

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON

ORDONNANCE DU 5 janvier 2010
M.J 10/208 - RG n° 06/00210

DEMANDEURS : **MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD**
72030 LE MANS CEDEX 09

SCP CABINET DEVENEY
83400 HYERES

Monsieur Jean TURQUAT
83260 LA CRAU

DEFENDERESSES : **Maître Mireille MASSIANI**
83000 TOULON

ASL DU LOTISSEMENT LA JOIE DE VIVRE
83400 HYERES

SA SOCIETE GENERALE
83000 TOULON

Madame Germaine JAMBU
83400 HYERES

RAPPORT DE L'EXPERT

A MONSIEUR LE PRESIDENT DU

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON

SOMMAIRE

▪ 1 - REFERENCES DU TRIBUNAL	PAGE 3
▪ 2 - LES PARTIES EN PRESENCE	PAGE 3
▪ 3 - LIBELLE DE LA MISSION	PAGE 4
▪ 4 - SITUATION DU LITIGE	PAGE 5
▪ 5 - CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE	PAGE 6
▪ 6 - REMISE DES PIECES PAR LES PARTIES	PAGE 8
▪ 7 - REPONSES AUX CHEFS DE MISSION	PAGE 13
▪ 8 - REPONSES AUX DIRES	PAGE 37
▪ 9 - DESTINATAIRES	PAGE 39

PIECES ANNEXES :

- Dire de Maître GAULMIN en date du 07 mars 2011
- Dire de Maître GAULMIN en date du 15 mars 2011
- Dire de Maître COUTELIER, en date du 10 août 2011
- Dire de Maître CHOUETTE en date du 03 octobre 2011
- Dire récapitulatif de Maître RAMBERT en date du 04 octobre 2011
- 21 documents annexés

1 – REFERENCES DU TRIBUNAL

ARRET DU	5 janvier 2010
PRESIDENT	Madame DURAND
CONSEILLERS	Monsieur ALLAIS et Madame BLATRY
M.I	10/218
RG N°	06/00210

2 – LES PARTIES EN PRESENCE

<u>DEMANDEURS</u>	MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD 72030 LE MANS CEDEX 09
-------------------	--

SCP CABINET DEVENEY
83400 HYERES

Monsieur Jean TURQUAT
83260 LA CRAU

Ayant pour avocat	Maître RAMBERT Avocat au barreau de Paris
-------------------	---

<u>DEFENDERESSES</u>	Maître Mireille MASSIANI 83000 TOULON
----------------------	---

Ayant pour avocat	Maître GUISIANO Avocat au barreau de Toulon
-------------------	---

ASL DU LOTISSEMENT LA JOIE DE VIVRE
83400 HYERES

Ayant pour avocat	Maître POUHEY-SANCHOU Avocat au barreau de Toulon
-------------------	---

SA SOCIETE GENERALE
83000 TOULON

Ayant pour avocat	Maître CHOUETTE Avocat au barreau de Toulon
-------------------	---

Madame Germaine JAMBU
83400 HYERES

Ayant pour avocat	Maître COUTELIER Avocat au barreau de Toulon
-------------------	--

3 – LIBELLE DE LA MISSION DE L'EXPERT

- 1) Recueillir les explications des parties, se faire communiquer les pièces essentielles à l'exécution de la mission confiée notamment l'arrêté préfectoral du 30 septembre 1983 et le programme d'aménagement de la 3^{ème} tranche du lotissement "la Joie de Vivre" annexé, la garantie d'achèvement du 12 juin 1984 consentie par la Société Générale et les devis annexés ;
- 2) Se rendre sur les lieux du litige ;
 - **S'agissant de la demande dirigée contre la Société Générale :**
- 3) Décrire l'état actuel des parties communes de la troisième tranche du lotissement ;
- 4) En reconstituer l'état lors de leur remise à l'ASL en retraçant les travaux et aménagements accomplis depuis lors en indiquant à l'initiative de qui ils ont été réalisés, leurs dates et leurs coûts ;
- 5) Distinguer parmi les travaux ainsi réalisés ceux qui relèvent de l'inachèvement des ouvrages prévus à l'arrêté de lotir, au programme d'aménagement de la 3^{ème} tranche annexé et aux devis annexés à la garantie d'achèvement du 12 juin 1984 consentie par la Société Générale ;
- 6) Préconiser les travaux susceptibles de remédier à ces inachèvements, en évaluer le coût poste par poste; inviter les parties, si elles le souhaitent, à présenter leurs propres devis dans les délais précis qu'il leur aura été impartis, examiner et discuter ceux-ci avant de donner son évaluation définitive, préciser la durée des travaux à effectuer ;
- 7) Fournir tous éléments permettant d'évaluer les préjudices subis par l'association syndicale du fait de ces inachèvements ;
 - **S'agissant de la demande dirigée par Madame JAMBU et de l'appel en garantie formé par la Société Générale contre Monsieur TURQUAT, la SCP et son assureur :**
- 8) Se faire communiquer tous documents utiles notamment la convention signée le 2 janvier 1984 par Monsieur TURQUAT et le lotisseur, approuvée par le Maire, définissant le programme des travaux d'aménagement ;
- 9) Donner au Tribunal tous éléments de nature à lui permettre de déterminer si la mission confiée au cabinet TURQUAT-DEVENEY était suffisante pour permettre la mise en œuvre de la 3^{ème} tranche du lotissement et plus particulièrement au droit du lot ultérieurement vendu à Madame JAMBU, ou si elle devait nécessairement être complétée par une mission relative à l'établissement des plans d'exécution ;
- 10) Donner son avis sur les documents remis au lotisseur par Monsieur TURQUAT ;
- 11) Dire s'ils répondaient à la mission confiée, s'ils étaient suffisants pour permettre la réalisation des travaux et si l'implantation de la voirie qu'ils définissaient imposait l'édification d'un mur de soutènement pour permettre l'aménagement de la parcelle ultérieurement vendue à Madame JAMBU ;
- 12) Dire si Monsieur TURQUAT a commis une ou des erreurs dans l'exécution de cette mission ;
- 13) Rechercher tous éléments relatifs au marché immobilier local de nature à permettre au tribunal de dire si Madame JAMBU a subi un préjudice financier à l'occasion de la parcelle acquise ;
- 14) Déposer un pré-rapport et s'expliquer techniquement, dans le cadre des chefs de mission ci-dessus énoncés, sur les dires et les observations des parties ;
- 15) Constater l'éventuelle conciliation des parties et faire rapport au juge de sa mission devenue sans objet.

4 – SITUATION DU LITIGE

- Commune	HYERES (83400)
- Adresse	363, boulevard de La Joie de Vivre
- Qualification de l'ouvrage	Lotissement de maisons individuelles d'habitation
- Objet du litige	Inachèvement des travaux de viabilité

5 – CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

2010

- 18 janvier : Recevons de Maître RAMBERT, courrier nous informant de notre nomination.
- 25 février : Réception et acceptation de notre mission.
- 19 mars : Recherchons les convenances pour l'organisation d'une première réunion d'expertise.
- 26 mars : Recherchons de nouvelles convenances pour l'organisation d'une première réunion d'expertise.
- 31 mars : Envoyons les convocations de la première réunion d'expertise qui se tiendra le 26 mai 2010 sur les lieux litigieux.
- 26 mai : Première réunion d'expertise sur les lieux.
- 09 juillet : Recevons de Maître COUTELIER, courrier avec ses pièces.
- 06 septembre : Envoyons notre compte rendu aux parties et à leurs conseils.
- 16 septembre : Recevons e-mail de Maître COUTELIER.
- 17 septembre : Recevons de Monsieur TURQUAT, courrier nous informant de sa nouvelle adresse, et nous indiquant qu'il a été assigné personnellement abusivement.
- 05 octobre : Recevons de Maître COUTELIER, courrier avec ses pièces.
- 19 novembre : Envoyons notre compte rendu n°2 aux parties et à leurs conseils.
- 22 novembre : Envoyons courrier au Tribunal.
- 29 novembre : Recevons de Maître COUTELIER, copie d'un courrier adressé à Monsieur le Président du TGI.

2011

- 06 janvier : Recevons de Maître COUTELIER, courrier accompagné de pièces.
- 04 mars : Recevons du Juge chargé du contrôle des expertises, convocation afin de faire le point sur les difficultés rencontrées.
- 07 mars : Recevons de Maître POUHEY-SANCHOU, courrier annexé de pièces.
- 15 mars : Recevons de Maître POUHEY-SANCHOU, courrier annexé de pièces.
- 31 mars : Réunion au Tribunal de Grande Instance.
- 31 mars : Recevons de Maître CHOUETTE, courrier annexé de pièces.
- 05 avril : Recevons de Maître POUHEY-SANCHOU, courrier annexé de pièces.
- 06 avril : Recevons de Maître RAMBERT, Dire annexé de pièces.
- 07 avril : Recevons du Tribunal une ordonnance de communication de pièces, destinée à la Société Générale.
- 07 avril : Recevons du Tribunal une ordonnance de prorogation de délai imparti à l'expert.
- 04 août : Recevons de Maître CHOUETTE, courrier annexé de pièces.
- 10 août : Recevons de Maître COUTELIER, Dire accompagné de pièces.
- 05 septembre : Envoyons notre pré-rapport aux parties par courrier RAR, et leurs conseils par courrier simple.
- 03 octobre : Recevons dire de Maître CHOUETTE.
- 04 octobre : Recevons dire récapitulatif de Maître RAMBERT.
- 10 octobre : Envoyons notre rapport à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Toulon, en 2 exemplaires, copies aux parties et à leurs conseils.

