Mission – THE CROWN

Date du rapport – 29 septembre 2023

VIEIRA GLOBAL
EXPERTISE

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

www.vieiraglobalexpertise.com

AUDIT

En Fin de Garantie Décennale

THE CROWN

Sommaire

Partie 1

Présentation et périmètre de la mission
Description de l'Ouvrage
Analyse de la Police Dommages-Ouvrage

Partie 2

Constats des niveaux en infrastructure
Constats des niveaux en superstructure

Partie 3

Conclusions & Analyses des désordres à déclarer
Votre Expert d'Assuré vous conseille



PARTIE 1

Présentation de la mission

La mission qui nous a été confiée par la société INDIVISION 801, représentée par CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, consiste en une prestation d'**A**udit Assurances en **F**in de **G**arantie **D**écennale aux fins d'identification des désordres pour lesquels le propriétaire actuel, bénéficiaire des garanties dommages ouvrage, serait susceptible de faire procéder à des déclarations de sinistres auprès de l'assureur GENERALI, pour tenter d'obtenir la prise en charge des travaux de réfection des désordres constatés.





Périmètre de la mission

Visite des
niveaux en infrastructure
en superstructure
Parking

Examen du parking **en sous-sol**

Examen des différents **niveaux en infrastructure, en superstructure et toiture terrasse**

Date de la réalisation de l'Audit - 14/09/2023

A l'issue de cet examen sur site, le présent rapport a été établi sous la forme d'un tableau synoptique de conclusions, récapitulant poste par poste les désordres constatés et comportant une analyse en termes d'assurances construction.

Description de l’Ouvrage

Opération de construction :

THE CROWN

21 à 26 rue Simone Veil

06200 NICE

THE CROWN



L'opération *« THE CROWN »* est située à NICE.

Il s’agit d’un immeuble de 10 732m2 qui se compose de trois volumes indépendants de hauteurs variables positionnés en équerre l'un par rapport à l'autre :
-Bâtiment A : R+7 le long de l'avenue Simone Veil ,
-Bâtiment B : R+4 le long de la rue du Canal d'Amenée),
-Bâtiment C : R+2 pour le plot de liaison en cœur d'îlot.
Ce plan en « U », ouvert vers le sud, dégage un jardin en pleine terre de 650 m².

En complément des bureaux, l'immeuble dispose d'un show-room, d'un restaurant inter-entreprises, de divers services (infirmerie, salle de sports, cafétéria, etc.) et d'un parking souterrain de 250 places.

Date de réception des travaux

09/11/2015

N° de Police DO/CNR

000AN795770

Expert DO

STELLIANT

Assureur

GENERALI

Expert Conseil d’Assuré

Cabinet VGE

Architecte / Maître d’Oeuvre

CABINET CHAIX ET MOREL

THE CROWN






Boulevard du Mercantour
Rue Julien Lauprêtre
Texas Truck
Green Meridia
IBM
Université de Formation Interp...
Ecole de design ESDAC Nice Côte...
IBM Méridia Batiment A - Immeuble "The Crown"
Traverse des Maraîchers
Palais Nikaia
Stade Charles-Ehrmann
Lidl
Rue des Grenouillères
Vernazza Autogru SAS
Aikido Club Du Baou
ICS Nice
Police nationale
Courir
Collège Jules Romains
Le Temps des Cerises
Vu Log
Ecole maternelle Digue des Français
Centre De Loisirs Pour La Jeunesse...
Meca Rapid
CADAM / Centre Administratif

Analyse de la Police Dommages-Ouvrage

(Conditions particulières non communiquées)

Numéro de Police & Assureur	**000AN795770 - GENERALI**
Courtier	**NC**
Maître de l'Ouvrage - Souscripteur d'Origine	**NC**
Propriétaire Actuel Bénéficiaire des Garanties Dommages Ouvrage	**INDIVISION 801 / EDISSIMO GENEPIERRE**
Nature de la construction	L'immeuble est composé de 3 bâtiments dénommés A,B,C construit sur deux niveaux de sous-sol jusqu'au R+7
Coût total de la construction	Coût total définitif : 21 728 000 € Date d'ouverture de chantier : 17/03/2014 Date de réception : 09/11/2015
Intervenants principaux	Maître d'œuvre exécution : SARL EGIS BATIMENT MEDITERRANEE Architecte : CABINET CHAIX ET MOREL

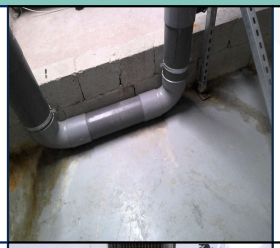
Analyse de la Police Dommages-Ouvrage

(Conditions particulières non communiquées)

Garanties souscrites DO / CNR	**1. Garanties obligatoires : NC** (Articles 1792 et 1792.2 du Code Civil) 2. **Garanties complémentaires : NC**
Montant des garanties	**1. Garanties obligatoires : NC** **2. Garanties complémentaires : NC**
Franchise – Volet Dommages Ouvrage	**NC**
Franchise – Volet CNR	***NC***

