viguier et Mme Courtois, ni par la société Petites Locations. Les travaux ont été réalisés à moindre coût, par des non-professionnels, sans aucune garantie ni assurance, et sans autorisation (ni des services sanitaires, ni de la copropriété, ni de vous-même en tant qu'expert judiciaire désigné).

En second lieu, de telles installations supposent du soin et de la vigilance, toute mauvaise utilisation provoquant des occlusions avec eaux stagnantes sans évacuation possible.

A la présence d'un bouchon dans la canalisation ou dans le mécanisme peuvent s'ajouter la panne du mécanisme du moteur et du système de broyage, due à une mauvaise utilisation, tout objet ou quantité inadéquats étant susceptible de le boucher, les conduits d'un sanibroyeur étant très restreints.

La vigilance et le soin ainsi que l'entretien nécessaire à ce type de WC est donc peu compatible avec l'usage de location des studettes et le turn-over généré par celui-ci.

Il me semble important de préciser explicitement dans votre Rapport que la configuration actuelle ne permet pas de garantir la disparition des désordres, ce qui motive précisément les solutions proposées par vos soins.

2- Concernant la première solution proposée au point 8.7 de votre pré-rapport :

Pour mémoire, la première solution préconisée par vos soins consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage.

Pourriez-vous acter du fait qu'en dépit de votre demande, aucun devis n'a été fourni par les parties concernées pour chiffrer cette solution, à l'exception du devis produit par l'avocat de la copropriété Me Donnantuoni (devis de 244 € pour la déposé des conduites dans les combles).

Les devis produits par M. Baron Barelli, Mme Courtois et M. Viguier et la société Petites Locations correspondent tous à la 2em solution proposée par vos soins, subsidiaire (pose d'un complexe étanche).

3- Concernant la pose d'un complexe étanche, :

Je ne comprends pas le passage figurant en page 40, dernier paragraphe de votre pré-rapport, à savoir :

« L'appartement de Monsieur Baron Barelli ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commune). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eaux usées dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU) n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement ». Or, ce passage qui figure au point 8.10 de votre pré-rapport concernant les responsabilités encourues me semble contredire les développements figurant au point 8.7, et exposant deux solutions, à savoir soit la dépose totale de tous les sanitaires réseaux et points d'eau, soit la pose d'un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, appareils et points d'eau.

La mise en conformité du réseau au droit du studio de M. Baron-Barelli (« mettre en conformité les réseaux d'eaux usées dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU) » ne figure pas dans les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres exposés au point 8.7 de votre pré-rapport.

Vous serait-il possible dans votre rapport :

- D'expliquer ce point (étant précisé que la mise aux normes du réseau en l'absence de préconisations détaillées par vos soins me semble être périlleuse et totalement aléatoire, aucun devis n'ayant au demeurant été réalisé en ce sens, et une telle issue supposant une décision de l'assemblée générale de la copropriété).

- De confirmer que la solution 2 consistant « à faire poser un complexe étanche sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5 em étage chambre » s'applique pleinement à la chambre de Monsieur Baron-Barelli.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

4- *En page 38 de votre Pré-rapport, sous le point 8.8 :*
Il y a lieu à mon sens de supprimer le mot « remplacement » dans le 1er paragraphe sous le point 8.8.
En effet, et sauf erreur de ma part, aucun travaux de remplacement des conduites ne sont prévus dans les combles.
Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif, ainsi que l'ensemble des précédents dire qui vous ont été transmis dans l'intérêt de mes clients.
J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères.

L'Expert a répondu au dire n°11 le 17 octobre 2019:

Maître,

En effet les préjudices subis par vos clients prennent naissance dans le collecteur qui récupère en premier les eaux des sanitaires de la studette de la Sté Petites Locations et en partie basse dans les combles, les eaux des sanitaires de la studette de M. Baron-Barelli. (voir le schéma entre les n° 2, 3 & 4). Cette connexion se trouve dans les combles communs et au-delà de la zone des principaux sinistres.

Concernant les aménagements de la studette de M. Viguier et Mme Courtois, je n'ai jamais vu le raccordement existant avant la modification de l'installation et la pose du broyeur.

