

# SCP MOEYAERT – LE GLAUNEC AVOCATS ASSOCIES

*Avocats mandataires en transactions immobilières*

## **Patrice MOEYAERT**

Ancien membre du Conseil de  
l'Ordre  
D.E.A de Droit Privé  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau de Draguignan

## **Laurent LE GLAUNEC**

Membre du Conseil de l'Ordre  
Secrétaire de la Conférence  
D.E.A de Droit Public  
Maîtrise de Droit Privé  
Avocat au Barreau de Draguignan

## **Silvana LE GLAUNEC**

Juriste

### **Réception sur rendez-vous**

#### **Accueil téléphonique** **Ste Maxime**

9h-12h / 14h-17h

#### **Accueil téléphonique** **Peymeinade**

13h30-17h du lundi au jeudi  
9h/12h le vendredi



Les Sirènes  
44 Av Charles de Gaulle  
83120 **SAINTE MAXIME**  
Tel : 04 94 49 31 42  
Fax : 04 94 49 08 71

Villa Océane  
4 Av du 23 Août  
06530 **PEYMEINADE**  
Tel : 04 93 42 67 10  
Fax : 04 93 42 20 26

AGENCE DI LUCA  
Monsieur Stéphane DI LUCA  
6 Rue Pierre Curie  
83120 SAINTE MAXIME

Sainte Maxime, le 22 Décembre 2016.

NOS REF : BEAUVALLON BARTOLE

Cher Monsieur, Monsieur le Directeur,

Je fais suite à votre mail du 13 Décembre 2016 par lequel vous me demandez de faire un état des quatre procédures en cours concernant l'ASA BEAUVALLON BARTOLE.

### **BEAUVALLON BARTOLE/RATTE**

Ce dossier est en cours d'expertise judiciaire.

Le 10 Mai 2016, l'expert judiciaire a établi sa note n°3 établissant une liste des diverses causes à l'origine des désordres :

- Absence de tenue de la couche superficielle en terres répandue sur le talus de Mme RATTE.
- Instabilité du talus de Mme RATTE due à une pente trop importante ; la pente est de 1H/1V (45°) est trop importante. Pour un talus de cette hauteur, la pente ne devrait pas dépasser la valeur limite 3H/2V voire voisine de 3H/1V suivant les caractéristiques du terrain naturel, l'altimétrie du talus, les caractéristiques des matériaux constituant le talus, les charges appliquées en tête de talus.

- Instabilité des enrochements posés en pied du talus de Mr et Mme SCHELFHOUT, mauvais calibrage des blocs, pose de blocs très aléatoire ; absence d'encastrement
- Défaut d'entretien du ruisseau de Beauvallon avec présence d'arbres dans le lit, de branchages, pierres et enrochements.
- Nombreux rejets de collecteur d'eaux pluviales dans le ruisseau de Beauvallon.
- Défaut de maîtrise de la gestion des eaux pluviales : l'imperméabilisation des sols due aux constructions édifiées le long du ruisseau complétée par le rejet direct de la collecte des eaux pluviales dans le ruisseau sont à l'origine de l'augmentation très significative des débits du ruisseau et donc de la violence des crues.

Le défaut d'entretien du ruisseau est une des causes retenues et concerne l'ASA.

Cette cause n'est pas la cause principale.

Nous avons communiqué à l'expert depuis des factures d'entretien et vous remercie de bien vouloir m'adresser toutes nouvelles factures qui pourront être communiquées avant le dépôt du rapport de l'expert judiciaire.

Le dernier accedit s'est tenu le 27 Septembre 2016 dont l'objet était de rendre opposable la procédure à l'entreprise ayant effectué les enrochements chez les consorts RATTE et SCHELFHOUT.

Lors de cette réunion, il a surtout été question de la nécessité d'appeler en cause la véritable compagnie d'assurance de la nouvelle partie à la procédure.

Des appels en cause ont été diligentés et des ordonnances de référé ont été rendues rendant communes et opposables la procédure d'expertise aux nouvelles parties.

Un accedit sera prochainement organisé par l'expert judiciaire pour le respect du contradictoire.

### **BEAUVALLON BARTOLE/ PAARDEKOOOPER**

Ce dossier a été fixé pour être plaidé le 3 Mars 2017.

Tant la partie adverse que nous-même avons échangé plusieurs écritures après dépôt du rapport d'expertise.

