

Alain TRIBILLAC
Ingénieur génie civil INSA
Expert près la cour d'appel
de Montpellier

82 chemin Jean Pomier
11100 NARBONNE
Port. : 06.01.35.00.45
alaintribillac@yahoo.fr

Tribunal Administratif de Montpellier

**Syndicat de copropriétaires Les
Camparoles**

c/

Commune de Font Romeu

**Ordonnance du 13 Décembre 2016
N° dossier : 1603419-8**

Pré-rapport d'expertise

SOMMAIRE

1/ CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MISSION D'EXPERTISE

1.1/ Identité de l'Expert

1.2/ Référence de la juridiction et désignation des parties

1.3/ Libellé de la mission et des extensions de mission

1.4/ Nom et qualité des personnes ayant prêté leur concours à l'expert

1.5/ Diffusion du rapport

2/ DESCRIPTION DES OPERATIONS D'EXPERTISE

2.1/ Description générale des faits

2.2/ Description des désordres et préjudices allégués

2.3/ Diligences de l'expert

2.4/ Pièces significatives communiquées à l'expert

3/ REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

4/ DIRES RECAPITULATIFS DES PARTIES

1/ CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MISSION D'EXPERTISE

1.1/ Identité de l'Expert

ALAIN TRIBILLAC
INGENIEUR GENIE CIVIL INSA TOULOUSE
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER
82 chemin Jean Pomier
11100 NARBONNE
Port : 06.01.35.00.45
Courriel : alaintribillac@yahoo.fr

1.2/ Référence de la juridiction et désignation des parties

Tribunal Administratif de Montpellier
Ordonnance du 13 Décembre 2016

Désignation des parties (voir détail en annexe) :

Demandeur :

Syndicat de copropriétaires les Camparoles

Défendeurs :

Commune de Font Romeu

1.3/ Libellé de la mission et des extensions de mission

- Se faire communiquer tous documents qu'il estimera utiles à sa mission et d'entendre tout sachant ;
- Se rendre sur les lieux, à Font Romeu, Résidence les Camparoles et au golf communal, constater et décrire les désordres affectant cette copropriété et d'indiquer leur date d'apparition et leur importance, notamment en ce qui concerne :
 - La chaussée interne de la copropriété et plus particulièrement celle de l'aire de retournement, son revêtement et sa déformation ;
 - L'écoulement des eaux pluviales et leur ruissellement sur la voie d'accès à la résidence au niveau des bâtiments A, B et C depuis la construction du golf ;
 - La canalisation d'évacuation des eaux pluviales de l'immeuble C, située sous la raquette de retournement ;
 - Les garages et leur inondation ;
 - La formation de plaques de verglas et le déneigement des voies d'accès ;
- Rechercher l'origine et les causes de ces désordres ; en cas de pluralité de causes, préciser la part respective de chacune d'entre elles ;

- Dire notamment si, à son avis, ces désordres sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination ;
- Décrire les travaux propres à remédier aux désordres, d'en prévoir la durée et d'en chiffrer le coût ;
- Proposer, le cas échéant, les mesures d'urgence à mettre en œuvre afin d'éviter, pendant les opérations d'expertise, une aggravation des désordres ;
- D'une manière générale, fournir tous les éléments de nature à permettre d'apprécier l'étendue du préjudice de la commune de Font Romeu ; et, si faire se peut, concilier les parties.

A ce sujet, les demandeurs ont précisé, lors de l'accès du 30 Juin 2017, sans opposition du défendeur, que le dernier chef de mission consistait à apprécier les préjudices du syndicat des copropriétaires et non pas de la commune.

J'ai demandé à Me AUDOUIN de bien vouloir faire rectifier l'ordonnance en ce sens auprès du Tribunal. A la date de dépôt du pré-rapport, je n'ai pas reçu d'ordonnance rectificative en ce sens.

1.4/ Nom et qualités des personnes ayant prêté leur concours

Collaborateurs : Sans objet

Sapiteurs : Sans objet

Sachants : Sans objet

1.5/ Diffusion du rapport

Le rapport d'expertise sera diffusé en 2 exemplaires au Tribunal Administratif de Montpellier.

