



JEAN & PHILIPPE DIEU

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER
ADMINISTRATEURS DE BIENS



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Résidence NATURA
5-9, rue de La Morandière Chemin de Meycat 33185 LE HAILLAN

Le **mercredi 11 décembre 2024** à 17h45, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CABINET DIEU 51 BOULEVARD PIERRE 1ER

Copropriétaires présents et représentés:

AUMONT Sébastien (254) - BENCHAMOUL Sandie (262) - BORDESSOULLES Jérôme (162) - DELOBELLE Thierry (262) - DESBORDES Olivier (167) - GAUTIER Renaud (250) - GRANDJEAN Paul (255) représenté par Madame CONI - HOUIVET Valérie (167) - LACOSTE Francois (255) - MIGNERAT Emmanuel (183) - PINAULT Catherine (168) - SALMON ZIMMERMANN Antoine (260) - THEODOLY-LANNES FAUCHER Philippe (178) - TILCHE Monique (258) -

14 / 44 copropriétaires

totalisant : 3081 / 10000 tantièmes

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur ALOUANE Mélik (178), Mr ou Mme ALVES GONCALVES Augusto et Felisberta (246), Mr ou Mme AMBLARD Thomas (330), Monsieur BARDOU Daniel (287), Madame BEBIN Anne Marie (241), Mr ou Mme BENEY Yves (292), Mr ou Mme BERTIN Thierry (313), Mr et Mme BRUNEL et Madame FOURCADE Christophe (281), Mr ou Mme CHAZELLE DOUARD (330), Monsieur CIANNAMEA Romuald (232), Mr ou Mme CLERAMBOURG Jérôme (198), Madame DE CALBIAC Ariane (330), Mr ou Mme DELAOUTRE Jean François (183), Monsieur FOUCHER Jean Paul (180), Mr ou Mme FOURLOUBEY Serge (161), Madame FREMAUX Brigitte (172), Mr ou Mme GASPAR Helder (259), Mr ou Mme JANEL Alexandre (165), Mr ou Mme LAROSE Julien (314), Monsieur LEBLANC NOUGUES Stéphane (241), Mr ou Mme LEFORT Jean (254), Mr ou Mme LETELLIER Thierry (187), Madame LEVESQUE Catherine (165), Monsieur MAUREL Sébastien (194), Mr ou Mme NARECE Fred (194), Mr ou Mme ROUCHETTE Julien (171), Mr ou Mme SEYS Chantal ou David (336), Monsieur SOUMIREU MOURAT Mathieu (160), Monsieur VEAUX Didier (161), Monsieur VERROY Jérôme (164),

sont absents ou non représentés :

30 / 44 copropriétaires, totalisant

totalisant 6919 / 10000 tantièmes généraux.

Question n° 01

Election du Président de séance (Art 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés élisent en qualité de Président de séance : Madame BENCHAMOUL

Vote(nt) **POUR** : 13 copropriétaire(s) totalisant **2823 / 2823** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **258 / 3081** tantièmes.

Se sont abstenus : TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election du scrutateur de séance (Art 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés élisent en qualité de scrutateur de séance : Monsieur LACOSTE

Vote(nt) **POUR** : 13 copropriétaire(s) totalisant **2823 / 2823** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **258 / 3081** tantièmes.

Se sont abstenus : TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés élisent en qualité de secrétaire de séance, le Syndic, la S.A.S. J. & PH. DIEU.

Vote(nt) **POUR** : 13 copropriétaire(s) totalisant **2823 / 2823** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **258 / 3081** tantièmes.

Se sont abstenus : TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Rapport moral du Conseil Syndical (Sans vote).

Conditions de majorité sans vote.

Le Conseil Syndical fait son rapport moral. Le dossier des factures a fait l'objet de la vérification annuelle.

h.