Ces travaux ont été réalisés avant l'ouverture de mes investigations et je n'ai pas en ma possession de document attestant de la nature exacte de ces travaux. Seul un dire de Me CARLES confirme que des travaux de réfection de l'équipement de la salle de bains et de l'évacuation de la cuisine, ont été réalisés par ces clients le 12 novembre 2018.

Mes préconisations concernant la pose d'étanchéité sur la TOTALITE des surfaces horizontales des studettes du 5^e étage me paraissent indispensables pour les studettes de la Ste Petites Locations et de M. & Mme Viguier-Courtois. En effet ces studettes utilisent des dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur. Ces appareils sont d'un usage sensible et nécessitent un entretien régulier.

Je peux rajouter que nous avons constaté au cours des accédis qu'il manque du carrelage sous le broyeur de la studette de la Ste Petites locations, ce qui accroît les risques de sinistre dans l'appartement de vos clients.

Concernant la studette de M. Baron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et D'TU (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoient 3% minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales.

En effet dans le pré-rapport il apparaît au point 8.7, la dépose de la totalité des appareils sanitaires dans les studettes du 5^e étage. Cet écrit a été réalisé dans les comptes rendus précédents, mais n'avait plus lieu d'être dans le pré-rapport. Il sera supprimé dans le rapport.

Après réflexion, il m'a semblé que d'autres solutions existaient, sans que vos clients soient inquiétés sur la durabilité des solutions trouvées à ce litige. A la rédaction du rapport il sera proposé les solutions suivantes, à savoir la pose d'étanchéité sur la totalité des sols de la studette de la Ste Petites Locations et la studette de M. Viguier et Mme Courtois; pour la studette de M. Baron-Barelli la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et D'TU 60.1 (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoient 3% minimum). Ceci permettra de rendre ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales.

Le mot « remplacement » dans le 1^{er} paragraphe du point 8.8, est dû à une erreur. Il sera éliminé sur le rapport. Une réponse de Me IMPERATORE n'est parvenue concernant les bruits dans les studettes du 5^e étage, en ce qui concerne ces clients la Sté Petites Locations: ils n'ont réalisé aucun travaux.

Je veux bien prendre en considération qu'il n'a pas été réalisé de travaux en fin décembre 2019 et début janvier 2020 dans les studettes de ces clients.

Une réponse m'est parvenue aussi par Me CARLES. Il en est de même pour ces clients M. Viguier et Mme Courtois. Ils n'ont pas fait de travaux durant cette période.

Je vais donc prendre rapidement les convenances des conseils et convoquer les parties pour un nouvel accédit. Je ne manquerai pas de préciser ces points sur le rapport.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Hélène Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER. Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-3-1 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 19 mars 2019 :

- DIRE n° 1:

Monsieur l'Expert

Mes Chers Confrères

Je vous prie de trouver ci dessous mes observations sur le compte rendu ayant valeur de Dires aux intérêts de Monsieur Vincent Barelli Baron ainsi qu'en pièce jointe son titre de propriété

-page 15 : erreur sur la double propriété, Monsieur Barelli n'a qu'un seul lot dans la copropriété 16 bis Avenue Georges Clémenceau qui comprend WC, douche et lavabo et il ne se situe pas au-dessus de la SCI Nice Miami et Mme CZARIK

-page 17 : il faudrait indiquer où se situent les sinistres.

Les sinistres se trouvent sous ou entre les appartements SARL PETITES LOCATION et M et Mme VIGUIER (cf constats de dégâts des eaux)

Aussi, important de faire une distinction entre les différents réseaux et leur pente et dire où se situent les pentes trop faibles ou nulles et dire à qui elles appartiennent.

-page 19 : Monsieur Barelli a acheté son lot en l'état, tous les branchements étaient existants (cf voir sur le palier les compteurs d'arrivée d'eau pour tous les lots).

L'Expert a répondu au dire n°1 dans le compte rendu n°1 :

Maître,

En réponse à votre dire n°1 qui contient vos observations, je vous informe que les réponses se trouvent dans les diverses réponses au chef de mission et dans mes pré-conclusions.

