

ANNEXE : RG°22-31130

2022-0406

Laurent Cascales, Expert de justice

Compagnie

GROUPAMA MEDITERRANEE

Références

GSU2021568547-01

Inspecteur

M.PEOC'H Thierry

Assuré

Monsieur SAINT-GUILHEM LAURENT

N° de contrat

12191641Y

Expert

Rodolphe CHAPUT

Références

TX21592414

Gregory FAUCOUNAU

Informations sinistre

Nature du sinistre

Dommmages aux biens

Date du sinistre 21/11/2021

Lieu du sinistre

4 PLACE DE L HOTEL DE VILLE

34590 MARSILLARGUES



Vue aérienne



Photo de la façade rue

Règlement indemnitaire

1 762,20 € TTC en valeur à neuf dont 440,55 € en différé sur justificatifs.

Recours

A repousser voir paragraphe

TEXA SAS

Siège social : 37, rue de la Victoire 75009 Paris

SAS au capital de 76 245 €

RCS PARIS B 392 488 722

N° TVA Intracommunautaire : FR 56 392 488 722

1 - OPERATIONS D'EXPERTISE

- Date de la mission : 22/11/2021
- Date du contact : 22/11/2021
- Date du rendez-vous : 22/11/2021
- Type de rendez-vous : Unilatéral
- Personne(s) rencontrée(s) :
 - Monsieur Laurent SAINT GUILHEM et Madame Nathalie QUILICHINI, propriétaire occupant total
 - Monsieur Hichem BENDJILALI propriétaire de la maison du 3 rue Jean Jaurès
 - Plusieurs voisins, maire, adjoint au maire, représentant de la Police Municipale sont venus à notre rencontre du fait de la proximité de la maison de Monsieur GUILHEM de la mairie et de la police municipale.

- Date du rendez-vous : 08/12/2021
- Type de rendez-vous : Unilatéral
- Personne(s) rencontrée(s) :
 - Monsieur Laurent SAINT GUILHEM et Madame Nathalie QUILICHINI, propriétaire occupant total
 - Monsieur Thierry PEOC'H, inspecteur de la compagnie GROUPAMA MEDITERRANEE
 - Huissier de justice

- Date du rendez-vous : 14/01/2022
- Type de rendez-vous : contradictoire
- Personne(s) rencontrée(s) :
 - Monsieur Hichem BENDJILALI propriétaire de la maison du 3 rue Jean Jaurès

2 - DESCRIPTION DU RISQUE

Nature	:	Maison de village
Niveaux	:	R+2
Usage	:	Habitation principale
Superficie développée	:	180 m ²
Nombre de pièces principales	:	Rez de chaussée : 1 salon / 1 ^{er} étage : 2 chambres / 2 ^{ème} étage : 3 chambres
Construction	:	Dur à : 100 %
Couverture	:	Dur à : 100 %
Etat général d'entretien	:	Mauvais état
Année (estimée) de construction	:	1800
Environnement	:	Centre-ville
Zone à urbanisation	:	Dense
Risque isolé	:	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
		Desservi par voie passante
Risque contigu à d'autres constructions sur 1 ou 2 côtés	:	Oui sur les 2 cotés

3 - ASSURANCES

▪ Police type	:	12191641Y
▪ Date d'effet	:	21/05/2006
▪ Indice de souscription	:	717.60
▪ Indice de règlement	:	1022.30
▪ Qualité de l'assuré	:	Propriétaire occupant
▪ Surface développée	:	180 m ² environ
▪ Nombre de pièces	:	6 pièces
<u>Garanties</u>	:	EXPLOSION
Biens immobiliers	:	Valeur de reconstruction à neuf
Biens mobiliers	:	Valeur à neuf avec option rééquipement à neuf
<u>Frais et Pertes annexes</u>	:	
Perte d'usage / déplacement / relogement	:	Limite de 1 an, indemnisation proportionnelle à la valeur locative estimée sur le marché local et au nombre de pièces sinistrées
Frais de démolition et de déblais	:	Frais justifiés de démolition et construction dans la limite de 10% de l'indemnisation versée pour le bâtiment
Dommages ouvrages	:	Remboursement de la cotisation d'assurance « Dommage ouvrage » en cas de reconstruction ou de réparation
Bureaux d'études	:	A concurrence des honoraires et dans la limite de 5 % de l'indemnisation versée pour le bâtiment
Honoraires d'expert	:	5% de l'indemnité des dommages indemnisés
Dommages causés par les secours	:	frais justifiés