Les dernières écritures adverses sollicitent :

*« Débouter l'ASA de ses prétentions.*

*Dire et juger que les canalisations et réseaux « eaux pluviales » ont été implantées non conformément au chemin d'assiette prévu par la servitude de tréfonds.*

*Condamner l'ASA BEAUVALLON BARTOLE à payer à Mr PAARDEKOPPER à 67,26 % du montant des travaux préconisés par l'expert judiciaire.*

*Condamner l'ASA BEAUVALLON BARTOLE au paiement d'une somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du CPC.*

*La condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Sébastien GUENOT avocat membre de la SCP GHRISTI GUENOT, sous sa due affirmation de droit ».*

En ce qui nous concerne, nous sollicitons :

*« Débouter Monsieur PAARDEKOOOPER de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.*

*Homologuer le rapport d'expertise judiciaire établi par Monsieur Jean-Michel AMAYENC le 29 Novembre 2013.*

*Condamner Monsieur PAARDEKOOOPER à faire cesser le trouble résultant de la violation du règlement de l'ASA*

*Condamner Monsieur PAARDEKOOOPER à faire procéder à la destruction de la fraction de clôture en emprise sur la voie commune et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter du mois suivant la signification de la décision à intervenir.*

*Condamner Monsieur PAARDEKOOOPER à faire procéder à la destruction de l'enrochement en emprise sur la servitude de tréfonds et à abandonner la canalisation défectueuse et à faire procéder à sa reconstruction totale dans le secteur en aval du point E et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter du mois suivant la signification de la décision à intervenir.*

*Désigner un expert judiciaire qui aura pour mission de contrôler l'exécution des travaux et de s'assurer qu'ils sont conformes aux préconisations du rapport d'expertise déposé le 29 Novembre 2013 ainsi que de contrôler l'état des canalisations.*

*Condamner Monsieur PAARDEKOOOPER à régler à l'ASA BEAUVALLON BARTOLE une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.*

*Condamner Monsieur PAARDEKOOOPER aux entiers dépens en ce compris le coût du procès-verbal de constat et des frais d'expertise.*

*Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ».*

Je vous adresse à nouveau une copie de nos conclusions récapitulatives et des conclusions récapitulatives adverses qui délimitent le champ des demandes.

### **BEAUVALLON/BERNARD**

Ce dossier revient à la prochaine audience de mise en état du 17 Mars 2007 pour les écritures en réplique des époux BERNARD.

Comme vous le savez, nous soutenons que les désordres trouvent leur origine dans le fond de propriété de Monsieur VANDENBERG qui avait pour interdiction de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement.

L'expert judiciaire, tout en ayant relevé que des travaux ont été effectués sans autorisation, se borne à la lecture de l'Article 4 des statuts de l'ASA qui stipule que son objet est l'entretien des ouvrages et espaces à caractères communs.

Les demandes des époux BERNARD sont les suivantes :

*« Dire et juger responsables in solidum Monsieur VAN DEN BERG et l'ASA des propriétaires du nouveau domaine de Beauvallon des désordres ayant affecté la propriété des requérants.*

*Condamner Monsieur VAN DEN BERG et l'ASA des propriétaires du nouveau domaine de Beauvallon à réaliser les travaux préconisés par Monsieur BOREL, sous astreinte de 200 euros par jour à compter du mois suivant la signification du Jugement à intervenir comme suit :*

*Concernant l'ASA : réaliser un curage de la canalisation de 800 mm, chiffré à la somme de 7.075,83 euros TTC*

*Concernant Monsieur VAN DEN BERG : réaliser les aménagements visant à canaliser les eaux de ruissellement en provenance de sa parcelle, chiffré à la somme de 2.500 euros TTC.*

*Condamner in solidum Monsieur VAN DEN BERG, ALLIANZ et l'ASA des propriétaires du nouveau domaine de Beauvallon à payer aux requérants les sommes de :*

*33.568 euros au titre de la reprise de l'allée en béton, de la plateforme de retournement et des espaces verts*

*12.995,99 euros au titre de la reprise des espaces verts*

*6.535,86 euros au titre des travaux d'électricité*

*3.976,84 euros au titre des frais d'évacuation des gravas*

*924,70 euros au titre des pertes matérielles*

*18.667 euros au titre de la perte d'usage sur l'été 2013*

*40.000 euros au titre du préjudice immatériel, sur la base de 10.000 euros par an depuis la survenance du sinistre du 29 septembre 2012, à parfaire à la date du jugement à intervenir*