PARTIE 2

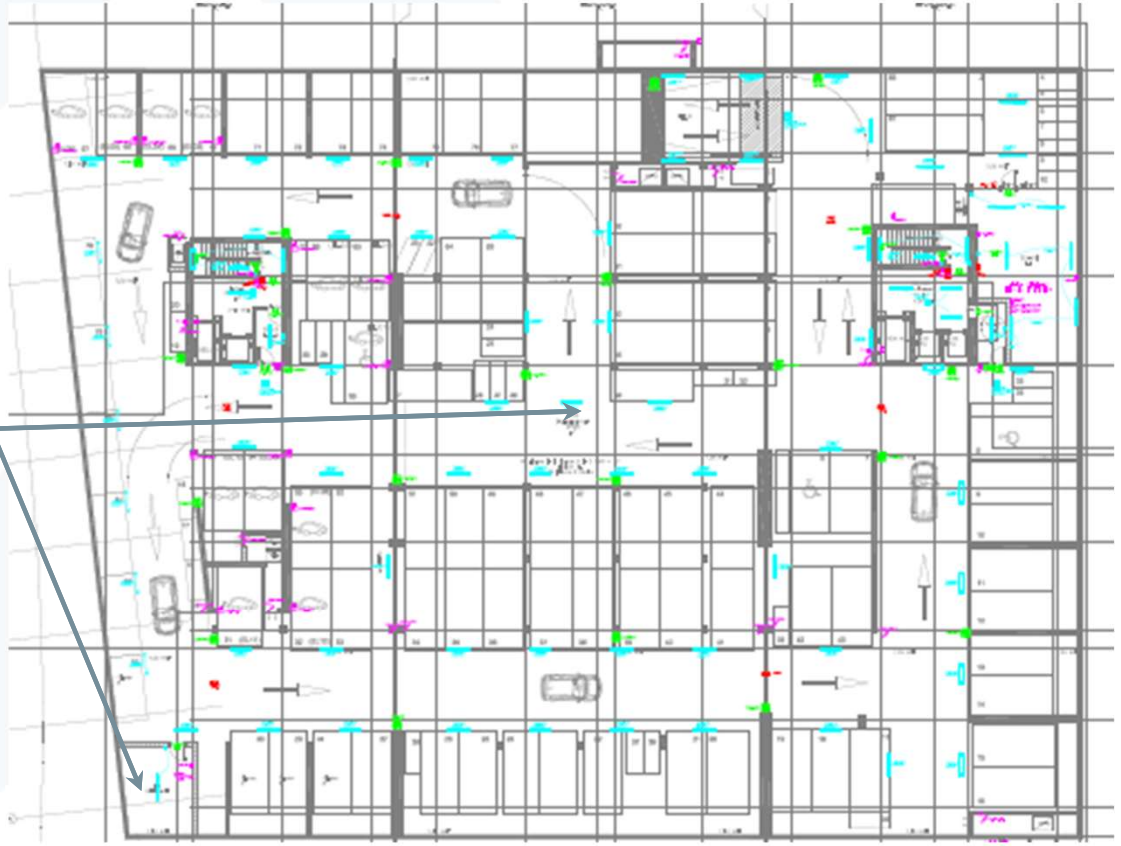
Constats en infrastructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 2ème sous-sol								
Local hydrocarbure	Etancheite	Défaut d'étanchéité ou fuite d'origine indéterminée générant une stagnation d'eau importante au sol	8		**X**		Persistance du phénomène malgré les investigations de NERCO	**DO 2023.04 D2**
Parking	Securite	Multiples dysfonctionnements et non-conformités du système de désenfumage de l'opération	9		**X**			**DO ES 2023.01**

Niveau 2ème sous-sol







PARTIE 2

Constats en infrastructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 1er sous-sol								
Aucun désordre constaté ou signalé par l'occupant.								

PARTIE 2

Constats en infrastructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau RDC - RIE								
Dysfonctionnement de la centrale d'air dans le RIE et la salle de restauration, ne permettant pas de fournir le débit et la température de soufflage attendue. Dossier lié à l'expertise judiciaire en cours - analyse de CAICP en cours - aucune intervention VGE à ce stade								

PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau RDC - Hall								
Hall d'accès principal	Menuiserie	Dysfonctionnement des portes du hall d'entrée couplé à un défaut de fermeture ne garantissant plus la sécurité du site	12		**X**			**DO ES 2023.04 D3**

