



TGI DE PARIS
EXPERTISE TIERS EXPERT AMIABLE

Affaire: **MONSIEUR ET MADAME**
C/ GÉNÉRALI ASSURANCES
Ordonnance du 2 juillet 2008
Dossier : 08-07-01

Cabinet OUDINEX PARIS
Conseil en Assurances
3, avenue Ingres
75016 PARIS

Paris le 4 novembre 2009

NOTE AUX PARTIES N°2

Mesdames, Messieurs,

Suite à la réunion contradictoire d'expertise amiable qui s'est tenue le 4 novembre 2008 sur place dans l'appartement de M. et Mme 93 quai d'Orsay 75007 Paris, nous avons demandé que des devis de remise en état de la salle de bains de l'appartement nous soient adressés par l'une ou l'autre des parties.

À ce jour, seuls 2 devis nous ont été communiqués par Monsieur HAZAN, Cabinet OUDINEX, Expert de la compagnie d'assurance de M. et Mme.

1) DOCUMENTS REÇUS PAR L'EXPERT À CE JOUR

Du Demandeur:

1 - Lettre de Maître BESSAN, Avocat du 9 juillet 2008, avec transmission de pièces suivantes :

- Requête à fin de nomination d'un tiers expert amiable du 21er juillet 2008
- Ordonnance de M. J-P BLASER, Vice-Président au TGI de Paris pour nomination de l'expert. En date du 2 juillet 2008
- Déclaration de dégât des eaux du 19 février 2007
- Convocation du cabinet BONIFACE pour réunion d'expertise du 12 mars 2007
- Convocation du cabinet BONIFACE pour réunion d'expertise du 2 mai 2007
- Lettre du cabinet SENAREX au cabinet BONIFACE du 28 mai 2007
- Lettre du cabinet BONIFACE au cabinet OUDINEX du 25 septembre 2007
- Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 2 novembre 2007
- Lettre du cabinet BONIFACE au cabinet OUDINEX du 9 novembre 2007
- Lettre du cabinet BONIFACE à M. du 4 mars 2008
- Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 26 mars 2008
- Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 17 avril 2008
- État des pertes du cabinet OUDINEX du 17 avril 2008 et devis de M. SOLER architecte d'intérieur du 16 avril 2008
- Procès verbal de constat de Me. PINCEMIN, huissier, du 2 avril 2008
- Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 26 mars 2008
- Rapport de M. SOLER architecte d'intérieur du 17 avril 2008
- Lettre du cabinet BONIFACE au cabinet OUDINEX du 3 juin 2008
- Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 9 juin 2008
- Contrat d'assurance habitation de la société GÉNÉRALI

2 - Lettre du cabinet OUDINEX à l'expert du 4 août 2008

3 - Lettre du cabinet OUDINEX au cabinet BONIFACE du 4 août 2008

- 4 - Lettre du cabinet OUDINEX à l'expert du 5 novembre 2008
- 5 - Lettre du cabinet OUDINEX à l'expert du 6 janvier 2009 transmettant les documents suivants :
- Rapport de M. POUSSEL Expert près la Cour de Cassation, du 14 juin 2008
 - Rapport de PELTIER Coordinateur technique société CÉGÉCOL/AKZO NOBEL, du 31 décembre 2008
- 6 - Lettre du cabinet OUDINEX à l'expert du 26 octobre 2009 transmettant les documents suivants :
- Devis de l'entreprise MARBRERIE RÉGIS n° 2007.0823 / EH du 23 avril 2009
 - Devis de l'entreprise CHTIOUI n° 20091026-TS du 25 octobre 2009

3) AVIS DE L'EXPERT SUR LES DEVIS

Des constatations que nous avons pu faire sur place, il était ressorti que le remplacement des dalles de marbre du sol de la salle de bains était à prévoir sur toute la surface de la pièce et qu'il était nécessaire de déposer les dalle pour pouvoir purger l'ancien mortier-colle et en appliquer un nouveau.

Nous avons démontré que, outre la difficulté pour réassortir la teinte et le veinage du marbre et l'accorder au marbre existant, des dégradations inévitables seraient subies par les dalles de l'ensemble du sol lors de la dépose de celles-ci pour la remise en état du support et la mise en œuvre d'un nouveau mortier-colle.