- Franchise : Sans objet

Exactitude des déclarations contractuelles

OUI NON

- **Motif de la non-conformité** : Dans un premier temps nous avons notifié 6 pièces relevées alors que le contrat en indique 5

En effet le bien se décompose comme suit :

Rez-de-chaussée : 1 salon (32,85 m ²)	soit	1 pièce principale
1 ^{er} étage : 2 chambres (18 m ² et 23 m ²)	soit	2 pièces principales
2 ^{ème} étage : 3 chambres (19m ² , 18 m ² et 15 m ²)	soit	3 pièces principales
	Soit	<u>6 pièces principales</u>

Toutefois lors de notre dernière visite d'expertise nous avons acté que « deux chambres » du 2^{ème} étages ne sont pas séparées par une cloison et peuvent être assimilées comme une seule et même pièce d'une superficie inférieure à 40 m² soit une pièce principale.

De ce qui précède le risque est considéré comme conforme avec 5 pièces principales.

4 - CIRCONSTANCES ET CAUSES DU SINISTRE

Causes et circonstances | Description

Date du sinistre : 21/11/2021

Heure du sinistre : 16h45

Date de déclaration : 22/11/2021

Pompiers : SDIS

Personne ayant prévenu les
pompiers : Une voisine

Monsieur Laurent SAINT GUILHEM et Madame Nathalie QUILICHINI sont propriétaires occupants d'une maison de village de type R+2 à usage de résidence principale.

La maison éditée sur 3 niveaux, date des années 1800, et a été acquise par les présents propriétaires en 2005.

La maison serait régie par des contraintes de rénovation liés aux Bâtiments de France du fait d'un escalier en pierre de taille au centre de la maison. Par ailleurs, cette maison est à proximité d'une église classée.



Selon les informations recueillies le 22 novembre 2021 :

En fin d'après-midi, aux alentours de 16h40, Madame QUILICHINI se trouve dans la cuisine au rez de chaussée et souhaite allumer une cigarette. N'arrivant pas à trouver un briquet, Madame QUILICHINI se sert d'une lampe à souder se trouvant dans ladite pièce, dont la recharge venait d'être remplacée, afin de procéder à l'allumage de la cigarette.

A mise en fonction de la lampe à souder, un départ de feu se produit sur le dit appareil au niveau de la recharge de gaz résultant d'un défaut de connexion.



Exemple de la lampe à souder utilisée

Dans la panique et n'arrivant pas à éteindre ce départ de feu, Madame QUILICHINI jette au sol de la cuisine la lampe à souder.

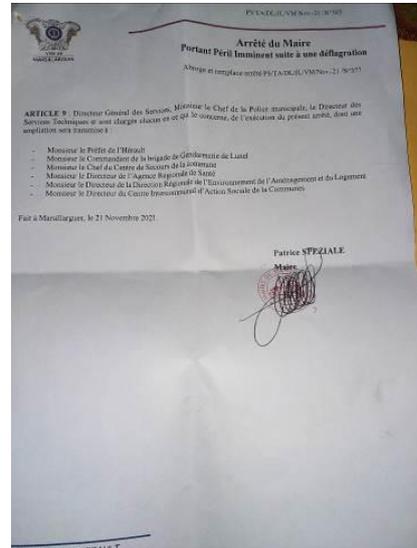
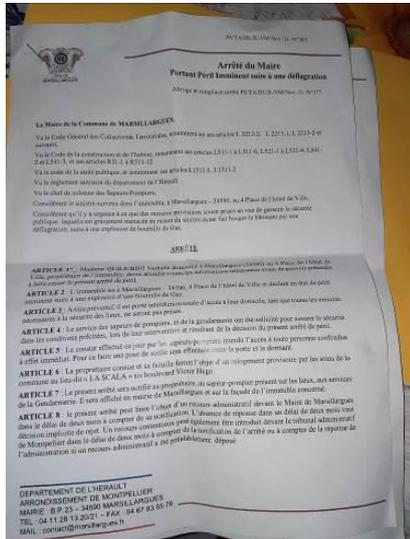
Monsieur SAINT GUILHEM, interpellé par les cris de son épouse, ouvre la porte générant un appel d'air et à cet instant, la recharge explose projetant en arrière-Monsieur SAINT GUILHEM (recul d'environ 2 m) et aurait brûlé les cheveux de Madame QUILICHINI.

