



# SILIE VERILHAC & ASSOCIES

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

## AVOCATS

### • JEAN-PAUL SILIE

► Avocat honoraire

Certificats de spécialisation :

► Droit immobilier

► Droit rural

### • EMMANUEL VERILHAC

► Avocat Associé

Certificats de spécialisation :

► Droit social

► Droit commercial

### • OLIVIER BODINEAU

► Avocat Associé

DEA Droit international et européen

### • SANDRINE DARTIX-DOUILLET

► Avocat Associé

DESS Droit immobilier public

### • HORTENSE VERILHAC

► Avocat Associé

En collaboration :

### • EMILIE BLAVIN

### • AXELLE DURIER

► Avocats



## CABINET DE ROUEN

3 rue aux Juifs

76001 Rouen

Tel : 02 35 71 16 32

Fax : 02 35 78 22 38

Email : [avocats.rouen@silieverilhac.fr](mailto:avocats.rouen@silieverilhac.fr)

## CABINET D'YVETOT

6 rue des Parts

76170 Yvetot

Tel : 02 35 95 06 46

Fax : 02 35 95 32 28

Email : [silieverilhac.yvetot@orange.fr](mailto:silieverilhac.yvetot@orange.fr)

CAP TERRAIN

Rue de la Pépinière

76190 SAINTE MARIE DES CHAMPS

Rouen, le 14 mai 2020

*Dossier suivi à Rouen*

Nos Réfs : 2020073 SD/CL

AFFAIRE : SAS ZETA / CAP TERRAIN

Messieurs,

Je reviens vers vous dans le dossier ci-dessus référencé et fais suite à mon courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 mars dernier qui, sauf erreur ou omission de ma part, est resté sans réponse.

Or, la situation s'est aggravée depuis ce dernier courrier pour la SAS ZETA, propriétaire des parcelles AM n°39 et 42 sise La Grand Cour rue Maryse Bastié à BOOS, quant aux suites de la découverte de l'indice de cavité souterraine n°177.

Il a résulté des différents travaux de recherches et de recensement qui avaient été effectués la nécessité que soient réalisés 147 sondages et décapages en limite de l'indice recensé, travaux d'ores et déjà chiffré à hauteur de 71 300€ HT.

Plusieurs propriétaires ont préfinancé ces travaux dont la Société ZETA à hauteur de 15 857,70€ HT (selon devis ERC ENVIRONNEMENT du 6 février 2020).

Cependant, au cours de ces investigations, les différents sondages réalisés ont révélé des cavités présentes spécifiquement sous les parcelles appartenant à la SAS ZETA.

Un passage caméra a été effectué qui a confirmé l'existence, d'a minima, deux galeries (12 mètres sous le bâtiment construit et 18 mètres en direction d'une autre parcelle).

Compte tenu de la configuration de ces cavités à proximité du bâtiment où est actuellement exploitée l'activité de la Société AUDITECH, la sécurité des biens et des personnes s'y trouvant n'est plus garantie.



[www.silieverilhac.fr](http://www.silieverilhac.fr)

Société Civile Professionnelle d'Avocats

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale, le règlement des honoraires par chèque est accepté

En conséquence, à ce jour, les travaux qui devaient se limiter à de simples recherches et recensement à effectuer par la Société ERC ENVIRONNEMENT ont dû être non seulement complétés par une vidéo scopie mais aussi par une exploration complémentaire grâce à de nouveaux forages chiffrés à hauteur de 29 900€, somme à laquelle des travaux de comblement qui sont impérativement nécessaires doivent être ajoutés.

L'estimation du coût à prendre en charge, selon les données actuelles en possession de ma cliente, s'élève, d'ores et déjà, à la somme de 103 732€.

Vous pourrez d'ailleurs trouver ci-joint un tableau estimatif récapitulatif.

Le préjudice est donc colossal pour la SAS ZETA, votre acquéreur.

Il vous incombe désormais, en votre qualité de promoteur vendeur des parcelles AM n°39 et 42, de prendre position sur la prise en charge du coût relatif à la découverte de cette cavité souterraine.

En effet, il ne revient pas à votre acquéreur d'assumer les responsabilités qui vous sont imputables.

En effet, en votre qualité de vendeur d'immeuble à construire, vous êtes tenu à des garanties que je vous invite à mobiliser dans les plus brefs délais compte tenu de la gravité de la situation, la sécurité des personnes et des biens étant engagée.

A défaut, d'une réponse de votre part sous huitaine s'agissant d'une proposition d'indemnisations, j'ai été mandatée pour saisir la juridiction compétente en urgence.

L'attitude mutique que vous adoptez jusqu'à présent ne fera qu'aggraver les sommes qui seront à terme mises à votre charge.

En effet, dans l'hypothèse où la SAS ZETA serait contrainte de diligenter une procédure à votre encontre, elle sollicitera votre condamnation à l'intégralité du préjudice subi en ce compris les préjudices annexes notamment ceux liés à l'exploitation de l'activité par la Société AUDITECH occupant le bâtiment impacté par la découverte des cavités souterraines et appartenant à ma cliente.

Persuadée qu'il relève de l'intérêt de chacun de solutionner efficacement et amiablement cette problématique, je vous remercie de bien vouloir enfin prendre position soit directement, soit par l'intermédiaire de votre Conseil habituel.

Dans cette attente je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Messieurs, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Sandrine DARTIX DOUILLET

1ère exploration	devis initial ECR ENVIRONNEMENT			STATUT de la démarche
Préparation Chantier implantation relevé	0,250	340,00	85,00	Engagé
Déclarations DICT	0,250	150	37,50	Engagé
Marquage piquetage des réseaux enterrés	0,333	1300	433,33	Engagé
Décapage à la pelle mécanique 1100m2	0,034	1915	64,73	Engagé
location pelle mécanique	0,0846	800	67,68	Engagé
Forages compris suivi	34	435	14790,00	Engagé
Interprétation et rapport	0,23	1650	379,50	Engagé
amené et replis du matériel	0	0	0	Engagé
<b>Exploration Complémentaire suite découverte "vide" lors des forages</b>				
<b>Vidéoscopie devis 7600503 ECR ENVIRONNEMENT</b>				
tubage	46	20	920	Engagé
inspection vieo et rapport	1	1250	1250	Engagé
forage supplémentaires 08-04	3	435	1305	Engagé
forage puits (forage Varenne)	1		15003	Devis
<b>Estimation du comblement marnière identifiée 230 m2</b>				
coût comblement béton	130 €	230	29 900 €	estimé
frais divers comblement			1000	estimé
<b>Recherche complémentaire suite changement Indice</b>				
si le bâtiment actuellement dans le périmètre de sécurité passe complètement dans l'indice alors des sondages en périphérie du bâtiment deviennent nécessaire				
1 sondage tous les 2,5 m périmètre de 137,64 m	137,64	2,5	87	sondages
coût sondages autour du bâtiment	430		37410	estimé sur base déjà engagée
rapport divers DICT, matériel... Rapport			1000	estimé

103732,74

sans parler des frais et honoraires et temps passé.