*4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.*

*Dire et juger que les requérants seront dispensés de participation aux frais de procédure de l'ASA des propriétaires du nouveau domaine de Beauvallon.*

*Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans caution.*

*Condamner in solidum Monsieur VAN DEN BERG, ALLIANZ et l'ASA des propriétaires du nouveau domaine de Beauvallon aux entiers dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire, dont distraction pour ceux la concernant au profit de SCP ROBERT & PAIN - ROBERT qui pourra les recouvrer conformément aux dispositions des articles 699 et suivants du Code de Procédure Civile ».*

Les demandes de Monsieur VANDENBERG sont les suivantes :

*« Prononcer la mise hors de cause de Monsieur VAN DEN BERG et de son assureur ALLIANZ.*

*Débouter, en conséquence, les époux BERNARD de leur demande à l'encontre de Monsieur VAN DEN BERG et d'ALLIANZ.  
Si le Tribunal entrait en voie de condamnation à l'encontre de Monsieur VAN DEN BERG et de la Compagnie ALLIANZ,*

*Condamner l'Association Syndicale Autorisée ASA des propriétaires du Nouveau Domaine de Beauvallon à relever et*

*garantir Monsieur VAN DEN BERG et ALLIANZ de toute condamnation qui pourrait intervenir.*

*Débouter les époux BERNARD de leur demande d'indemnisation des préjudices immatériels.*

*Réduire à de plus justes proportions l'indemnisation des dommages matériels.*

*Recevoir Monsieur VAN DEN BERG en sa demande reconventionnelle.*

*Condamner l'ASA du Nouveau Domaine de Beauvallon à payer à Monsieur VAN DEN BERG la somme de 25 060,52 € outre intérêts.*

*Condamner l'ASA du Nouveau Domaine de Beauvallon et les époux BERNARD au paiement d'une indemnité de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC.*

*Les condamner aux dépens ».*

En ce qui nous concerne, nous sollicitons de voir :

*« Débouter les époux BERNARD et Monsieur VANDENBERG de leurs demandes fins et conclusions.*

*Débouter les époux BERNARD de leurs demandes d'indemnisation des préjudices immatériels.*

*Ramener à de plus justes proportions l'indemnisation des dommages matériels.*

*Dire et juger responsable Monsieur VANDENBERG des désordres survenus sur la propriété des époux BERNARD.*

*Condamner Monsieur VANDENBERG à relever et garantir l'ASA du nouveau domaine de BEAUVALLON de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.*

*Condamner Monsieur VANDENBERG à payer à l'ASA du nouveau domaine de BEAUVALLON la somme de 3 000 € sur le fondement de l'Article 700 du Code de Procédure Civile.*

*Condamner Monsieur VANDENBERG aux entiers dépens distraits au profit de la SCP MOEYAERT – LE GLAUNEC ».*

Je vous joins à nouveau nos dernières écritures récapitulatives ainsi que les dernières écritures des deux autres parties à ce dossier.

**BEAUVALLON/MAHAYANNA**

Ce dossier est en cours d'expertise judiciaire.

Comme vous le savez, l'expertise judiciaire se déroule avec une « certaine lenteur » en raison de la longueur du traitement du dossier « Loi sur l'eau ».

L'expert judiciaire et moi-même avons donc saisi le juge chargé de la surveillance des expertises pour attirer son attention sur le fait qu'il conviendrait de réaliser des travaux en urgence.

Le juge chargé de la surveillance des expertises s'est contenté d'adresser nos correspondances (celles de l'expert judiciaire et les miennes) à la partie adverse en attirant son attention sur l'urgence de prendre en compte nos demandes...

Cette suggestion n'ayant aucun effet dissuasif, je vous proposais dans mon dernier courrier d'assigner la partie adverse en référé aux fins de solliciter sa condamnation à faire effectuer les travaux urgents préconisés par l'expert judiciaire dans son pré rapport.

Je reste en l'attente de votre accord pour engager cette procédure.

Par ailleurs, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une note d'honoraires que vous pourrez me régler selon le mode à votre convenance, ce dont je vous remercie d'avance.

Afin d'éviter tout retard ou toute erreur d'imputation, je vous remercie de bien vouloir rappeler le numéro de la note d'honoraires lors de l'envoi de votre règlement.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, Monsieur le Directeur, en l'assurance de mes dévoués sentiments.

**P. MOEYAERT**