LF

SB



Question n° 05

Présentation des comptes de charges et état comparatif budgétaire au 30 Juin 2024. Approbation des comptes et de la répartition des dépenses, annexes jointes (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes de charges arrêtés au 30 Juin 2024 à la somme de 54 186.74 euros.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3081 / 3081** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

Désignation du syndic selon la proposition de contrat de mandat du Cabinet J.& PH DIEU, ci-jointe (Art.25 ou à défaut Art.25.1).

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée désigne en qualité de syndic le Cabinet J. & Ph. DIEU et approuvent le contrat de mandat joint à la convocation.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3081 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : AUMONT Sébastien (254), BENCHAMOUL Sandie (262), BORDESSOULLES Jérôme (162), DELOBELLE Thierry (262), DESBORDES Olivier (167), GAUTIER Renaud (250), GRANDJEAN Paul (255), HOUIVET Valérie (167), LACOSTE Francois (255), MIGNERAT Emmanuel (183), PINAULT Catherine (168), SALMON ZIMMERMANN Antoine (260), THEODOLY-LANNES FAUCHER Philippe (178), TILCHE Monique (258),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 07

Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 3 ans, qui débutera le 01er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2027.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée fixe la durée du mandat du syndic à 3 ans, qui débutera le 01er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2027.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 08

Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 2 ans, qui débutera le 01er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2026.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée fixe la durée du mandat du syndic à 2 ans, qui débutera le 01er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2026.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

L.

LF

SB



Question n° 09

Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 1 an, qui débutera le 1er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2025.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée fixe la durée du mandat du syndic à 1 an, qui débutera le 1er Janvier 2025 et qui s'achèvera le 31 Décembre 2025.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 10

Désignation du signataire du contrat de mandat du syndic (Art.25 ou à défaut Art. 25.1).

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée donne mandat au Président de séance de signer le contrat de mandat du syndic.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 11

Nomination des membres du Conseil Syndical (Art.25 ou à défaut Art. 25.1).

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée élit en qualité de membre du Conseil Syndical :

Madame BENCHAMOUL

Monsieur THEODOLY

Monsieur MIGNERAT

Monsieur BORDESSOULLES

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 12

Approbation du budget prévisionnel de charges pour l'exercice du 1er Juillet 2025 au 30 Juin 2026 d'un montant de 54 490.00 euros (Art.24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le budget prévisionnel de charges pour l'exercice du 1er Juillet 2025 au 30 Juin 2026 d'un montant de 54 490.00 euros.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3081 / 3081** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Point sur la procédure judiciaire en cours dans le cadre des garanties de construction concernant les traces de coulures, salissures et fissures sur l'ensemble des façades (Sans vote).

Conditions de majorité sans vote.

Est joint au procès-verbal le compte-rendu de Maître LECOMTE ROGER, avocat du syndicat des copropriétaires.

L.

LF



Question n° 14

Redressement d'un arbre côté Chemin de Meycat pour un montant de 843.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés votent les travaux de redressement d'un arbre côté Chemin de Meycat pour un montant de 843.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 01/03/2024

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **2478 / 2656** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **178 / 2656** tantièmes.

Ont voté contre : THEODOLY-LANNES FAUCHER Philippe (178),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **425 / 3081** tantièmes.

Se sont abstenus : HOUIVET Valérie (167), TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

Plantation de 10 photinias pour combler les trous dans la haie périphérique pour un montant de 1 013.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés votent les travaux de plantation de 10 photinias pour combler les trous dans la haie périphérique pour un montant de 1 013.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 01/03/2024

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **2144 / 2144** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **937 / 3081** tantièmes.

