



SECOND  
ORIGINAL

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

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

**A LA REQUETE DE :**

**Madame** [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] LES BAINS  
[REDACTED] de nationalité Française, chargée de clientèle, demeurant à MASSY (91300)  
[REDACTED]

**Monsieur** [REDACTED], né le [REDACTED] -AUX ROSES (Hauts de  
Seine), de nationalité française, ostéopathe, demeurant à MASSY (91300) [REDACTED]  
[REDACTED]

**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 11h00.

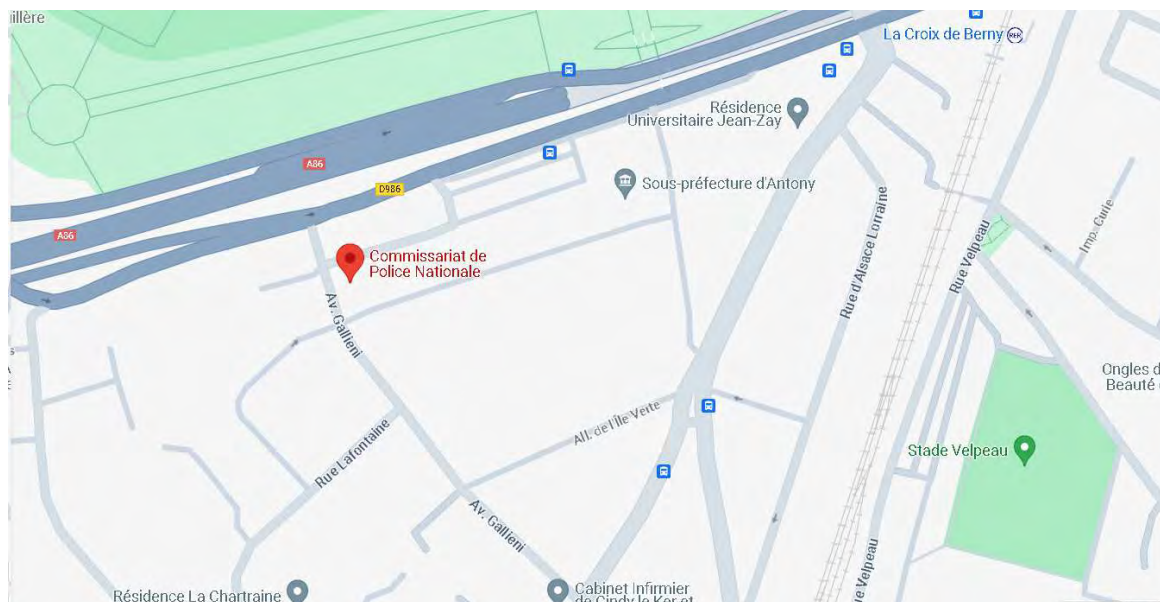
Que pour préserver leurs droits et sauvegarder leur intérêts, ils souhaitent que je me rende sur place, que j'assiste à ce rendez-vous en présence d'un expert en bâtiment mandaté par leurs soins, que je procède à toutes constatations utiles à ce sujet, et que j'en dresse procès-verbal.

## 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.



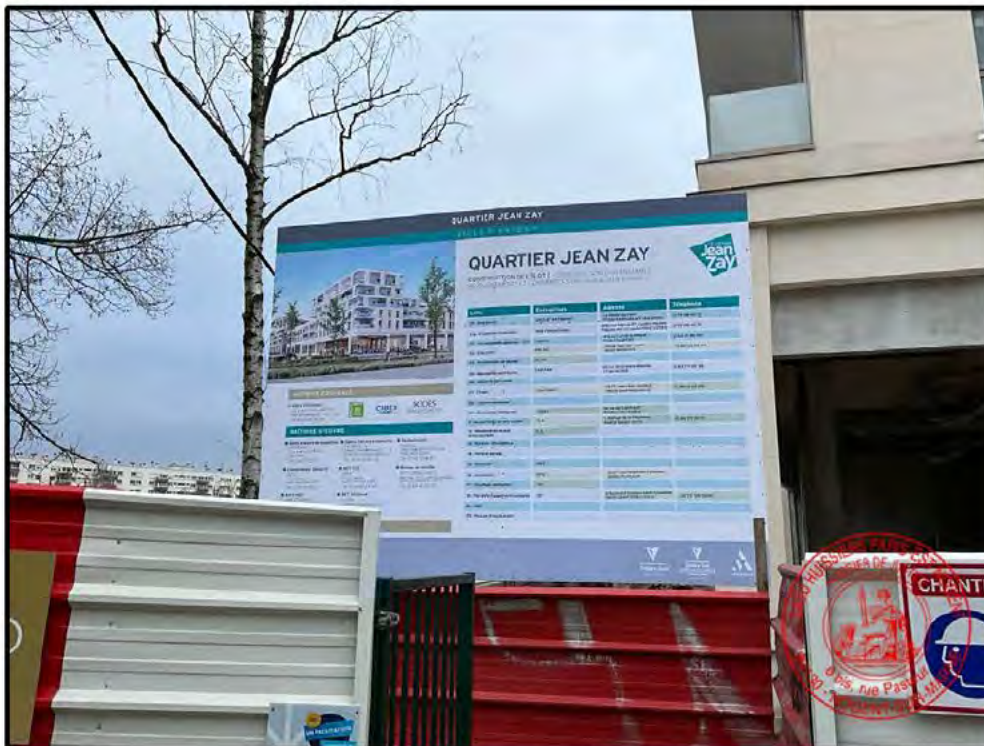
Où étant, à 11h00, j'ai rencontré :

