



compacter

CAMBRAI, le 29/03/2024



LP: 2C 187 041 2362 8



34572475/54552/0574/C6
C.1155665899725615128
C6 1/5
475-AR

CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER
Agence LILLE VAUBAN - Service copropriété
307 RUE LEON GAMBETTA
59000 LILLE



CABINET ARECAS

4, rue du petit séminaire
59400 Cambrai

Tél. : 03 27 74 92 13

Fax : 03 27 83 71 51

arecas@ixi-groupe.com

Recommandée avec Avis de Réception

Assureur : MMA
Sinistre : 24493002511G
N° de Police : 147264456
Réf. IXI : 24 AR 122867 / GDE / PRI
Dossier suivi par : Gilles DEWANIN
Assistante : Priscilla LAMBOIS
Assuré : CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALBA 59810
LESQUIN
Objet : Orientation du dossier

Madame,

Nous sommes mandatés par la compagnie MMA, assureur Dommages-Ouvrage de l'opération citée en références, pour vous notifier sa décision quant à l'application des garanties prévues au contrat « Dommages-Ouvrage » n° 147264456 suite à votre déclaration de sinistre du 31/01/2024.

Vous trouverez par conséquent en pièce jointe un exemplaire du rapport d'expertise.

A la lecture de ce document, vous observerez que la compagnie MMA, votre assureur, n'est malheureusement pas en mesure de donner une suite favorable à votre demande.

En effet, les constats effectués lors de notre visite du 14/03/2024, nous conduisent à vous préciser que le(s) dommage(s) déclaré(s) :

1 - Box 18 : Infiltrations

Résulte en première analyse d'un usage anormal de l'ouvrage caractérisé par un des aménagements, obstruant le parcours de cunette en pied de voile sous-sol.

Or, l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des Assurances dispose que « les garanties du contrat ne s'appliquent pas aux dommages résultant exclusivement des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal ».

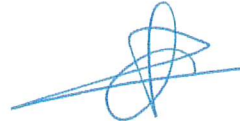
Dans ces circonstances, les garanties Dommages Ouvrage de votre contrat ne vous sont pas acquises.

Le présent courrier adressé sous forme de Lettre Recommandée avec Accusé de Réception vaut notification de l'Assureur au sens de l'Article L 242.1 du Code des Assurances.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Gilles DEWANIN

Email : arecas@ixi-groupe.com





CABINET ARECAS

4, rue du petit séminaire
59400 Cambrai

Tél. : 03 27 74 92 13

Fax : 03 27 83 71 51

arecas@ixi-groupe.com

RAPPORT PRELIMINAIRE DOMMAGES OUVRAGE

Rapport du : 29/03/2024

Mission du : 15/02/2024

Assureur : MMA

Gestionnaire : TROUVE

N° de police : 147264456

Intermédiaire : VERSPIEREN

Opération : SYND BATIMENT 59810 LESQUIN

Dossier suivi par : Gilles DEWANIN

Réf. IXI : 24 AR 122867 / GDE / PRI

REF. ASSUREUR : 24493002511G

REF. E-CRAC : CRAC2024031387

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Souscripteur : SNC OUVRIE
251 avenue du Bois
Parc du Pont Royal Bat A
59130 LAMBERSART

Assuré : CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER
Adresse : Agence LILLE VAUBAN - Service copropriété
307 RUE LEON GAMBETTA
59000 LILLE

Adresse du risque : SYND BATIMENT
4 rue Simone de Beauvoir
Lt 44 - Box 18
59810 LESQUIN

Type de la construction : Autre annexe de bâtiment à usage privatif (garage...)

Coût de la construction : Prévisionnel : 2 588 410,00 € HT - 3 106 092,00 € TTC
Définitif : 2 588 410,00 € HT - 3 106 092,00 € TTC

Comptes soldés : Oui

Contrôleur technique : Oui

DOC : **12/05/2021** (Estimée)

Réception unique

Date : **30/11/2022** : Expresse
Consultation du P.V. : Non

- L'ouvrage examiné correspond à l'ouvrage assuré : Oui
- Déclaration de CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER reçue par l'assureur DO le 31/01/2024 en 2ème année.