6 - REMISE DE PIECES PAR LES PARTIES

7.1. : Par Monsieur TURQUAT

- Via son avocat, Maître RAMBERT, par courrier du 04 avril 2011

- 1) Profils en travers types – 3^{ème} tranche
- 2) Convention du 25 juillet 1983
- 3) Estimation d'honoraires du 30 septembre 1983
- 4) Lettre du lotisseur à la mairie du 3 avril 1985
- 5) Arrêté du 16 octobre 1985
- 6) Extrait de "Lotissement et divisions foncières" de Fernand BOUYSSOU et Jean HUGOT
- 7) Pages 13 et 14 de l'acte d'achat par Madame JAMBU du 14 décembre 1984
- 8) Lettre du lotisseur à Madame JAMBU du 22 mai 1986
- 9) Ordonnance du Juge de la Mise en Etat du 24 novembre 1994

7.2. : Par l'ASL LA JOIE DE VIVRE

- Via son avocat, Maître POUHEY-SANCHOU, par courrier du 07 mars 2011

- 1) Programme d'aménagement des travaux de la 3^{ème} tranche approuvé par arrêté municipal le 7 août 1984
- 2) Rapports d'expertise COTHENET en date des 24 février 1993 et 21 décembre 2000
- 3) Devis SCREG pour un montant total de 347 208.30 € HT
- 4) Devis DUTTO pour un montant de 417 819.78 € HT

- Via son avocat, Maître GAULMIN, par courrier du 15 mars 2011

- 5) Estimatif des travaux de VRD établi par le Cabinet IRIS le 28 octobre 2010
- 6) Plans relatifs aux tranches 1, 2 et 3 du lotissement

- Via son avocat, Maître GAULMIN, par mail du 31 mars 2011

- 7) Certificat de la préfecture du Var en date du 13 avril 1979
- 8) Arrêté de la préfecture du Var en date du 30 septembre 1983
- 9) Garantie achèvement des travaux de voirie en date du 12 juin 1984
- 10) Arrêté de la Mairie de HYERES en date du 7 août 1984
- 11) Programme des travaux d'aménagement (1^{ère} et 2^{ème} tranche) en date du 8 avril 1983
- 12) Modificatif du descriptif des plantations en date du 8 avril 1983
- 13) Arrêté de la Mairie de HYERES en date du 10 août 1984
- 14) Lettre de la mairie de HYERES à la DDE en date du 9 avril 1985
- 15) Lettre du Chef de subdivision à la Mairie de HYERES en date du 15 avril 1985
- 16) Programme des travaux d'aménagement de la 3^{ème} tranche en date du 2 janvier 1984
- 17) Lettre de la Mairie de HYERES en date du 10 juin 1988
- 18) Lettre de la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE en date du 3 avril 1985

7.3. : Par Madame JAMBU

- Via son avocat, Maître COUTELIER, par courrier du 02 juillet 2010

- 1) Acte d'achat de Madame JAMBU auprès de la SARL NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE en date des 11 et 14 décembre 1984, portant sur le lot n° 96.
- 2) Plan du lot n° 96 daté d'août 1984.
- 3) Acte de revente du terrain en date du 5 septembre 2005.
- 4) Fiche de l'agent immobilier pour la mise en vente du terrain.
- 5) Lettre des services de la mairie d'HYERES du 25 juillet 1985 indiquant " **Vous ne pouvez actuellement obtenir le permis de construire car le certificat d'achèvement des travaux n'a pas été délivré pour votre lot. "**
- 6) Lettre de la commune d'HYERES du 20 février 1991 au centre des Impôts, rappelant que **"La non-réalisation de certains travaux de viabilité incombant au lotisseur nous a contraint, en date du 16 octobre 1985, à ne pas délivrer le certificat d'achèvement des travaux interdisant de ce fait la construction sur certains lots dont le lot n° 96 appartenant à Madame JAMBU."**
- 7) Lettre de la mairie d'HYERES du 27 mars 1990 confirmant l'impossibilité de délivrer un permis de construire sur le terrain de Madame JAMBU.
- 8) Cotes 39, 39bis, 40, 42, 43 et 43 bis du dossier de plaidoirie et pièces justifiant des préjudices subis par Madame JAMBU.
- 9) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 7 août 1984 autorisant la subdivision de la 3^{ème} tranche de la Joie de Vivre.
- 10) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 10 août 1984 autorisant la SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE à procéder à la vente des lots des deuxième et troisième tranches avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.
- 11) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 12 avril 1985 autorisant la SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE à différer les travaux de finition des deuxième et troisième tranches.
- 12) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 15 avril 1985 autorisant la délivrance de permis de construire sur un ensemble de lots parmi lesquels ne figure pas le lot n° 96 de Madame JAMBU.
- 13) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 14 mai 1985 autorisant des permis de construire sur un certain nombre de lots parmi lesquels ne figure toujours pas celui de Madame JAMBU.
- 14) Arrêté de la Mairie d'HYERES du 16 octobre 1985 autorisant la délivrance de permis de construire sur des lots de la deuxième et troisième tranche ne comprenant pas le lot de Madame JAMBU.
- 15) Programme des travaux d'aménagement du 12 avril 1984.

- Via son avocat, Maître COUTELIER, par courrier du 16 septembre 2010

- 16) Rapport COTHENET du 24 février 1993.

- Via son avocat, Maître COUTELIER, par courrier du 1^{er} octobre 2010

- 17) Arrêté du 7 août 1984 autorisant la subdivision de la 3^{ème} tranche du lotissement.
- 18) Programme des travaux d'aménagement de la 3^{ème} tranche.
- 19) Règlement avenant de l'article 5.
- 20) Tableau annexe du règlement.
- 21) Extrait du plan cadastral.
- 22) Plan d'aménagement paysagé.
- 23) Plan de masse.
- 24) Plan d'aménagement.
- 25) Profils en long voies secondaires.
- 26) Profil en long voie principale.
- 27) Profil en long voie principale ABCDE.
- 28) Profils en travers types.

- Via son avocat, Maître COUTELIER, par courrier du 06 janvier 2011

- 29) Courrier de l'agence ROMAND à Madame JAMBU en date du 14 décembre 2010.
- 30) Mandat de vente n° 4979 du 15 novembre 2004.

- Via son avocat, Maître COUTELIER, par courrier du 10 août 2011

- 31) Quittances de loyer (Décembre 2000 à septembre 2005) concernant l'appartement de la résidence des Iles, av. Godillot à Hyères.
- 32) Taxes foncières 2000 à 2005.
- 33) Taxes habitation 2000 à 2005.
- 34) Courrier de l'agence ROMAND à Made JAMBU en date du 14 décembre 2010.
- 35) Télécopie de VERDINO IMMOBILIER à Madame JAMBU, du 21 mars 2005.

7.4. : Par la défenderesse: la SOCIETE GENERALE

- Via son avocat, Maître CHOUETTE, par courrier daté du 31 mars 2011

- 1) Arrêté de Monsieur le Préfet du Var en date du 30 septembre 1983
- 2) Programme des travaux d'aménagement
- 3) Règlement du lotissement
- 4) Programme d'aménagement paysager
- 5) Plan de profil en travers
- 6) Plan général du lotissement et modificatif au descriptif des plantations.

- Via son avocat, Maître CHOUETTE, par courrier daté du 04 août 2011

- 7) Garantie d'achèvement du 12 juin 1984

7 – RÉPONSES AUX CHEFS DE MISSION

7.1. Recueillir les explications des parties, se faire communiquer les pièces essentielles à l'exécution de la mission confiée notamment l'arrêté préfectoral du 30 septembre 1983 et le programme d'aménagement de la 3^{ème} tranche du lotissement "la Joie de Vivre" annexé, la garantie d'achèvement du 12 juin 1984 consentie par la Société Générale et les devis annexés

Les documents transmis par les parties sont répertoriés dans le chapitre 7 ci-dessus.

7.2. Se rendre sur les lieux du litige

➤ Le 31 mars 2010, nous avons convoqué les parties par lettre recommandée avec accusé de réception ; les avocats étaient convoqués le même jour, par télécopie.

• Le 26 mai 2010 à 14 h 30, nous nous rendons sur les lieux.

Étaient présents :

Madame JAMBU
Maître COUTELIER

ASL LA JOIE DE VIVRE
Maître GAULMIN

Monsieur TURQUAT
Monsieur DEVENEY
Maître RAMBERT

Maître CHOUETTE, pour la Société Générale

Maître AUGIER SACHER, cabinet GUISIANO pour Maître MASSIANI

Monsieur ANCIANT, cabinet Cerutti

Monsieur Jean-Claude DESSIGNORI

CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS SELON LES DOCUMENTS EN NOTRE POSSESSION :

25 juillet 1983

Convention de Géomètres (Annexe 1)

Entre : La SCP TURQUAT-DEVENEY

Et : La SCI LA JOIE DE VIVRE

Objet : 1- Etude de la modification du lotissement qui devra comprendre la division en 2 lotissements distincts.
2- Etablissement de chacun de ces dossiers complets, nécessaires à l'obtention de l'arrêté préfectoral d'autorisation de modification du nouveau lotissement.
3- Implantations, plans altimétriques, plans de bornages et plans de détachement de parcelles.

30 septembre 1983

Arrêté de Monsieur le Préfet du Var (Annexe 2)

Article 1: « La modification du lotissement « LA JOIE DE VIVRE », sis à Hyères est approuvé, conformément aux documents ci-après »

Article 2 : « Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés. »

Article 3 : « Les travaux prévus au programme d'aménagement devront être terminés dans un délai de 3 ans à dater du présent arrêté en ce qui concerne la première tranche, et dans un délai de 6 ans en ce qui concerne les autres tranches... »

- Programme d'aménagement paysager – Lot. LA JOIE DE VIVRE

- Modificatif au descriptif des plantations – Lot. LA JOIE DE VIVRE 1ère et 2^{ème} Tranches.

