



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE VINGT NEUF FEVRIER**

A LA REQUETE DE :

Monsieur

Madame

Lesquels m'ont préalablement exposé ce qui suit :

Qu'ils ont fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement, d'un appartement dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « ROOFTOP ELEGANCE » sis à ANTONY (92160) Zone d'Aménagement Concert » (ZAC) JEAN ZAY.

Qu'un rendez-vous de visite après installation des cloisons a été organisé par le promoteur, la SCCV ANTONY JEAN ZAY, le jeudi 29 février 2024 à 15h30.

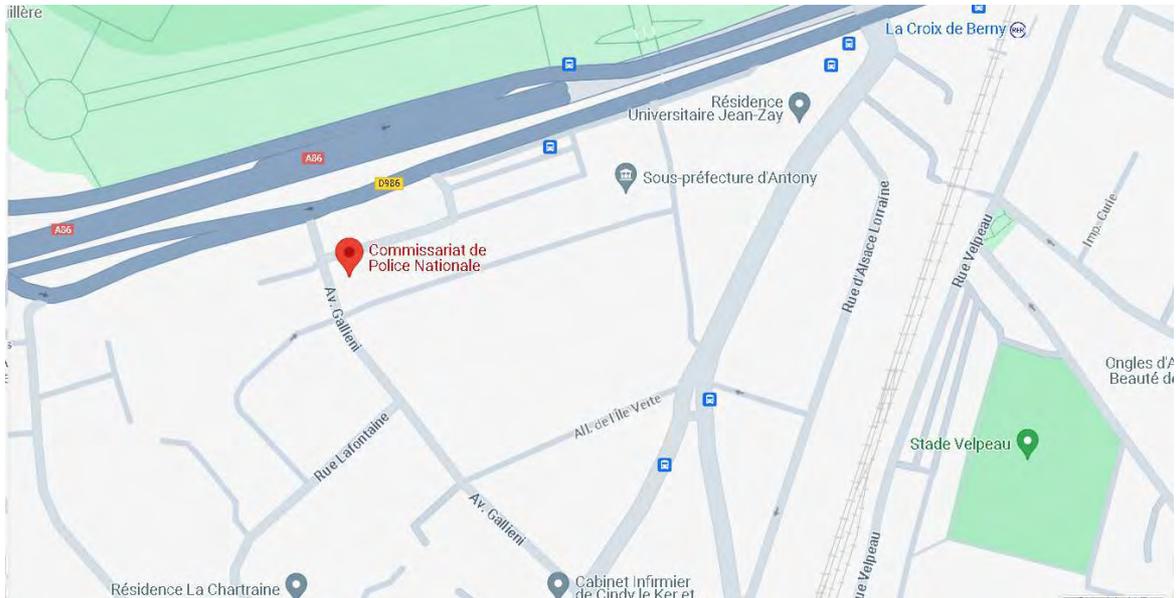
Que pour préserver leurs droits et sauvegarder leur intérêts, ils souhaitent que je me rende sur place, que j'assiste à ce rendez-vous en présence d'un expert en bâtiment mandaté par leurs soins, que je procède à toutes constatations utiles à ce sujet, et que j'en dresse procès-verbal.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Mohand AMROUCHE, Commissaire de Justice associé, Au sein de l'Office de Commissaire de Justice dont est titulaire la SASU HUISSIERS PARIS-EST NOGENT, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, soussigné

Me suis rendu ce jour, **jeudi 29 février 2024**, à ANTONY (92160) ZAC JEAN ZAY.