Copie du rapport d'expertise sera diffusé dans les conditions suivantes :

- à chacune des parties en courrier R+AR, sans les annexes,
- sur CD Rom, en courrier simple, aux avocats.

2/ DESCRIPTION DES OPERATIONS D'EXPERTISE

2.1/ Description générale des faits

La résidence les Camparoles a été construite en 1981.

Elle longe la voie communale, dénommée rue des écureuils, et se situe en contrebas de cette rue.

En bout de cette voie communale, la voie se poursuit et se termine (sous forme de raquette de retournement) en voie privée appartenant à la copropriété. Il s'agit d'une voie privée en impasse mais de fait ouverte à la circulation publique, sans panneaux ou interdiction de circulation, hormis un panneau d'interdiction au plus de 3,5T qui semble avoir été ajouté par la commune relativement récemment.

En contrehaut de la rue des écureuils est localisé le golf communal de Font Romeu. La construction initiale du golf n'a pas été datée.

En revanche en 2008, puis 2010, des travaux ont été réalisés sur le golf par la commune. La voie d'accès du chantier se faisait par la rue des écureuils, à la jonction de la voie communale et de la voie privée de la copropriété. A cet endroit, la topographie a été modifiée.

Par la suite, un chemin de randonnée a également été créé à la jonction de la voie communale et de la voie privée de la copropriété.

A l'occasion des travaux du golf et accessoirement du chemin de randonnée, l'écoulement des eaux de ruissellement a été modifié et des engins de chantier ont emprunté la voie privée de la copropriété.

Depuis lors, les eaux de ruissellement en période pluvieuse arrivent en plus grande quantité sur la résidence les Camparoles et dégradent la chaussée (ravinelements), engendrant en outre selon les allégations des demandeurs, des plaques de verglas en hiver, et parfois des infiltrations dans les garages.

Selon les explications qui ont été fournies par M. DESCLAUX, en 2008, le syndicat des copropriétaires et le syndic ne sont pas opposés aux passages des engins de chantier sur la voie privée de la copropriété, la mairie s'étant engagée verbalement à ce que les lieux soient remis en état à la fin des travaux du golf, ce qui n'a pas été le cas par la suite.

2.2/ Description des désordres et préjudices allégués

Les désordres allégués par le demandeur sont les suivants :

- ruissellement d'eaux de pluie dégradant la chaussée privée de la copropriété, engendrant du verglas et créant des infiltrations dans les garages, ce depuis les travaux réalisés par la commune sur le golf en 2008,
- dégradations de la voie privée de la copropriété par les engins de chantier lors des travaux sur le golf.

Les préjudices allégués par les demandeurs sont les suivants :

- préjudices du fait des travaux et d'une utilisation anormale de la résidence les Camparoles, (dire n°1 Me AUDOUIN)
- mise hors d'eau des garages du bâtiment C (dire n°2 Me AUDOUIN)

2.3/ Diligences de l'expert

Une réunion d'expertise a été organisée :

- 1° accedit : le Vendredi 30 Juin 2017
 - Etaient présents :
 - M. DESCLAUX
 - M. ALLAERT
 - M. ALEMANY
 - Me AUDOUIN
 - M. LASSERE
 - M. ESTAUN
 - Me PARE

Cette réunion d'expertise a donné lieu à la rédaction d'une note.

Au total, 5 notes ont été adressées aux parties avant la rédaction du présent pré-rapport.

2.4/ Pièces significatives communiquées à l'expert

Les pièces significatives seront récapitulées en annexe.

3/ REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

La réponse aux chefs de mission est établie selon la liste de description des désordres allégués au paragraphe 2.2 ci-dessus.

3.1/ Se faire communiquer tous documents qu'il estimera utiles à sa mission et d'entendre tout sachant ;

Les parties ont communiqué les documents suivants :

- pièces reçues de Me AUDOUIN:
 - . Pièces de la procédure, reçu le 8 Juin 2017
 - . Dire n°1, reçu le 21 Juillet 2017
 - . Dire n°2, reçu le 7 Septembre 2017
- pièces reçues de HGC :
 - . Dire n°1, reçu le 20 Juillet 2017
 - . Dire n°2, reçu le 21 Juillet 2017