INTERVENANTS ET DOCUMENTS

INTERVENANTS A L'ACTE DE CONSTRUIRE

Lot ou mission	Nom et adresse	Actif	Assureur de responsabilité	Marché
Maître d'œuvre	LOGER HABITAT Parc du Pont Royal. Bât A 251 Avenue du Bois 59130 LAMBERSART	Oui	MMA Police n° 147217651	Contrat de sous-traitance
Gros-Œuvre	SYLVAGREG 137 Rue de l'Egalité 59160 LOMME	Oui	SMABTP LILLE Police n° C50815S 1244.001/1 490177 Dossier n° 001SRD24007924	Contrat de sous-traitance LOGER HABITAT

DOCUMENTS ET PIÈCES DEMANDES PAR L'EXPERT

Nature	Consulté sur place	Communiqué à l'expert	Source information
Attestation DO	Oui	Oui	
Attestation RCD SNC OUVRIE	Oui	Oui	
CP signées	Oui	Oui	
DOE entreprises	Oui	Oui	

RÉUNION A DISTANCE DU : 14/03/2024

A L'INITIATIVE DU CABINET ARECAS

Nom	Lot ou Fonction	Conv.	Prés.	Abs.	Exc.
LOGER HABITAT	Promoteur Maître d'œuvre	X		X	
M. WANNEPAIN SYLVAGREG	Entreprise Gros-Œuvre	X	X		
M. MAISON Sébastien HDF CHAUFFAGE	Entreprise Plomberie Sanitaire	X	X		
M. HAMY SARL SERGEANT	Entreprise Couverture, Etanchéité	X	X		
Mme Faustine LESIEUR CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER	Déclarant	X	X		
M. T'JAMPENS Conseil syndical	Accès box 18	X	X		
M. DEWANIN Gilles	ARECAS SARL – IXI, expert pour compte commun désigné par MMA, assureur DOMMAGES OUVRAGE				

Description sommaire de l'ouvrage :

Il s'agit de la construction d'un bâtiment d'habitation collective de 26 logements :

- fondations superficielles en sous-sol
- prémur en sous-sol et élévation
- plancher béton armé
- façades maçonneries et bardage
- menuiseries extérieures PVC
- toiture terrasse étanchée non accessible
- terrasses privatives accessibles avec dalle sur plot

DESCRIPTION ET ANALYSE DU DÉSORDRE DÉCLARÉ

Désordre 1

Désordre déclaré : Box 18 : Infiltrations

Date du sinistre : 03/01/2024

Constat de la matérialité par l'expert : **Oui**

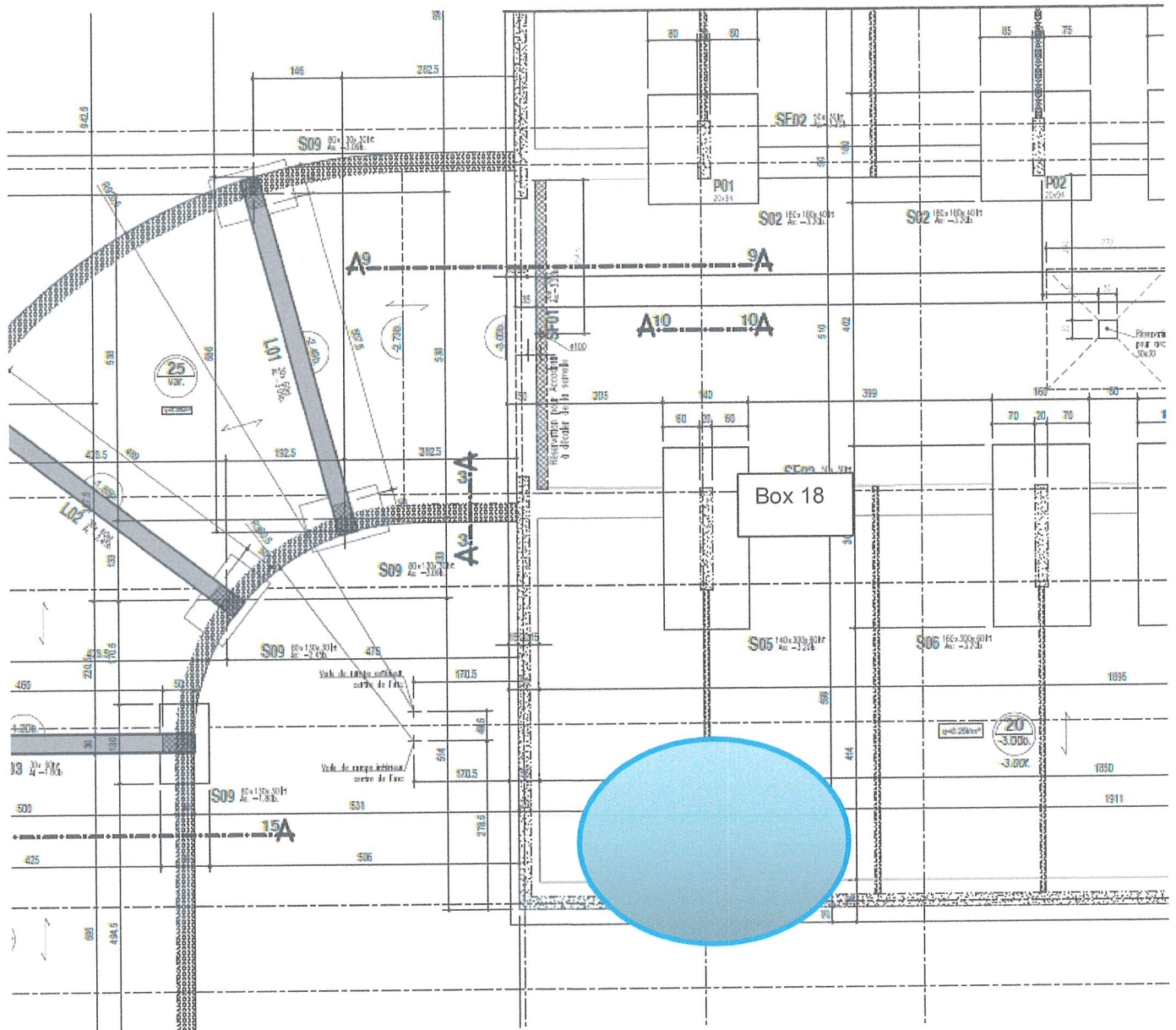
Origine dans un ouvrage réservé à la réception : **Non**