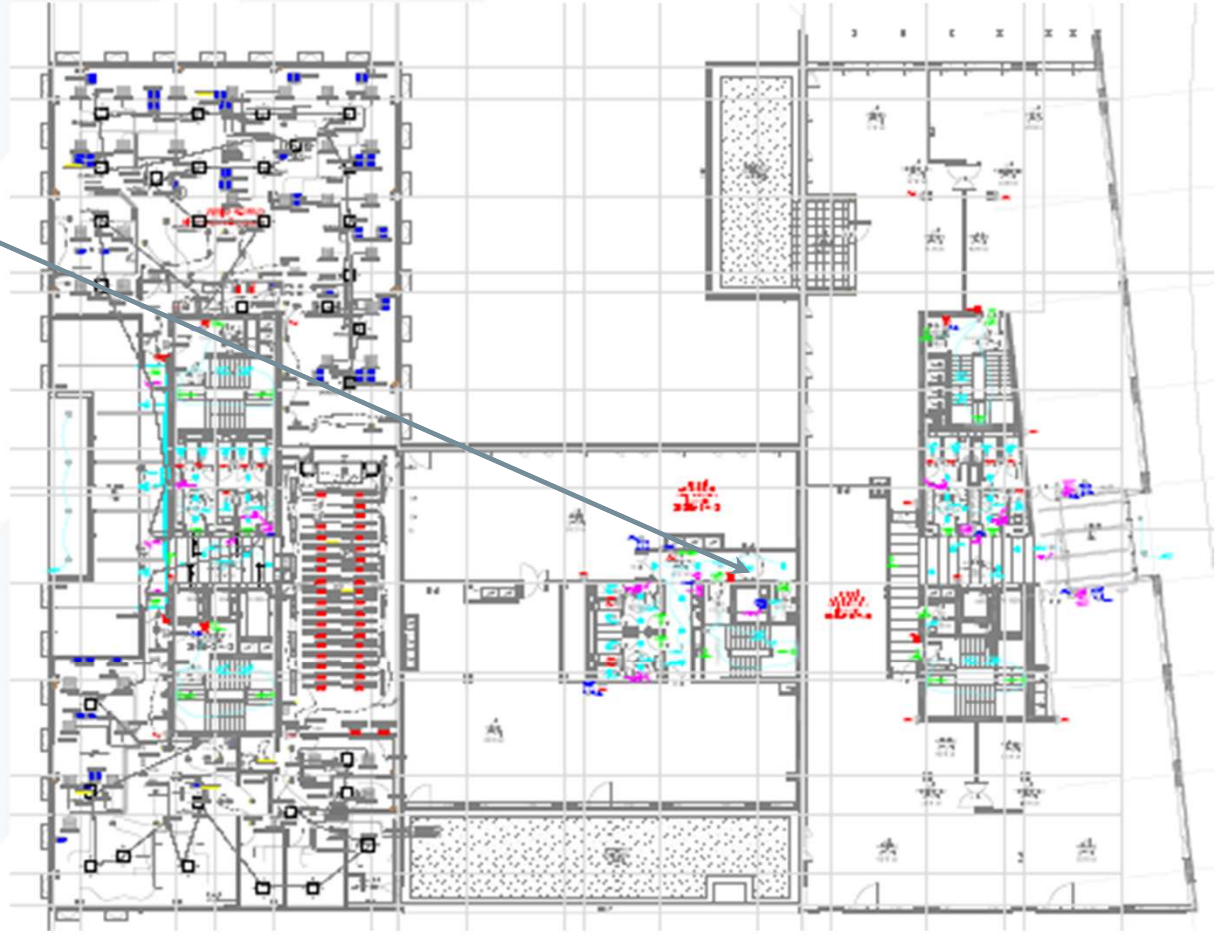
PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 1er – bâtiment B/C – Locaux Métropole de Nice								
Entre le bâtiment B et C	Gros œuvre	Infiltrations actives au droit du joint de dilatation générant des conséquences dommageables intérieures	6		**X**			**DO ES 2023.04 D1**

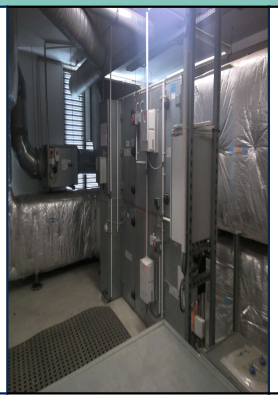
1er étage





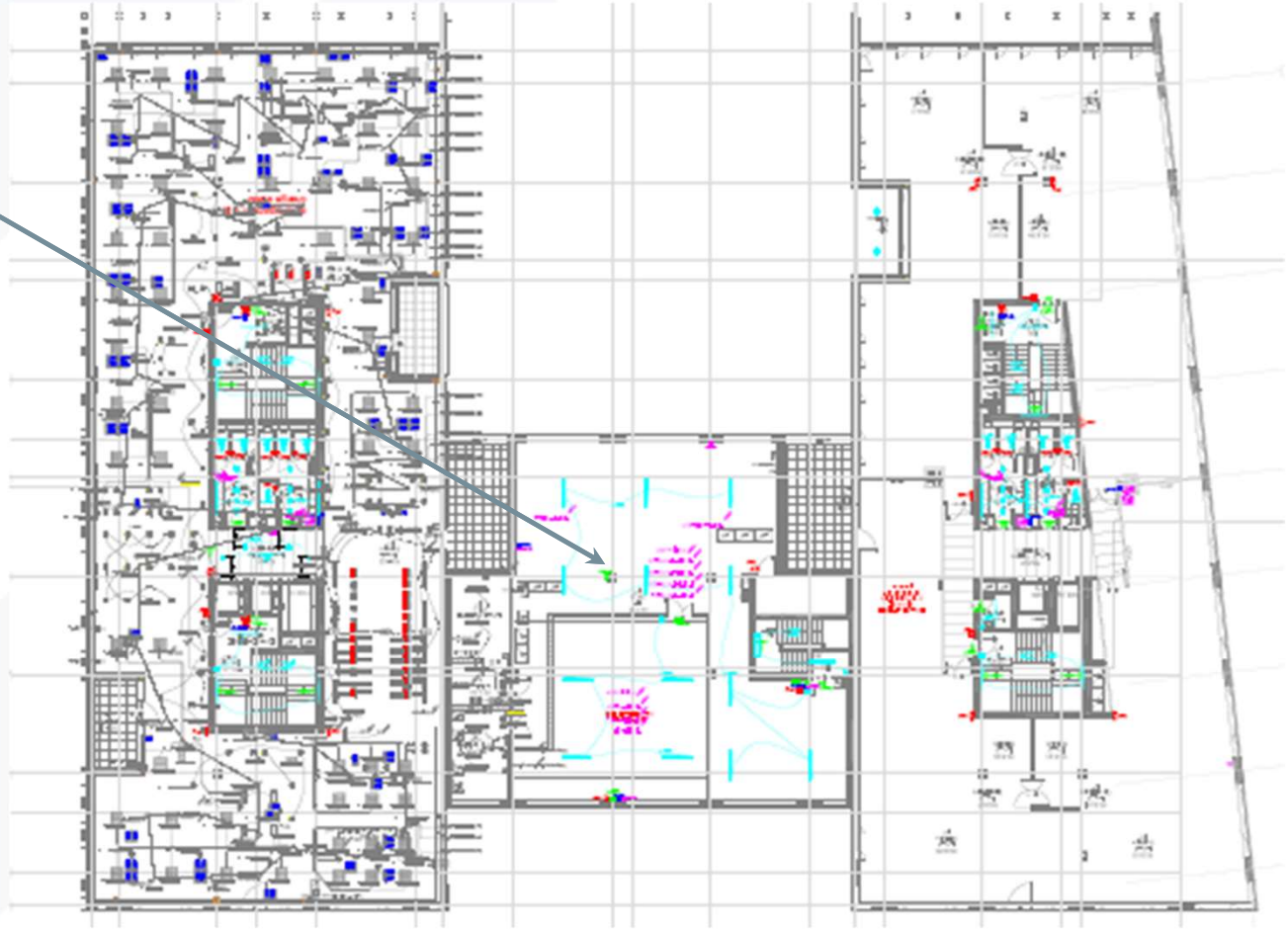
PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres	
Niveau 2ème étage – locaux techniques Bâtiment B/C							
Sanitaires de tous les bâtiments	CVC	Défaut de délivrance des débits d'air règlementaire d'extraction de l'air sanitaire (code du travail) rendant ainsi l'ouvrage impropre à sa destination au regard de l'article 1792 du Code civil et générant un risque à la personne. Localisation Réseau Bât A, B, C, Caisson VMC dans les locaux techniques	7		**X**		Dossier instruit sous la référence **DO GA 2021.04** – Position de garantie de l'Assureur DO – Attente chiffrage du BE de NERCO