- Profils en travers types

- Règlement

- Programme des travaux d'aménagement – Lot. LA JOIE DE VIVRE 1ère et 2^{ème} Tranches.

- 12 juin 1984** **Garantie d'achèvement des travaux de voirie – Lotissement « La Joie de Vivre » (Annexe 3)**
- Entre : La SOCIETE GENERALE
- Et : Le Gérant de la SARL en cours d'immatriculation
« Société Nouvelle La Joie de Vivre »
- Extraits : *« Le coût global des travaux de voirie et réseaux divers est prévu devoir s'élever à 4.992.060 francs, selon les devis établis par la Société Nouvelle de Terrassements et de Travaux Publics, (SNTTP) »*
« ..auquel s'ajoute les frais divers, (publicité, gestion, notaire, assurances,..) évalués à 1.651.000 francs. »
.....
« Il est précisé que le lotissement sera réalisé en trois tranches, la première représentée par le lot 276 déjà viabilisé, la deuxième comportant 43 lots dont 9 ont déjà été cédés par le précédent propriétaire du terrain qui a réalisé certains travaux de VRD, la troisième, comprenant 45 lots et sur laquelle aucun travaux n' a été réalisé.... ».
....
« La banque sera, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée, envers chaque acquéreur et solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de V.R.D., soit un montant prévisionnel 4.992.060 francs ainsi que les frais divers, (publicité, gestion, notaire, assurances,..) évalués à 1.651.000 francs. »
.....
« Le présent cautionnement vaudra jusqu'à la délivrance du certificat administratif constatant l'achèvement des travaux ».
- 07 août 1984** **Arrêté émis par la Mairie d'Hyères (Annexe 4)**
- Article 1^{er} : *« La subdivision de la 3^{ème} tranche du lotissement « LA JOIE DE VIVRE », sis à Hyères est approuvé.. »*
- Article 2 : *« L'article 5 « Morcellement » du règlement du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 1983 est modifié conformément aux dispositions du document ci-annexé.. »*
- 07 août 1984** **Programme des travaux d'aménagement – 3^{ème} tranche - lotissement « LA JOIE DE VIVRE » (Annexe 5)**
- 07 août 1984** **Avenant au règlement du 30 septembre 1983, concernant l'article 5, « Morcellement » (Annexe 6)**
- 09 août 1984** **L'autorisation de lotir est transférée à la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE**

10 août 1984

Arrêté émis par la Mairie d'Hyères (Annexe 7)

Article 1^{er} : « La Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE est autorisée à procéder à la vente des lots des deuxième et troisième tranches du lotissement susvisé, avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance des bénéficiaires de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R 315-37 du code de l'urbanisme avant le 30 mars 1986 »

Article 2 : « En conséquence, la vente des terrains compris dans les deuxième et troisième tranches du lotissement est autorisée.
Des permis de construire pourront être délivrés à l'intérieur du périmètre du lotissement soit :
- Lorsqu'aura été délivré le certificat constatant l'achèvement des travaux.
- Six mois avant la date fixée par le présent arrêté, dès lors qu'est joint à la demande de permis de construire une attestation du lotisseur certifiant sous sa responsabilité que les plates-formes des bois, ainsi que ceux des réseaux compris sous celles-ci, ont été réalisés. »

14 décembre 1984

Acte de vente (Annexe 8)

Vendeur : SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE

Acquéreur : Madame Germaine JAMBU

Désignation : Un terrain à bâtir
Cette parcelle dépend de la troisième tranche et forme le lot n°96 du lotissement LA JOIE DE VIVRE, (H 3323 du cadastre)

Prix : 310.000,00 Frs (soit 47.259 €)

03 avril 1985

Engagement du Gérant de la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE, A monsieur le Maire d'Hyères. (Annexe 9)

« Je m'engage à :

1. Réaliser, après la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux, un mur de soutènement de talus de la voie ABC (non prévu dans le programme des travaux), au droit des lots 94 à 104 inclus, et ce, avant que les propriétaires, ou futurs acquéreurs de ces lots ne demandent leurs permis de construire.
2. Stabiliser les talus de la voie DH par des aménagements paysager, (non prévus dans le programme des travaux), dans un délai de 60 jours à dater de la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux.
3. Réaliser les enrobés et les bicouches sur les parties des voies inclinées afin de préserver les corps de chaussées et ceci dans un délai de 60 jours à dater de la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux. »

- 09 avril 1985** **Courrier de Monsieur le Maire d'Hyères à Monsieur le D.D.E du Var (Annexe 10)**
- Par ce courrier, le maire d'Hyères demande au D.D.E. du Var, de préparer un certificat d'achèvement des travaux qui sera limité aux lots qui ont fait l'objet d'un compromis, sur la base de l'engagement écrit du lotisseur du 03 avril 1985, et ce, afin d'éviter le dépôt de bilan de ce dernier.
- 12 avril 1985** **Arrêté émis par la Mairie d'Hyères (Annexe 11)**
- Article 1^{er} : « La Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE est autorisée à différer les travaux de finition des deuxième et troisième tranches prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir. »
- Article 2 : « Les travaux de finition visés au présent arrêté devront être achevés au plus tard, le 30 mars 1986. »
- Article 3 : « La garantie d'achèvement des travaux prendra fin à la date de la délivrance du certificat prévu par l'article R315-36 et mentionnant l'exécution complète des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir »
- 15 avril 1985**
14 mai 1985 **Certificats émis par la Mairie d'Hyères (Annexe 12)**
- « Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de la délivrance du présent certificat, exécutées à l'exception des travaux dont l'exécution différée a été autorisée par arrêté municipal du 12 avril 1985. »
- Que des permis de construire pourront être délivrés sur les lots des deuxième et troisième tranches pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir, soit les lots... »
- Notes de l'Expert :** Le lot 96 de Madame JAMBU n'est pas dans la liste.
- 25 juillet 1985** **Courrier de la Mairie d'Hyères à Madame JAMBU (Annexe 13)**
- « Comme vous l'indiquez, vous ne pouvez, actuellement, obtenir le permis de construire, car le certificat d'achèvement des travaux n'a pas été délivré pour votre lot. En effet, il incombe au lotisseur la réalisation d'un mur de soutènement qu'il s'était engagé à construire. »
- 16 octobre 1985** **Certificat émis par la Mairie d'Hyères (Annexe 14)**
- « Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de la délivrance du présent certificat, exécutées, à l'exception des travaux dont l'exécution différée a été autorisée par arrêté municipal du 12 avril 1985. »
- Que des permis de construire pourront être délivrés sur les lots des deuxième et troisième tranches pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir, à l'exception des lots 94 - 95 - 98 - 101 et 104 »
- Notes de l'Expert :** Le lot 96 de Madame JAMBU ne fait pas parti de ces exceptions ci-dessus. Il aurait pu être construit à cette date.

- Octobre 1985** **Etude d'un prix de construction d'une villa pour Madame JAMBU**
Montant total TTC : 671.195,00 Frs (soit 102.316 €)
- 22 mai 1986** **Courrier de la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE à Madame JAMBU (Annexe 15)**
« Suite à la réception de votre courrier RAR en date du 05 mai 1986 qui a retenu toute notre attention, nous vous informons que les études relatives à la construction du mur de soutènement sont en cours, et ne manquerons pas de vous tenir informée de l'évolution technique concrète de ce dossier. »
- 27 mars 1990** **Courrier de la Mairie d'Hyères à Madame JAMBU (Annexe 16)**
*« J'ai l'honneur de vous faire connaître que la situation du lot 96 du lotissement " LA JOIE DE VIVRE " n'a pas évolué depuis mon courrier du 25 juillet 1985.
En effet, le lotisseur n'ayant toujours pas obtenu le certificat d'achèvement des travaux, je me verrai dans l'impossibilité de vous délivrer un permis de construire si la demande m'en était faite. »*
- 20 février 1991** **Courrier de la Mairie d'Hyères au Centre des Impôts (Annexe 17)**
*« La non réalisation de certains travaux de viabilité incombant au lotisseur nous a contraint, en date du 16 octobre 1985, à ne pas délivrer le certificat d'achèvement des travaux, interdisant de ce fait, la construction sur certains lots, dont le n° 96 appartenant à Madame JAMBU.
A ce jour, les travaux précités n'ayant toujours pas été réalisés, le statut de ces terrains, est, pour l'instant, inchangé. »*
- 24 février 1993** **Rapport d'expertise n° 1 de Monsieur COTHENET**
- 21 décembre 2000** **Rapport d'expertise n° 2 de Monsieur COTHENET**
- 05 septembre 2005** **Acte de vente (Annexe 18)**
Vendeur : Madame Germaine JAMBU
Acquéreur : Monsieur Saïd Pascal GUZENE
Désignation : Un terrain à bâtir
Parcelle cadastrée H 3323
Prix : 168.000,00 €

RAPPEL DES FAITS :

Le 21 février 1975, la SCI RÉSIDENCE LA JOIE DE VIVRE a acquis une parcelle de terrain à bâtir sur la commune d'Hyères.

Désirant vendre ce terrain en plusieurs parcelles, l'acquéreur ci-dessus désigné fait établir un dossier de lotissement en conformité des dispositions du code de l'urbanisme.

La création d'une première tranche a été autorisée au terme d'un arrêté en date du **22 juin 1977**.

Ce lotissement a fait l'objet d'arrêtés modificatifs, en date du 21 septembre 1978, du 03 avril 1979, et du 25 août 1981.