Se sont abstenus : DELOBELLE Thierry (262), GAUTIER Renaud (250), HOUIVET Valérie (167), TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

Taille des prunus proche de la façade, du pin dépassant sur la voie publique, et abattage d'un bouleau mort dangereux pour un montant de 2 476.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés votent les travaux de taille des prunus proche de la façade, du pin dépassant sur la voie publique, et abattage d'un bouleau mort dangereux pour un montant de 2 476.00 euros TTC selon la proposition de ESPACE PAYSAGE D'AQUITAINE.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 01/02/2024



LF

SB

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **2640 / 2823** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **183 / 2823** tantièmes.
Ont voté contre : MIGNERAT Emmanuel (183),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **258 / 3081** tantièmes.
Se sont abstenus : TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

Nettoyage et réparation des deux toitures des locaux à vélos situés sur le parvis pour un montant de 1 620.00 euros TTC selon la proposition de LA COUVERTURE BORDELAISE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés votent les travaux de nettoyage et de réparation des deux toitures des locaux à vélos situés sur le parvis pour un montant de 1 620.00 euros TTC selon la proposition de LA COUVERTURE BORDELAISE.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 15/04/2024.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **2661 / 2661** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **420 / 3081** tantièmes.
Se sont abstenus : BORDESSOULLES Jérôme (162), TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

Nettoyage et réparation des deux toitures des locaux à vélos situés sur le parvis pour un montant de 2 052.00 euros TTC selon la proposition de ALLYRE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés votent les travaux de nettoyage et de réparation des deux toitures des locaux à vélos situés sur le parvis pour un montant de 2 052.00 euros TTC selon la proposition de ALLYRE.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 15/04/2024

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **260 / 2327** tantièmes. Ont voté pour : SALMON ZIMMERMANN Antoine (260),
Vote(nt) **CONTRE** : **9** copropriétaire(s) totalisant **2067 / 2327** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **754 / 3081** tantièmes.
Se sont abstenus : BORDESSOULLES Jérôme (162), DESBORDES Olivier (167), HOUIVET Valérie (167), TILCHE Monique (258),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

Approbation du contrat d'entretien des toitures, châteaux et descentes d'eau pluviales pour un montant de 858.00 euros TTC par an selon la proposition de LA COUVERTURE BORDELAISE ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).



Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le contrat d'entretien des toitures, châteaux et descentes d'eau pluviales pour un montant de 858.00 euros TTC par an selon la proposition de LA COUVERTURE BORDELAISE.

La somme fera partie du budget prévisionnel voté.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **4655 / 8118** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **3463 / 8118** tantièmes.

Ont voté contre : BENCHAMOUL Sandie (704), GRANDJEAN Paul (840), LACOSTE Francois (838), MIGNERAT Emmanuel (538), THEODOLY-LANNES FAUCHER Philippe (543),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1219 / 9337** tantièmes.

Se sont abstenus : BORDESSOULLES Jérôme (496), TILCHE Monique (723),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

Bâtiment B - Remplacement des paumelles de la porte d'entrée par une barre de pivotement pour un montant de 1 051.00 euros TTC selon la proposition de APS ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés du bâtiment B approuvent le remplacement des paumelles de la porte d'entrée par une barre de pivotement pour un montant de 1 051.00 euros TTC selon la proposition de APS.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 15/04/2024

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1904 / 1904** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **541 / 2445** tantièmes.

Se sont abstenus : TILCHE Monique (541),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

Bâtiment B - Remplacement du papier peint arraché au R+1 et au R+3 pour un montant de 1 550.00 euros TTC selon la proposition de RTSO ci-jointe. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires présents et représentés du bâtiment B approuvent le remplacement du papier peint arraché au R+1 et au R+3 pour un montant de 1 550.00 euros TTC selon la proposition de RTSO.



h.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 01/05/2024

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **1564 / 1904** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **340 / 1904** tantièmes.
Ont voté contre : THEODOLY-LANNES FAUCHER Philippe (340),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **541 / 2445** tantièmes.
Se sont abstenus : TILCHE Monique (541),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