2ème étage





PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 3ème étage – Locaux ESOL, EDF								
Aucun désordre constaté ou signalé par l'occupant.								

PARTIE 2

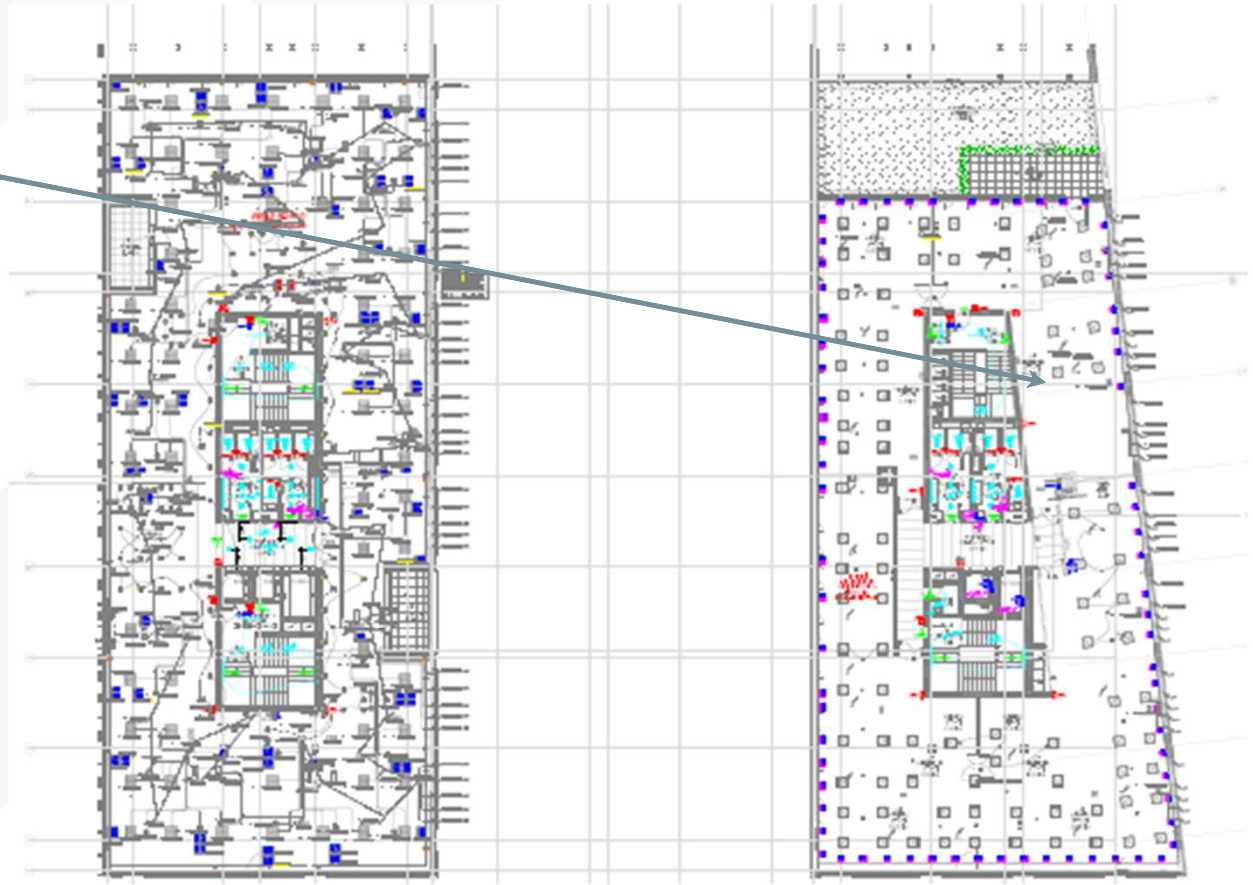
Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 4ème étage								
Batiment B EDF	Etanchéité	Infiltration au droit d'une descente EP générant des conséquences dommageables intérieures	10		**X**		Infiltration reprise par NERCO dans le cadre de la maintenance	**DO ES 2023.03 D2**
Skydome/ Bureau de Mme CRUZOT - Bâtiment B	Etanchéité	Double Infiltration : Sous skydome et au droit du bureau de Mme CRUZOT générant des conséquences dommageables dans ledit bureau ainsi que les parties communes	11		**X**			**DO ES 2023.03 D3**