9-3-2 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 21 octobre 2019 :

- DIRE n° 2:

Monsieur l'expert,

J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de trouver en pièce jointe les deux Devis sollicités l'un d'un montant de 1870 € TTC l'autre très conséquent d'un montant de 7480 € TTC et en rappel extrait de votre compte rendu numéro 2

Vous constaterez au vu dudit compte rendu :

• Page 20 note que les préjudices chez M et MME CZARIK (salon et cuisine) se trouvent sous les lots SARL PETITES LOCATIONS et M et MME COURTOIS,

• Page 21, que ma Consœur aux intérêts des Demandeurs, Mme SAPIRA réitère et évoque les préjudices subis depuis de nombreuses années, à savoir des fuites d'eau usée aux plafonds salon et cuisine,

• Page 38, pré conclusions et synthèse provisoire, que vous notez que les désordres que subit l'appartement de M et MME CZARIK (...) proviennent d'un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de la SARL PETITES LOCATIONS,

• Toujours, page 98 vous identifiez une forte contre-pente sur la partie du collecteur issue des sanitaires du studio de M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause du sinistre dans l'appartement de M et MME CZARIK.

Le premier devis détaille les travaux que vous sollicitiez dans un premier temps (rehausser le receveur de douche et reprendre la plomberie cuisine en pourtour de l'appartement, en apparent).

Le deuxième répond à votre dernière demande et consiste à tout déposer pour appliquer un revêtement étanche au sol avant l'pose de tous les éléments.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
Assureur de Mme CZARIK.

Il est indéniable que les époux CZARIK subissent des dégâts mais il est aussi indéniable que Monsieur BARON n'est pas responsable. S'il est possible de réaliser (à titre préventif) des modifications comme vous l'avez préconisé (devis 39 avec reprise de la pente des évacuations).

En revanche, effectuer des travaux tels qu'ils apparaissent dans le devis 40 est manifestement disproportionné et porterait un préjudice financier substantiel à Monsieur Barelli Baron propriétaire de la petite studette non responsable, frius a priori que n'entend pas prendre en charge sa compagnie d'assurance.

Par ailleurs, créer une étanchéité sur les sols privatisés n'est pas satisfaisant (au vu des petites surfaces) en ce sens que l'eau peut facilement ruisseler sous la porte du logement et causer un dégât des eaux chez M et MME CZARIK au travers des parties communes non traitées et non étanches.

Enfin, si vous préconisez une étanchéité des sols, tous les copropriétaires du 5e étage côté droit comme côté gauche y compris la ou les studettes des époux CZARIK doivent être placés à la même enseigne puisque toutes les studettes du 5e étage sont munies d'évacuations et d'arrivées d'eau, elles devraient toutes être traitées de la même manière.

à savoir, faire faire une étanchéité dans toutes les studettes du 5e étage, côté droite et gauche, y compris la/les studettes de M et MME CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°2 le 05 novembre 2019:

Maitre,

Je vous remercie pour la communication dans les délais des deux devis demandés.

En ce qui concerne votre remarque sur les travaux demandés concernant la pose d'étanchéité sur les sols de toutes les studettes du 5^e étage, comme vous pourrez le lire dans ma réponse au dire n° 10 de Me SAPIRA: Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.

Les étanchéités doivent être réalisées dans les règles de l'art, avec des relevés d'étanchéité sur les côtés du complexe, qui servent à éviter les débordements dans les autres locaux, qui se trouvent être sans point d'eau. Les « chambres de bonnes », studettes aujourd'hui, avaient été bâties à l'origine sans étanchéité sur les sols de l'étage, car les studettes ne possédaient pas de points d'eau (à la lecture des pièces fournies par les parties). Les points d'eau étaient centralisés aux toilettes et lave-mains dans le couloir de l'étage.

Je ne vois pas d'utilité à poser une étanchéité dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau, car étant donné l'absence d'alimentation en eau des studettes, il ne peut pas se produire de fuite d'eau sur le sol ».