Description :

Le désordre concerne une infiltration sous forme de flaque d'eau visible dans le box 18.



Selon schéma ci-joint :

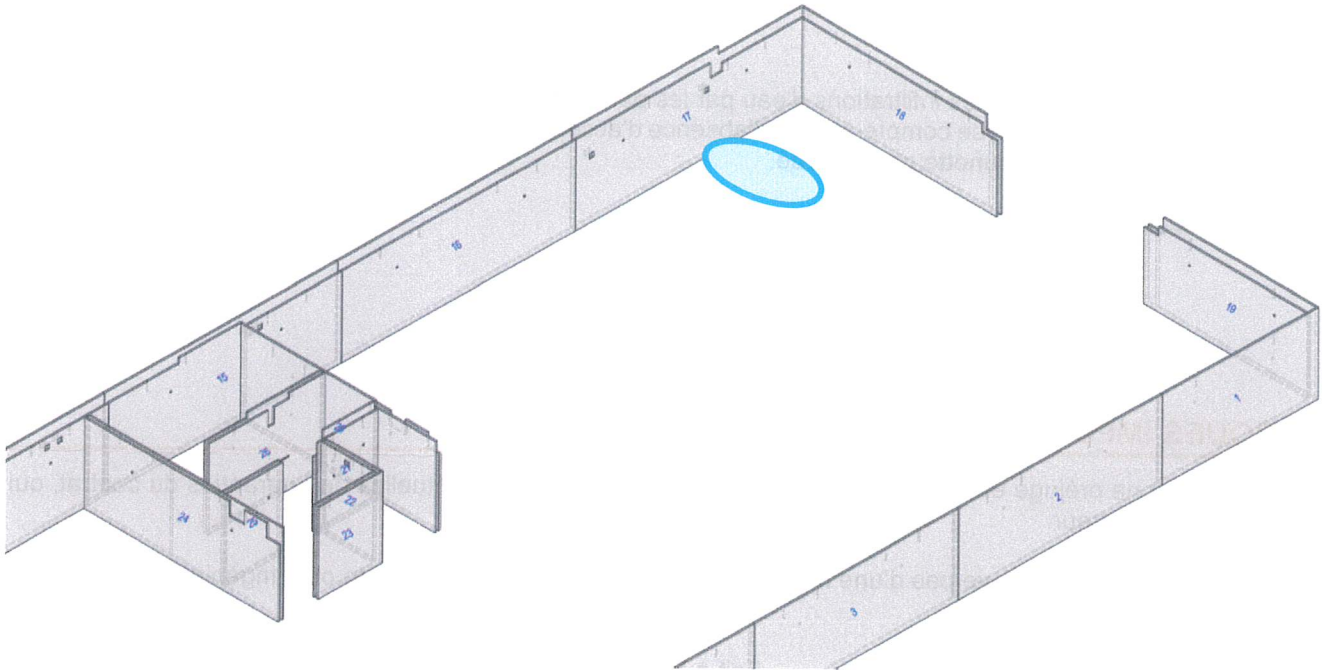


Nous n'avons pas eu accès au box voisin.

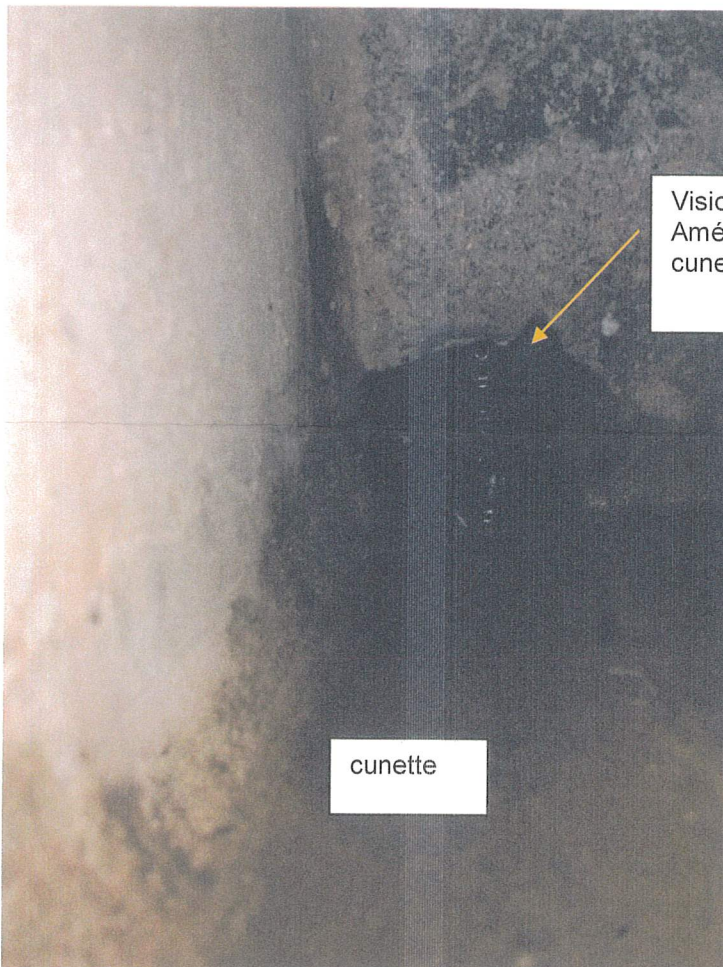
Nous notons la présence d'un acaudrain en bas de rampe d'accès sous-sol à proximité.

Les murs du sous-sol sont constitués de Premur.

Selon principe suivant



Nous relevons également la présence d'une cunette en pieds de mur, indicateur d'autorisation de pénétration d'eau, mais qui doit être canalisée.



Vision vers garage voisin :
Aménagement dans la
cunette

cunette



Avis sur l'origine du désordre :

Nous n'avons pas eu accès au box voisin, nous ne pouvons donc écarter la possibilité que le parcours de cunette soit obstrué par l'aménagement.

Il peut également être envisagé des infiltrations d'eau par les parois du sous-sol, peut-être en angle de prémur. Cette possibilité n'a pu être analysé compte-tenu de l'absence d'accès au box voisin et ne sera envisageable qu'avec confirmation d'un parcours de cunette non obstrué.

En l'état du dossier, un défaut d'usage est privilégié.

REMARQUES IMPORTANTES

Le présent rapport ne préjuge en rien de la décision sur les mises en jeu éventuelles des garanties du contrat, qui sera notifiée par l'Assureur.

L'intervention de l'expert ne relève pas d'une mission de Maitrise d'œuvre, d'Architecte ou d'Ingénierie.

Fait à CAMBRAI, le 29/03/2024

Gilles DEWANIN

Email : arecas@ixi-groupe.com