4ème étage



N°11



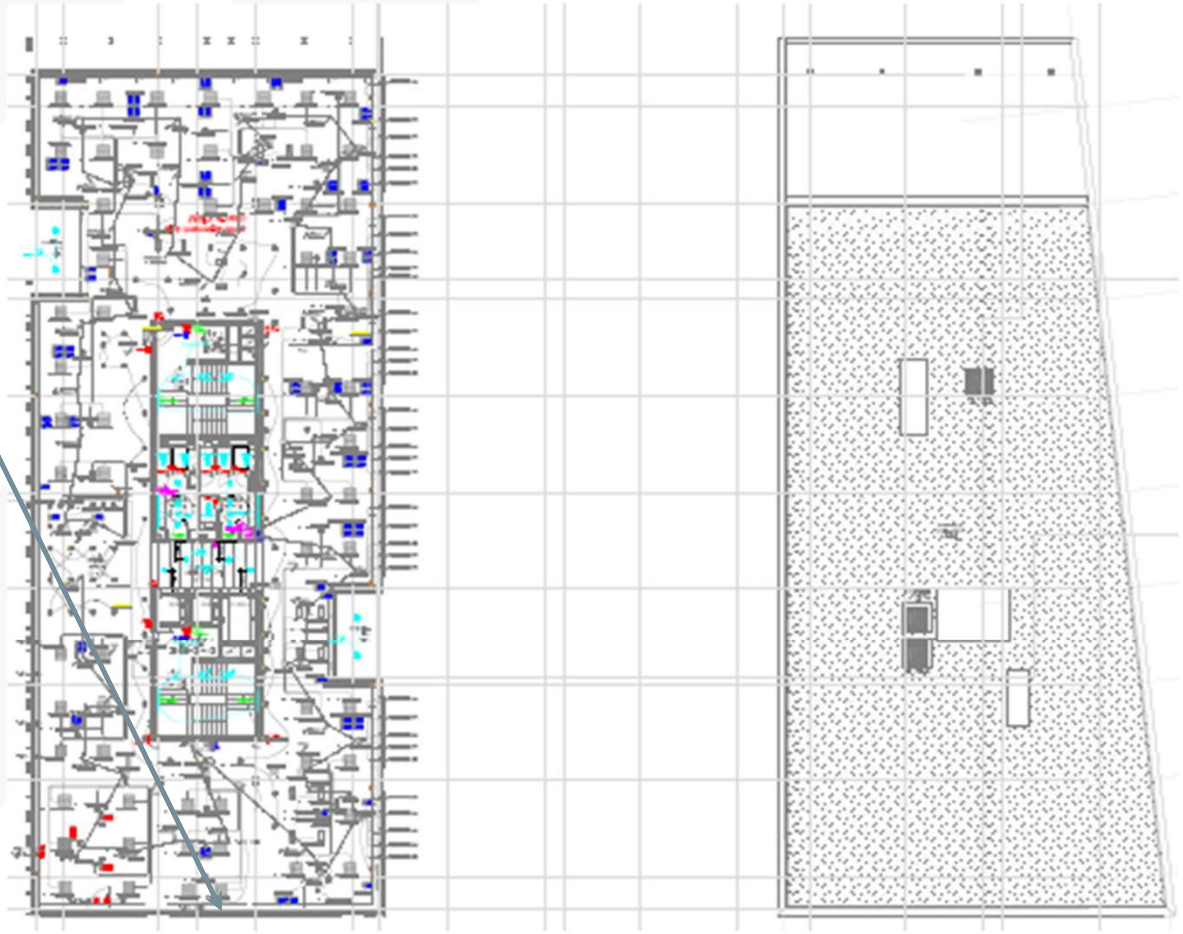
PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 5ème étage – Locaux VULOG								
Salle de réunion 5009 - Châssis 5017	Façade	Infiltration active en lien avec le point N°1	5		**X**			**DO ES 2023.03 D1**

