

FLORENCE RENOUX-LE GOFF

Diplômée d'Etudes Supérieures
Toque: 219

PIERRE LE GOFF

Toque: 152

AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE TOULON

Monsieur BAYOL
A.S.L. LA JOIE DE VIVRE
363 Bd La Joie de Vivre
83400 HYERES

Solliès-Pont, le 7 décembre 1999

Nos Réf. : LA JOIE DE VIVRE / STE GENERALE
844 - PLG/JC
Vos Réf. :

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint copie du compte-rendu de l'accédit de Monsieur COTHENET.

Celui-ci n'appelle pas de commentaire particulier. Néanmoins, il ne paraît pas de faire avancer le démarrage des travaux qui reste subordonné au déblocage des fonds et au choix du maître d'ouvrage.

Votre bien dévoué,


Pierre LE GOFF

PJ
1 compte-rendu
du 4.12.99

Juis COTHENET

Ingenieur E.C.P
Expert près la Cour d'Appel
d'Aix-en-Provence

MARSEILLE le 4 Dédembre 1999

11, Avenue des Trois-Lucs
13012 MARSEILLE
Tel & Fax : 04.91.93.12.50

TGI TOULON
MEE, 4è Chambre
DR 93/6241
Jugement du 25.01.99
MRef : 580

COMPTE-RENDU DE L'ACCEDIT
du 29 Novembre 1999 à 14h30

Etaient présents :

- ASL LA JOIE DE VIVRE Mr BAYOL assisté de Me LE GOF
- Me MASSIANI Me AUGIER du Cabinet GUISIANO,
- Sté GENERALE Me GAS,
- Mr Jean TURQUAT & son ancien Associé Mr J.P DEVENEY géomètre-
expert, assistés de Me LEVY et de Me Alexandra BOUCLON,
stagiaire,
- SNTTP et Me Henri BOR Mr MONTI,
- LA PRESERVATRICE FONCIERE ASSURANCE :
..... Mr FABRE, expert,
- MUTUELLES DU MANS Me SERIES, loco Me RAMBERT
assisté de Mr Didier ERNOULT, géomètre-expert et de
Mr Jacques ALLAIRE, ingénieur géologue,
- SMABTP Me BILLET-JAUBERT du Cabinet
LOURTAUT
- Mme Germaine JAMBU et son époux assisté de Me CATTEAU du
Cabinet COUTELIER,
- Mme Eliane LEGER Mr Frédéric LEGER, son fils, assisté
de Mr Pierre BUREAU, architecte,
- VILLE d'HYERES Mr Albert GUEIRARD du Service
de la Voirie.

J'informe les parties du fait que le pli destiné à la SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE n'a pas été réclamé.

Maître AUGIER précise que cette Société est maintenant en liquidation judiciaire et que Maître MASSIANI a été désigné comme liquidateur.

1. EXPLICATION de Me LE GOFF

Comme l'a précisé sa lettre du 5.10.99 diffusée à tous, l'ASL n'a pas eu connaissance à ce jour de versement ni par la SOCIETE GENERALE, ni par Monsieur Jean TURQUAT ou des MUTUELLES DU MANS, entre les mains de Maître MASSIANI, de sorte qu'aucun travail n'a pu être entrepris et ceci malgré l'exécution provisoire ordonnée par le Tribunal.

L'ASL indique que si elle a le "droit de mettre en oeuvre les garanties", elle n'est pas propriétaire des parties communes et ne peut donc commander les travaux.
C'est à Maître MASSIANI en tant que liquidateur de la SARL Sté NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE qu'il appartient de les commander.
Elle demande que Maître MASSIANI fasse le point des versements versés et précise ses intentions.

L'ASL n'ignore pas que Monsieur TURQUAT et les MUTUELLES DU MANS ont fait appel du jugement et demandé au Premier Président de la Cour de suspendre l'exécution provisoire.
Néanmoins, il convenait de réunir les parties pour prendre acte des éléments nouveaux suivants :

- 1/ l'accord de Madame LEGER pour implanter le mur de soutènement de la voie basse sur son terrain ;
- 2/ la donation de Madame LEGER à son fils Frédéric LEGER qui réclame son droit d'accès au Boulevard de La Joie de Vivre ;
- 3/ l'urgence d'effectuer les travaux de la voie basse dont le talus présente des débuts d'éboulement ;
- 4/ la mise en demeure faite le 18.11.99 par le Maire d'HYERES en raison de la menace d'effondrement du talus d'un des espaces verts sur l'allée André Bourvil.
Si dans un délai de 3 mois, les travaux nécessaires de construction d'un mur de soutènement ne sont pas effectués, un arrêté de péril sera pris et les travaux seront ordonnés par la Ville aux frais de qui il appartiendra ; ce que confirme Monsieur GUEIRARD (cf dire de Me LE GOFF du 25.11.99).