Concernant les studettes de Mme CZARIK, au cours des accédis, nous avons constaté que les appareils sanitaires avait été déposés et les réseaux d'eaux coupés, ce qui à été reporté dans mon compte rendu n°2 du 2 mai 2019, au paragraphe 8.2 et dans la réponse au dire n°6 de Me SAPIRA, où je lui confirme que les réseaux d'eaux doivent être neutralisés de façon définitive.

9-3-3 Par Maitre Valérie SINKO par courriel le 03 décembre 2019:

- Dire n° 3:

Cher Monsieur , Monsieur l'Expert

J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de prendre connaissance de mes observations suite à votre synthèse valant pré-rapport en date du 27 Novembre 2019 transmis par voie postale. Page 67 de votre pré-rapport in fine, vous indiquez concernant mon Client : « le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement. »

Manifestement, il y a une erreur matérielle il faudrait lire

« le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties horizontales de l'appartement. »

554

A.T: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Cette précision est substantielle puisque le premier devis qui a été transmis lors de mon dernier dire avec surélevation du bac à douche et correction des contre-pentes est de l'ordre de 1700 € alors que le second devis implique de rendre étanche les sols du logement s'élève à 7000 €.
Je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire qui est transmis à l'ensemble des conseils des parties.

L'Expert a répondu au dire n°3 et n°4 le 14 janvier 2020:

Maître,
 En effet, il s'est glissé une coquille dans la rédaction du pré-rapport. Il fallait bien lire HORIZONTALES et non pas verticales.
 Elle sera corrigée au cours de la rédaction du rapport définitif.
 J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h le dépôt du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-3-4. Par Maitre Valérie SINKO par courriel le 13 janvier 2020:
 - Dire n° 4:

Cher Monsieur , Monsieur l'Expert
J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de prendre connaissance de mes observations suite à votre synthèse valant pré-rapport en date du 27 Novembre 2019 transmis par voie postale.
Page 67 de votre pré-rapport in fine, vous indiquez concernant mon Client : « le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement. »
Manifestement, il y a une erreur matérielle il faudrait lire
« le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties horizontales de l'appartement. »
Cette précision est substantielle puisque le premier devis qui a été transmis lors de mon dernier dire avec surélevation du bac à douche et correction des contre-pentes est de l'ordre de 1700 € alors que le second devis implique de rendre étanche les sols du logement s'élève à 7000 €.
Je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire qui est transmis à l'ensemble des conseils des parties.

L'Expert a répondu au dire n°3 et n°4 le 14 janvier 2020:

Maître,
 En effet, il s'est glissé une coquille dans la rédaction du pré-rapport. Il fallait bien lire HORIZONTALES et non pas verticales.
 Elle sera corrigée au cours de la rédaction du rapport définitif.
 J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h le dépôt du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

955

Objet: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-4-1 Par Maître Pierre-Paul VALLI par courriel le 24 mai 2019:

- Dire n° 1:

Monsieur l'expert,

En ma qualité de conseil de la Compagnie GAN Assurances, recherchée en qualité d'assureur de Madame CZARIK, je suis amené à vous adresser la présente, que vous voudrez bien considérer comme un dire à annexer à votre rapport, en y apportant tout élément de réponse que vous estimerez utile.

La Compagnie GAN, qui a versé à Madame CZARIK la somme de 1.891,73 € le 20 novembre 2018, se trouve subrogée dans les droits de celle-ci.

Par suite, la Compagnie GAN vous remercie de mentionner dans le pré-rapport que vous établirez que son préjudice s'élève à la somme principale de 1.891,73 €, dont elle est habile à réclamer remboursement à la partie qui sera déclarée responsable des désordres subis par la SCI NICE MIAMI et Madame CZARIK, à savoir la société PETITES LOCATIONS.

Vous remerciant par avance pour la suite attentive que vous voudrez bien réservier au présent dire, dont je réserve copie à mes confrères, Maître SAPIRA (conseil de Madame CZARIK et de la SCI MIAMI), Maître DONNANTUONI (conseil du SDC VILLA DES FLEURS), Maître VANZO (conseil de la Compagnie AXA, assureur du SDC VILLA DES FLEURS), Maître CARLES (conseil des consorts COURTOIS et VIGUIER et de leur assureur, PACIFICA), Maître SINKO (conseil de Monsieur BARON-BARELLI) et Maître LANIRANCHI (conseil de la MAAF, assureur de Monsieur BARON-BARELLI),

L'Expert a répondu au dire n°1 le 27 mai 2019:

Maître,

j'ai bien pris note de votre demande et j'intégrerai votre dire dans le pré-rapport et le rapport définitif.