Du fait de la détonation qui a été perçue et entendue par le voisinage, le SDIS 34 est appelé par une voisine à 16h45, qui mettrons environ 20 minutes à arriver.

La Police Municipale, étant voisin de ladite habitation maison, intervient immédiatement.

A l'arrivé du SDIS 34, Monsieur SAINT GUILHEM et Madame QUILICHINI ont été pris en charge et ont été conduit à l'hôpital pour observation.

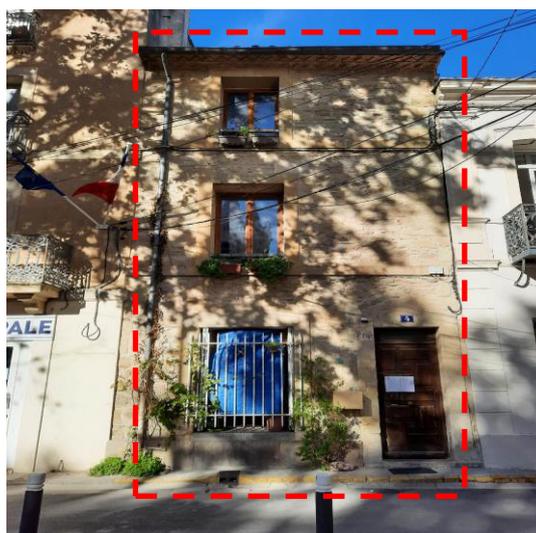
En leur absence, la maison a été fermée et le maire de la commune a fait procéder la mise en œuvre d'un « arrêté de péril imminent suite à une déflagration ».



A notre arrivée sur les lieux le 22 novembre 2021 à 12h00, nous débutons notre rendez-vous d'expertise accompagné de Monsieur SAINT-GUILHEM et Madame QUILICHINI ainsi que le passage des voisins, maire de la ville et un représentant de la Police Municipale.

Au vu des échanges avec ces personnes, une explosion a bien été perçue par chacune.

Du fait de l'arrêté, et selon les fissures évoquées par l'assuré dont certaines sont visibles sur la façade rue, et après analyse ne révélant extérieurement pas de danger, nous prenons acte d'accéder dans la maison.



Photos de la façade sur rue le 22 Novembre 2021

Comparatif par Photos GOOGLE STREET VIEW mai 2016



L'entrée de la maison s'effectue par le salon afin d'accéder à la cuisine située au rez-de-chaussée.

Aux premières observations, nous constatons que le rez-de-chaussée de la maison est encombré de mobilier.

Les ouvrants des fenêtres bois du salon et PVC de la cuisine ont été évacués par l'assuré avant notre passage.

Cependant au regard des photos transmises par l'assuré, nous pouvons observer l'état de l'ouvrant bois du salon et les vitrages (salon et cuisine) ayant subi des dommages consécutifs à une force dans le sens intérieur vers l'extérieur.