A la suite de l'autorisation de Madame LEGER d'implanter le mur de soutènement sur son terrain, l'ASL a fait exécuter à ses frais avancés par la Sté IRIS CONSULT, une étude technique tenant compte d'une implantation plus favorable du mur et conduisant à une estimation prévisionnelle de 3 017 304 F TTC, nettement plus basse que l'estimation du rapport d'exécution de 3 720 145 F (sans compter la revalorisation).

En résumé, dans l'état actuel de l'exécution attachée au jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON, l'ASL demande l'exécution de ce jugement, d'autant plus qu'il y a une urgence particulière pour la voie basse et pour la falaise de l'allée Bourvil.

2. EXPLICATION DE Me SERIES POUR LES MUTUELLES DU MANS

Je substitue Maître RAMBERT et je formule toutes réserves sur le jugement du TGI, pour lequel appel a été interjeté non seulement en ce qui concerne les condamnations mais également en ce qui concerne l'exécution provisoire.

13

Par ailleurs, j'estime que lors de l'expertise, le rôle de géomètre-expert a été imputé à tort à Monsieur Jean Luc TURQUAT, alors qu'il a été rempli par la SCP TURQUAT-DEVENEY.

3. EXPLICATION DE Me GAS POUR LA SOCIETE GENERALE

Premièrement, je fais les mêmes réserves en raison de la procédure d'appel.

Deuxièmement, je précise une fois de plus que je ne peux intervenir que dans la garantie d'achèvement et non pas dans les malfaçons et qu'il faut se rapporter - ce qui n'avait pas toujours été fait dans le rapport préliminaire - au descriptif des travaux et non pas rechercher les achèvements qui apparaissent selon le bon sens ou selon les commodités. L'achèvement au sens de l'art.315 du Code de l'Urbanisme doit être recherché en fonction de ce qui était prévu dans les accords administratifs donnés à l'arrêté de lotir.

Troisièmement, la mission ordonnée par le Tribunal n'est qu'une mission de bonne fin : elle ne saurait constituer une nouvelle expertise en raison d'éléments nouveaux.

Néanmoins, si l'intérêt technique et financier de l'étude de la Sté IRIS CONSULT était confirmé et si les parties le reconnaissaient, il serait possible de prendre acte d'un tel accord pour la réalisation de solutions techniques différentes de celles qui avaient été retenues dans le rapport et d'en rendre compte au Juge de la Mise en Etat.

Je rappelle par ailleurs que le rapport d'expertise avait prévu l'intervention d'un maître d'oeuvre et que la désignation de celui-ci paraît indispensable avant tout commencement de travaux.

4. EXPLICATION DE Me LEVY POUR Mr JEAN-LUC TURQUAT

Le Tribunal a prévu une double mission :

a/ Contrôler la bonne fin des travaux et en préciser le coût définitif.

Manifestement puisque les travaux n'ont pas été réalisés, cette partie de mission ne peut être effectuée.

b/ Donner tous éléments pour évaluer le préjudice de Madame JAMBU.

Cette partie de mission peut être remplie.

Monsieur TURQUAT demande de ne pas sortir de cette double mission.

5. CONSTATATION DU DESORDRE SURVENU DANS L'ALLEE BOURVIL

Dans cette allée, dans laquelle aucun travail n'a été fait, la partie inférieure de la chaussée sans aucun revêtement bitumineux est très fortement dégradée, avec des trous dangereux.

Le problème majeur est la dégradation de la falaise bordant l'Espace Vert face au n° 5 de l'allée.

Sur la partie Est, un gros bloc de rocher, qui a glissé, menace de tomber à l'emplacement du parking où sont déjà tombées de nombreuses pierres (voir photos 1 & 2).

En partie centrale, un autre gros bloc de rocher situé à 2 m de hauteur présente le même risque imminent (photo 3).

