

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE VINGT HUIT MARS**

A LA REQUETE DE :

Madame [REDACTED], née le [REDACTED], de nationalité Française,
Ingénieur, demeurant [REDACTED], 92160 ANTONY, FRANCE,

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED], français, chercheur,
demeurant [REDACTED], 92160 ANTONY, FRANCE

M'ayant 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 » 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 28 mars 2024 à 13h30.

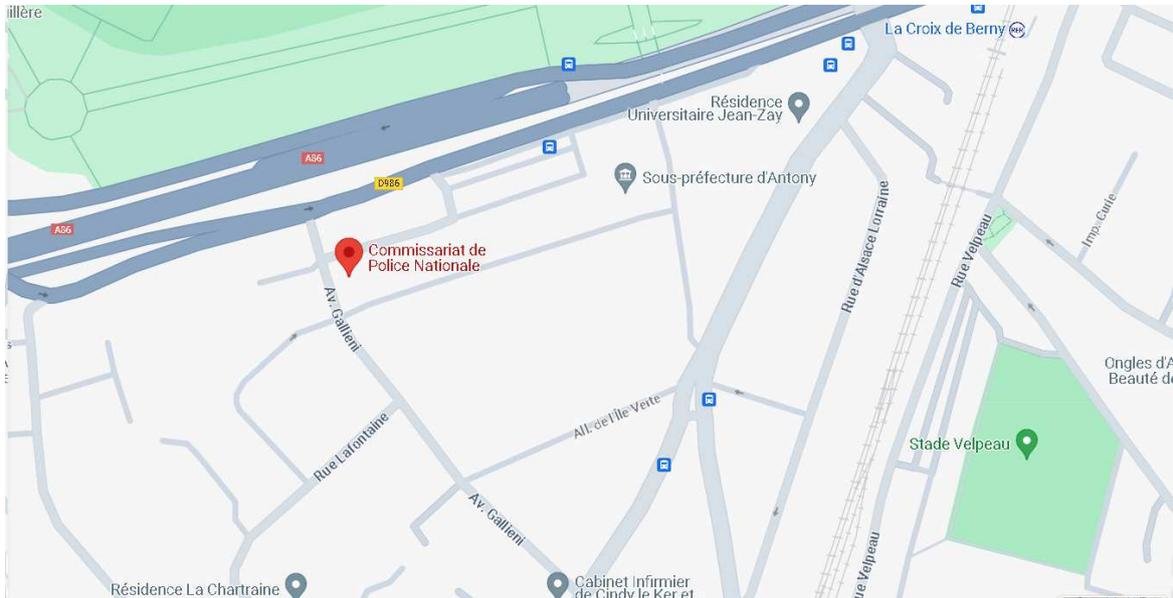
Que pour préserver leurs droits et sauvegarder leur intérêts, ils souhaitent que je me rende sur place, que j'assiste à ce rendez-vous en présence d'un expert en bâtiment mandaté par leurs soins, que je procède à toutes constatations utiles à ce sujet, et que j'en dresse procès-verbal.

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

JE ME SUIS RENDU CE JOUR : à ANTONY (92160) ZAC JEAN ZAY



EN PRÉSENCE DE :

- **Madame Clotilde AURIOL**
- **Madame Sabrina BELBRAIK**, Experte bâtiment, SB.EXPERT.BAT

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

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.

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

SÉJOUR

La porte fenêtre d'accès au balcon est verrouillée, empêchant tout accès audit balcon.



Photographie n°3. HPEN

Je constate une rayure en partie haute du montant latéral droit du vantail droit de cette porte fenêtre.



Photographie n°4. HPEN



Photographie n°5. HPEN

Une dégradation est visible en partie haute du montant latéral droit de l'encadrement de la baie vitrée fixe, située à droite de la porte fenêtre.



Photographie n°6. HPEN



Photographie n°7. HPEN

La parclose latérale gauche du châssis fixe présente une importante dégradation en partie haute.



Photographie n°8. HPEN



Photographie n°9. HPEN



Photographie n°10. HPEN

Je constate en outre que cette parclose est trop courte en partie basse.



Photographie n°11. HPEN



Photographie n°12. HPEN

L'angle inférieur gauche du vantail droit de la porte fenêtre présente un impact.