Nous avons donc énoncé 2 possibilités :

Soit les entreprises consultées s'engageaient fermement sur le fait qu'elles étaient capables de déposer l'ensemble du sol sans provoquer des dégâts au revêtement des murs, et dans ce cas les travaux pouvaient se limiter au remplacement du sol.

Soit aucune entreprise ne pouvait s'engager, considérant qu'il était totalement impossible de procéder à la dépose des dalles du sol sans endommager les revêtements des murs, et il était alors nécessaire de prévoir la dépose de l'ensemble des habillages en marbre de la salle de bains et leur réfection à l'identique.

Les devis qui nous ont été adressés par le cabinet OUDINEX correspondant à cette seconde solution, nous en avons déduit que seule cette solution était envisageable, et nous avons donc pris en compte les 2 devis qui nous ont été communiqués, aucun autre devis concurrentiel ne nous ayant été soumis.

1 - Devis de l'entreprise MARBRERIE RÉGIS n°2007.0823 du 23 avril 2009, (pièce annexe n°1), d'un montant de 51 810,00 euros TTC

2 - Devis de l'entreprise CHTIOUI n°20091026 du 25 octobre 2009, (pièce annexe n°2), d'un montant de 79 382,00 euros TTC

La différence de montant entre les 2 devis s'explique par le fait que l'entreprise MARBRERIE RÉGIS n'a pas chiffré les travaux d'étanchéité du sol, travaux obligatoires conformément au Règlement Sanitaire de la ville de Paris, les travaux de peinture, ainsi que la miroiterie.

Nous avons donc retenu le devis de l'entreprise CHTIOUI, qui est parfaitement complet avec des prix habituellement pratiqués, et qui intègre tous les travaux nécessaires à une parfaite remise en état de la salle de bains, sans que ceux-ci ne puisse constituer un embellissement de l'ouvrage.

Nous avons retenu ce devis d'un montant total de 79 382,00 euros TTC

Au montant de ce devis s'ajoute le montant des honoraires du maître d'œuvre qui devra impérativement être missionné pour assurer le contrôle des travaux et l'assistance au maître d'ouvrage pour la réception.

Ce montant est calculé sur la base d'un pourcentage sur le montant des travaux que nous estimons à 12%, compte tenu de la difficulté et de la complexité des travaux, ainsi que de la garantie de résultat qui sera exigée de l'entreprise.

Honoraires du maître d'œuvre, 12% du montant de 79 382,00 euros TTC, soit 9 525,84 euros TTC

Ces travaux devront être couverts par une assurance dommages à l'ouvrage, conformément à l'article 1792 du Code Civil. Il ne nous a pas été transmis de proposition de garantie par une compagnie d'assurance, et nous donnons à titre indicatif un montant de prime d'un montant de 2% sur le montant des travaux

Assurance dommages ouvrage, 4% du montant de 79 382,00 euros TTC, soit 3 175,28 euros TTC

Nous proposons aux parties le montant global des travaux se décomposant comme suit :

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - devis de l'entreprise CHTIOUI | 79 382,00 euros TTC |
| - honoraires du maître d'œuvre | 9 525,84 euros TTC |
| - assurance dommages ouvrage | 3 175,28 euros TTC |
| - TOTAL TRAVAUX | 92 083,12 euros TTC |

Nous demandons aux parties de nous donner leur accord sur ce montant pour le 25 novembre 2009, dernier délai. Après cette date, nous considérerons que les parties ont donné leur accord plein et entier, et nous déposerons notre rapport.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, Chers Maîtres, l'expression de ma considération distinguée.

Architecte - expert



Diffusion :

Monsieur et Madam
93 Quai d'Orsay - 75007 PARIS

Monsieur HAZAN
Société OUDINEX PARIS.
3, avenue Ingres - 75016 PARIS

Monsieur GIORGI
Cabinet BONIFACE EXPERTS
19, rue Yves Toudic - 75010 PARIS
- 75010 PARIS