Particuliers, professionnels, immeubles et collectivités

Cunningham Lindsey

Nos Réf : 2010-112992/ADES

Assuré : GILLES
Police :
Sinistre : DDE autres liquides
du : 25/05/2010
Risque :

Cie : ALLIANZ
Réf. Cie :
Interm. : ASS PERSON. SITES IDF
Réf. Int. :

Vos Réf. :

ALLIANZ
MONSIEUR

Paris, le 03/11/2010

Monsieur,

Nous vous rappelons l'affaire citée en référence.

Nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint :

- **Notre rapport d'Expertise**

Vous remerciant de la confiance que vous avez bien voulu nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

L'Expert, A D
@ci-fr.com
Expert :
Secrétariat : 01 40 22 81 95

4. NOV. 2010 16:53

Particuliers, professionnels, immeubles et collectivités

Cunningham Lindsey

RAPPORT D'EXPERTISE

V/Réf. : [redacted]
N/Réf. : [redacted]

Expert : A[redacted] D[redacted]
Ligne Directe : [redacted]

COMPAGNIE	:	ALLIANZ
POLICE	:	[redacted]
ASSURE	:	GILLES L[redacted]
TIERS	:	[redacted]
LIEU DU SINISTRE	:	[redacted]
NATURE DU SINISTRE	:	DDE autres liquides
DATE DU SINISTRE	:	25/05/2010
DATE DE RECEPTION MISSION	:	08/10/2010
DATES DE RENDEZ-VOUS	:	26.103.2010
DOMMAGE	:	Voir pages suivantes
RECOURS	:	NEANT

GAB ROBINS 0140228204. NOV. 2010 16:53

PREAMBULE

A votre demande, nous nous sommes rendus à la convocation de notre confrère POLYEXPERT et avions pris rendez-vous une heure avant avec vos assurés pour faire le point avant cette réunion contradictoire du 26 octobre 2010.

Etaient présents

- Madame et Monsieur L[redacted] vos assurés
- Monsieur D[redacted]u Ct SARETEC pour PROTEXIA
- Monsieur M[redacted]xpert en Valeur à neuf
- Monsieur [redacted]voisin au n°102
- Monsieur H[redacted]u Ct POLYEXPERT pour COVEA RISK
- Monsieur D[redacted]du Cabinet CUNNINGHAM LINDSEY, votre expert

GARANTIES

Effet	01.12.2009
Qualité	Propriétaire
Indice de règlement	811.80
Capital mobilier	80 000 €
Nombre de pièces	7 pièces principales
Franchise	néant

VERIFICATION DU RISQUE

Il s'agit d'un pavillon indépendant construit et couvert en dur sans risque aggravant aux alentours comprenant 7 pièces principales.

Le risque a été vérifié conforme aux déclarations insérées au contrat.

N° 296 P. 3
GAB ROBINS 0140228205

INTERVENANTS

- **Monsieur** [redacted] **copropriétaire occupant**
  102 rue de la République
  77450 LESCHES

  Assurance : COVEA RISK
  Police : [redacted]
  Dossier : [redacted]
  Expert : Ct POLYEXPERT
  Monsieur H [redacted]
  Référence [redacted]

- **Monsieur Madame L** [redacted]

  Assureur MRH : ALLIANZ
  Expert : Ct CUNNINGHAM LINDSEY [redacted]

  Assureur PJ : PROTEXIA COURTAGE
  Dossier : [redacted]
  Expert : Ct SARETEC
  Monsieur D [redacted]

- **Autre**
  Monsieur M [redacted] expert en valeur

DEROULEMENT DES OPERATIONS

Avec vos assurés

Historique et administratif

Nous avons refait l'historique de ce dossier et a été rappelé les faits suivants.

Les terrains de la propriété L[redacted] et L[redacted] sont fortement pentus depuis la rue vers l'arrière des parcelles.

Le pavillon de Mr L[redacted] a été construit en 1982 et acheté en 2003. La clôture séparative constituée de piquets et fer et grillage maille est implantée sur le terrain de vos assurés et a été mise en œuvre en 1994.

Le pavillon de Monsieur L[redacted] a été construit en 1990. A l'entrée de cette propriété une aire de stationnement véhicule aurait été réalisée il y a 5 ans environ et que, de ce fait, le terrain a été remblayé côté vers la propriété de vos assurés.

En 2007, vos assurés ont été amenés à procéder au remplacement des portes accès sous-sol détériorées par de l'humidité en partie basse.