Photographie n°13. HPEN



Photographie n°14. HPEN

Le montant latéral droit de l'encadrement du châssis vitré fixe présente une importante dégradation visible à une hauteur d'un mètre environ. Cette dégradation a été repeinte.



Photographie n°15. HPEN



Photographie n°16. HPEN

Madame BELBRAIK déclare que ces menuiseries extérieures sont dépourvues de rejingot.

ESPACE CUISINE

Dans la gaine technique, un boîtier de sortie électrique est manquant.



Photographie n°17. HPEN

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence aux cotes indiquées aux plans. Je constate que ces dernières sont respectées.



Photographie n°18. HPEN

CELLIER

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence à celle indiquée aux plans. Je constate que cette dernière est respectée.



Photographie n°19. HPEN

WC

Dans la gaine technique, les canalisations d'eau sont branlantes et nécessitent d'être refixées.



Photographie n°20. HPEN

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence à celle indiquée aux plans. Je constate que cette dernière est respectée.

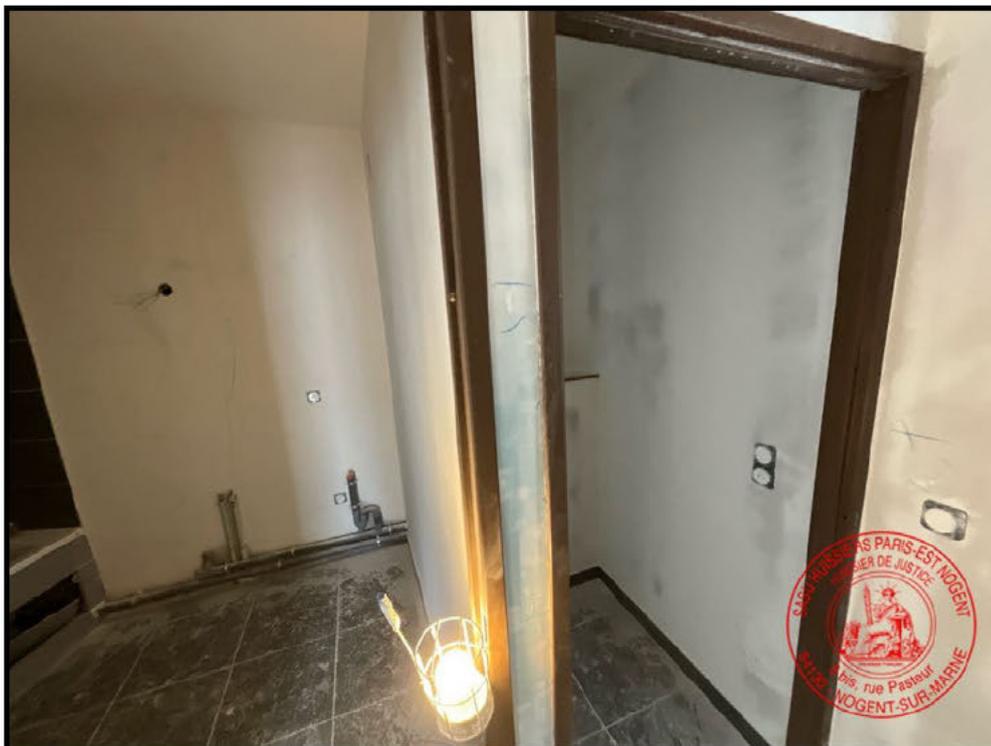


Photographie n°21. HPEN

SALLE DE BAIN

Trois impacts sont visibles entre la porte d'accès à la salle de bain et la porte d'accès aux WC.

Un quatrième impact est visible au-dessus de l'interrupteur situé à droite de la porte d'accès aux WC.



Photographie n°22. HPEN



Photographie n°23. HPEN



Photographie n°24. HPEN



Photographie n°25. HPEN



Photographie n°26. HPEN



Photographie n°27. HPEN

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence à celle indiquée aux plans. Je constate que cette dernière est respectée.

CHAMBRE 2

Un important éclat est visible sur la traverse basse de l'encadrement de la fenêtre de gauche



Photographie n°28. HPEN



Photographie n°29. HPEN

Une reprise est visible en sous face de la traverse haute de l'encadrement de cette fenêtre, à proximité du coin supérieur droit de cet encadrement.