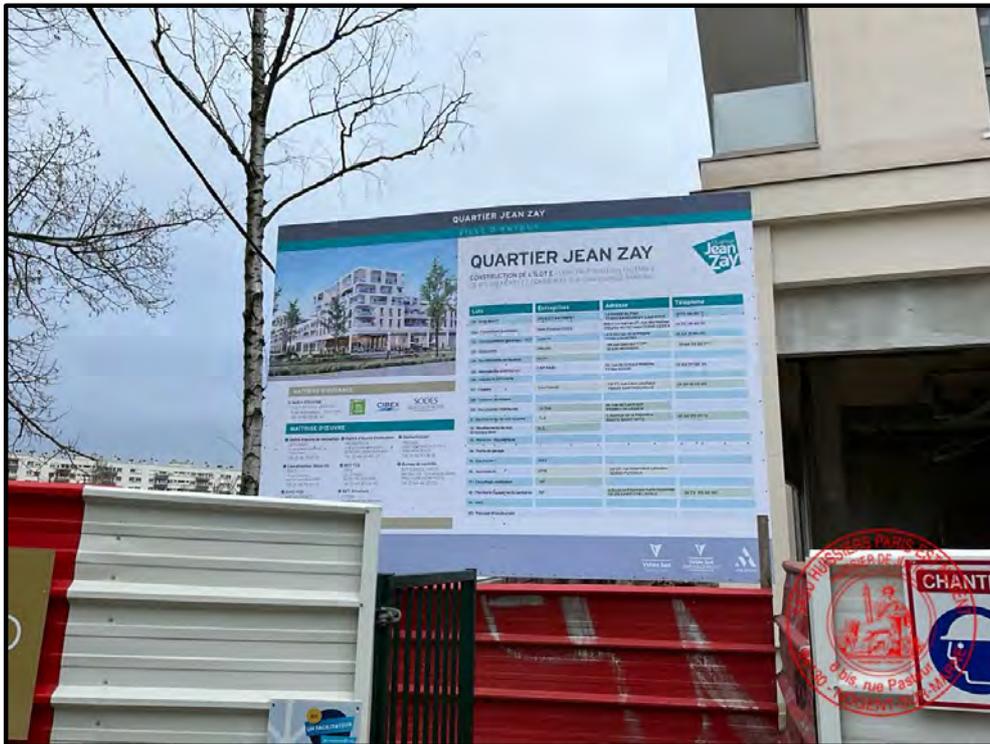
Où étant, à 15h30, j'ai rencontré :

- **Monsieur** et **Madame**
- **Madame Sabrina BELBRAIK**, Experte bâtiment, SB.EXPERT.BAT
- **Monsieur Stéphane DAUVOIS**, ORCHESTRA CONSEIL, AMO, mandataire de la SCCV ANTONY JEAN ZAY

Après leur avoir exposé ma qualité ainsi que l'objet de ma mission, en leur présence, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

Me trouvant au pied de l'accès à l'ensemble immobilier, je constate la présence d'un panneau d'affichage de chantier relatif aux informations concernant les entreprises intervenant sur ledit chantier.

Je constate que devant le lot numéro 6 « Métallerie serrurerie » aucun nom d'entreprise ou aucune cordonnée ne sont renseignés.



Photographie n°1. HPEN



Photographie n°2. HPEN

Au-devant du lot n°8 « cloisons doublages » aucun nom d'entreprise et aucune cordonnée ne sont indiqués.



Photographie n°3. HPEN

Puis, nous nous présentons au-devant de la porte palière de l'appartement acquis par les requérants.

Celui-ci est situé au quatrième étage du bâtiment C. Il est identifié sous le numéro CXX.

Salle d'eau attenante à la chambre 1

Au pied du montant latéral gauche de la porte d'accès à cette salle d'eau, lorsque l'on fait face à celle-ci depuis l'intérieur de cet espace, je constate l'existence d'un interstice important entre le carrelage mural et le carrelage apposé au sol.



Photographie n°4. HPEN



Photographie n°5. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 2,56 m².



Photographie n°6. HPEN

Chambre 1

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 11,70 m².



Photographie n°7. HPEN

Les deux vantaux de la fenêtre sont encrassés. De nombreuses chutes d'enduit sont visibles sur la face extérieure de ces deux vantaux.

Une reprise est visible dans le coin supérieur droit du vantail droit de cette fenêtre.

Le joint apposé autour des vitrages est pincé en partie basse du vantail gauche ainsi qu'en partie haute du vantail droit.

Je constate par ailleurs que le joint est discontinu en partie basse du vantail gauche.