La SCI RÉSIDENCE LA JOIE DE VIVRE désirant, notamment, faire procéder à une modification du plan parcellaire du lotissement, a sollicité de la Direction Départementale de l'Équipement une nouvelle autorisation de lotir qui lui a été accordée le **30 septembre 1983**, (deuxième tranche).

Le 25 novembre 1983, la Direction Départementale de l'Équipement du Var autorise la vente de certains lots.

Le 04 mai 1984, la SCI RÉSIDENCE LA JOIE DE VIVRE vend à la SARL SOCIÉTÉ NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE certaines parcelles de terrain.
Cet acte a fait l'objet d'un arrêté rectificatif en août 1984.

Par acte du 12 juin 1984, la SOCIETE GENERALE a fourni la garantie d'achèvement des travaux sous forme de cautionnement pour un montant de travaux de 6 643 064 FF, à la SOCIÉTÉ NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE.
Cet acte a été repris et complété le 23 juillet 1984.

Par arrêté du **07 août 1984**, une **troisième tranche** a été autorisée portant sur la création des lots n°70 à 112 destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Cette troisième tranche est l'objet de la présente procédure expertale.

✓ Les travaux d'aménagement des parties communes de la troisième tranche du lotissement « LA JOIE DE VIVRE » auraient été réalisés par la société SNTTP.
(Nous ne possédons aucun devis ou facture de ces prestations.)

✓ Selon le rapport d'expertise de Monsieur COTHENET du 23 février 1993, Monsieur TURQUAT précisait dans un courrier du 15 juin 1988 :

« La mission qui m'avait été confiée par l'ancien propriétaire consistait à reprendre, sur des documents qu'il m'avait fournis, un projet dressé par un architecte, afin d'obtenir une modification du lotissement suivant le découpage actuel.

J'ai dressé, à l'aide des documents fournis, un plan de composition dont tirage ci-joint.

Après acceptation par l'Administration, j'ai monté un dossier qui n'a nécessité qu'un avant-projet sommaire et obtenu l'arrêté d'autorisation.

LA SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE a, alors, acquis la totalité des terrains restants.

Elle nous a demandé de borner les lots et de dresser les plans à joindre aux actes de vente.

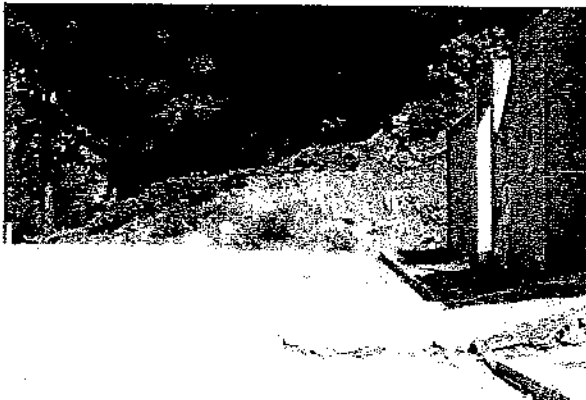
Notre mission s'est terminée là. »

7.3. Décrire l'état actuel des parties communes de la troisième tranche du lotissement

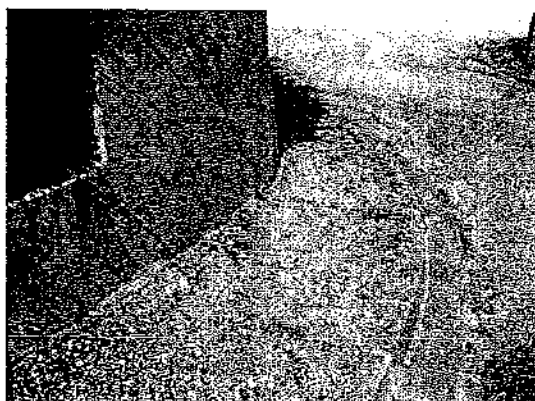


Le revêtement bitumineux prévu sur les chaussées de la voirie n'a pas été appliqué.

Nous constatons la présence de quelques plaques de béton bitumineux mis en oeuvre par la copropriété ou par les colotis eux-mêmes pour faciliter l'accès à leur maison.

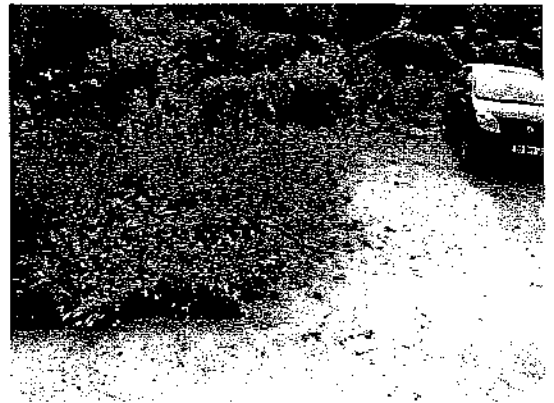


Les bordures des trottoirs ont été posées.
Par contre les revêtements prévus sur les trottoirs eux-mêmes, n'ont pas été appliqués.



Des nids de poules sont en formation sur toutes les ruelles du lotissement.

Par temps sec, de la poussière est dégagée par la circulation,



Les placettes de retournement, ainsi que les chemins piétonnés n'ont pas été réalisés.

Concernant les réseaux, les responsables de l'ASL du Lotissement LA JOIE DE VIVRE nous confirment que, aujourd'hui, tout fonctionne.

Certains co-lotis vivent dans le lotissement depuis plus de 20 ans.

7.4. En reconstituer l'état lors de leur remise à l'ASL en retraçant les travaux et aménagements accomplis depuis lors en indiquant à l'initiative de qui ils ont été réalisés, leurs dates et leurs coûts

Lors de leur remise à l'ASL, les parties communes de la troisième tranche du lotissement étaient dans un état quasi identique à celui que nous vous avons pu constater lors de la réunion d'expertise du 26 mai 2010, et retranscrit dans le précédent chapitre.

Nous l'avons vu, quelques « empiètements » de béton bitumineux ont été mis en oeuvre par la copropriété ou par les colotis eux-mêmes pour faciliter l'accès à leur maison.

L'ASL ne nous a fournis aucun document ou justificatif nous permettant d'apprécier le coût et la date de ces travaux.

Rappelons ici les termes de la Garantie d'achèvement des travaux de voirie – Lotissement « La Joie de Vivre » du 12 juin 1984, émise par la SOCIETE GENERALE.

Extraits : *« Le coût global des travaux de voirie et réseaux divers est prévu devoir s'élever à 4.992.060 francs, selon les devis établis par la Société Nouvelle de Terrassements et de Travaux Publics, (SNTTP) »*
« ..auquel s'ajoutent les frais divers, (publicité, gestion, notaire, assurances,..) évalués à 1.651.000 francs. »
.....
« Il est précisé que le lotissement sera réalisé en trois tranches, la première représentée par le lot 276 déjà viabilisé, la deuxième comportant 43 lots dont 9 ont déjà été cédés par le précédent propriétaire du terrain qui a réalisé certains travaux de VRD, la troisième, comprenant 45 lots et sur laquelle aucun travaux n'a été réalisé.... ».
....
« La banque sera, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée, envers chaque acquéreur et solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de V.R.D., soit un montant prévisionnel 4.992.060 francs ainsi que les frais divers, (publicité, gestion, notaire, assurances,..) évalués à 1.651.000 francs. »
.....
« Le présent cautionnement vaudra jusqu'à la délivrance du certificat administratif constatant l'achèvement des travaux ».

Ce document précise que le coût global se répartit comme suit :

Démolition et nettoyage de l'ensemble du terrain	42.108,00	
	1 ^{ère} Tranche	2 ^{ème} Tranche
Terrassements	266.850,00	400.868,00
Réseau eaux usées	157.283,76	373.122,71
Réseau eau potable	248.022,25	1.020.078,60
Réseau fluviale	40.531,55	172.663,81
Réseau P.T.T.	110.490,13	161.950,67
Réseau E.D.F.	252.692,72	890.033,70
Voirie	166.349,55	663.875,36
Espaces verts	8.064,80	17.078,40
	1.250.282,76	3.699.671,26
Total général TTC (Francs)	4.992.064,02	
Frais divers	1.651.000,00	

Nous pouvons noter que, curieusement, les travaux de la Tranche 3, objet de notre présente procédure, ne sont pas listés dans cette Garantie d'Achèvement de la SOCIETE GENERALE.

7.5. Distinguer parmi les travaux ainsi réalisés ceux qui relèvent de l'inachèvement des ouvrages prévus à l'arrêté de lotir, au programme d'aménagement de la 3^{ème} tranche annexé et aux devis annexés à la garantie d'achèvement du 12 juin 1984 consentie par la Société Générale.

7.6. Préconiser les travaux susceptibles de remédier à ces inachèvements, en évaluer le coût poste par poste ; inviter les parties, si elles le souhaitent, à présenter leurs propres devis dans les délais précis qu'il leur aura été impartis, examiner et discuter ceux-ci avant de donner son évaluation définitive, préciser la durée des travaux à effectuer

Nous ne pouvons pas considérer que les quelques « rustines » de béton bitumineux appliquées, ici ou là, sur la voirie ou les trottoirs, puissent être considérées comme des travaux relevant de l'inachèvement des ouvrages prévus à l'Arrêté de lotir.

A ce jour, les travaux non réalisés par l'aménageur, et qui concernent la voirie, les trottoirs, ou les aires de retournement, restent toujours à réaliser.