En mars 2010, vos assurés ont reçu de leur voisin une lettre recommandée AR leur demandant de procéder à la réparation du grillage dans les zones où les poteaux sont tordus et le grillage partiellement arraché.

Le présent sinistre dégât des eaux a été déclaré à votre compagnie le 25.05.2010.

Lors des précédentes expertises, nos confrères du Ct EUREXO et celui du voisin POLYEXPERT, n'ont pu être présents ensemble, d'où la nouvelle convocation ce jour par le Ct POLYEXPERT.

Réclamation de votre assuré

Vos assurés se plaignent :

- → De venues d'eau de ruissellement provenant du terrain voisin où le niveau supérieur de remblaiement déverse les eaux vers leur terrain.
- → Du colmatage par le voisin d'un fossé naturel existant sur son terrain.
- → Du fait de remblais de terre contre ce grillage, de nous pouvoir (la partie basse étant enterrée) réparer sans terrassement, qui devrait être a la charge du voisin.
- → De venues d'eau qui ont dégradé le dallage qui présente de nombreuses fissures.

CONSTAT SUR PLACE

Nous constatons, depuis la rue, un trottoir béton fortement fissuré et le chemin d'accès côté gauche fortement pentu vers le sous-sol du pavillon, dont l'accès, se situe en pignon gauche.

Ce chemin d'accès est constitué de bandes de roulement en gros béton, puis d'une dalle béton toute largeur avec pente vers la grille caniveau accès sous-sol. En prolongement, se situe une dalle sur une partie plane, ensuite le terrain redescend avec la pente naturelle initiale de ce terrain.

Dans la descente, toute la partie gauche a été fortement décaissée avec un talutage important depuis l'angle, partant en sifflet vers le bas de la pente.

Réseau eaux pluviales

Une descente eaux pluviales en façade rue s'évacue vers un puits situé en façade droite. Depuis cette descente eaux pluviales un coude rejoint un regard qui récupère les eaux d'un robinet de puisage, puis se déverse vers le terrain voisin côté droit par l'intermédiaire d'un PVC.

Une descente eaux pluviales arrière droite chemine en enterré et revient dans le regard descente eaux pluviales façade arrière droite. Ce regard récupère également les eaux des grilles caniveaux devant l'entrée du garage et en bas de pente. Ces eaux sont rejetées dans un puisard maçonné et s'évacue gravitairement vers l'arrière du terrain.

On constate également un bassin de rétention circulaire dans l'axe de la terrasse arrière.

Constat fissure sur dalle vers grille caniveau.

Fracture dalle entre les 2 grilles caniveau.

2 fissures sur le seuil entrée porte de garage de gauche.

Fissure intérieure garage en étoile autour de fosse de vidange. Présence d'eau dans cette fosse, 10 cm environ ce jour.

Décollement enduit pied de mur angle pavillon pignon gauche/façade arrière.

Dalle sur zone plane fissurée en de multiples endroits.

EXPERTISE EN PRESENCE DES CONFRERES ET LE VOISIN

Chez vos assurés
Nous avons avec eux, rebrosser brièvement l'historique et le sujet du litige et avons procédé à la visite des lieux.

Interrogé, Monsieur [redacted] nous informe

- Qu'il n'y avait pas de fossé
- Que la construction de l'aire de stationnement n'a pas modifié le niveau de nivellement du terrain côté voisin.

Il indique, d'autre part, que la haie composée de thuyas était antérieurement plus fournie et que la végétation de cette haie poussait le grillage.

Chez Monsieur [redacted]
Nous constatons la présence du mur de clôture sur rue et de l'aire de stationnement.

Depuis la partie haute, nous voyons que la hauteur du terrain chez Monsieur [redacted] se situe à la même hauteur que celui de votre assuré et ce, depuis le haut sur la partie pentue, puis dans la zone plane. A l'arrière de son pavillon sur la largeur de la terrasse le terrain a été remblayé et il est constaté, effectivement, une forte pente vers le grillage et le terrain voisin.

Cette zone se situe, toutefois, en dehors et en arrière de la zone dalle chez votre assuré.

ANALYSE

Ce dossier ne relève absolument pas d'un sinistre dégât des eaux, mais d'un problème de conflit de voisinage et de reconnaissance de responsabilité intéressant, plutôt, un dossier protection juridique.

Il convient, avant tout, de répondre aux questions essentielles posées par ce dossier compte tenu de son contexte :

EXPERTISE EN PRESENCE DES CONFRERES ET LE VOISIN

Chez vos assurés
Nous avons avec eux, rebrosser brièvement l'historique et le sujet du litige et avons procédé à la visite des lieux.