Honoraires du syndic sur le montant des travaux votés ci-dessus. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art. 24).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée fixe les honoraires du syndic, à un montant de 4% HT du montant HT des travaux votés ci dessus.
La date d'exigibilité des appels de fonds sera la même que pour les travaux votés ci dessus.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **2661 / 2661** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **420 / 3081** tantièmes.
Se sont abstenus : BORDESSOULLES Jérôme (162), TILCHE Monique (258),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

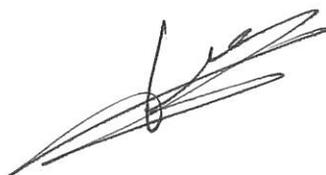
Le président

Madame BENCHAMOUL



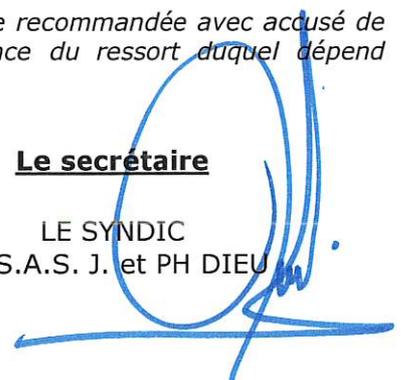
Les scrutateurs

Monsieur LACOSTE



Le secrétaire

LE SYNDIC
La S.A.S. J. et PH DIEU



Max BARDET
mb@bardetavocats.fr

Sophie PARRENO
sp@bardetavocats.fr

Géraldine LECOMTE ROGER
glr@bardetavocats.fr

Pauline MAZEROLLE
pm@bardetavocats.fr

Anne-Charlotte DEVIENNE
acd@bardetavocats.fr

Mégane DELBERGUE
md@bardetavocats.fr

Nicolas BOUX de CASSON
nbc@bardetavocats.fr

Avocats à la cour

Florence WALTER
fw@bardetavocats.fr

Véronique LAUSEIG
vl@bardetavocats.fr

Assistantes juridiques

SAS J. ET PH. DIEU
Administrateurs de biens
49,51 boulevard Pierre 1er
BP 10088
33492 LE BOUSCAT

Envoi par mail : ldieu@cabinetdieu.fr

Bordeaux, le 8 décembre 2024

N/Réf. : SDC RESIDENCE NATURA / KAUFMAN & AUTRES (TJ REFERE EXPERTISE RG 22/00993 - 23/01058- 23/01250)
21604 - GLR/GLR/GLR

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous dans ce dossier pour faire un point sur la procédure d'expertise en cours afin d'informer au mieux les copropriétaires dans le cadre de l'assemblée générale fixée le 11 décembre prochain.

La première réunion d'expertise s'est tenue le 12 avril 2023 sur site et sur convocation de Monsieur DIGNAC, Expert Judiciaire.

Étaient présents :

- pour l'architecte REVELARCHI, Maître MILON,
- pour FABM et AXA, Maître VIGNES du Cabinet MARIN RIVIERE,
- pour FONCIA, Maître Houssam OTHMAN-FARAH,
- pour SOUSA FACADES, Maître Marc FRIBOURG,
- pour AXA es qualité dommage-ouvrage, Maître Stéphanie JEAN du Cabinet RACINE,
- pour la société JTC, Monsieur Mathieu CHABLE,
- l'Expert FONCIA, Monsieur Olivier SOURBET,
- pour les MMA, Maître Chloé MAHAUD du Cabinet DEFFIEUX-GARRAUD-JULES,
- pour GENERALI, Maître GONDOUIN de la SCP GUESPIN-CASANOVO,
- Monsieur DARMANCIER du Cabinet 3C, Expert AXA dommage-ouvrage,
- Pour la SNC KAUFMAN & BROAD, Maître Elsa GREBAUT COLLOMBET,

- Expert AXA, Monsieur AMROUCHE.

