Georges GRAVOT

Architecte
Expert près la Cour d'Appel de Versailles
Expert Agréé par la Cour de Cassation

10 rue du Potager
78830 BONNELLES
Tél : 06 03 91 12 41
architecture.gravot@wanadoo.fr

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

ORDONNANCE DE REFERE

N° R G : 15/03014
M I n° 16-00000062

Syn

NOTE AUX PARTIES N°2

valant pré-rapport

Le présent compte rendu d'expertise ne préjuge en rien du rapport que l'expert sera peut-être amené à déposer. Il s'agit d'un résumé de faits, de constats, d'échanges verbaux, de documents a examinés, de demandes faites. Il ne comporte pas de conclusion définitive. Si une partie estime que ce compte rendu présente une ou des erreurs ou inexactitudes, elle devra le faire savoir pour qu'il en soit tenu compte dans la suite de l'expertise .Si aucune remarque n'est transmise sous bref délai, le texte sera considéré comme exact et pourra être repris ou joint au rapport final.

La mission d'expertise est effectuée à la demande du juge afin de l'éclairer sur les points mentionnés dans la décision qui a désigné l'expert .Dès lors, sa mission ne saurait s'apparenter de quelque manière que ce soit à une mission de conseil ou de maîtrise d'œuvre, de conception ou d'exécution, dans l'intérêt de l'une ou de l'ensemble des parties. Les préconisations, suggestions techniques ou évaluations proposées ont pour seul objet l'information du juge et il appartient à chacune des parties de suivre ou non l'avis exprimé par l'expert, de telle sorte que les propositions qu'il serait amené à exprimer ne puissent être considérées comme une intervention mais comme de simples suggestions repoussées ou acceptées par les parties sous leur responsabilité .La responsabilité de l'expert ne peut en aucune façon être engagée au titre des articles 1792,2270 et suivants du Code Civil au titre de sa mission judiciaire.

Etaient présents :

Demandeurs :

Conseil :

Défendeurs :

Sachants :

MISSION :

Se rendre sur les lieux 42 bis rue Maurice Berteaux à Colombes après avoir convoqué les parties ;

Examiner les désordres, allégués dans l'assignation ; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition ; en rechercher la ou les causes ;

Fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues ;

Après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres, et leurs délais d'exécution, chiffrer à partir des devis fournis par les parties éventuellement assistées d'un maître d'œuvre, le coût de ces travaux ;

Fournir tous éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des désordres notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état ;

Faire toutes observations utiles au règlement du litige.

CONSTATATIONS

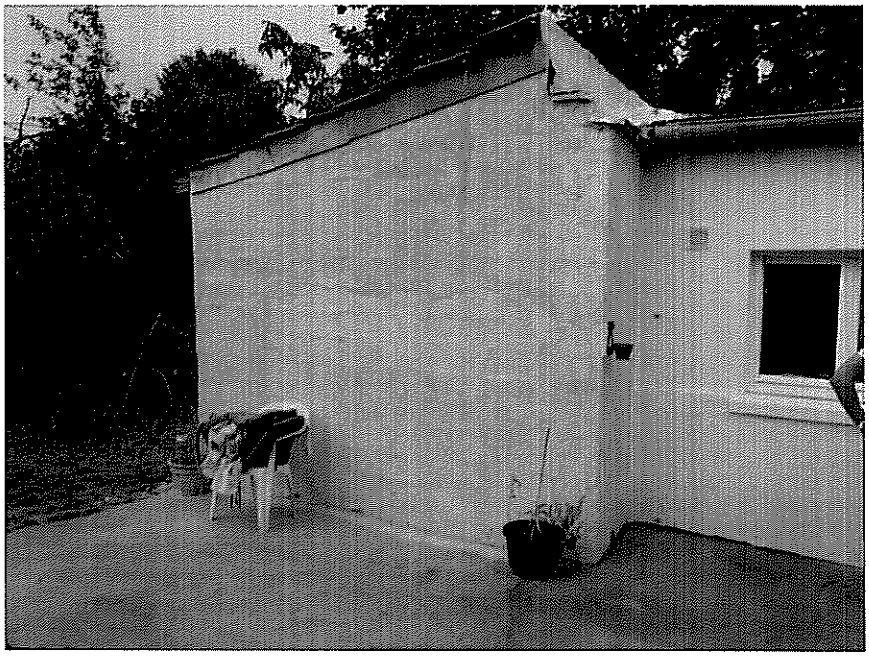
J'ai constaté et mesuré les bâtiments existant sur les lots occupés par les époux F

croquis joint

lots : 51, 43, 42, 41.

LOT 51 :

a déposé une demande de déclaration de travaux visant à transformer un débarras en chambre le 12 juin 2014, la copropriété m'indique qu'elle n'a pas été consultée et n'a pu de ce fait donner son accord .Les parties conviennent que construction est édifiée sur le lot **51**



Il apparait sur l'acte de vente du 5 octobre 2009 au profit de Monsieur et Madame
qu'il leur est conféré sur le lot 51 un droit de jouissance exclusive et particulière mais non un droit de propriété intégral . Le tribunal appréciera .

L'extension en elle même ne présente pas de désordre .

Il est constant que cette modification a ajoutée 16.60 m2 de surface hors .

Il convient de rappeler que les époux bénéficie déja de la jouissance exclusive de ce lot

Le lot 51 est situé en fond de copropriété , et ne dessert aucun autre lot ni bâtiment .

LOT 43 :

Il m'est indiqué que l'extension de 0.70 m de profondeur sur la largeur de 2.10 m implantée sur le lot 43 ne bénéficie ni de déclaration de travaux ni de l'accord de la copropriété .

Cette extension a été réalisée sur le lot **43** (partie commune) dont l'ancien acte du 20 mai 1963 laisse apparaitre une jouissance exclusive et particulière avec un droit de passage au profit des lots **31,41,42,43,et 51**

Les époux F ne bénéficiaient pas au vu de ces éléments de tous les démembrements du droit de propriété sur ce lot .

Le tribunal appréciera .

LOT 31 :

Les parties conviennent de la démolition sans autorisation sur le lot **31** propriété de l'indivision L .

Je n'ai aucun élément permettant d'établir l'auteur de cette démolition .

Mur de séparation entre les lots 43et 32

Un mur de séparation entre les lots 43 et 32 existait au moment de l'acquisition par les époux Fidalgo

Selon Monsieur Massaoudi Said , le mur séparant les lots 43 et 32 a été édifié par Monsieur Vaucamp en 2001

Monsieur Vaucamp est l'ancien propriétaire , ayant vendu aux époux] .

Il semble que la régularisation des droits de propriété intégraux ait été proposé.

Il n'y a pas de désordres au sens architectural du terme .

Les contestations portent sur le droit de propriété de chacun , et des travaux exécutés sans l'accord de la copropriété sur les lots **43** et **51** par les époux I

Lors de la réunion Monsieur Verdier présent en tant que sachant et représentant de l'indivision] indique qu'il accepte de vendre aux époux Fidalgo le lot **41.**

:

DELAI :

Les parties me feront parvenir tout dire ou observations avant le 30novembre2016.

Passé ce délai je déposerai mon rapport en l'état

Bonnelles le 6 octobre 2016

G.GRAVOT

EXPERT AGREE PAR LA COUR DE CASSATION
Georges GRAVOT