Photographie n°8. HPEN



Photographie n°9. HPEN



Photographie n°10. HPEN



Photographie n°11. HPEN



Photographie n°12. HPEN



Photographie n°13. HPEN



Photographie n°14. HPEN



Photographie n°15. HPEN

La chape est dégradée au pied de la fenêtre, soit entre l'allège vitrée et le mur perpendiculaire à la façade.



Photographie n°16. HPEN



Photographie n°17. HPEN



Photographie n°18. HPEN

Chambre 2

Le joint apposé autour du vitrage de la fenêtre est pincé en partie basse.

Des traces de projection sont visibles sur la face extérieure de la fenêtre.



Photographie n°19. HPEN



Photographie n°20. HPEN



Photographie n°21. HPEN



Photographie n°22. HPEN



Photographie n°23. HPEN

La chape est dégradée à droite de la fenêtre.



Photographie n°24. HPEN



Photographie n°25. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 10,92 m².



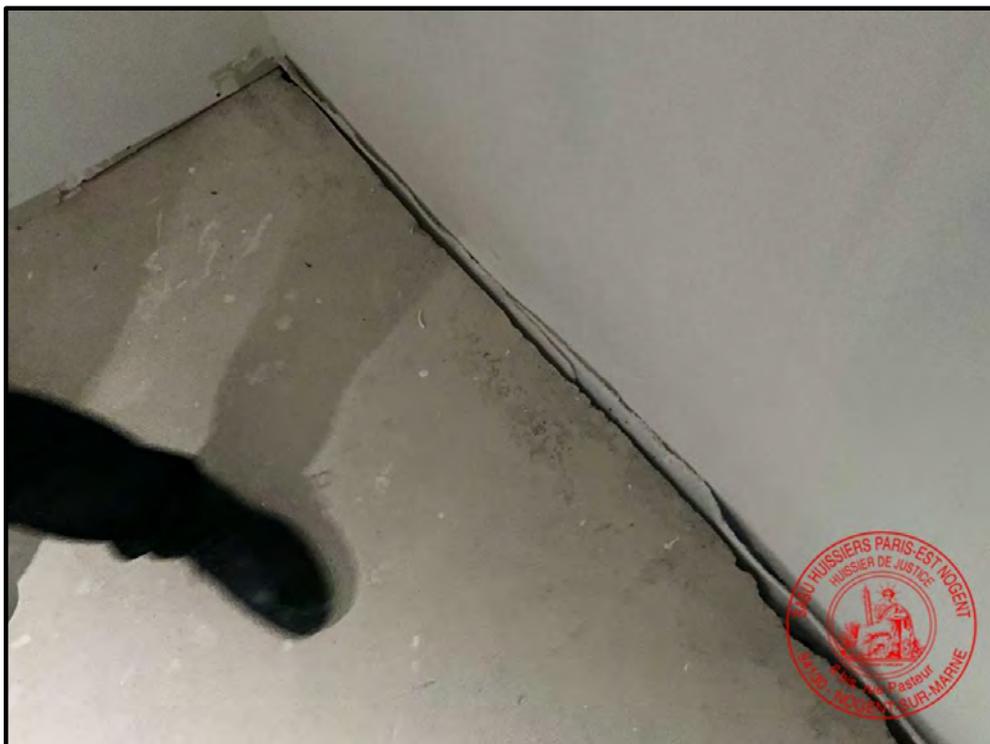
Photographie n°26. HPEN

Chambre 3

La chape est cassée à gauche de la fenêtre assurant l'éclairage naturel de cette chambre.



Photographie n°27. HPEN



Photographie n°28. HPEN

Une trace de ponçage de la tranche du vantail de la fenêtre en partie haute.

Il existe une dégradation du montant latéral gauche de l'encadrement de la fenêtre.



Photographie n°29. HPEN



Photographie n°30. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 10,40 m²



Photographie n°31. HPEN

Wc

Je constate la présence d'un soffite en partie haute du mur situé face à la porte d'accès à ce WC.

Les requérant me déclarent que la présence de celui-ci n'était pas prévue aux plans.



Photographie n°32. HPEN



Photographie n°33. HPEN



Photographie n°34. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 1,32m².