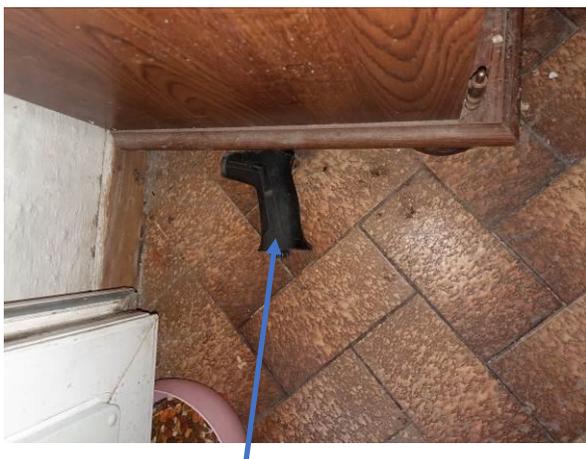
Photos transmises par l'assuré

Afin de comprendre l'incident, nous demandons à Madame QUILICHINI de nous décrire le déroulement in situ dans la cuisine, qui nous a relaté le même discours que lors de notre arrivée.

La cuisine et le salon, comme dit précédemment, sont assez encombrés de mobilier, petits électroménagers, aquariums, bouteilles en verre et un ouvrage de fabrication artisanale servant d'éléments de chauffage à la maison.

Dans notre recherche, nous pouvons observer uniquement le vestige de la buse de la lampe à souder au sol sans trouver des restes de ladite recharge.

De plus nous ne relevons aucune conséquence au sol carrelé ou mobilier de la cuisine ainsi que sur les aquariums à proximité.



Buse de la lampe à souder au sol

A ce stade de notre visite, nous constatons uniquement les dégradations sur les fenêtres du rez-de-chaussée et une porte de la cuisine consécutifs à l'explosion.

Nous continuons la visite de la maison en accédant au 1^{er} et 2^{ème} étage afin de venir constater les fissures évoquées par Monsieur SAINT GUILHEM qui seraient la conséquence de l'explosion.



Fissure sur linteau de la porte



Eclat en sous face de l'escalier





Au vu des fissures présentées par Monsieur SAINT GUILHEM, nous ne trouvons aucun lien de causalité avec le sinistre déclaré au motif que les fissures étaient à notre sens présentes avant l'origine du sinistre.

Dans la chambre côté cour du 2^{ème} étage, nous constatons des fissures structurelles traversantes attirant notre attention sur la structure de l'habitation.



En l'état nous ne pouvons affirmer que ces fissures sont la conséquence de l'explosion. Au regard des différents désordres de la pièce, ces fissures seraient consécutives à l'origine à un défaut structurel de liaison aggravé par des infiltrations anciennes au travers de la toiture ayant fragilisé le plâtre.

Photos de la toiture de la maison

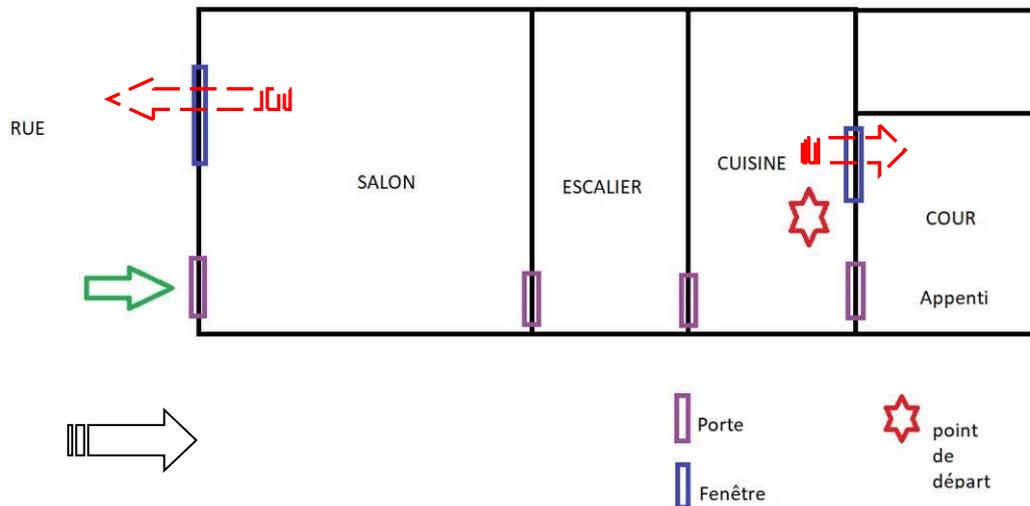


A ce stade du dossier, les dommages constatés pouvant confirmer la conséquence de la déflagration de l'explosion sont :