Interrogé, Monsieur [redacted] nous informe

- Qu'il n'y avait pas de fossé
- Que la construction de l'aire de stationnement n'a pas modifié le niveau de nivellement du terrain côté voisin.

Il indique, d'autre part, que la haie composée de thuyas était antérieurement plus fournie et que la végétation de cette haie poussait le grillage.

Chez Monsieur [redacted]
Nous constatons la présence du mur de clôture sur rue et de l'aire de stationnement.

Depuis la partie haute, nous voyons que la hauteur du terrain chez Monsieur [redacted] se situe à la même hauteur que celui de votre assuré et ce, depuis le haut sur la partie pentue, puis dans la zone plane. A l'arrière de son pavillon sur la largeur de la terrasse le terrain a été remblayé et il est constaté, effectivement, une forte pente vers le grillage et le terrain voisin.

Cette zone se situe, toutefois, en dehors et en arrière de la zone dalle chez votre assuré.

ANALYSE

Ce dossier ne relève absolument pas d'un sinistre dégât des eaux, mais d'un problème de conflit de voisinage et de reconnaissance de responsabilité intéressant, plutôt, un dossier protection juridique.

Il convient, avant tout, de répondre aux questions essentielles posées par ce dossier compte tenu de son contexte :

Détérioration clôture
Elle n'a absolument pas été endommagée par des ruissellements d'eau, ni par les remblais intempestifs du voisin.

Il s'agit de détériorations qui se sont produites au fil du temps et probablement dues à la végétation importante, coupée ce jour. On relève, d'ailleurs, que cette clôture est à reprendre de manière partielle.

Remblaiement des terrains
Les remblais chez Monsieur [redacted] correspondent à l'arase du nivellement du terrain chez votre assuré sauf en partie basse mais sans incidence sur des venues d'eau.

Fossé
Il n'a pas été possible de savoir si ce fossé existait ou non, les photos consultées montrent effectivement, en partie haute, une cuvette sur le terrain, mais sans que cette photo puisse prouver qu'il s'agit bien d'un fossé de récupération des eaux au sens ou on l'entend.

Dommages
Les dommages sur dallage et entrée du garage ne sont pas datable.

Vos assurés nous indiquent que ceux-ci sont récents (printemps 2010).

Compte tenu de l'observation faite, nous pensons que ces dommages sont plus anciens, mais ont pu s'aggraver plus récemment et s'aggraveront encore du fait de venues d'eau, gel, dégel, etc...

Nature des terrains
Sur cette zone, les terrains sont visiblement argileux, la présence d'un puits en façade avant et d'eau dans la fosse vidange à l'intérieur du garage montre une circulation anarchique d'eau de surface voire de sources.

En conclusion
Nous n'avons aucun élément probant pour reconnaître une quelconque responsabilité du voisin dans des apports d'eau de ruissellement intempestif.

Le mur de clôture et la partie aire de stationnement qu'il a créé nous apparaissent être des éléments plus favorable pour la retenue des eaux de ruissellement.

changer

A contrario, et chez vos assurés, la pente importante et la zone dallée en pente ramène naturellement vers le pavillon les eaux de surfaces. Les grilles de caniveaux sont, à notre sens, insuffisantes.

Vos assurés restent dans leur logique visant à démontrer que les travaux et/ou remblais chez leur voisin a augmenté les venues d'eau chez eux.

N° 296 P. 8
GAB ROBINS 0140228205

Pour notre part et sans préjuger des conclusions de notre confrère qui aura à traiter ce dossier dans le cadre protection juridique, il nous apparaît peu probable qu'une quelconque reconnaissance de responsabilité puisse être retenue à l'encontre de Monsieur [redacted]. Restera la procédure judiciaire que pourrait saisir vos assurés, mais qui nous apparaît tout à fait déraisonnable au regard de problèmes de voisinage.

SUITE A DONNER ET CONCLUSION

Etant donné les éléments qui précèdent, nous vous déposons le présent rapport pour classement sans suite.

Nous tenant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires que vous souhaiteriez recevoir,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Chef des sinistres, en notre considération distinguée et dévouée.

Fait à Paris, le 28/10/2010

L'Expert, A[redacted] D[redacted]

[redacted]

☎ Expert : [redacted] / Fax : [redacted]

☎ Secrétariat : [redacted]

PIECES JOINTES

- Photos
- Plan schématique
- Facture 'honoraires

PLAN MASSE SCHEMATIQUE