TRAVAUX PREVUS DANS LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE LA 3^{EME} TRANCHE DU LOTISSEMENT « LA JOIE DE VIVRE », (DOCUMENT ANNEXE A L'ARRETE DU 07 AOUT 1984) :

Concernant la voirie principale :

- a) Les terrassements nécessaires à l'établissement des plates-formes, suivant les profils annexés au présent programme.
- b) Préalablement à la construction des voies, toutes les tranchées nécessaires à la mise en place des canalisations souterraines des différents réseaux, et des branchements aux lots, seront exécutées.
- c) L'établissement de la couche de fondation de la chaussée en grave de carrière compactée et roulée de 0,20 m d'épaisseur (granulométrie 0/30).
- d) La construction des bordures de trottoirs et des caniveaux sur une fondation de béton maigre de 0,10 m d'épaisseur.
- e) La construction de la chaussée comporte l'établissement d'une couche de base en grave de carrière sur 20 cm d'épaisseur compactée, suivi d'une imprégnation au cut-back puis l'exécution d'une couche de roulement en tapis mince à raison de 120 kg d'enrobé chaud au m².
- f) L'aménagement des trottoirs par une mise en forme, une fondation en béton de ciment de 0,10 m d'épaisseur, où une grave bitume de même épaisseur, et une couche de finition d'enrobé chaud à raison de 60 kg par m²

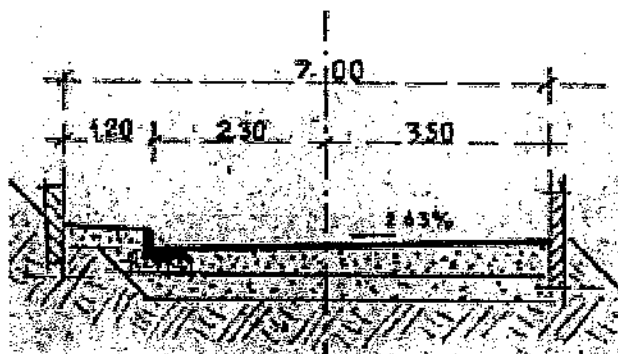
Concernant les voiries secondaires :

- Les terrassements nécessaires à l'établissement des plates-formes, suivant les profils annexés au présent programme.
- L'établissement d'une couche de fondation de chaussée de 15 cm d'épaisseur après compactage et roulage.
- La mise en place des caniveaux suivant le tracé indiqué et le profil en travers type.
- La construction des chaussées comporte 20 cm de tout venant compacté en couche de base, une imprégnation au cut-back à raison de 1 à 2 kg par m², et un revêtement bicouche de 3,5 kg de cut-back et 35 l de gravillons par m².
- L'aménagement des trottoirs par une mise en forme 0,10 m d'épaisseur sur fondation de tout venant de carrière, roulé et compacté, et un bicouche après une imprégnation au cut-back.

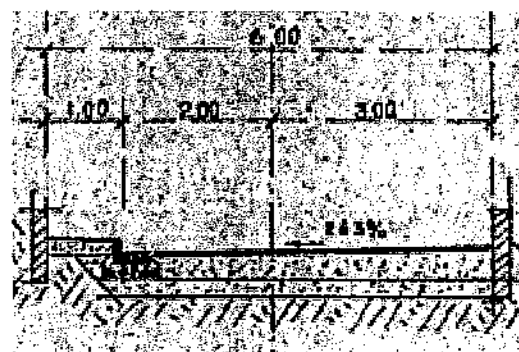
Concernant les passages piétonniers :

Ceux donnant accès à la placette seront traités par une stabilisation du sol et un sablage pour finition.

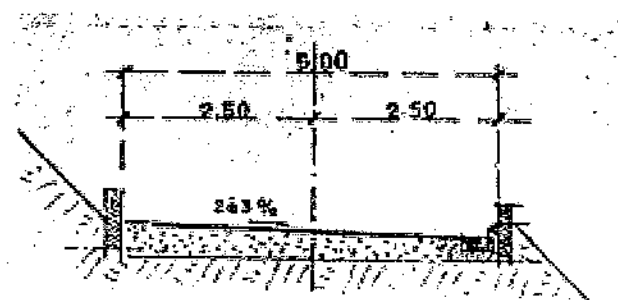
⚡ Nous pouvons noter que, dans ce programme d'aménagement, il n'est pas prévu de murs de soutènement, que ce soit dans le descriptif résumé ci-dessus, que sur les profils en travers annexés à l'arrêté et au programme d'aménagement. (Annexe 19)



Profils en travers types (3^{ème} tranche)
Voies D-H



Profils en travers types (3^{ème} tranche)
Voies B-F



Profils en travers types (3^{ème} tranche)
Voies A-I & C-G

Ci-dessus et ci-contre profils en travers types annexés au programme des travaux du lotissement

TRAVAUX PREVUS DANS LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE LA 3^{EME} TRANCHE DU LOTISSEMENT « LA JOIE DE VIVRE », MAIS JAMAIS REALISES :

- Les couches de roulement des voiries principales en béton bitumineux.
- Les couches de roulement en revêtement bicouche des voiries secondaires.
- Les couches de finition des trottoirs des voiries principales et secondaires en béton bitumineux ou en revêtement bicouche.

Certains travaux de préparation, tels que, remise en forme des différentes plates-formes et mise en œuvre des couches d'accrochage ou d'imprégnation à l'émulsion de bitume, devront être envisagés.

Par Dire en date du 07 mars 2011, l'ASL LA JOIE DE VIVRE nous a fait parvenir un devis de la société SCREG daté du 17 décembre 2007, pour un montant total TTC de **415.261,13 €**. (TVA 19,6 %). **(Annexe 20)**

Ce devis prévoit, pour l'ensemble des voies du lotissement :

- Une remise en forme et/ou un reprofilage des voies
- Les remises à la côte des différents tampons et bouches à clef des réseaux
- La réfection d'un certain linéaire de bordures et de caniveaux
- La mise en œuvre d'une couche d'imprégnation,
- La mise en œuvre d'un tapis d'enrobés (120 kg/m2).

Un autre devis de l'entreprise DUTTO du 01 octobre 2008, nous a été transmis également.
Ce devis d'élève à 440.799,87 € TTC, (TVA 5,5%) **(Annexe 21)**

Ces deux devis sont techniquement identiques.
Nous retiendrons, celui de la SCREG, moins onéreux.

En novembre 2010, L'ASL LA JOIE DE VIVRE a demandé au cabinet IRIS CONSULT un estimatif quantitatif des travaux restant à exécuter sur la voirie du lotissement. Ce document regroupe les travaux des 1^{ère} et 2^{ème} tranches, ainsi que ceux de la 3^{ème} tranche.
Nous rappelons aux parties que notre mission ne concerne que la **3^{ème} tranche**.

7.7. Fournir tous éléments permettant d'évaluer les préjudices subis par l'association syndicale du fait de ces inachèvements.

Outre la non exécution des travaux cités ci-dessus, à ce jour, l'ASL ne nous a pas fourni d'éléments concernant son éventuel préjudice.

7.8. Se faire communiquer tous documents utiles notamment la convention signée le 2 janvier 1984 par Monsieur TURQUAT et le lotisseur, approuvée par le Maire, définissant le programme des travaux d'aménagement.

Le 02 janvier 1984, un programme des travaux d'aménagement du lotissement LA JOIE DE VIVRE - 3^{ème} tranche, a été rédigé par le Géomètre Expert, le Cabinet TURQUAT-DEVENEY - (Annexe 5)

Ce document, signé par le Géomètre Expert et par le Lotisseur, est joint à l'arrêté du 07 août 1984 de Monsieur le Maire de la Commune d'Hyères :

ARTICLE 1er.- La subdivision de la 3^{ème} tranche du lotissement "LA JOIE DE VIVRE" sis à Hyères est approuvée conformément aux documents ci-annexés :

- plan de situation
- extrait cadastral
- programme des travaux d'aménagement
- programme d'aménagement paysager
- additif au règlement approuvé le 30.09.1983
- tableau des superficies
- plan de masse
- plan d'aménagement voirie, eaux usées, pluvial
- plan d'aménagement E.D.F., P.T.T., EAU
- profils en long
- profils en travers

ARTICLE 2.- L'article 5 "Morcellement" du règlement du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 1983 est modifié conformément aux dispositions du document ci-annexé.

ARTICLE 3.- Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 4.- Le lotisseur est tenu de se faire connaître la date à laquelle il entreprendra les travaux de voirie.

Tous les documents cités ci-dessus sont signés par la SCP TURQUAT-DEVENEY.

7.9. Donner au Tribunal tous éléments de nature à lui permettre de déterminer si la mission confiée au cabinet TURQUAT-DEVENEY était suffisante pour permettre la mise en œuvre de la 3^{ème} tranche du lotissement et plus particulièrement au droit du lot ultérieurement vendu à Madame JAMBU ou si elle devait nécessairement être complétée par une mission relative à l'établissement des plans d'exécution

7.10. Donner son avis sur les documents remis au lotisseur par Monsieur TURQUAT

7.11. Dire s'ils répondaient à la mission confiée, s'ils étaient suffisants pour permettre la réalisation des travaux et si l'implantation de la voirie qu'ils définissaient imposait l'édification d'un mur de soutènement pour permettre l'aménagement de la parcelle ultérieurement vendue à Madame JAMBU.

