

Contentieux - Syndicat des copropriétaires des garages du 38 avenue de l'Île de France - Conclusion d'un protocole d'accord

M. l'Adjoint LIME, Rapporteur : Par acte notarié du 30 novembre 1976, la Ville a cédé un terrain à deux sociétés immobilières pour l'édification de garages et leur vente à des particuliers, sis 38 avenue de l'Île de France à Besançon.

Dans la mesure où la Ville souhaitait se réserver la possibilité d'édifier une construction sur la dalle supérieure de ces garages, il a été convenu au moment de la vente qu'elle restait propriétaire des semelles de fondation, des murs intérieurs et extérieurs des garages et enfin de la dalle haute du volume incriminé.

En outre, l'acte notarié prévoyait expressément que l'entretien et l'étanchéité du gros oeuvre restait à sa charge.

Or, depuis plusieurs années, les propriétaires des garages étaient victimes d'infiltrations d'eaux pluviales affectant les parties communes et privatives des lieux.

Aussi, par requête du 28 février 2001, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble «Résidence des Garages» a formé une requête devant la juridiction civile tendant à obtenir la nomination d'un expert judiciaire chargé de chiffrer le montant des travaux d'étanchéité et le trouble de jouissance subi par les copropriétaires.

L'expert nommé par ordonnance du 6 novembre 2001 a rendu son rapport définitif le 25 janvier 2004. Ce dernier a chiffré le montant des travaux nécessaires à la reprise complète de l'étanchéité de la dalle à 223 003,41 € TTC et évalué le trouble de jouissance subi par chaque copropriétaire à environ 5 % du prix de location par garage et par an depuis l'apparition des dommages.

Suite au dépôt de ce rapport d'expertise, le syndicat des copropriétaires est revenu devant la juridiction civile afin d'obtenir l'homologation du rapport d'expertise et la condamnation de la Ville à financer les travaux d'étanchéité de la dalle et payer les indemnités dues au titre du trouble de jouissance chiffré par l'expert.

Par jugement du 10 janvier 2006, le Tribunal a condamné la Ville à engager la procédure d'appel d'offres nécessaire à la réalisation des travaux préconisés par l'expert dans le mois suivant la signification du jugement (assorti d'une astreinte de 50 € par jour de retard) et à payer à chacun des copropriétaires la somme de 36 € par an à titre de dommages intérêts et ce à compter de la date d'apparition du dommage jusqu'à l'achèvement des travaux.

Cependant, le syndicat des copropriétaires a consenti à ne pas signifier immédiatement le jugement à la Ville.

En effet, parallèlement à ce contentieux, la Ville étudiait depuis plusieurs années les possibilités de valorisation de cette dalle et s'est intéressée à l'éventualité d'édifier ou de faire édifier une construction sur une partie de cet espace. Dans ce cadre, la Ville s'est rapprochée du Conseil Général du Doubs intéressé par la possibilité d'édifier la dalle incriminée en vue d'un projet de regroupement de l'actuel Centre Médico-Social (CMS) Ile de France avec le CMS Bourgogne. La SAIEMB également intéressée par ce projet, procède actuellement aux études de constructibilité du projet d'extension de l'actuel CMS dont l'emprise pourrait couvrir environ un tiers du périmètre de la dalle haute des garages. Cette opération s'inscrirait dans le programme de rénovation urbaine de Planoise.

Dès lors que la réalisation d'une construction sur la dalle solutionnerait pour partie le problème d'étanchéité rencontré, la Ville a souhaité faire part de ce projet de construction au syndicat des copropriétaires.

Après plusieurs rencontres et échanges, le syndicat des copropriétaires serait d'accord pour autoriser la Ville à ne réaliser que des travaux d'étanchéité sommaires compte tenu du projet d'édification de la dalle.

Outre le fait que ce compromis présente un intérêt financier conséquent pour la Ville, il se justifie également par des considérations techniques évidentes dès lors que l'édification partielle de la dalle mettrait un terme aux principales infiltrations relevées.

Les travaux d'étanchéité sommaires sont estimés à 110 000 € TTC.

Cette décision des requérants est cependant assortie de deux principales conditions :

- les travaux d'étanchéité sommaires devront être réalisés par la Ville avant le 1^{er} décembre 2006 afin de mettre un terme aux principales infiltrations affectant les garages,

- et le projet d'édification de la dalle (extension du centre médico-social) doit être réalisé en 2008.

Le paiement des dommages-intérêts dus à chaque copropriétaire (36 € par an et par copropriétaire) ainsi que les frais irrépétibles (1 500 €) seraient effectués dans les conditions fixées par le jugement.

Dans le respect de ces conditions, le syndicat des copropriétaires pourrait consentir à ne pas signifier le jugement à la Ville (et ainsi renonce à faire courir l'astreinte de 50 € par jour de retard prévu par ledit jugement en cas de retard pris pour mettre en œuvre les travaux d'étanchéité définitifs).

Il a été convenu avec le syndicat des copropriétaires que l'ensemble de ces engagements soit entériné par un protocole d'accord faisant apparaître les engagements et concessions réciproques des parties en cause.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur ce protocole d'accord,

- autoriser M. le Maire à signer le protocole d'accord à intervenir avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble «Résidence des Garages»,

- lancer la consultation des entreprises, signer les marchés à intervenir en vue de la réalisation des travaux d'étanchéité sommaires,

- payer les travaux d'étanchéité sommaires d'un montant estimatif de 110 000 € TTC inscrits sur la ligne budgétaire 23.020.2313.6041.33000,

- payer les dommages intérêts à hauteur de 36 € par an et par co-proprétaire, dépense qui sera imputée au chapitre 67.020/678.20000,

- payer les frais irrépétibles au syndicat des copropriétaires pour un montant de 1 500 €, dépense qui sera imputée au chapitre 011.020/6227.20000.

«M. LE MAIRE : Merci à Christophe LIME qui a bien négocié cela.

Après en avoir délibéré, et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 26 septembre 2006.