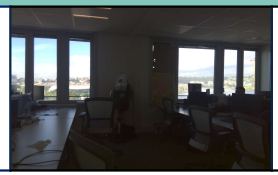
5éme étage



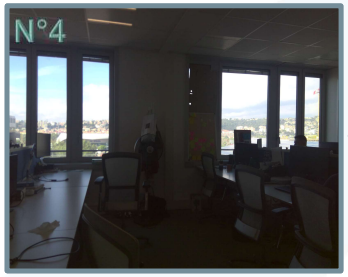


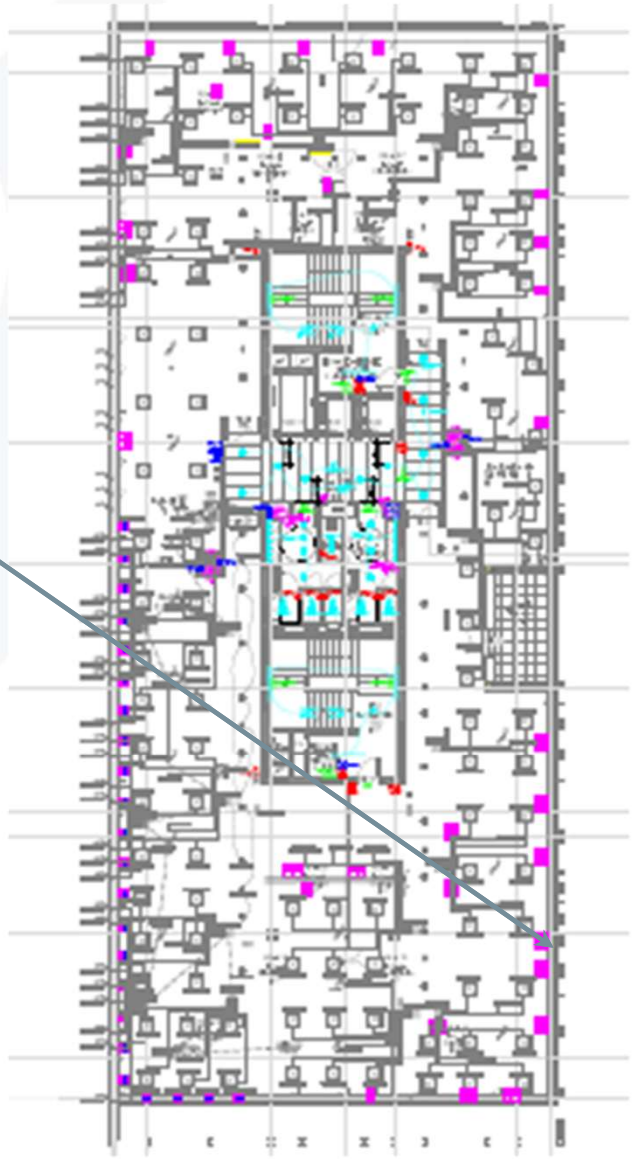
PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 6ème étage – Locaux GRANT THORNTON								
Open space	Equipement	Dysfonctionnement des stores en lame d'air	4		**X**			**DO ES 2023.02**

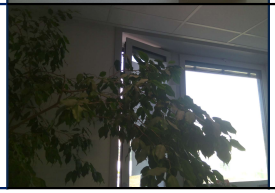
6ème étage





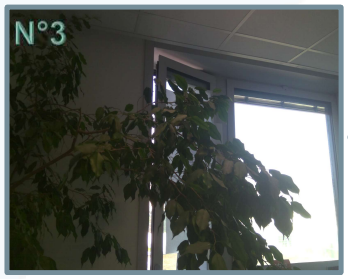
PARTIE 2

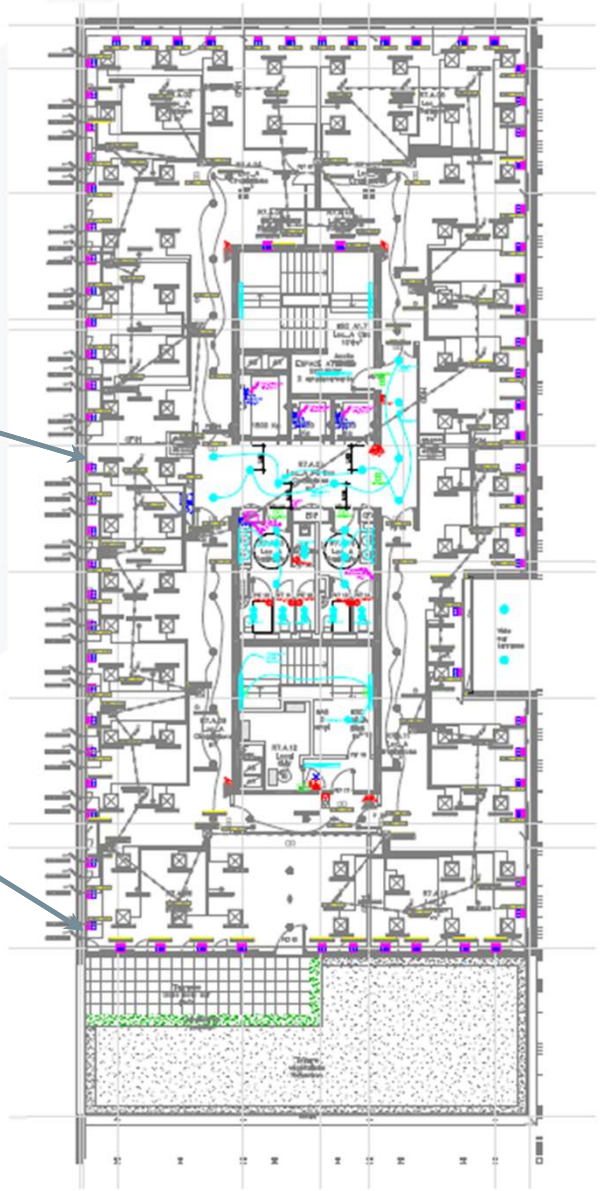
Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau 7ème étage – Bâtiment A – Locaux SPADA								
Bureau face sanitaires	Equipement	Dysfonctionnement des stores en lame d'air	2		X			DO ES 2023.02
Bureau 22	Equipement	Dysfonctionnement des stores en lame d'air	3		X			