7.12. Dire si Monsieur TURQUAT a commis une ou des erreurs dans l'exécution de cette mission

Ci-dessous, rappel de la nature de la mission confiée au Cabinet TRURQUAT-DUVENEY, par convention en date du 25 juillet 2003, le liant avec la SCI LA JOIE DE VIVRE :

1. *Etude de la modification du lotissement qui devra comprendre la division en 2 lotissements distincts.*
2. *Etude des plans de composition et de masse de chaque lotissement.*
3. *Etablissement de chacun de ces dossiers complets, nécessaires à l'obtention de l'arrêté préfectoral d'autorisation de modification et du nouveau lotissement.*
4. *Implantations, plans altimétriques, plans de bornages et plans de détachement de parcelles.*

Le 30 septembre 1983, la SCP TURQUAT-DEVENEY établissait une estimation prévisionnelle de ses honoraires conforme à cette mission, et acceptée par la SCI LA JOIE DE VIVRE.

Nous pouvons noter, dans le libellé de la mission de la SCP TURQUAT-DEVENEY, l'absence de mission de conception technique, ainsi que l'absence de suivi de la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement.

Le lotisseur aurait du confier à un Technicien, bureau d'étude VRD, une étude de faisabilité technique et de dimensionnement, notamment en ce qui concerne les murs de soutènement nécessaires pour maintenir certaines portions de la voirie.

La mission confiée à la SCP TURQUAT-DEVENEY ne comporte pas cette part technique pourtant indispensable.

Cette mission technique, couteuse, n'est en générale commandée qu'après l'obtention de l'arrêté d'autorisation de lotir.

Sur le dossier de demande d'autorisation de lotir, objet de la mission de la SCP TURQUAT-DEVENEY, n'apparaît pas le détail de l'ensemble des ouvrages nécessaires à la viabilisation.

Ce dossier est un dossier destiné aux services de l'Urbanisme de la DDE et de la Mairie, et non pas un dossier d'exécution ni un dossier de consultation des entreprises.

Cependant, la SCP TURQUAT-DEVENEY aurait pu « utiliser » son devoir de conseil, notamment lors de l'établissement des profils en travers types.

Elle aurait pu constater, lors de leur mission de bornage sur le site, que, pour certains lots, des murs de soutènement, ou un traitement de la paroi des talus de la voirie, seraient nécessaires.

Leurs profils en travers types, nous l'avons vu, ne mentionnent pas ce fait.

Selon nos informations, aucun B.E.T. VRD n'est intervenu dans ce dossier après l'obtention de l'arrêté d'autorisation de lotir.

La SCP TURQUAT-DEVENEY n'a jamais été missionnée pour une mission technique complémentaire, en supposant que cette prestation soit de sa compétence.

De même, à notre connaissance, le lotisseur ne s'est jamais « plaint », auprès de la SCP TURQUAT-DEVENEY d'une quelconque « négligence », ou oubli de sa part.

Lors de la réalisation des travaux, le lotisseur s'est rendu compte que le projet, initialement prévu, était incomplet. Et, par courrier en date du **03 avril 1985**, il s'engageait auprès de Monsieur le Maire d'Hyères ainsi :

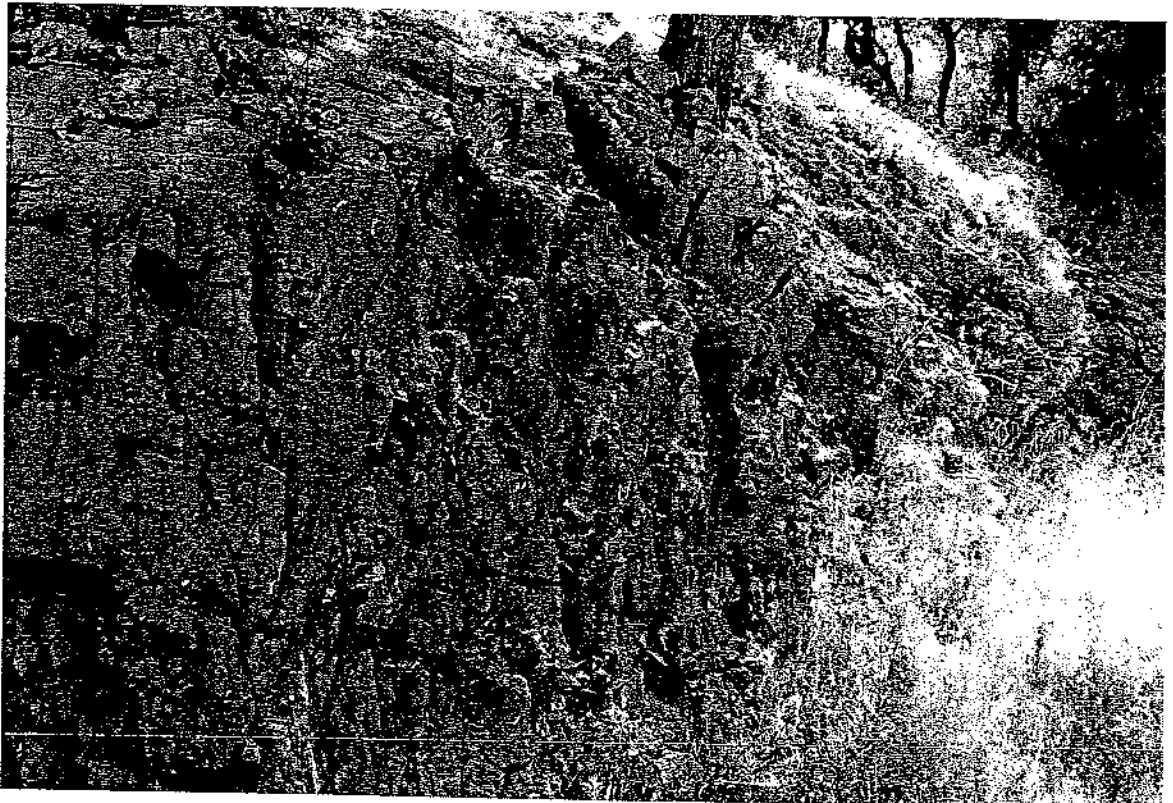
« Je m'engage à :

1. Réaliser, après la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux, un mur de soutènement de talus de la voie ABC (non prévu dans le programme des travaux), au droit des lots 94 à 104 inclus, et ce, avant que les propriétaires, ou futurs acquéreurs de ces lots ne demandent leurs permis de construire.
2. Stabiliser les talus de la voie DH par des aménagements paysager, (non prévus dans le programme des travaux), dans un délai de 60 jours à dater de la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux.
3. Réaliser les enrobés et les bicouches sur les parties des voies inclinées afin de préserver les corps de chaussées et ceci dans un délai de 60 jours à dater de la délivrance du certificat provisoire d'achèvement des travaux. »

Le **09 avril 1985**, Monsieur le Maire d'Hyères transmettait copie de ce courrier à Monsieur le D.D.E du Var, en lui demandant de préparer un certificat d'achèvement des travaux qui sera limité aux lots qui ont fait l'objet d'un compromis, sur la base de l'engagement écrit de lotisseur du 03 avril 1985, et ce, afin d'éviter le dépôt de bilan de ce dernier.

Compte tenu des difficultés financières du lotisseur, la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE, ces travaux complémentaires ainsi que certains travaux initialement prévus n'ont jamais été réalisés.

Lors de la réunion d'expertise du 26 mai 2010, nous avons pu constater la nature du terrain constitué de roches friables, qui peuvent se déliter sous l'effet des intempéries.



Sur des hauteurs importantes, et au dessus des habitations, un mur de « protection » s'impose. D'autres techniques auraient pu être utilisées, comme un gunitage de la paroi, par exemple, (technique de béton projeté).

A la question, « Dire si les documents de la SCP TRUQUAT DUVENEY répondaient à la mission confiée, ... »

La réponse est OUI,

En effet, l'autorisation de lotir a été obtenue et c'était le point essentiel de cette mission.

A la question, « Dire s'ils étaient suffisants pour permettre la réalisation des travaux, ... »

La réponse est NON,

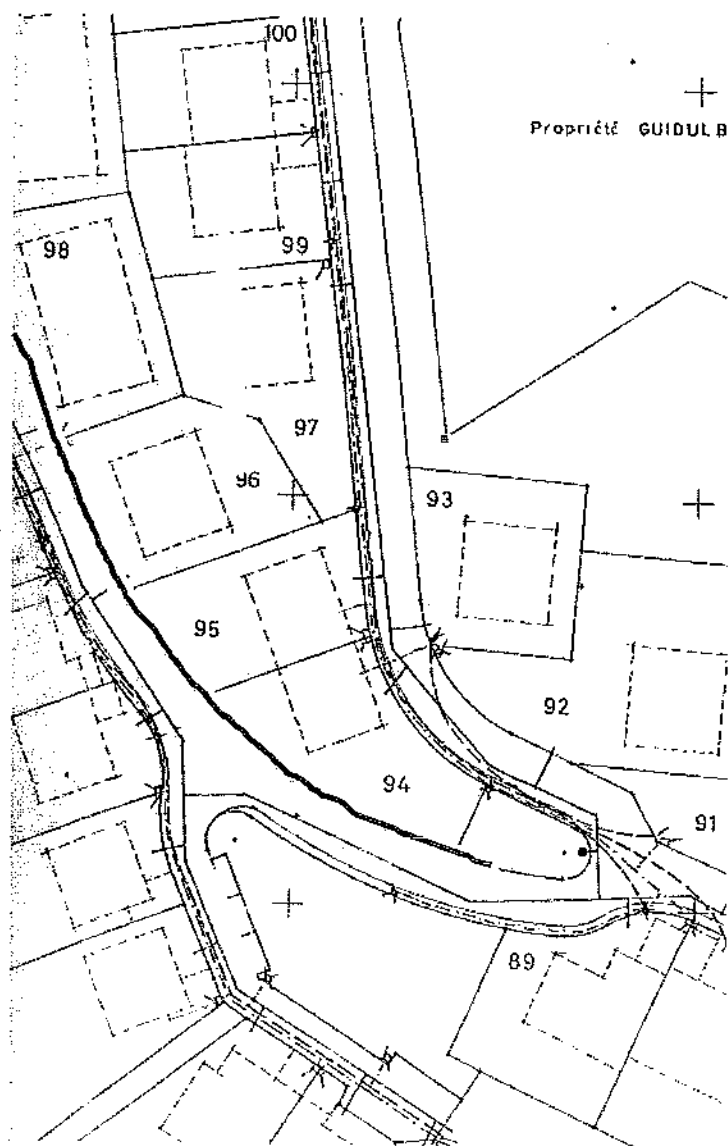
La mission confiée n'avait pas cet objectif.