1- La procédure

Comme rappelé lors du dernier compte rendu en vue de l'assemblée générale de l'année dernière, nous avons pu comme c'est souvent le cas lors d'une première réunion d'expertise, avec l'ensemble des parties présentes et l'expert judiciaire, faire un point sur l'ensemble des parties et sur les appels en cause éventuels à régulariser.

Compte tenu des désordres constatés et des déclarations de certaines parties, il apparaissait important de régulariser la procédure à l'égard de la SARL KAUFMAN & BROAD GIRONDE es qualité de maître d'œuvre d'exécution et de son assureur dont nous n'avions pas l'identité.

C'est chose faite.

Selon l'architecte (qui a une connaissance globale des intervenants et des assurances souscrites), il est apparu que la compagnie d'assurance de la société SLOUSA pourrait assurer les dommages intermédiaires sur la base réclamation puisque la compagnie AXA apparaît être le troisième assureur de la société SOUSA depuis la réalisation du bâtiment.

Ceci est un point très important et très positif car si les désordres n'étaient qualifiés que d'esthétique (c'est l'expert qui le dira ou pas mais en général en l'absence d'infiltrations, c'est le cas) les compagnies d'assurance décennales ne garantiraient pas car elles n'assurent qu'en garantie décennale. (Régime obligatoire)

Si cette compagnie assure les dommages intermédiaires, il y a donc l'espoir que ce soit pris en charge déduction d'une franchise contractuelle.

Initialement, nous n'avions que les coordonnées du dernier assureur décennal de la société SOUSA, (assureur au moment de l'ouverture de chantier, prise effective de la garantie) la compagnie GENERALI, ce qui est normal. Il était impossible de connaître l'assureur suivant en base réclamation.

Il apparaissait nécessaire d'appeler en cause AXA. Cela a été fait rapidement après la première réunion d'expertise.

Selon l'expert, il convenait également d'appeler en la cause le contrôleur technique et son assureur ainsi que l'étancheur puisqu'il aurait réalisé des prestations qui peuvent avoir un lien avec les désordres.

Il appartient à l'expert, seul compétent techniquement pour appréhender les prestations contractuellement réalisées avec les désordres, de dire si les mises en cause sont nécessaires. Notre juge chargé du contrôle des expertise exige désormais un écrit de sa part. A défaut, nous serions déboutés avec risque de condamnation au paiement d'une indemnité au titre de l'article 700 du CPC.

Suite au positionnement de l'expert, mes confrères m'ont donc rapidement adressé les éléments nécessaires à la mise en cause de nouvelles parties afin de délivrer l'assignation dans les délais les meilleurs à :

La SARL KAUFMAN ET BROAD GIRONDE, immatriculée au RCS DE BORDEAUX sous le numéro 479738866, dont le siège social est sis 30 allée de Tourny 33064 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège social ;

La société **AXA FRANCE IARD** es qualité d'assureur de la **SARL KAUFMAN ET BROAD GIRONDE**, contrat 4643503304, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460, dont le siège social est sis 313, Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social

La société **AXA FRANCE IARD** es qualité d'assureur de la société **SOUSA FACADES**, contrat 7319900704, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460, dont le siège social est sis 313, Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social

La société **AXA FRANCE IARD** es qualité d'assureur de la **SNC KAUFMAN AND BROAD PROMOTION 8**, contrat CHA 176085, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460, dont le siège social est sis 313, Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social

LE BUREAU DE CONTROLE VÉRITAS, société anonyme et immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 775 690 621, dont le siège social est sis 40, boulevard du Parc, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, pris en la personne de ses représentants légaux domiciles en cette qualité audit siège social ;

La société **QBE EUROPEAN SERVICES** es qualité d'assureur **du BUREAU DE CONTROLE VÉRITAS**, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 528838899, dont le siège social est sis 110 esplanade de Gaulle 92931 PARIS LA DEFENSE, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social

La société **AXA FRANCE IARD** es qualité d'assureur de la société **MAE**, contrat 5657400204, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 722 057 460, dont le siège social est sis 313, Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social