Photographie n°35. HPEN

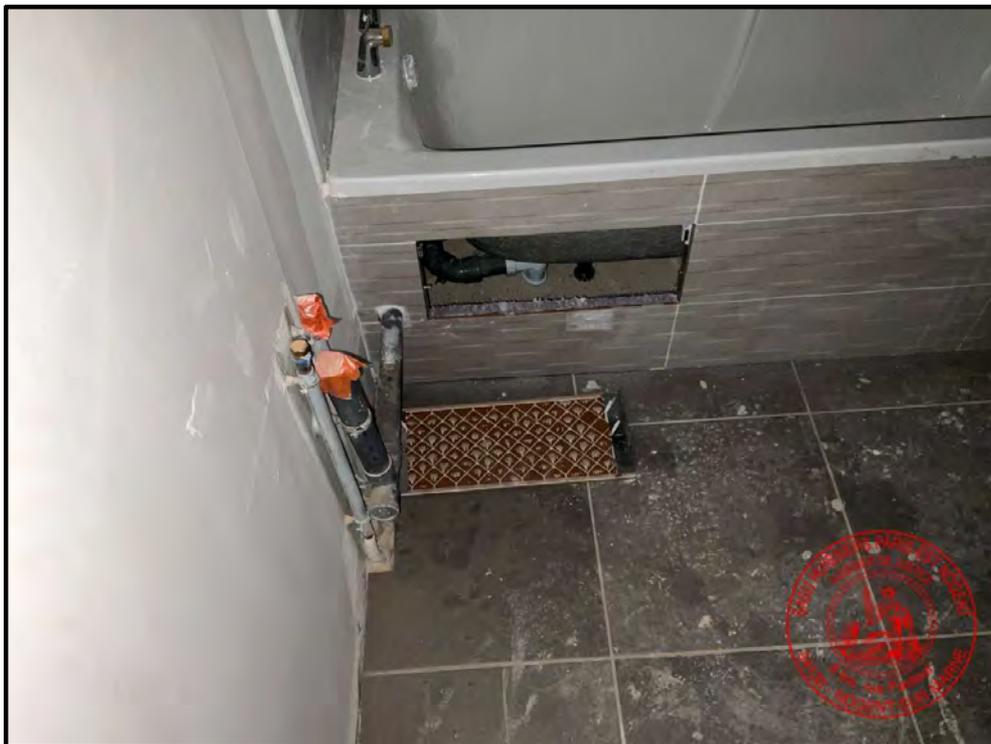
Salle de bain

Les attentes destinées au meuble vasque sont trop proches de la trappe de visite de la baignoire.

L'installation du meuble vasque à cet endroit empêcherait l'accès à la trappe de visite.



Photographie n°36. HPEN



Photographie n°37. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 5,51m²



Photographie n°38. HPEN

Séjour

La chape est cassée au pied des façades, sur toute la périphérie de la pièce.



Photographie n°39. HPEN



Photographie n°40. HPEN



Photographie n°41. HPEN



Photographie n°42. HPEN



Photographie n°43. HPEN



Photographie n°44. HPEN



Photographie n°45. HPEN



Photographie n°46. HPEN



Photographie n°47. HPEN



Photographie n°48. HPEN



Photographie n°49. HPEN



Photographie n°50. HPEN

Les joints sont pincés en partie basse du vantail gauche de la fenêtre.

La traverse basse de l'encadrement de la fenêtre est épauférée.



Photographie n°51. HPEN



Photographie n°52. HPEN



Photographie n°53. HPEN



Photographie n°54. HPEN

Des épaufrures sont également visibles sur la traverse basse de l'encadrement de la porte fenêtre de droite.

Cette porte fenêtre est dépourvue de rejingot. Je constate par ailleurs que le vitrage des deux vantaux est branlant et qu'il n'est pas correctement scellé par les joints périphériques.



Photographie n°55. HPEN



Photographie n°56. HPEN



Photographie n°57. HPEN



Photographie n°58. HPEN



Photographie n°59. HPEN

Sur les deux vantaux de la porte fenêtre située au fond de la pièce, les vitrages sont également branlants.

Je relève la présence d'une très importante dégradation sur la face extérieure du vantail gauche de cette porte fenêtre.