Les documents rédigés par SCP TRUQUAT DUVENEY ne sont pas des documents d'exécution.

A la question, « Dire si l'implantation de la voirie que ces documents définissaient, imposait l'édification d'un mur de soutènement pour permettre l'aménagement de la parcelle ultérieurement vendue à Madame JAMBU. »

La réponse est NON.

En l'absence d'étude technique sérieuse, ces murs de soutènement (ou murs de protection), n'ont pas été prévus dans les plans du dossier de demande d'autorisation de lotir.



Ci-Contre, extrait du plan d'aménagement, (3^{ème} tranche), dessiné par la SCP TURQUAT-DEVENEY, annexe à l'arrêté de lotir du 07 août 1984.

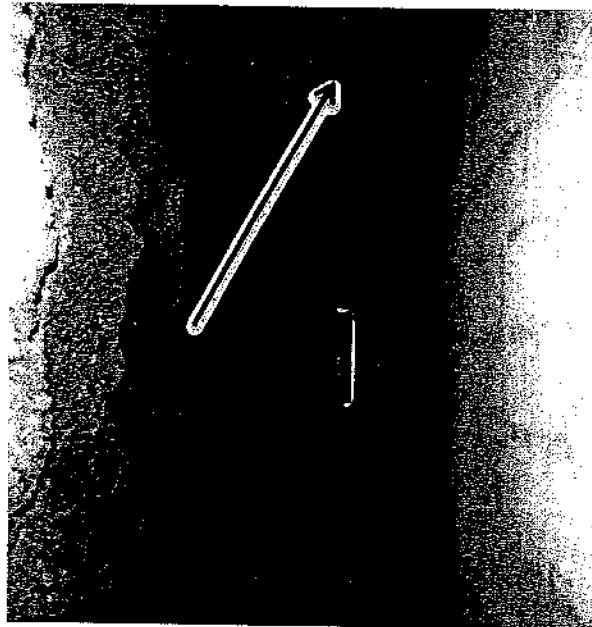
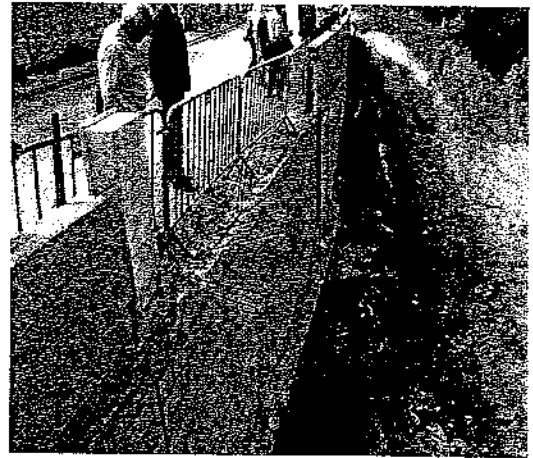
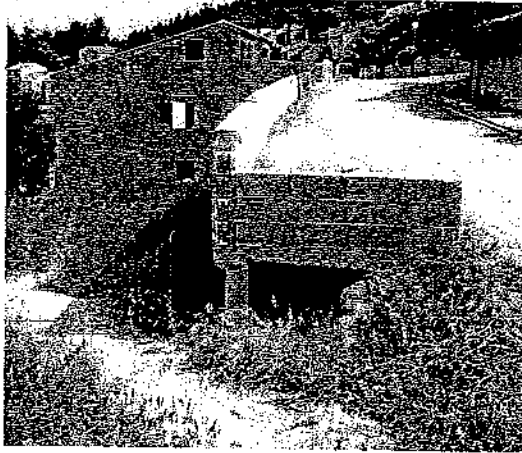
Nous pouvons constater que ce plan ne comporte aucune courbe de niveau.

Si l'on ne se rend pas sur place, on ne peut appréhender les différences de niveau importantes entre le niveau de la voirie principale et celui des lots 94 à 98.

Le trait rouge représente les murs qui ont été, depuis, construits par les acquéreurs des lots concernés.

Le lot de Madame JAMBU était le lot 96.

Pour information, le mur construit par les propriétaires des lots 94 à 98 est, en fait, un mur de retenue de la chaussée, et non pas de soutènement direct des talus du site, constitué, nous l'avons vu, de roches friables :



Sur ce mur s'appuient des poutrelles en béton, entre lesquelles ont été insérés des hourdis, afin de constituer une véritable dalle sur laquelle repose le corps de chaussée de la voirie principale du lotissement.

Entre le mur et le talus, nous notons la présence d'un véritable couloir.

7.13. Rechercher tous éléments relatifs au marché immobilier local de nature à permettre au tribunal de dire si Madame JAMBU a subi un préjudice financier à l'occasion de la parcelle acquise ;

RAPPEL DES PRINCIPALES DATES :

14 décembre 1984 Acte de vente

Vendeur : SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE

Acquéreur : Madame Germaine JAMBU

Désignation : Un terrain à bâtir
Cette parcelle dépend de la troisième
tranche et forme le lot n°96 du lotissement
LA JOIE DE VIVRE, (H 3323 du cadastre)

Prix : 310.000,00 Frs (soit 47.259 €)

15 avril 1985

14 mai 1985

Certificats émis par la Mairie d'Hyères

« Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de la délivrance du présent certificat, exécutées à l'exception des travaux dont l'exécution différée a été autorisée par arrêté municipal du 12 avril 1985. »

Que des permis de construire pourront être délivrés sur les lots des deuxième et troisième tranches pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir, soit les lots... »

Notes de l'Expert : Le lot 96 de Madame JAMBU n'est pas dans la liste.

25 juillet 1985

Courrier de la Mairie d'Hyères à Madame JAMBU

« Comme vous l'indiquez, vous ne pouvez, actuellement, obtenir le permis de construire, car le certificat d'achèvement des travaux n'a pas été délivré pour votre lot. En effet, il incombe au lotisseur la réalisation d'un mur de soutènement qu'il s'était engagé à construire. »

16 octobre 1985

Certificat émis par la Mairie d'Hyères

« Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de la délivrance du présent certificat, exécutées, à l'exception des travaux dont l'exécution différée a été autorisée par arrêté municipal du 12 avril 1985. »

Que des permis de construire pourront être délivrés sur les lots des deuxième et troisième tranches pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir, à l'exception des lots 94 - 95 - 98 - 101 et 104 »

Notes de l'Expert : Le lot 96 de Madame JAMBU ne fait pas parti de ces exceptions ci-dessus. Il aurait pu être construit à cette date.

Octobre 1985

Etude d'un prix de construction d'une villa pour Madame JAMBU

Montant total TTC : 671.195,00 Frs (soit 102.316 €)

22 mai 1986

Courrier de la Société Nouvelle LA JOIE DE VIVRE à Madame JAMBU

« Suite à la réception de votre courrier RAR en date du 05 mai 1986 qui a retenu toute notre attention, nous vous informons que les études relatives à la construction du mur de soutènement sont en cours et ne manquerons pas de vous tenir informée de l'évolution technique concrète de ce dossier. »

27 mars 1990

Courrier de la Mairie d'Hyères à Madame JAMBU

« J'ai l'honneur de vous faire connaître que la situation du lot 96 du lotissement " LA JOIE DE VIVRE " n'a pas évolué depuis mon courrier du 25 juillet 1985.

En effet, le lotisseur n'ayant toujours pas obtenu le certificat d'achèvement des travaux, je me verrai dans l'impossibilité de vous délivrer un permis de construire si la demande m'en était faite.»

20 février 1991

Courrier de la Mairie d'Hyères au Centre des Impôts

« La non réalisation de certains travaux de viabilité incombant au lotisseur nous a contraint, en date du 16 octobre 1985, à ne pas délivrer le certificat d'achèvement des travaux, interdisant de ce fait, la construction sur certains lots, dont le n° 96 appartenant à Madame JAMBU.

A ce jour, les travaux précités n'ayant toujours pas été réalisés, le statut de ces terrains, est, pour l'instant, inchangé.»

05 septembre 2005

Acte de vente

Vendeur : Madame Germaine JAMBU

Acquéreur : Monsieur Saïd Pascal GUZENE

Désignation : Un terrain à bâtir
Parcelle cadastrée H 3323

Prix : 168.000,00 €

Dans cette chronologie ci-dessus, nous relevons les contradictions suivantes :

- Par certificat du 16 octobre 1985, le Maire d'Hyères précise que des permis de construire pourront être délivrés sur les lots des deuxième et troisième tranches pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir, à l'exception des lots 94 - 95 - 98 - 101 et 104.. Le lot 96 de Madame JAMBU peut donc, dès cette date, bénéficier d'un avis favorable sur une demande de permis de construire.

- Par contre, en mars 1990 ce même Maire précise par courrier à Madame JAMBU que le lotisseur n'ayant toujours pas obtenu le certificat d'achèvement des travaux, il se verra dans l'impossibilité de lui délivrer un permis de construire si la demande lui en était faite.