Aff. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK.
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-5-1 Par Maître Frédéric VANZO par courriel le 18 mai 2019 :

- Dire n°1:
Monsieur l'Expert,

Je vous écris en ma qualité de conseil de la compagnie Axa, assureur dans les limites et conditions de la police, du syndicat « Villa des fleurs » et vous prie de considérer la présente comme un Dire à annexer à votre rapport d'expertise après y avoir apporté réponse.

J'ai pris connaissance d'un courriel de la SARL PETITES LOCATIONS (Mme Colomb) à vous adressé, en date du 16 mai 2019.

Ce courriel se rapporte à vos investigations menées le 16 avril 2019.

Or, sauf grossière erreur de ma part, ce dont vous voudriez alors, avec les autres parties, bien m'excuser, d'une part, Mme Colomb n'était pas présente à vos opérations et d'autre part il n'a pas été trouvé de « chiffon blanc » dans la canalisation verticale.

Il est regrettable et surprenant que Mme Colomb, gérante de cette sarl PETITES LOCATIONS, auteur de travaux non déclarés, non autorisés par le syndic, et réalisés en violation des règles de l'art, se permette des critiques infondées.

Je vous demande donc de prendre position explicite sur ce courriel.

Je communique copie de la présente à l'ensemble des parties en la cause et vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes salutations distinguées.

L'Expert a répondu au dire n°1 le 27 mai 2019:

Maître,

en effet Madame Colomb, n'était présente à aucun des accédis, elle était représentée.
Au cours des passages de la caméra vidéo dans les conduites, nous n'avons constaté aucun chiffon blanc ou d'une autre couleur.
Vous trouverez en pièce jointe la réponse au dire de Mme Coulomb pour la sarl Petites Locations.

9-6-1 Par Maître Lionel CARLES par courriel le 04 novembre 2019 :

- Dire n°1:

Aff. S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Cher Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge, d'ordre et pour le compte de mes clients.

Suite à votre demande de communication de devis, je vous prie de trouver sous ce pli :

- un devis de la SASU MACONNERIE LAMBERT en date du 31 octobre 2019 ayant pour objet la démolition et l'évacuation de la chape de carrelage et la pose d'un isolant et réalisation d'une chape mortier.
- Un devis de la société S.T PLOMBERIE ayant pour objet la dépose de l'intégralité de l'existant et la remise en place à l'identique des alimentations et équipements de la salle de douche, cuisine et WC avec production d'eau chaude,

Je vous en souhaite bonne réception.

Par ailleurs, je vous confirme en tant que de besoin que mes clients ont procédé à la réfection de leur équipement de salle de bain et évacuation de la cuisine le 12 novembre 2018 sans recourir à un professionnel et n'ont donc pas conservé une quelconque facture de ces travaux.

Il n'en reste pas moins que lesdits travaux existaient avant même que l'ordonnance de référé qui vous a désigné n'ait été rendue, celle dernière datant du 27 décembre 2018.

De plus, mes clients ont sollicité récemment que l'assemblée générale des copropriétaires valide les travaux existant et notamment le branchement sur la colonne descendante ainsi que vous avez pu le constater.

Sur ce point, les travaux effectués antérieurement à vos opérations d'expertise avaient permis de mettre un terme à quelconque désordre provenant des lots appartenant à mes clients au détriment des demandeurs

1

1

J

V

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°1 dans le pré-rapport:

Maitre,
 Je vous remercie pour la communication des devis demandés.
 Je prends note des vos remarques concernant les travaux réalisés par vos clients et leur existence bien avant leur achat:
 je vous rappelle qu'au cours du premier accédit, nous avons visité toutes les studettes du 5^e étage et que nous avons constaté que certaine studettes ne possèdent plus de sanitaires ou de point d'eau (voir en page n° 29 du 2^e compte rendu)