7éme étage

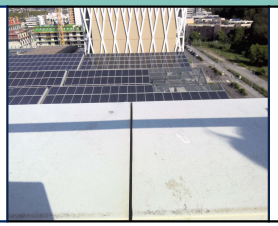




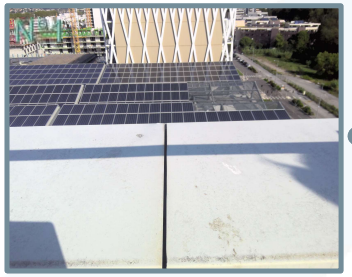


PARTIE 2

Constats en superstructure

Localisation	Catégories	Description des désordres	N°VGE	Photos désordres	Avis VGE		Observations	N° dossier proposé ou déclaré
					DO	Entretien Mise en observation Autres		
Niveau toiture Bâtiment A								
Façade Nord	Façade	Infiltration par façade et/ou défaut d'étanchéité actif sous couvertine générant des conséquences dommageables intérieures au R+5	1		**X**		*(en lien avec le point VGE N°5)*	**DO ES 2023.01 D1**

toiture




Ecole de design
ESDAC Nice Côte
La Digue
IBM Méridi
- Immeuble
Campus Sud des Métiers
Rue Emmanuel Grout
ICS Nice
do Club Du Baou

Défaut de conception généralisé des stores en lame d'air

Photographies des désordres



Lors de notre visite, il a été porté à notre connaissance que les stores situés en lame d'air étaient défectueux. Nos déplacements sur l'ensemble du site confirment bien l'existence de cette pathologie. Au vu de l'ampleur du phénomène, le défaut constructif est bien caractérisé et incite donc le locataire à mettre en œuvre des mesures palliatives par la pose de stores intérieurs.

Ces désordres affectent l'ensemble de l'opération, à tous niveaux.

Conclusions des désordres à déclarer auprès de l'assureur dommages-ouvrage et estimations de la mobilisation des garanties

Localisation & Catégorie	Description & libellés des désordres à déclarer	N°dossier D.O proposé	Sinistre présentant un caractère généralisé / étendu / multiples ou ponctuel	Si position favorable de l'assureur, gestion du dossier réalisable dans les délais légaux. Article L.242-1 du Code des Assurances (max J+225)	Si position négative de l'assureur, contestation de la position ou bien mise en observation possible.	Investigations réalisables en expertise si position favorable ou bien hors expertise	Sinistre pouvant porter atteinte au clos et au couvert de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre pouvant porter atteinte à la solidité de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre pouvant porter atteinte à la destination de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre générant un préjudice visuel Faible / Moyen / Important
-	Aggravation des multiples dysfonctionnements et non-conformités du système de désenfumage de l'opération, explicités dans les termes du rapport de NERCO INGENIERIE qui fait partie intégrante de la présente déclaration, portant atteinte à la sécurité des personnes et rendant ainsi l'ouvrage impropre à sa destination, suivant l'article 1792 et suivants du Code civil.	DO ES 2023.01	DÉJÀ INSTRUIT PAR VGE DANS LE CADRE D'UNE MISSION ES – POSITION NEGATIVE RECUE - En attente des DOE électricité, CVC & SSI ainsi que des plans afin de nous permettre de tenter d'effectuer une réclamation auprès de l'assureur et de l'Expert D.O.							
Tous niveaux	Défaut de conception d'éléments d'équipement indissociables sur tous les niveaux (stores intégrés dans les lames d'air des châssis en façade assurant le clos de l'ouvrage) générant des dysfonctionnements évolutifs et généralisés. (Points VGE N°2, 3, 4) Ces désordres portent atteinte à la destination de l'ouvrage au sens de l'article 1792 et suivants du Code civil.	DO 2023.02	Généralisé	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	MOYEN

Conclusions des désordres à déclarer auprès de l'assureur dommages-ouvrage et estimations de la mobilisation des garanties

Localisation & Catégorie	Description & libellés des désordres à déclarer	N°dossier D.O proposé	Sinistre présentant un caractère généralisé / étendu / multiple ou ponctuel	Si position favorable de l'assureur, gestion du dossier réalisable dans les délais légaux. Article L.242-1 du Code des Assurances (max J+225)	Si position négative de l'assureur, contestation de la position ou bien mise en observation possible.	Investigations réalisables en expertise si position favorable ou bien hors expertise	Sinistre pouvant porter atteinte au clos et au couvert de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre pouvant porter atteinte à la solidité de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre pouvant porter atteinte à la destination de l'ouvrage Article 1792 et suivants du Code Civil	Sinistre générant un préjudice visuel Faible / Moyen / Important
TOITURE - R+5 - R+4	D1. Infiltrations par façade générant des conséquences dommageables intérieures; (Points VGE N°1, 5) D2. Infiltration au droit d'une descente EP générant des conséquences dommageables intérieures; (Point VGE N°10) D3. Double Infiltration : Sous skydome et au droit du bureau de Mme CRUZOT générant des conséquences dommageables dans ledit bureau ainsi que les parties communes; (Point VGE N°11) Ces désordres portent atteinte au clos et couvert de l'ouvrage le rendant impropre à destination au sens de l'article 1792 du Code Civil.	DO 2023.03	MULTIPLE	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	FAIBLE
R+1 - R-1	D1. Infiltrations actives au droit du joint de dilatation générant des conséquences dommageables intérieures; (Point VGE N°6) D2. Défaut d'étanchéité ou fuite d'origine indéterminée générant une stagnation d'eau importante au sol dans le local hydrocarbure au R-1; (Point VGE N°8) D3. Dysfonctionnement des portes du hall d'entrée couplé à un défaut de fermeture ne garantissant plus la sécurité du site; (Point VGE N°12)	DO 2023.04	MULTIPLE	OUI	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	FAIBLE