Photographie n°30. HPEN

Les joints extérieurs apposés en partie basse des allèges vitrées ne sont pas correctement fixés. Des dépôts de poussière sont visibles entre ces joints et le vitrage.



Photographie n°31. HPEN



Photographie n°32. HPEN



Photographie n°33. HPEN

Des points de rouille sont visibles sur les deux coins supérieurs de l'encadrement de la porte d'accès à cette chambre, côté intérieur.



Photographie n°34. HPEN



Photographie n°35. HPEN

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence aux cotes indiquées aux plans. Je constate que ces dernières sont respectées.



Photographie n°36. HPEN

CHAMBRE 1

Des points de rouille sont visibles aux deux angles de l'huissierie de la porte d'accès à cette chambre, côté intérieur.



Photographie n°37. HPEN



Photographie n°38. HPEN

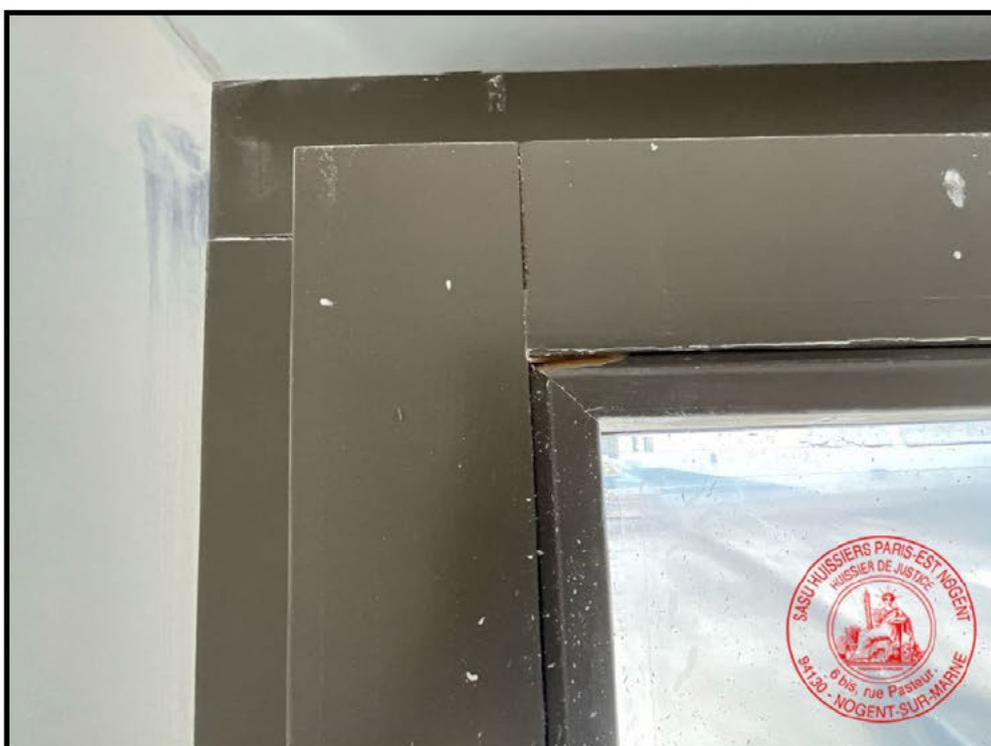


Photographie n°39. HPEN

Un éclat est visible sur l'angle supérieur gauche de la parclose du vantail de cette fenêtre.



Photographie n°41. HPEN



Photographie n°42. HPEN

Puis, nous procédons à une vérification de la surface de la pièce, par référence aux cotes indiquées aux plans. Je constate que ces dernières sont respectées.



Photographie n°43. HPEN

La copie du rapport de Madame Sabrina BELBRAIK dont la copie est annexée au présent Procès-verbal de constat **(Pièce n°1)**

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **43** 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 32 PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



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 reréserves de visite chantier.

28/03/2024

M. Jean Auriol - Lot H15.
ROOFTOP Distinction. Rue de la renaissance.
92160 Antony





SB.EXPERT.BAT

82 bd du général leclerc

93260 Les lilas

0769034911

sb.expert.bat@gmail.com

PROJET



M. Jean Auriol - Lot H15.

ROOFTOP Distinction. Rue de la renaissance.

92160 Antony

REMARQUES GÉNÉRALES

Créée le 28/03/2024

1.1

Séjour.