- Cuisine :
 - Fenêtre PVC double vitrage de la cuisine
- Salon :
 - Fenêtre bois double vitrage du salon

Hormis ces ouvrages constatés, nous ne relevons aucun dommage sur les portes d'accès de ces pièces, aquarium, mobiliers.

Plan schématique du rez-de-chaussée :



Sens de poussée suite à la déflagration.

Pour votre information, les assurés sont actuellement relogés provisoirement à LA SCALA, Boulevard Victor Hugo à MARSILLARGUES par les soins de la commune.

Par la suite et suivant l'ordonnance du 21 février 2022, Monsieur Christian SALVADOR est intervenu en qualité d'expert judiciaire pour une expertise intitulée « sur un immeuble menaçant de ruine » (voir rapport en pièces jointes) réalisée le 25 février 2022.

La mission notifiée est la suivante :

- d'examiner la construction situé 4, place ALEX BOULET, sur une propriété cadastrée section B parcelle numéro 295, sur la commune de Marsillargues et en constater l'état.
- De préciser s'il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique ;
- De dresser constat de l'état du bâtiment susceptible d'être affecté par le péril ;
- De déterminer les mesures de nature à mettre à l'imminence du péril éventuellement constaté.

Dans son rapport d'expertise l'expert judiciaire dresse un examen des dégâts puis détermine les mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril éventuellement constaté.

Il présente ainsi quatre mesures urgentes à mettre en place (voir rapport d'expertise judiciaire).

En conclusion de son rapport, il indique :

De préciser s'il existe un péril grave et imminent pour la sécurité publique ;

La déflagration causée par l'explosion de la petite bouteille de gaz le 21 novembre 2021 aurait provoqué la destruction de deux fenêtres l'une en séjour côté rue, l'autre en cuisine côté cour arrière.

L'état général du bâtiment ne présente pas d'autres traces consécutives à l'explosion.

En revanche, ce bâtiment est affecté de graves désordres en façade sur cour et en pignon donnant sur la parcelle 293 et 292.

En chambre sur cour la façade sur cour, et le pignon donnant sur les parcelles 293 et 292. Présence des fissures obliques et verticales ancienne, ainsi que des traces d'humidité.

Ces fissures de largeur importantes sont traversantes le jour apparaissant dans la pièce. Les moellons de pierre sont totalement détachées en partie supérieure du pignon, l'écartement des deux façades se creusant en suivant les joints de harpage.

Des réparations à l'enduit sur le parement mural du pignon montrent que cette façade a subi des dégradations successives.

La cause de ce sinistre est probablement due à un dégât des eaux pluviales ancien provenant de la toiture, non réparée.

Le détachement de la façade sur cour du pignon, les fissures verticales en angle et oblique en étage montre le basculement de construction vers la cour arrière et l'angle mitoyen.

Considérant l'état de dangerosité des ouvrages constaté, la position des ouvrages sinistrée, la menace d'effondrement de la façade en état instable, il existe un danger imminent pour la sécurité publique.

Dans ces conditions il existe des éléments probants permettant en l'état de qualifier un danger imminent pour la sécurité publique.

Enfin et tel qu'évoqué précédemment l'expert judiciaire a dressé différents principes de travaux nécessaires avant de rouvrir le bâtiment au propriétaire.

Pour mémoire, « *toute personne souhaitant accéder dans la propriété doit en faire demande à la mairie qui ouvrira et refermera les installations et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de péril.* »

5 - MESURES CONSERVATOIRES

Dans le cadre de nos mesures conservatoires, nous avons préconisé à l'assuré de fermer les volets de la fenêtre du salon comportant une grille de défense.