LA MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS Assurances, es qualité d'assurance de la société **RVL ARCHITECTURE ET URBANISME** Police 135408/B, immatriculée sous le numéro 477672646, dont le siège social est situé 189 Boulevard Malesherbes 75856 Pari Cedex 17, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social,

Société SMABTP, Société immatriculée au RCS de Paris sous le n° 775 684 764, es qualité d'assureur de la société **Midi Aquitaine Etanchéité** numéro 124 4 000/001 6073 96/2 dont le siège social est 8, rue Louis Armand CS71201 757388 PARIS CEDEX 15, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

La SAS MIDI AQUITAINE ETANCHEITE (MAE), immatriculée au RCS sous le numéro 381930668, dont le siège social est 10 impasse VITRY 31200 TOULOUSE, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège social ;

Le nécessaire a immédiatement été fait et l'ordonnance d'appel en cause de ces nouveaux intervenants a été plaidé et une ordonnance a été rendue le 4 mars 2024.

Je l'ai immédiatement transmise à l'expert judiciaire afin qu'il convoque l'ensemble des parties pour une nouvelle réunion au contradictoire de ces nouvelles parties.

Je l'ai relancé à plusieurs reprises depuis.

Mes confrères ont fait de même.

Il devrait convoquer en début d'année compte tenu des vacances judiciaires qui approchent.

2- Les constatations

Concernant l'expertise qui s'est déroulée en avril 2023, je ne peux que reprendre mon dernier compte rendu.

L'expert judiciaire a constaté sur le bâtiment A une dégradation généralisée des façades Nord, Ouest (avec fissurations), sud et est. (voir note n°1)

Il a également constaté des fissurations et dégradations sur les façades ouest, , sud du bâtiment B .

Il a également relevé des fissurations au niveau des logements 6, 301, 304, 306, 307 et 308 avec risque d'impact sur la solidité du bâti.

Il y a donc selon ses premières constatations un aspect décennal de certains désordres.

Pour la recherche des causes et des responsabilités éventuelles, ce point nécessite selon ses explications des investigations complémentaires qui seront envisagées après réception de l'ordonnance étendant les opérations aux autres parties.

Plus concrètement, sur place, nous avons tous constatés les salissures et les coulures qui sont effectivement assez impressionnantes.

Elles pourraient relever de la responsabilité de l'enduseur, mais également de la responsabilité de l'étancheur qui semble avoir posé les acrotères. (à vérifier sur son marché et CCTP)

En effet, il apparait que la SAS CONSTANT a réalisé la globalité des acrotères...

L'Expert Judiciaire a ensuite pu constater l'ensemble des fissurations affectant cet immeuble.

Il s'agit de fissurations horizontales et également de fissurations en escalier.

3- Perspectives

Concernant les perspectives, il est évident qu'il y a des désordres de nature esthétique mais également des désordres de nature décennale.

Compte tenu des garanties souscrites par les entreprises il n'est pas improbable que les dommages intermédiaires soient également couverts, comme rappelé supra.

Nous en saurons plus dans les mois à venir.

Ceci permettrait éventuellement d'être garantis par une personne solvable à 100 % même si nous avons le système des condamnations solidaires.

Ainsi, les perspectives sont plutôt positives en termes d'indemnisation future.

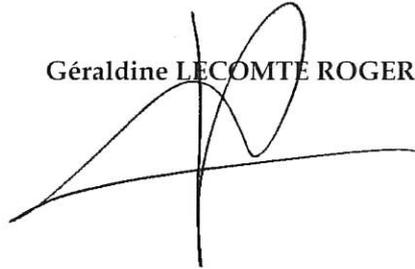
Il faut que l'expert convoque à nouveau.

A toutes fins utiles je vous annexe la note n° 1 de l'expert.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Géraldine LECOMTE ROGER

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned over the printed name.