. Dire n°3, reçu le 1 Septembre 2017

3.2/ Se rendre sur les lieux, à Font Romeu, Résidence les Camparoles et au golf communal, constater et décrire les désordres affectant cette copropriété et d'indiquer leur date d'apparition et leur importance, notamment en ce qui concerne :

- La chaussée interne de la copropriété et plus particulièrement celle de l'aire de retournement, son revêtement et sa déformation ;
- L'écoulement des eaux pluviales et leur ruissellement sur la voie d'accès à la résidence au niveau des bâtiments A, B et C depuis la construction du golf ;
- La canalisation d'évacuation des eaux pluviales de l'immeuble C, située sous la raquette de retournement ;
- Les garages et leur inondation ;
- La formation de plaques de verglas et le déneigement des voies d'accès ;

3.2.1/ Se rendre sur les lieux :

Une réunion d'expertise a été organisée sur place le Vendredi 30 Juin 2017.

Toutes les parties ont été convoquées par courriers R+AR à cette réunion d'expertise.

3.2.2/ Constater et décrire les désordres, et leur importance :

Les lieux ont été visités lors de l'accédit.

La description des lieux est précisée au paragraphe 2.1 ci-dessus.

Lors de la visite des lieux, il a pu être constaté ce qui suit :

La voie privée de la copropriété les Camparoles est dégradée.

Sur la partie voirie « haute » de cette voie privée, ces dégradations sont notamment caractérisées par des ravinements.

Sur la partie « basse », au niveau de la raquette de retournement, on constate des amas localisés de matériaux et un revêtement de voirie, de type bicouche ou tricouche, qui est dégradé, et a partiellement disparu.

La canalisation d'évacuation des eaux de toiture située sous la raquette de retournement a vraisemblablement été détériorée.

Il a été noté la présence de légères flaques dans les garages.

Etant donnée la date de l'accédit, la présence de verglas n'a pu être constatée. De la même manière, la problématique du déneigement n'a pu être constatée.

3.2.3/ Indiquer leur date d'apparition :

Selon les explications fournies par les demandeurs, les désordres sont apparus en 2008, à la suite des travaux sur le golf communal.

3.3/ Rechercher l'origine et les causes de ces désordres ; en cas de pluralité de causes, préciser la part respective de chacune d'entre elles ;

3.3.1/ Causes des désordres

Pour ce qui concerne les dégradations de la partie « haute » de la voie privée de la copropriété, les désordres sont significatifs d'écoulement et de ruissellements d'eaux superficielles lors d'épisodes pluvieux. On doit également tenir compte du fait que cette voie a été construite il y a plus de 35 ans, sans réfection depuis cette date. Une part de vétusté semble ainsi à retenir, la durée de vie d'une voirie étant généralement admise pour une durée de vie de 20 ans.

Pour ce qui concerne la partie « basse », au niveau de la raquette de retournement, les amas localisés de matériaux proviennent vraisemblablement de ravinements sus mentionnés. La dégradation du revêtement bicouche semble être la conséquence à la fois d'une usure liée à la vétusté, la voirie datant de plus de 35 ans, et du passage des engins de chantier lors des travaux du golf en 2008 et 2010, cette part liée aux travaux étant très délicate à déterminer en 2017 n'ayant aucune données chiffrées de tonnage et de trafic sur les périodes de chantier. On peut aussi admettre que le passage de certains autres véhicules (bennes ordures ménagères, ...) participe aux dégradations de la voirie dans le cadre d'un usage malgré tout normal d'une voirie ouverte à la circulation, ces dégradations s'intégrant dans la durée de vie de la chaussée et s'intégrant donc dans sa vétusté.

Pour ce qui concerne la canalisation d'évacuation des eaux de toiture située sous la raquette de retournement, la cause possible, mais pas certaine, de la dégradation, pourrait être celle du passage des engins de chantier lors des travaux du golf communal.

Pour ce qui concerne la présence de légères flaques dans les garages, selon les explications fournies par les demandeurs, qui semblent confirmées par une photo, il s'agit d'eau de ruissellement de voirie qui pénètre dans les garages. Si les travaux du golf en 2008 et 2010 ont

vraisemblablement engendré un apport d'eau supplémentaire sur la voie privée de la copropriété, le défaut d'entretien des ouvrages d'évacuation ou leur dégradation liée à la vétusté ne semblent pas à exclure. A noter, que outre la présence de flaques dans les garages, il n'a pas été noté de dégradations, à proprement parler, des ouvrages en infrastructures du parking.