Ainsi que de laisser les portes d'entrée et accès cour fermés du fait de leur bon état de fonctionnement.

Nous avons préconisé à l'assuré de mettre une bâche au droit de la fenêtre de la cuisine.

Compte tenu du rapport de l'expert judiciaire il convient aux propriétaires et à la commune de faire réaliser les mesures d'urgences indiquées.

6 - CHIFFRAGE DES DOMMAGES

1) Rénovation

DESIGNATION	Q	U	Prix Unitaire	Démolition déblais	mise en conformité	Valeur à neuf	Vétusté		Vétusté déduite	Différé sur justificatifs hors DD
							%	montant		
Menuiseries										
cuisine : ouvrant 2 vantaux PVC double vitrage	1,00	u	752,00 €			752,00 €				
Séjour :fenêtre bois 2 vantaux double vitrage	1,00	u	850,00 €			850,00 €				
sous total HT				0,00 €	0,00 €	1 602,00 €	25%	400,50 €	1 201,50 €	400,50 €
TVA			10,00%	0,00 €	0,00 €	160,20 €		40,05 €	120,15 €	40,05 €
Sous total TTC				0,00 €	0,00 €	1 762,20 €		440,55 €	1 321,65 €	440,55 €
TOTAL TTC Rénovation				0,00 €	0,00 €	1 762,20 €		440,55 €	1 321,65 €	440,55 €
TOTAL Bâtiment TTC				0,00 €	0,00 €	1 762,20 €		440,55 €	1 321,65 €	440,55 €
						1 762,20 €			1 762,20 €	

2) Récapitulatif indemnitaire

	IMMEDIAT	DIFFERE	TOTAL	PLAFOND DE GARANTIE
A-BATIMENT				A concurrence des frais justifiés
1-mesures d'urgence				
Mesures d'urgence	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
sous total 1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2-rénovation				en valeur de reconstruction au jour du sinistre vétusté déduite avec rachat de valeur à neuf limité à 25 %
Menuiseries	1 321,65 €	440,55 €	1 762,20 €	
sous total 2	1 321,65 €	440,55 €	1 762,20 €	
sous total TTC Bâtiment	1 321,65 €	440,55 €	1 762,20 €	
sous total	1 321,65 €	440,55 €	1 762,20 €	
FRANCHISE				0,00 €
TOTAL GENERAL	1 321,65 €	440,55 €	1 762,20 €	

7 - REGLEMENT INDEMNITAIRE

Nous vous présentons ci-après la proposition de règlement indemnitaire :

Indemnité immédiate revenant à M.SAINT-GUILHEM : 1 321,65 €

Indemnité différée revenant à M.SAINT-GUILHEM : 440,55 €

INDEMNITE TOTAL revenant à M.SAINT-GUILHEM : 1 762,20 € TTC

Nota : acompte(s) éventuel(s) à versées à déduire

8 - CHIFFRAGE DES DOMMAGES AU TIERS

Nous vous présentons ci-après les dommages chiffrés au tiers sinistré qui ont été portés à notre connaissance.

1) TIERS BENDJILALI :

DESIGNATION	Q	U	Prix Unitaire	Valeur à neuf	Vétusté		Vétusté déduite
					%	montant	
Menuiseries extérieures							
Dépose fourniture et pose de plaques de Plexiglas sur vasistas de la cage d'escaliers (y compris jointage périphérique pour étanchéité) pour l'accès à la toiture terrasse.	1,00	u	220,00 €	220,00 €	25%	55,00 €	165,00 €
Dépose fourniture fourniture et pose de vitrages (simple vitrage) à l'identique sur ciel vitre de la cuisine	1,00	u	550,00 €	550,00 €	25%	137,50 €	412,50 €
Dépose fourniture et pose de plaques ondulée translucides à l'identique au dessus du ciel vitre de la cuisine	1,00	u	330,00 €	330,00 €	25%	82,50 €	247,50 €
sous total Bâtiment Menuiserie extérieures TTC				1 100,00 €	25%	275,00 €	825,00 €
Revêtement plafond							
Protections et nettoyage de fin de chantier	1,00	u	165,00 €	165,00 €	25%	41,25 €	123,75 €
Reprise des fissures en périphérie de la menuiserie et forfait mise en peinture à l'identique	1,00	u	385,00 €	385,00 €	25%	96,25 €	288,75 €
sous total Revêtement plafond TTC				550,00 €	25%	137,50 €	412,50 €
TOTAL TTC Rénovation				1 650,00 €		412,50 €	1 237,50 €