Une épaufrure est également visible en partie haute de la tranche de ce vantail. Au pied de cette porte fenêtre, une dégradation de la chape est visible.



Photographie n°60. HPEN



Photographie n°61. HPEN



Photographie n°62. HPEN



Photographie n°63. HPEN



Photographie n°64. HPEN



Photographie n°65. HPEN

Concernant le doublage situé à droite du coin cuisine, je ne relève l'existence d'aucune trappe de visite insérée au sein de ce doublage alors même qu'une gaine technique se trouve à l'arrière de l'extrémité de ce doublage.



Photographie n°66. HPEN



Photographie n°67. HPEN

Cuisine

Dans la cuisine, Madame BBELBRAIK me précise qu'une contre-pente a été relevée au niveau des évacuations du futur évier. Elle me précise qu'aucune intervention n'a été réalisée par le promoteur sur ce point.

Sur le doublage situé à droite du coin cuisine, je constate l'existence d'un creux vers l'extérieur, en partie basse.



Photographie n°68. HPEN



Photographie n°69. HPEN



Photographie n°70. HPEN



Photographie n°71. HPEN



Photographie n°72. HPEN

Après vérification, nous constatons que la superficie de la cuisine et du séjour est conforme aux plans

Couloir

Après avoir effectué une mesure de la superficie de ce couloir, nous obtenons une superficie de 10,41 m².

A 17h00, mes constatations étant terminées et Madame Sabrina BELBRAIK ayant achevé ses opérations, je me suis retiré.

Copie du rapport établi par Madame Sabrina BELBRAIK ensuite de nos opérations communes du 29 février 2024 est annexée au présent procès-verbal de constat. **(Pièce n°1)**

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **72** photographies, lesquelles sont insérées au présent procès-verbal de constat.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT SUR QUARANTE PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Mohand AMROUCHE
Commissaire de Justice



SASU HUISSIERS PARIS-EST NOGENT

Commissaires de Justice

6 bis, rue Pasteur

94732 NOGENT-SUR-MARNE

Ligne constats : 06.84.97.79.69

Tél : 01.43.24.77.05

Mail : etude@huissiernogent.fr

Rapport des réserves de pré livraison.

21/12/2023

M. _____ et Mme _____
et ZZZ 1er sous-sol

- CXX Lot XX Bâtiment C 4ème étage + Box double Lots YYY





SB.EXPERT.BAT

82 bd du général leclerc

93260 Les lilas

0769034911

sb.expert.bat@gmail.com

PROJET



M. et Mme - CXX Lot XXX Bâtiment C xxx étage+
Box double Lots yyy et zzz 1er sous-sol

REMARQUES GÉNÉRALES

Créée le 21/12/2023

Expertise du 21/12/2023

1.1

Séjour.

Chape décaissé.



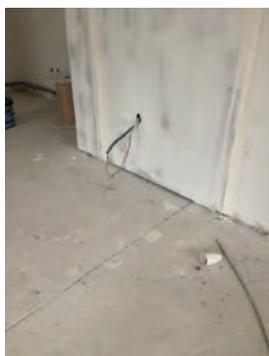
Créée le 21/12/2023

Expertise du 21/12/2023.

1.2

Séjour.

Manque les semelles résilientes.



Créée le 21/12/2023

1.3

Expertise du 21/12/2023.

Séjour.

Chape décaissée.



Créée le 21/12/2023

1.4

Expertise du 21/12/2023



Créée le 21/12/2023

1.5

Expertise du 21/12/2023

Cloison de redressement



Créée le 29/02/2024

1.6

Salle d'eau de la chambre 1.

Manque une trappe de visite dans la salle d'eau.



Créée le 29/02/2024

1.7

Salle d'eau.

Manque la continuité de faïence.

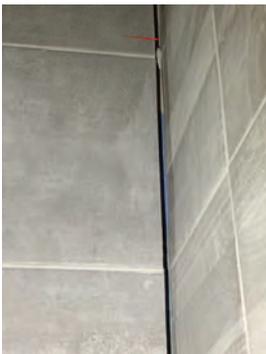


Créée le 29/02/2024

1.8

Salle d'eau.