Pour ce qui concerne la présence de verglas en hiver, il est à dire que l'état dégradé de la chaussée favorise selon toute vraisemblance l'apparition de verglas, sans pour autant que l'état dégradé puisse être la seule cause d'apparition du verglas.

Sur la problématique du déneigement, s'agissant d'une voie privée, sans donner un avis juridique, ce déneigement m'apparaît rester du ressort de la copropriété.

3.3.2. Origine des désordres et part respective

3.3.2.1 / sur la chaussée interne de la copropriété et plus particulièrement celle de l'aire de retournement, son revêtement et sa déformation ;

→ Pour ce qui concerne les dégradations de la partie « haute » de la voie privée de la copropriété, l'origine des désordres est principalement liée au ruissellement des eaux provenant du domaine public, et en moindre mesure liée à la vétusté de la voirie.

La proportion suivante pourrait être retenue :

Résidence les Camparoles : 1/3 (vétusté)

Commune : 2/3 (ruissellement)

→ Pour ce qui concerne la partie « basse », au niveau de la raquette de retournement, l'origine des désordres est principalement liée à la vétusté de la voirie et dans une moindre mesure au passage des engins lors des travaux du Golf en 2008 et 2010.

La proportion suivante pourrait être retenue :

Résidence les Camparoles : 2/3 (vétusté)

Commune : 1/3 (travaux du golf)

3.3.2.2 / sur l'écoulement des eaux pluviales et leur ruissellement sur la voie d'accès à la résidence au niveau des bâtiments A, B et C depuis la construction du golf ;

Les écoulements d'eaux pluviales proviennent du domaine public (routier et du golf). Les travaux de 2008 et 2010 ont largement accentué les phénomènes de ruissellement. L'origine de responsabilité est imputable à la commune.

Cela implique, si cette proportion est retenue par le Tribunal, que le montant des travaux d'assainissement des eaux pluviales sur le

domaine public (11 056 € HT) et les travaux de voirie induits sur le domaine public (rue des écureuils) (19 145,10 € HT) soient mis à la charge de la commune.

3.3.2.3/ sur la canalisation d'évacuation des eaux pluviales de l'immeuble C, située sous la raquette de retournement ;

Comme indiqué à l'article 3.3.1/ ci-dessus, il n'est pas possible de déterminer avec certitude l'origine de la casse de la canalisation . Elle peut provenir d'une usure de la canalisation qui date de 35 ans, d'un défaut de pose lors des travaux en 1981, ou à la charge routière des camions lors des travaux de 2008 et suivants.

La proportion suivante pourrait être retenue, à discrétion du magistrat :

Résidence les Camparoles : 50%

Commune : 50%

3.3.2.4/ sur les garages et leur inondation ;

L'origine de responsabilité est difficile à apprécier. Selon ce qui a pu être constaté lors de l'accédit, il semble que le lien de causalité entre les inondations dans le garage et le ruissellement des eaux sur la voirie publique ne soit pas absolument établi. Le défaut d'entretien notamment des parties privatives, voire des défauts de conception de la résidence, pourraient notamment être retenus. La responsabilité de la commune ne me semble pas établie formellement.

3.3.2.5/ sur la formation de plaques de verglas et le déneigement des voie d'accès ;

→ Pour ce qui concerne la présence de verglas en hiver, la part de responsabilité est à délicate apprécier entre l'apport d'eaux de ruissellement suite aux travaux du golf, la vétusté de la voirie et la présence normale de verglas liée aux conditions hivernales.

Cependant, les travaux de voirie sur la voirie communale induits par les travaux d'assainissement des eaux pluviales permettront de solutionner la présence excessive de verglas du fait d'une accumulation trop importante d'eau de ruissellement sur la chaussée.

→ Sur la problématique du déneigement, s'agissant d'un point juridique, je laisse le soin au tribunal d'apporter une réponse.

3.4/ Dire notamment si, à son avis, ces désordres sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination ;

Selon ce qui a pu être constaté, il est à dire que la solidité de l'ouvrage, s'agissant de la voirie privée de la copropriété, ou l'impropriété à destination de cette même voirie, ne me semblent pas avérés.