Aujourd'hui, nous l'avons vu, le lot 96 a été construit par son nouveau propriétaire qui a donc dû, très certainement, obtenir un permis de construire. Nous avons vu également que ce nouveau propriétaire avait fait édifier un mur à ses frais.

Dans son courrier du 20 février 1991 au centre des Impôts, le Maire d'Hyères rappelle que la non réalisation de certains travaux de viabilité incombant au lotisseur l'a contraint, en date du 16 octobre 1985 à ne pas délivrer le certificat d'achèvement de travaux interdisant, de ce fait, la construction sur le lot 96 de Madame JAMBU. Or, nous l'avons vu, le lot 96 ne faisait pas partie de la liste des lots non constructibles.

De plus, sauf erreur, les murs de soutènement, à tort peut être, n'ont jamais fait partie de la liste des travaux prévus officiellement dans la demande d'autorisation de lotir.

Autorisation de lotir qui a été obtenu le 07 août 1984.

Même si le lotisseur s'est engagé auprès de certains co-lotis et de la Mairie, à faire construire les murs de soutènement nécessaires, cet engagement n'a jamais été officiellement entériné par un acte modificatif.

A notre sens, la non-réalisation de ces murs ne devait pas être une entrave à l'obtention d'un permis construire, quitte à ce que l'on exige des demandeurs ce type de construction dans leur projet.

A TITRE DE PREJUDICES MADAME JAMBU RECLAME :

A - Pertes subies constituées par les loyers et frais assumés en pure perte

Immeuble « Le Cluny » du 1^{er} janvier 1987 au 31 décembre 1990 :

Loyers : 144.903 Francs, (22.090,32 €)

Taxe Habitation : 6.340 Francs, (966,53 €)

Immeuble « Les Isles » du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 2000 :

Loyers : 505.415 Francs, (77.050,02 €)

Taxe Habitation : 23.172 Francs, (3.532,55 €)

Immeuble « Les Isles » du 1^{er} janvier 2001 au 05 septembre 2005, (date de la vente du terrain):

Loyers : (33.556,49 €)

Avis de l'Expert :

Madame JAMBU aurait, de tout façon, payé une taxe d'habitation pour sa maison de LA JOIE DE VIVRE.

B – Frais de Taxe Foncière

De 1988 à 1999 : 18.050 Francs, (2.751,94 €)

De 2000 à 2005 : (1.353,37 €)

C – Frais de Cotisations à l'ASL

De 1987 à 1999 : 11.800 Francs, (1.799,05 €)

D – Immobilisation du Capital

Intérêts légaux sur la somme de 310.000 Francs, (47.259,20 €), valeur d'achat du terrain JAMBU, en décembre 1984.

Selon Madame JAMBU ces intérêts représentent la somme de 23.837,54 € jusqu'à décembre 2000.

Avis de l'Expert :

Madame JAMBU ne peut, à la fois, réclamer le montant des loyers qu'elle a été dans l'obligation de déboursier, suite à la non-possibilité de faire construire une maison sur son terrain pour y habiter, et les intérêts sur le capital bloqué.

En effet, positionnons nous dans la situation favorable où Madame JAMBU aurait pu faire construire une maison, et y habiter.

Dans ce cas, le capital déboursé pour l'acquisition du terrain, ainsi que pour la construction de la maison, serait dormant, (et aurait peut être généré une plus value à la revente). En contrepartie, Madame JAMBU aurait pu jouir de sa maison et ne pas déboursier de loyers.

E – Préjudice de jouissance

Pour la période du 1^{er} janvier 1987 à 31 décembre 2000 :
Madame JAMBU estime son préjudice à 110.000 Francs, (16.769,39 €)

Pour la période du 1^{er} janvier 2001 à 05 septembre 2005 :
Madame JAMBU estime son préjudice à 39.900 Francs, (6.082,72 €)

Avis de l'Expert :

Le préjudice de jouissance est incontestable, mais son appréciation financière est toujours subjective.

Il doit, à notre avis, s'appréhender globalement, en fonction des indemnités financières des autres postes.

Le Magistrat appréciera.

Nous avons tous pu constater que la situation du terrain de Madame JAMBU est très agréable, et y vivre doit y être très appréciable.



F – Perte de valeur du terrain lors de la revente

Madame JAMBU nous fait parvenir un courrier de l'Agence ROMAN du 14 décembre 2010.
Ce courrier rappelle qu'un premier mandat de vente a été rédigé le **15 novembre 2004** à un prix de 198.000 €, (**183.000 € net vendeur**).

Un acquéreur a été trouvé au prix de **168.000 € net vendeur**, le 05 septembre 2005.
Selon cette agence, la nécessité de faire un mur de soutènement a été un élément déterminant dans la négociation.

Le **21 mars 2005**, VERDINO IMMOBILIER estimait le terrain à 198.000 €, « compte tenu d'un mur de soutènement à réaliser sur « 20m de long et sur un hauteur de 5m »

Avis de l'Expert :

Madame JAMBU et son agence immobilière ont mis en vente le terrain à un certain montant estimé compte tenu de la réalisation future et nécessaire d'un mur de soutènement.
On ne peut pas dire aujourd'hui que la négociation à la baisse a pour origine la non réalisation de ce mur.

Tout le monde était bien au courant que ce mur était à construire, et l'estimation de base de ce terrain a été faite en conséquence.

Maintenant, est ce que le terrain aurait été vendu à un montant plus élevé avec le mur déjà construit ? : C'est possible.

Rappelons que le terrain a été acheté par Madame JAMBU, le 14 décembre 1984, **47.259 €**, et revendu en l'état, le 05 septembre 2005, **168.000 €**.

Une plus value de plus de 120.000 € a été réalisée en 21 ans.

En supposant que Madame JAMBU ait placé cette somme dans une banque qui lui aurait accordé un rendement de 5% par an, (hypothèse d'école très favorable) :

21 ans après, ce placement aurait pu être estimé à la somme de 138.000 €, environ.

La plus value réalisée correspond en fait à environ 6% l'an.

7.14. Déposer un pré-rapport et s'expliquer techniquement, dans le cadre des chefs de mission ci-dessus énoncés, sur les dires et les observations des parties ;

7.15. Constater l'éventuelle conciliation des parties et faire rapport au juge de sa mission devenue sans objet.

Notre pré-rapport a été transmis aux parties par courrier RAR, et aux conseils par mail, le 05 septembre 2011.

Nous leur avons demandé de nous faire parvenir leurs dernières observations écrites avant le 05 Octobre 2011, dernier délai.

8 - REPONSES AUX DIRES

❖ Dire de Monsieur TURQUAT, en date du 17 septembre 2010 :

Par ce dire, Monsieur TURQUAT nous informe que la SCP Cabinet DEVENEY-TURQUAT a été constituée en 1982 et que l'arrêté préfectoral date de 1983.

Monsieur TURQUAT tient à démontrer ainsi qu'il a été assigné abusivement, et que seule, la SCP peut éventuellement être mise en cause.

❖ Dires de Maître GAULMIN en date du 07 et 15 mars 2011 :

Maître GAULMIN nous fait parvenir un devis estimatif des travaux restant à réaliser sur la tranche 1 et 2.

Nous lui rappelons que notre mission ne concerne que la 3^{ème} tranche.

❖ Dire de Maître RAMBERT en date du 04 avril 2011 :

Les différentes informations apportées par Maître RAMBERT dans le présent Dire ont été intégrées dans notre rapport.

En ce qui concerne, la nécessité de réalisation des murs de soutènement, contrairement à ce qu'affirme Maître RAMBERT, les maisons construites aujourd'hui sur les lots concernés comportent toutes un mur de soutènement.



Photos prises de la réunion d'expertise du 26 mai 2010

L'ex terrain de Madame JAMBU, aujourd'hui construit par le nouveau propriétaire se situe en contrebas de ce mur.

- Maître RAMBERT comprendra que les autres arguments, purement juridiques, ne peuvent être commentés par nos soins.

❖ **Dire de Maître COUTELIER, en date du 10 août 2011 :**

Les différentes informations apportées par Maître COUTELIER dans le présent Dire ont été intégrées dans notre rapport.

❖ **Dire de Maître CHOUETTE en date du 03 octobre 2011 :**

Le présent Dire n'appelle pas de notre part de commentaire particulier.

❖ **Dire récapitulatif de Maître RAMBERT en date du 04 octobre 2011 :**

Le présent Dire reprend et complète le Dire de Maître RAMBERT du 04 avril 2011.

Concernant la caractérisation du mur construit par le nouveau propriétaire du terrain de Madame JAMBU, nous avons complété notre rapport avec les photos prises sur le site lors de la réunion d'expertise contradictoire.

La méthodologie mise en œuvre sur ce mur a été préalablement étudiée par un Bureau d'étude Technique, (étude que l'ASL du lotissement ne nous a pas transmise). Cette étude technique était indispensable à la détermination d'une solution de confortement et de protection.

9 - DESTINATAIRES

Le présent rapport est adressé à :

- Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TOULON, en 2 exemplaires.

Copies à :

- MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD
- SCP CABINET DEVENEY
- Monsieur Jean TURQUAT
- Maître Mireille MASSIANI
- ASL Du Lotissement LA JOIE DE VIVRE
- SA SOCIETE GENERALE
- Madame Germaine JAMBU

- Maître Laurent CHOQUETTE
- Maître François COUTELIER
- Maître Jean-Martin GUISIANO
- Maître Patrick GAULMIN
- Maître Benoît RAMBERT

Fait à Saint-Raphaël

Le 10 octobre 2011

Jean-Claude DESSIGNORI
Expert Judiciaire