Porte fenêtre verrouillée est inaccessible.



Créée le 28/03/2024

1.2

Séjour.

On constate a travers la vitre l'absence de rejingot.

NF P23-305

Menuiseries en bois - Spécifications techniques des fenêtres, portes-fenêtres, portes extérieures et ensembles menuisés en bois.

5.7.4.4 Géométrie du seuil et de la pièce d'appui.

5.7.4.4.1 Cas général.

Le seuil et la pièce d'appui doivent permettre le drainage des eaux de ruissellement et/ou d'infiltration.

Le respect des indications ci-dessous permet de répondre à ces exigences. Le seuil et la pièce d'appui doivent disposer d'une garde à l'eau de 2 mm minimum au plus près du plan d'étanchéité ouvrant/dormant de la menuiserie, selon les normes NF DTU 36.5 P1-2, paragraphe 3.1.15 et XP P 20-650-1, paragraphe 3.6.7. La partie du seuil soumise au ruissellement doit présenter un angle avec l'horizontale, tourné vers l'extérieur, d'au moins 3°. Les autres dispositions relatives aux drainages des eaux de ruissellement et/ou d'infiltration sont identiques à celles des pièces d'appui et seuil en bois, indiquées au paragraphe 7.5.1.

Les eaux d'infiltration susceptibles d'être en contact avec la coupure thermique en polyamide doivent être évacuées vers l'extérieur.

La géométrie du seuil et de la pièce d'appui doivent permettre sa mise en œuvre conformément aux spécifications de la norme NF DTU 36.5 et notamment celle concernant les dispositions de protection du calfeutrement décrites au paragraphe 5.1.3 de la norme NF DTU 36.5 P1-1.



Les extrémités du seuil doivent être conçues afin de pouvoir réaliser une étanchéité, sans rupture entre celles-ci et le tableau.

La sous-face du seuil doit présenter une surface plane pour assurer dans de bonnes conditions le dimensionnement, la compression et/ou l'adhésion d'au moins un type de garniture d'étanchéité (mastic et/ou mousses imprégnées) de calfeutrement avec le gros œuvre. La section minimale de la zone du seuil réservée au calfeutrement dépend du type de la garniture d'étanchéité :

- pour un calfeutrement par mastics élastomères, le seuil devra présenter une surface plane de largeur supérieure ou égale à 13 mm pour permettre la mise en œuvre du mastic de calfeutrement entre deux surfaces en vis-à-vis avec une différence maximale d'inclinaison de 15°. Cette largeur peut être réduite à 8 mm dans le cas de l'utilisation d'un fond de joint particulier de 3 mm d'épaisseur maximale ;

Figure 5 Exemples de seuils

- pour un calfeutrement par mousses imprégnées, il conviendra de se reporter au cahier des charges validé par un organisme compétent officiel pour effectuer le choix de la mousse en fonction de la largeur minimale de la zone réservée. Si aucune mousse ne convient, l'information devra être mentionnée dans le guide de pose remis par le fabricant de la menuiserie

7.5.2.5 Géométrie en sous-face de pièce d'appui ou seuil en bois.

Dans le cas où les fenêtres ne sont pas destinées à des appuis identifiés, elles doivent présenter une assise de 40 mm au minimum. Le positionnement de la pièce d'appui et les dispositions de protection du calfeutrement avec le gros œuvre sont explicités dans le paragraphe 5.1.3 de la norme NF DTU 36.5 P1-1.

Notamment, le dispositif d'arrêt d'eau de pluie (larmier, becquet, rejet d'eau, etc.) doit se situer à un niveau inférieur ou au plus égal au bord supérieur du calfeutrement et doit être dégagé du rejingot d'au moins :

- 10 mm verticalement ;
- 15 mm horizontalement.

Le becquet en sous-face de pièce d'appui doit avoir une hauteur d'au moins 8 mm. À défaut de becquet, la pièce d'appui doit comporter en sous-face un dispositif d'arrêt d'eau de largeur minimale de 12 mm et de hauteur 8 mm (Figure 16).

Figure 16 Exemples de pièces d'appui

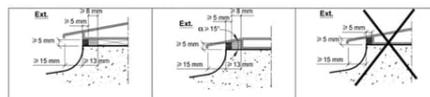
7.5.3 Jet d'eau, cimaise et plinthe

Pour le présent paragraphe, les différents éléments jet d'eau, cimaise et plinthe sont regroupés sous l'appellation jet d'eau.