Aucune visibilité du SPEC.



Créée le 29/02/2024

1.9

Chambre 1.

Les ouvrants abimé et non protégé.



Créée le 29/02/2024

1.10

Chambre 1.

Mauvaise jonction entre le montant et le dormant de la fenêtre.

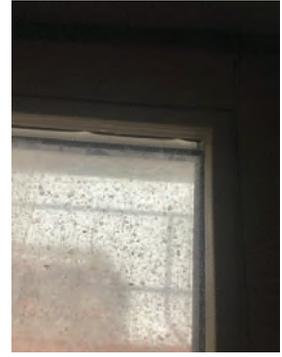


Créée le 29/02/2024

1.11

Chambre 1.

On constate une discontinuité des joints, des joints pincés. La pose des joints n'est pas conforme.



Créée le 29/02/2024

1.12

Chambre 1.

Chape décaissé en périphérie de la pièce.



Créée le 29/02/2024

1.13

Surface Chambre 2.



Créée le 29/02/2024

1.14

Chambre 2.

Ouvrant non protégé.



Créée le 29/02/2024

1.15

Chambre 2.

Joint abimé.



Créée le 29/02/2024

1.16

Chambre 2.

Chapé décaissé en périphérie de la pièce.



Créée le 29/02/2024

1.17

Chambre 3.

Chapé décaissé en périphérie de la pièce.



Créée le 29/02/2024

1.18

Chambre 3.

Paumelle mal posé.



Créée le 29/02/2024

1.19

Chambre 3.

Un creux important au niveau de l'ouvrant

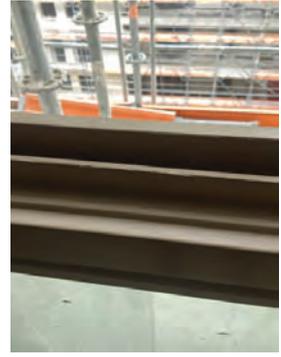


Créée le 29/02/2024

1.20

Chambre 3.

Menuiserie abimée a plusieurs endroit.



Créée le 29/02/2024

1.21

Surface chambre 3



Créée le 29/02/2024

1.22

Surface toilettes.



Créée le 29/02/2024

1.23

Salle de bain.

Absence de pente.



Créée le 29/02/2024

1.24

Surface salle de bain



Créée le 29/02/2024

1.25

Séjour.

Décaissement de la chape en périphérie.



Créée le 29/02/2024

1.26

Séjour.

chape décaissée.



Créée le 29/02/2024

1.27

Séjour.

Joint pincé a plusieurs endroits.



Créée le 29/02/2024

1.28

Séjour.

Dormant de fenêtre abimé.



Créée le 29/02/2024

1.29

Séjour.

Dormant de fenêtre abimé.



Créée le 29/02/2024

1.30

Séjour.

Vitrage branlant.



Créée le 29/02/2024

1.31

Séjour.

Vitrage abimé.



Créée le 29/02/2024

1.32

Séjour.

Trou a reboucher.



Créée le 29/02/2024

1.33

Cuisine.

Canalisation en contre pente.

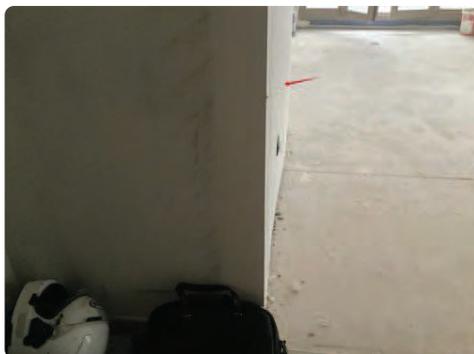


Créée le 29/02/2024

1.34

Séjour.

Reprendre la planéité de la cloison.



Créée le 29/02/2024

1.35

Séjour.

Bas de cloisons abimé.



Créée le 29/02/2024

1.36

1.90



Créée le 29/02/2024

1.37

Chambre principale.

L'emplacement des interrupteur n'est pas conforme.



Créée le 29/02/2024

1.38

Salle d'eau.

Manque la continuité de la baguette.