Cela reste malgré tout à apprécier avec la nuance du fait que la voirie est dégradée, notamment dans la partie « haute » de cette voie privée, par des ravinement relativement importants causés par des ruissellements, mais qui n'empêchent pas la circulation des véhicules.

3.5/ Décrire les travaux propres à remédier aux désordres, d'en prévoir la durée et d'en chiffrer le coût ;

3.5.1. Description des travaux pour remédier aux désordres

Pour remédier aux désordres, les travaux suivant semblent envisageables :

- création d'un fossé latéral à la voirie publique depuis la surverse du canal d'irrigation jusqu'au ruisseau en contrebas au départ du chemin de randonnée, et création d'un passage busé de 3 à 4 mètres de large au niveau du départ du chemin de randonnée.

- sur la voirie publique, apport de GNT type 0/20 en faible épaisseur pour réglage, réalisation d'un revêtement en béton bitumineux.

- sur la voirie privée, reprise de la canalisation d'évacuation des eaux de toiture du bâtiment C de la copropriété sous la raquette de retournement, nivellement adapté au ruissellement des eaux de la raquette de retournement et de la voie privée jusqu'en limite de la voie communale, apport de GNT type 0/20 en faible épaisseur pour réglage, réalisation d'un tricouche sur l'ensemble de la voie privée de la copropriété (revêtement identique au revêtement d'origine).

3.5.2. Coût et durée des travaux

Sur la base du devis COLAS du 17/07/2017, en utilisant les ratios de couts qui en découle, en en se basant sur les surfaces de la voirie privée de la résidence des Camparoles, le montant des travaux en valeur à neuf, se décompose ainsi :

- travaux en lien avec l'assainissement des eaux pluviales sur le domaine public (rue des écureuils) : 11 056 € HT

- travaux de voirie sur le domaine public (rue des écureuils) : 19 145,10 HT

- travaux de voirie sur le domaine privé, partie basse « raquette », surface 200 m² : 2 120 € HT

- travaux de voirie sur le domaine privé, partie haute, surface 230 m² : 2 438 € HT
- réseau d'assainissement en partie privative de la résidence des Camparoles : 3 047 € HT

La durée totale des travaux est évaluée à 3 semaines.

3.6/ Proposer, le cas échéant, les mesures d'urgence à mettre en œuvre afin d'éviter, pendant les opérations d'expertise, une aggravation des désordres ;

Sans objet.

3.7/ D'une manière générale, fournir tous les éléments de nature à permettre d'apprécier l'étendue du préjudice du syndicat des copropriétaires ; et, si faire se peut, concilier les parties.

3.7.1. Eléments d'appréciation des préjudices

→ Les préjudices du fait des travaux publics et d'une utilisation anormale de la résidence les Camparoles sont évalués par les demandeurs à hauteur de 15 000 €.

Le montant de ce préjudice n'a pas été détaillé, ni explicité par les demandeurs.

Ce préjudice ne me semble pas étayé, les demandeurs n'ayant pas exposé la matérialité de la perte de jouissance pour la copropriété.

→ Le préjudice pour mise hors d'eau des garages du bâtiment C est évalué à 1 036 € HT sur la base d'une facture de RENOVBAT, pour des travaux de création de cunette en pied de façade et de reprise d'évacuation de terrasses.

Ces travaux me semblent sans lien direct avec les ruissellements provenant du domaine public et ne me semblent pas imputables à la commune.

3.7.2. Concilier les parties

A la date de dépôt du pré-rapport, il n'a pas été possible de concilier les parties.

4/ DIRES RECAPITULATIFS DES PARTIES

Cinq dires ont été reçus avant la rédaction du présent pré-rapport et pris en compte pour la rédaction de celui-ci.

Les parties transmettront leurs observations sous forme de dires récapitulatifs qui devront me parvenir avant le **Vendredi 6 Octobre 2017 à 17H00, délai de rigueur.**

Les dires reçus hors délai ne seront pas pris en compte dans la rédaction du rapport d'expertise.

A Narbonne, le 15 Septembre 2017,

L'Ingénieur Expert
Alain TRIBILLAC

PJ :
- liste de diffusion