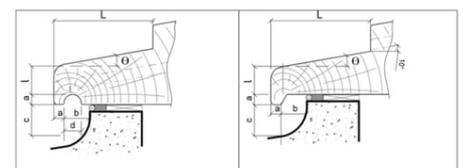
La menuiserie peut être conçue sans jet d'eau ou avec jet d'eau qui a essentiellement une fonction esthétique.

En cas de présence d'un jet d'eau :

les dispositifs pour l'arrêt et la récupération des eaux doivent également être effectués conformément au paragraphe 7.5.1 ; le drainage peut traverser l'assemblage si l'étanchéité de la totalité des liaisons est assurée. L'assemblage par queue d'aronde ne permet pas d'assurer cette étanchéité



Légende
■ mastic de calfeutrement
■ fond de joint



Légende
a ≥ 8 mm
b ≥ 15 mm
c ≥ 10 mm
d ≥ 12 mm
 $\frac{L}{l} \leq 3,5$
si L > 90 mm, $\theta \geq 15^\circ$
si L ≤ 90 mm, $\theta \geq 10^\circ$

Figure 16 Exemples de pièces d'appui

Créée le 28/03/2024

1.3

Séjour.

- Il y a de multiples impacts et rayures sur la menuiserie.
- La parclose est posée en deux parties, a changer.



Créée le 28/03/2024

1.4

Séjour.

Montant droit de la porte-fenêtre est abimé.



Créée le 28/03/2024

1.5

Séjour.

Manque la continuité des parclose.



Cuisine gaine technique.

- Manque la continuité du fourreau des câble électrique.
- Manque le boîtier électrique, reprendre l'incorporation électrique dans les plaque de plâtres en respectant les règles de l'art.

Plaque de plâtre avec ou sans isolation

Plafonds - Habillages - Cloisons - Doublages - Parois de gaines techniques

Détails et points singuliers

CSTB

juin 2022

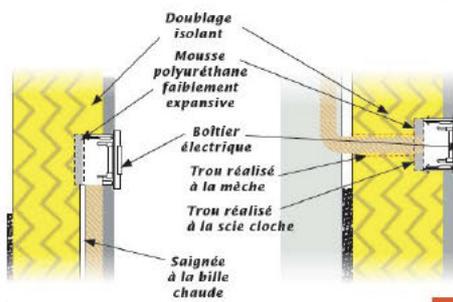
2e édition

Fiche 132 INTÉGRATION DES CANALISATIONS ÉLECTRIQUES.

- Pour préparer le passage des canalisations électriques, le délardage du réseau ne doit pas excéder 150 mm de large et être positionné de préférence en partie centrale des panneaux.
- Découper à la scie cloche le parement à l'emplacement des boîtiers électriques.
- Encastrer les canalisations électriques et mettre en place les panneaux.



■ Exemple d'incorporations électriques



Surface séjour



Surface cellier



Créée le 28/03/2024

1.9

WC.

Vérification de la pente du raccordement.



Créée le 28/03/2024

1.10

Wc



Créée le 28/03/2024

1.11

Dégagement.

Multiples impacts sur les cloisons.



Dégagement.

Impact au-dessus de l'interrupteur.

**Chambre 2.**

- Décollement des lames de bois.

Quand le bois n'a pas été stocké comme il se doit assez longtemps en amont sur le chantier, il peut lui aussi contenir un taux d'humidité excessif au moment de la pose.

Une fois posées, le bois va continuer à sécher et se rétracter, entraînant (si le phénomène est important) des décollements de lames.

- La traverse basse est endommagée, la gorge de récupération des eaux n'est plus en mesure de drainer les eaux infiltrantes.

La norme NF P23-305

Menuiseries en bois - Spécifications techniques des fenêtres, portes-fenêtres, portes extérieures et ensembles menuisés en bois.

7.1.3.1 Généralités.

La géométrie des profilés bois de la liaison entre ouvrant et dormant doit comporter un ensemble de dispositifs d'arrêt, de récupération d'eau et d'évacuation localisés à l'extérieur par rapport à la barrière d'étanchéité à l'air.