9-6-2- Par Maitre Lionel CARLES par courriel le 9 décembre 2019:

- Dire n°2:

Monsieur l'Expert,
Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge d'ordre et pour le copie de madame COURTOIS et de Monsieur VIGUIER es qualité de propriétaires dans le cadre de ce dossier.
J'ai pris bonne note devoir pré-rapport.
Je tiens encore à voter que mes clients propriétaires d'un double studio, lot n°5, se sont raccordés à une colonne commune.
Que le diamètre et la typologie de ce raccordement ne créent plus de désordres à la partie demanderesse.
que de surcroît le WC est un Sanibroyeur.
Mes clients ont sollicité de la copropriété l'autorisation de ce raccordement.
En l'état, il n'existe plus aucun risque d'une quelconque fuite et/ou de désordre pour la partie demanderesse.
Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente comme un Dire récapitulatif.

9-6-3- Par Maitre Lionel CARLES par courriel le 13 janvier 2020:

- Dire n°3:

Monsieur l'Expert,
Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge d'ordre et pour le compte de madame COURTOIS et de Monsieur VIGUIER es qualité de propriétaires dans le cadre de ce dossier.
J'ai pris bonne note de votre pré-rapport.
Je tiens encore à noter que mes clients propriétaires d'un double studio, lot n°5, se sont raccordés à une colonne commune.
Le diamètre et la typologie de ce raccordement ne créent plus de désordres à la partie demanderesse.
De surcroît le WC est un Sanibroyeur.
Mes clients ont sollicité de la copropriété l'autorisation de ce raccordement.
En l'état, il n'existe plus aucun risque d'une quelconque fuite et/ou de désordre pour la partie demanderesse.
Par ailleurs, je vous confirme en tant que de besoin que mes clients ont procédé à la réfection de leur équipement de salle de bain et évacuation de la cuisine le 12 novembre 2018 sans recourir à un professionnel et n'ont donc pas conservé une quelconque facture de ces travaux.
Il n'en reste pas moins que lesdits travaux existaient avant même que l'ordonnance de référé qui vous a désigné n'ait été rendue, cette dernière datant du 27 décembre 2018.

Att: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR- Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°2 et n°3 le 17 janvier 2020:

Maitre,

En réponse au dire n° 1 du 13 janvier 2020 par courriel, veuillez trouver le détail des factures et devis pouvant répondre à vos interrogations sur la répartition des frais, des travaux de réparation et des mises en conformité.

- Dommages consécutifs:

la S.C.I. NICE MIAMI et Mme CZARIK

Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de ~~310€~~.

Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de ~~3080€~~.

Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18, 11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de ~~1519,15€TTC~~.

Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de ~~1170€TTC~~.

Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15€ = ~~450€TTC~~.

Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de ~~3000€~~.

Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de ~~320€~~.

Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de ~~600€~~ et facture du 14/11/18 d'un montant de ~~960€~~.

- Coût des réparations:

Sté PETITES LOCATIONS

Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de ~~5617,70€~~ pour les travaux de plomberie dans la studette.

Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de ~~935,00€~~ pour les travaux de plomberie dans les combles

M. BARON-BARELLI

Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de ~~870,00€~~ pour les travaux de plomberie.

M. VIGUIER et Mme COURTOIS

Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de ~~5003,70€~~ pour les travaux de plomberie.

- Frais de mise en conformité:

Sté PETITES LOCATIONS

Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de ~~1507,00€~~, pour les travaux d'étanchéité.

M. BARON-BARELLI

Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de ~~7480,00€~~ pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie.

M. VIGUIER et Mme COURTOIS

Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de ~~117,50€~~ de pour les travaux d'étanchéité

Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS

Devis n° DV201910191 de la société Les 3 Eléments d'un montant de ~~144,00€~~ pour la dépose des conduites dans les combles.

En réponse au dire n° 2 du 16 janvier 2020 par courriel.

Le remplacement des réseaux horizontaux des studettes du 5^e étage, n'est réalisable que pour la studette de M. Barron-Barelli pour la raison que j'ai donné à Me SAPIRA dans ma réponse à son dire n° 11 « Concernant la studette de M. Barron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F. et DTU (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoir 3% minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales. ».