9 - RECOURS

9.1. Recours à repousser :

Dans cette affaire la responsabilité civile de l'assuré pourrait être recherchée dans le cadre de l'article 1242-alinéa 2 du code civil sur démonstration d'une faute pour les dommages causés au tiers.

En effet le sinistre étant la conséquence d'un départ feu (inflammation d'un gaz suite à un défaut de connexion) engendrant une explosion, nous estimons que cet événement est la conséquence d'une mauvaise manipulation qui ne peut pas être caractérisée comme une faute.

De ce qui précède nous vous invitons à repousser le recours qui vous serait ainsi présenté.

Un procès-verbal d'expertise amiable contradictoire a ainsi été établie et régularisé par nos soins avec nos observations sur les causes et circonstances.

Tiers : Monsieur BENDJILALI Abdelkader

Adresse : 3 Rue Jean Jaurès
34590 MARSILLARGUES

Numéro de contrat : 24185061Y

Compagnie : GAN ASSURANCES IARD

Référence sinistre : GAN202181688601

Adresse : 8-10 Rue d'Astorg
PARIS CEDEX 08

Montant du recours : **1 237,50 € TTC de dommages au bâtiment vétusté déduite**

10 - POSITION DU DOSSIER

Nous vous présentons notre rapport définitif suite à la validation du projet de règlement par vos services.
En parallèle nous transmettons la quittance indemnitaire à l'assuré pour régularisation.

11 - NOUS CONTACTER

EXPERT	Rodolphe CHAPUT
E-mail	Rodolphe.chaput@stelliant.com
Téléphone	07.61.54.79.82
Téléphone	04 99 51 22 51
ASSISTANT	Kévin MOUSSA
E-mail	Kevin.moussa@stelliant.com
Téléphone	04.99.51.22.51

Fait à MONTPELLIER, le 06/04/2022

Rodolphe CHAPUT

Pièce(s) jointe(s) :

- Projet de note d'honoraire

STELLIANT ne donne un avis qu'au vu des pièces et documents que l'assuré lui a remis. L'avis donné est destiné à éclairer notre client sur les aspects techniques ou financiers d'un dossier. L'obligation de STELLIANT ne constitue qu'une obligation de moyens. Le client fait usage des conclusions émises par STELLIANT sous sa seule et entière responsabilité.

La prestation et les rapports de STELLIANT ne sont en aucune manière des consultations juridiques. Toute opinion donnée par STELLIANT sur l'application d'une règle de droit ou sur l'interprétation d'un contrat est purement indicative et ne saurait se substituer aux avis ou consultations susceptibles d'être données sur ces aspects par les personnes légalement habilitées à le faire.

STELLIANT ne certifie, ni n'atteste, ni n'audite les comptes des assurés. STELLIANT n'est pas chargée d'en vérifier la conformité aux lois, règlements, normes et usages en vigueur.

L'évaluation des préjudices matériels ou immatériels est faite en application des seules stipulations de la police d'assurance telles qu'elles sont analysées par le client ; le client est informé que cette évaluation est faite en application des règles du contrat d'assurance et peut être différente de celle qui serait faite dans un cadre judiciaire, au regard du droit commun.

STELLIANT n'assume aucune mission de maîtrise d'œuvre, de conception, de coordination ou de direction des travaux, de quelque nature que ce soit, et ne saurait à ce titre endosser aucune responsabilité.