On entend par ensemble de dispositifs d'arrêt, de récupération et d'évacuation d'eau tout système situé dans la zone mouillable, empêchant l'eau de pénétrer dans la zone de la liaison non destinée à être mouillée, définie comme zone non mouillable et l'évacuant vers l'extérieur via un système de drainage. Le plan délimitant la zone mouillable de la zone non mouillable est distinct de celui de l'étanchéité à l'air; tous les deux sont situés dans le plan de la fenêtre.

Il convient de distinguer les fonctions des dispositifs relatifs à la liaison verticale et horizontale haute de ceux de la liaison horizontale basse :

- les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réduites au niveau de la portée extérieure de la liaison verticale en limitant son jeu et en rendant sa largeur la plus grande possible (par exemple 8 mm) ;
- les eaux de ruissellement susceptibles de s'infiltrer par capillarité à l'intérieur de la liaison horizontale basse doivent être stoppées par un dispositif d'arrêt d'eau continu sur toute la largeur de la sous-face du châssis ouvrant.

Les spécifications sont détaillées au paragraphe suivant :

- les eaux d'infiltration au niveau de la liaison verticale doivent être canalisées par au moins une rainure sur chaque montant ;
- chacune des rainures sur montant est en continuité avec celle de la gorge de récupération des eaux d'infiltration, située à la liaison horizontale basse et qui comprend un dispositif de drainage des eaux vers l'extérieur ;
- l'eau peut s'évacuer par gravité par les orifices de drainage à partir du moment où le jeu de la portée extérieure assure l'équilibrage des pressions entre l'intérieur du système de récupération d'eau et l'extérieur de la fenêtre. Dans le cas où un profilé d'étanchéité est positionné sur la portée extérieure, il est nécessaire de dimensionner un autre dispositif d'équilibrage des pressions satisfaisant. (Exemple : une discontinuité du profilé d'étanchéité au moins équivalente aux orifices de drainage en traverse haute est une solution efficace).

7.5.2.2 Dispositif de récupération des eaux d'infiltration

Ce dispositif a deux fonctions :

- récupérer les eaux d'infiltrations entre dormants et ouvrants provenant à la fois des rainures d'écoulement situées dans les rives du châssis et du dispositif d'arrêt d'eau en sous-face du châssis ouvrant et situé au droit de celle-ci ;

- empêcher que ces eaux d'infiltrations, ainsi récupérées, franchissent le plan délimitant la zone mouillable de la zone non mouillable par capillarité sur le profil du châssis. La garde à eau correspond à la hauteur du franchissement.

Ce dispositif en bois et/ou en autres matériaux doit être continu et prolongé jusqu'au pied des montants. Il peut éventuellement être présent sur tout ou partie des éléments du châssis dormant.

L'éventuel profilé d'étanchéité à l'air ne constitue pas une garde à eau.

7.5.2.2.1 Cas de dispositif en bois

Ce type de dispositif correspond à une gorge ou rainure, ou une pente (θ teta) de 10° minimum usinée de façon arrêlée ou filante dans le profil en bois. La profondeur g de la gorge (ou la hauteur de la pente) constitue la garde à eau. La garde à eau g est au minimum de 8 mm. La gorge doit être au droit du dispositif d'arrêt d'eau et de largeur minimum de 8 mm.



Créée le 28/03/2024

1.14

Chambre 2.

Manque la fixation des joints avec une stagnation de résidu à l'intérieur



Créée le 28/03/2024

1.15

Chambre 2.



Créée le 28/03/2024

1.16

Chambre 2.

Traces de rouilles sur les huisseries.



Créée le 28/03/2024

1.17

Chambre 1.

- Décollement des lames de peinture.
- Impact sur le montant.
- impact sur la parclose.



Créée le 28/03/2024

1.18

Chambre 1.

L'isolant phonique est pincé a différents endroits.



Créée le 28/03/2024

1.19

Chambre 1.



Créée le 28/03/2024

1.20

Dégagement.



Créée le 28/03/2024

1.21

Gaine technique.

Manque la fixation des nourrices.



Créée le 28/03/2024

1.22

Salle d'eau

Manque la continuité du Placoplatre avec isolant.



Créée le 28/03/2024

1.23

Salle d'eau.

Présence de moisissure sur l'hydrofuge.



Créée le 28/03/2024

1.24

Chambre 1.

- Impact sur le montant.
- Impact sur la traverse haute.
- Décollement de peinture.