Votre Expert d'Assuré vous conseille

Tout d'abord, il convient de préciser que nous avons effectué les visites de site à l'occasion d'une faible pluviométrie ; dans ces conditions, hormis quelques fuites actives relevées lors de notre passage, les repérages des infiltrations ont été réalisés principalement sur la base des conséquences dommageables apparentes (taches sur les embellissements et notamment traces de ruissellement ou de calcaire sur les profilés de façade ou plaques de faux plafond...).
Ceci étant précisé, les désordres que nous avons identifiés impactent, pour la plupart, soit le clos et le couvert de l'ouvrage ou bien peuvent porter atteinte à la solidité des ouvrages et pourraient relever consécutivement de la garantie décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil car ils peuvent compromettre également la destination de l'ouvrage.
Conformément aux dispositions des conditions générales des contrats d'assurance, nous conseillons systématiquement que les déclarations soient émises par type de pathologie mais également suivant la zone des désordres identifiés dans l'objectif d'obtenir des déclarations dûment constituées sans possibilité pour l'assureur de refuser le sinistre déclaré dès l'ouverture du dossier.
De plus, la sectorisation des déclarations optimise la gestion des dossiers et la qualité des informations fournies permet souvent d'orienter favorablement dès le départ les expertises dommages-ouvrage. A noter qu'en cas de position favorable de l'assureur ou bien suite à un accord de l'assureur de réaliser des investigations (bien souvent après contestation d'une position négative), les frais de recherches permettant de déterminer la cause du sinistre pourraient être pris en charge par l'assureur Dommages-Ouvrage.

La complexité des pathologies identifiées nous conduit à vous conseiller à avoir recours à un cabinet spécialisé en assurance construction afin de défendre sur le terrain les dossiers sinistres qui seront déclarés auprès de l'assureur Dommages-Ouvrage.

Il convient de rappeler que le point de départ de la garantie décennale est constitué par le procès-verbal de réception final mais que le point de départ de la garantie de bon fonctionnement, quant à lui, court à compter du procès verbal de réception de chaque entreprise intervenante.

Date d'expiration de la garantie décennale : 9 Novembre 2025.

Votre Expert d'Assuré vous conseille

RAPPEL DES PRINCIPES DE LA PROCEDURE D'EXPERTISE DOMMAGES-OUVRAGE AMIABLE

1) Délai pour notification de la position de l'assureur :
L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat ; c'est donc dans ces soixante jours que l'Expert sera missionné par l'assureur, qu'il réalisera l'expertise sur site et qu'il produira un rapport d'expertise préliminaire ou unique.

2) Délai pour dépôt du rapport définitif chiffré & proposition de l'assureur :
Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

3) Sanction pour non respect des délais :
Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

4) Prolongation de délai visé au 2) ci-dessus en cas d'accord de principe formulé sur les garanties :
Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée. Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours. Ce qui amène à 225 jours à compter de la réception de la déclaration du sinistre.

5) Délais reportés du fait de la récusation de l'Expert :
En cas de récusation de l'Expert par l'assuré ou son représentant, les délais d'instruction et de règlement du sinistre sont allongés de 10 jours pour la première récusation et de 30 jours pour la seconde.

MAINTENANCE & ENTRETIEN

D'une manière générale, il convient de souligner que cette opération immobilière est en très bon état d'entretien.

Pour mémoire, il convient de rappeler que pour la pérennité de l'ouvrage il convient de maintenir, vérifier et contrôler périodiquement les façades (Cf. DTU 33.1) ainsi que les étanchéités (Cf. DTU 43.1) et les éléments d'équipement sécuritaires, par des entreprises respectivement spécialisées.

Malheureusement, certains points n'ont fait l'objet d'aucune déclaration dans le cadre du délai de bon fonctionnement. Ces points seront donc à prendre en considération dans le cadre de l'entretien du bâtiment et à frais avancés du propriétaire.

INVENTAIRE DES PIECES PRINCIPALES RECUES

- Plans de l'opération
- Antériorité des sinistres instruits en mission GA
- DOE

Toute l’équipe du Cabinet VGE reste à votre disposition pour tout complément d’information

Gardons contact :
contact@vieiraglobalexpertise.com| 01 69 20 98 60
36 rue de la Grille au Roi - 91160 Saulx-les-Chartreux

Ce rapport ne préjuge pas de la garantie de l'assureur et l'intervention de l'Expert Conseil d'Assuré, au même titre que celle de l'Expert Dommages-Ouvrage ne s'apparente pas à une mission de prescripteur, maîtrise d'Œuvre ou de toutes autres missions de locateur d'ouvrage relevant de l'article 1792 et suivants du code civil. La responsabilité du cabinet VGE ne peut en aucun cas être engagée sur des éléments présents dans les lieux non accessibles, clos, sous contrôle d'accès ou occupés, durant l'exécution de l'inspection ; de même, la responsabilité de VGE ne peut être engagée pour toutes modifications apportées aux lieux et ouvrages après la visite effectuée.

La responsabilité de VGE ne pourra en aucun cas être recherchée au titre du présent rapport qui ne revêt qu'un caractère informatif et non-exhaustif, dont certaines informations ont été recueillies auprès des locataires et/ou exploitants techniques du site. La durée de validité des avis et de la conclusion de ce diagnostic est de 2 mois à compter de la date de visite en raison de l'évolution naturelle des matériaux, des équipements et des interventions ultérieures sur les ouvrages.

Ce document est protégé par des droits de la propriété intellectuelle dont VGE est seule titulaire, notamment des droits d'auteur sur tous les textes et le contenu du présent rapport