La Direction Municipale de la Voirie, qui a mis en place des barrières de sécurité, demande la réalisation d'un mur de soutènement dans les 3 mois à compter du 18.11.99 (cf dire de Maître LE GOFF du 25.11.99).

MON AVIS

La demande de la Ville d'HYERES est parfaitement justifiée.

Le rapport d'expertise, en page 39, dernier alinéa, prévoyait - au titre des travaux non exécutés - la réalisation d'un mur de soutènement contre cette falaise et notait le danger pour la sécurité des personnes avec risque d'effondrement.

La Pièce 106 - devis de la SCREG - chiffrait ce mur de soutènement de 1,60 m de hauteur, en agglos à bancher enduits avec drain et barbacanes à 36 050 F HT.

La situation s'est considérablement aggravée par rapport à la situation lors de l'expertise. (cf photo 39 du rapport)

En l'état actuel, la hauteur du mur hors sol devrait être portée au moins à 3,20 m, comme celle des murs de soutènement des parties privatives voisines (lots 34 & 35).

6. CONSTAT DES DESORDRES DU TALUS DU Bd LA JOIE DE VIVRE A L'EST DES LOTS 102 A 97

Face au lot 102, une amorce d'ancien chemin desservant la propriété LEGER descend vers le sud, en s'écartant progressivement du Boulevard La Joie de Vivre. Sa partie haute est recouverte par le talus du Boulevard.

A/ Approximativement, en face du lot 100, un premier effondrement du talus, avec éboulement de terre et de pierres sur le chemin.

A mi-hauteur, le talus se creuse verticalement et fait apparaître des blocs de pierre en déséquilibre (voir montage des photos 4 à 7).

15

B/ Face au lot 97, le talus s'éboule sur la moitié environ de sa hauteur, en direction du chemin et entraîne le basculement d'un pin d'une trentaine d'années. La surface du talus constitué de pierres de gros ballast est en équilibre très instable, de sorte que l'éboulement n'ira qu'en s'amplifiant à l'occasion de simples pluies (voir montage photos 8 à 13).

En tête de ce talus, de nombreux ravinements dans le remblai pierreux du Boulevard, attestant de forts écoulements d'eau.

Monsieur BAYOL déclare que ces affouillements sont récents. Ils proviennent manifestement des eaux de ruissellement du Boulevard qui ne comporte pas de bordures.

La photo 19 montre 3 affouillements, dont le plus important est photographié de face sur la photo 20.

C/ Face aux lots 99 & 100, deux autres zones d'affouillements du talus (voir montages photos 14 à 16 et 17-18).

MON AVIS

Ces affouillements et éboulements confirment le caractère instable du talus du Boulevard La Joie de Vivre et la nécessité de réaliser d'urgence des murs de soutènement. Il serait prudent d'interdire la circulation sur la demi-voie Est.

7. DEMANDE DE Mr FREDERIC LEGER

Monsieur Frédéric LEGER, qui souhaite pouvoir construire une habitation, accepte de laisser construire le mur de soutènement à l'intérieur de sa propriété, à condition qu'il comporte les amorces nécessaires au dhemin de desserte de sa propriété.

Je l'invite à diffuser un plan tenant compte des niveaux actuels et précisant son souhait, ce qui permettrait aux parties de donner leur avis.

Maître LE GOFF souligne que la servitude au profit de Monsieur LEGER est parfaitement légale.

Il est vraisemblable que la facilité d'une meilleure implantation du mur de soutènement permette de réaliser les éléments du mur de soutènement assurant à la fois la stabilité de la partie haute du chemin de Monsieur LEGER et celle du Boulevard, sans entraîner de dépense supplémentaire par rapport aux prévisions d'origine.

8. MA DEMANDE RELATIVE AU DEMARRAGE DES TRAVAUX

En l'état actuel du jugement, il appartient à Maître MASSIANI - après réception de tout ou partie des sommes ordonnées par le Tribunal - de choisir un Maître d'oeuvre, qualifié, dûment assuré pour cette nature de travaux.

En ce qui concerne IRIS CONSULT, j'ignore ses compétences en matière de mur de soutènement et je m'inquiète d'une étude, qui n'est qu'un avant-projet, inversant la position des semelles prévues par Monsieur CAMUT, mon ancien sapiteur, de sorte qu'il y a lieu de craindre que leur faible profondeur ne conduise à s'asseoir sur des terrains rapportés ou de trop faible résistance.

