



SILIE VERILHAC & ASSOCIÉS

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

76000 Rouen

Tél : 02 35 71 16 32

Fax : 02 35 98 22 38

Email : avocats.rouen@silieverilhac.fr

CABINET D'YVETOT

6 rue des Parts

76190 Yvetot

Tél : 02 35 95 06 46

Fax : 02 35 95 32 26

Email : silieverilhac.yvetot@orange.fr

GAN ASSURANCE

8-10 Rue d'Astorg
75383 PARIS CEDEX

Copie à : Assurances CHAPUIS TARTARIN
SPEC

40 Place Pierre Courant
BP131 76051 LE HAVRE CEDEX

Rouen, le 10 juin 2020

LRAR n° 1A 177 951 6902 7

Dossier suivi à Rouen

Nos Réfs : 2020073 SD/CL

AFFAIRE : SAS ZETA / CAP TERRAIN

Vos Réfs - Contrat dommage-ouvrage n°171.576.352

Construction d'un bâtiment n° permis de construire : PC76 116 M0037 situé Rue Maryse Bastié à BOOS

- Contrat responsabilité civile constructeur n°171.576.358-

Madame, Monsieur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de la SAS ZETA qui m'a indiqué les difficultés qu'elle rencontre depuis la régularisation avec la Société CAP TERRAIN d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement par acte en date du 29 septembre 2017.

Ce contrat de construction concerne les parcelles AM n° 39 et 42 sises la Grand Cour Rue Maryse Bastié à BOOS.

Ce contrat de vente en l'état futur d'achèvement vise à la construction d'un bâtiment de bureaux et d'ateliers pour une surface de plancher créée de 1492,43m² selon un permis de construire tacite du 10 mai 2017 (PC 76 116 16M 0037).

Les travaux ont fait l'objet d'une réception courant de l'année 2018.

Parallèlement, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les services de la Métropole ont procédé à un nouveau recensement des cavités souterraines.

Une mise à jour est donc intervenue après l'étude de la Société INGETECH-FORETECH restituée courant du mois de juin 2018.



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

C'est dans ces conditions que la SAS ZETA a eu la surprise d'apprendre l'existence d'un indice de cavité souterraine n°177 la concernant, ayant donné lieu à un nouveau plan de recensement présenté courant du mois de décembre 2018 lors d'une réunion publique tenue par les services de la Commune de BOOS.

Ainsi, la Société CAP TERRAIN a indiqué aux différents propriétaires concernés qu'un programme d'investigations avait été mené par la DDTM et que des démarches étaient en cours auprès de la CCI.

Les propriétaires des différentes parcelles concernées se sont regroupés pour procéder à une évaluation du chiffrage des sondages et du décapage à réaliser sur les parcelles litigieuses.

Ces travaux sont en effet essentiels pour déterminer la configuration réelle de la cavité.

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

L'impératif pour chacun des propriétaires concernés étant bien entendu d'obtenir le plus rapidement possible la levée de l'indice de cavité souterraine, ils ont alors préfinancé les travaux de sondages à effectuer.

Après ventilation de ce coût entre les différents propriétaires concernés, il s'avère que la Société ZETA a dû financer la somme de 15 857,70€HT (selon facture 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'au minima deux galeries (12m semble-t-il à proximité du bâtiment construit et 18m 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 et appartenant à la SAS ZETA, la sécurité des biens et des personnes s'y trouvant n'est plus garantie.

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 vidéoscopie, 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 la SAS ZETA s'élève, d'ores et déjà, à la somme de 103 732€.

Il s'agit pour la SAS ZETA d'un véritable sinistre qu'il convient pour votre assurance de prendre en charge soit au titre de l'assurance dommage-ouvrage souscrite (n°171.576.352), soit au titre de l'assurance de la responsabilité civile constructeur non réalisateur (n°171-576-358) souscrite par la Société CAP TERRAIN.

Malgré différents courriers de mise en demeure qui ont été adressés à la Société CAP TERRAIN en sa qualité de promoteur-vendeur des parcelles AM 39 et 42 pour lui rappeler les garanties spécifiques dont elle est redevable envers son vendeur, la SAS ZETA n'a été honorée d'aucune réponse par votre assurée.

En votre qualité tant d'assurance dommage-ouvrage, que d'assurance responsabilité civile constructeur de la Société CAP TERRAIN, il vous revient d'intervenir.

A défaut, la SAS ZETA sera contrainte de diligenter une procédure à votre encontre.

Je vous remercie dans ces conditions de me répondre soit directement, soit par l'intermédiaire de votre Conseil habituel.

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

Sandrine DARTIX DOUILLET