Pour les studettes de la Sté Petites Locations et de M. Viguier et Mme Courtois, les réseaux ne pourront pas être posés avec assez de pente pour l'écoulement, ce qui entraînera des dysfonctionnements avec le temps.

Concernant le suivi des travaux par un maître œuvre, le coût financier sera de 10 à 15% du prix des travaux réalisés par les entreprises.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 Juin 2019 à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-7-1 Par Madame COLOMB de la sarl PETITES LOCATIONS par courriel le 15 mai 2019 à 10:15h:

- Dire n°1:

Bonjour ,

Suite à un autre contrôle de la canalisation nous avons noté ceci :

1/Votre assistant avec un poids approximatif de 90 kgs pour prendre l'inclinaison de la part finale de la canalisation s'est positionné sur une table qui poussait la canalisation vers le bas donc modifiait l'inclinaison.

2/Son niveau de 100 cm est trop long en le positionnant sur le tube de l'évacuation touchait le regonflement des raccords

3/Il faut obligatoirement utiliser un inclinomètre digitale de ce fait on photographie le cadran de l'inclinomètre et non se baser sur l'interprétation de la position de la bulle d'air sur le niveau dans un endroit privé d'éclairage.

4/ quand vous positionnez l'inclinomètre digital il ne faut pas se mettre sur la poutre qui tient le tube de l'évacuation .

Dans la précédente expertise , il y avait 4 personnes d'un poids de 90 kgs chacun sur la même poutre la faisant fléchir et par conséquent donner l'inclinaison des tubes d'évacuation erronés .

Nous vous rappelons que les combles n'ont pas de sol et donc les poutres fléchissent même avec le poids d'une personne .

Mon studio possède un wc suspendu donc plus haut que les wc normaux , on est sur 24 et 26 cm de l'évacuation des eaux . Considérant la distance de mon wc et la canalisation verticale il y a à peu près 8 mètres .

8 mètres par 2 cm d'inclinaison par mètre résulte une différence de 16 cms , à l'inverse mon wc est de 24 minimum donc l'inclinaison des tubes est de 5 cms par mètre linéaire à peu près .

Donc pour ces motifs je vous demande de fixer une autre date d'expertise , ça sera ma priorité mettre dans les combles une illumination .

N'obtenant rien je serai contraint de vérifier l'inclinaison des tubes d'évacuation avec l'aide d'un huissier avec un inclinomètre digitale .

Avec mon endoscope j'ai découvert la cause de l'engorgement avec le chiffon blanc qui est encore partiellement attaché à la canalisation verticale .

9-7-1 Par Madame COLOMB de la sarl PETITES LOCATIONS par courriel le 15 mai 2019 à 10:31h:

- Suite dire n°1:

Erreur à corriger :

Notre wc est de 24 cm minimum de hauteur donc l'inclinaison sur 8 mètre linéaire est de 3 cm par mètre .

Done l'inclinaison du tube d'évacuation des eaux noires est de 3 cms par mètre linéaire .

Isabelle Colomb

Le 15 mai 2019 à 10:15, Isabelle Colomb <isabellecolombnice@gmail.com> a écrit :

Bonjour ,

Suite à un autre contrôle de la canalisation nous avons noté ceci :

1/Votre assistant avec un poids approximatif de 90 kgs pour prendre l'inclinaison de la part finale de la canalisation s'est positionné sur une table qui poussait la canalisation vers le bas donc modifiait l'inclinaison.

2/Son niveau de 100 cm est trop long en le positionnant sur le tube de l'évacuation touchait le regonflement des raccords

3/Il faut obligatoirement utiliser un inclinomètre digitale de ce fait on photographie le cadran de l'inclinomètre et non se baser sur l'interprétation de la position de la bulle d'air sur le niveau dans un endroit privé d'éclairage.

4/ quand vous positionnez l'inclinomètre digital il ne faut pas se mettre sur la poutre qui tient le tube de l'évacuation .

Dans la précédente expertise , il y avait 4 personnes d'un poids de 90kgs chacun sur la même poutre la faisant fléchir et par conséquent donner l'inclinaison des tubes d'évacuation erronés .