De plus, l'étude ne tient pas compte :

- a) pour la voie basse, du mur de soutènement prévu dans l'Espace Vert pour protéger le parking existant face au lot 74 ;
- b) pour la voie haute, des murs de soutènement prévus face aux lots 97 - 95 - 94.

Je dois noter que si le rapport de Monsieur MUSCHOTTI a établi l'instabilité des voies, il n'a pas précisé la nature et les caractéristiques du sol d'assise des murs de soutènement. Il est donc souhaitable de procéder à quelques reconnaissances, permettant d'informer correctement les entreprises à consulter, ce qui permettra d'optimiser l'emplacement des murs de la voie basse en particulier.

En conclusion , je demande que Maître MASSIANI précise :

- 1/ les fonds recueillis et les démarches qu'elle entend effectuer pour obtenir l'exécution du jugement ;
- 2/ le prix escompté des lots restant à vendre.

Je la prie également d'indiquer le Maître d'oeuvre qu'elle pressent, de façon à ce qu'il soit agréé. Celui-ci devrait diffuser le dossier de consultation de façon à connaître les observations éventuelles des uns et des autres, en particulier sur les adaptations qu'il préconisera en les justifiant.

Les levés topographiques des terrains avant lotissement et en l'état actuel devront être communiqués aux entreprises.

Etant donné que j'ai déposé au Tribunal l'ensemble des documents reçus lors de l'expertise d'origine, je demande à Maître LEVY de me faire parvenir un nouvel exéplaire du levé topographique du lotissement (Pièce 3) et du plan altimétrique ainsi que des profils des voies, tels que Monsieur TURQUAT les avait projetés.

Vu l'importance des travaux à faire, je pense qu'il serait normal que :

- 1/ le Maître d'oeuvre transmette aux parties les Comptes-Rendus de chantier et signale tout incident éventuel ;
- 2/ je procède, aux moments les plus opportuns, à une ou deux visites de contrôle contradictoires pendant les travaux, en dehors de la visite finale après réception et établissement du décompte définitif.

9. PREJUDICE SUBI PAR Mme JAMBU

Madame JAMBU déclare avoir acheté le lot 95 en 1984 sur plan à PARIS, sans avoir vu le lotissement.

Comme le précise Monsieur DEVENEY, les permis de construire ont été accordés le 30.03.83 pour la première et deuxième tranches, le 7.08.84 pour la troisième tranche.

Ce n'est que fin 1984 que la Ville a refusé la conformité et interdit toute nouvelle construction, en particulier sur le lot 95.

J'invite Maître COUTELIER à fournir tous les éléments du préjudice réclamés avec les justificatifs nécessaires :

- acte notarié, : celui-ci comportait-il les levés topographiques et plans des voies projetées ?
- frais financiers relatifs à l'immobilisation du prix d'achat etc ...
- montant total à ce jour,
- préjudice mensuel à prévoir jusqu'au rétablissement de la constructibilité du terrain,

10. DIFFUSION

Le présent compte-rendu est adressé avec demande d'observations éventuelle pour le 15.01.2000 au plus tard à :

- Me LE GOFF (ASL)
- Me POUHEY SANCHOU (SN JOIE DE VIVRE, Me BOR, SNTTP)
- Me GUISIANO (Me MASSIANI)
- Me GAS (Sté GENERALE)
- Me LEVY (Jean TURQUAT)
- Me MARCHESSAUX (PFA)
- Me RAMBERT (MUTUELLES DU MANS)
- Me LOURTAUT (SMABTP)
- Me COUTELIER (Mme JAMBU)
- Mr Frédéric LEGER

PJ: Planches photographiques en couleur pour l'ensemble des parties, à l'exception de Me MARCHESSAUX, Me LOURTAUT, Me COUTELIER, qui les reçoivent en noir et blanc.
De même la planche 1-2-3 est adressée simplement en noir et blanc à Mr LEGER.


L. COTHENET

PS : Plans des ouvrages pluviaux :

Après l'accédit, M. BAYOL m'ayant demandé de rechercher dans mes archives ces plans, je précise ne jamais les avoir eus.

Par contre, étant donné que ces plans sont mentionnés dans la notice du lotissement, ils doivent pouvoir être consultés à la Mairie, à la préfecture ou chez le notaire.