- [REDACTED] et [REDACTED],
- **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 cinquième étage de l'immeuble. Il est identifié sous le numéro C51.

#### Salle d'eau attenante à la chambre 4

Dans cette salle d'eau, je constate que dans la gaine technique, nous observons que le réseau d'évacuation des eaux vannes est branché sur le réseau d'évacuation des eaux usées.



Photographie n°4. HPEN



Photographie n°5. HPEN



Photographie n°6. HPEN



Photographie n°7. HPEN



Photographie n°8. HPEN



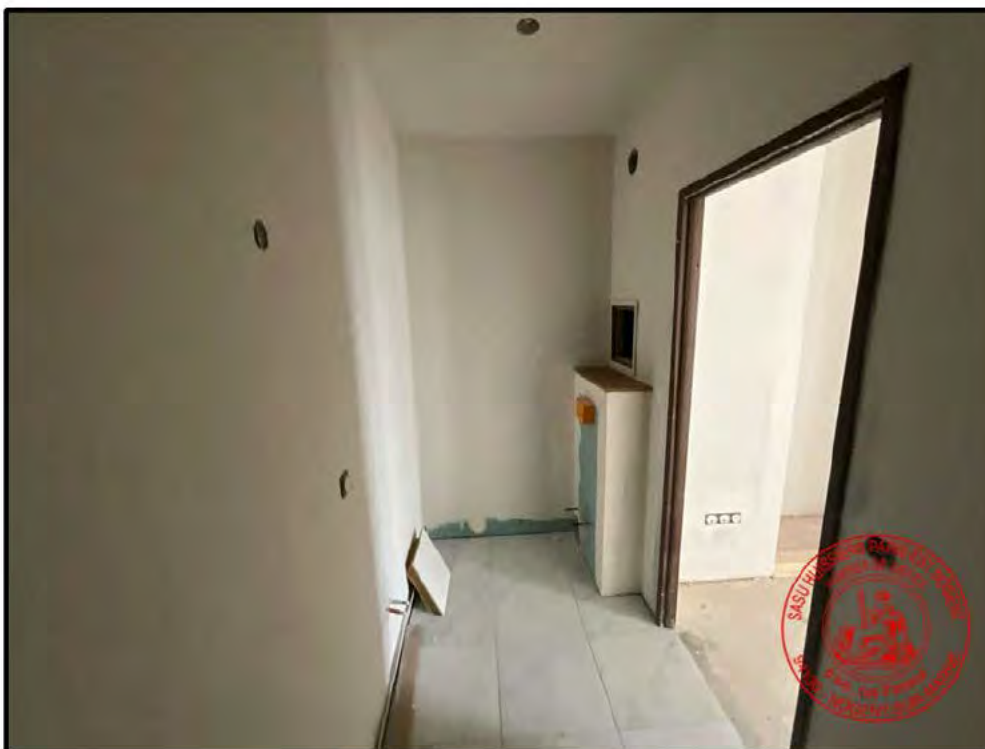
Photographie n°9. HPEN



Photographie n°10. HPEN



Photographie n°11. HPEN



Photographie n°12. HPEN



Au pied du coffrage de la chasse d'eau encastrée, le carrelage est cassé.

Au sein du coffrage de la chasse d'eau, je constate l'existence d'une attente d'évacuation en PVC, dont l'usage n'a pu être déterminé.

Après avoir effectué une mesure de la superficie de la pièce, nous obtenons une superficie de 5,23m<sup>2</sup>



Photographie n°13. HPEN



Photographie n°14. HPEN



Photographie n°15. HPEN



Photographie n°16. HPEN

#### Chambre 4

Je relève l'existence d'épaisseurs de peinture grossières sur les traverses basses extérieures des deux vantaux de la fenêtre.

Des épaisseurs sont également visibles sur la traverse basse de l'encadrement de cette fenêtre.



Photographie n°17. HPEN



Photographie n°18. HPEN



Photographie n°19. HPEN



Photographie n°20. HPEN



Photographie n°21. HPEN



Photographie n°22. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la surface de cette pièce, nous obtenons une superficie de 12,38 m<sup>2</sup>.



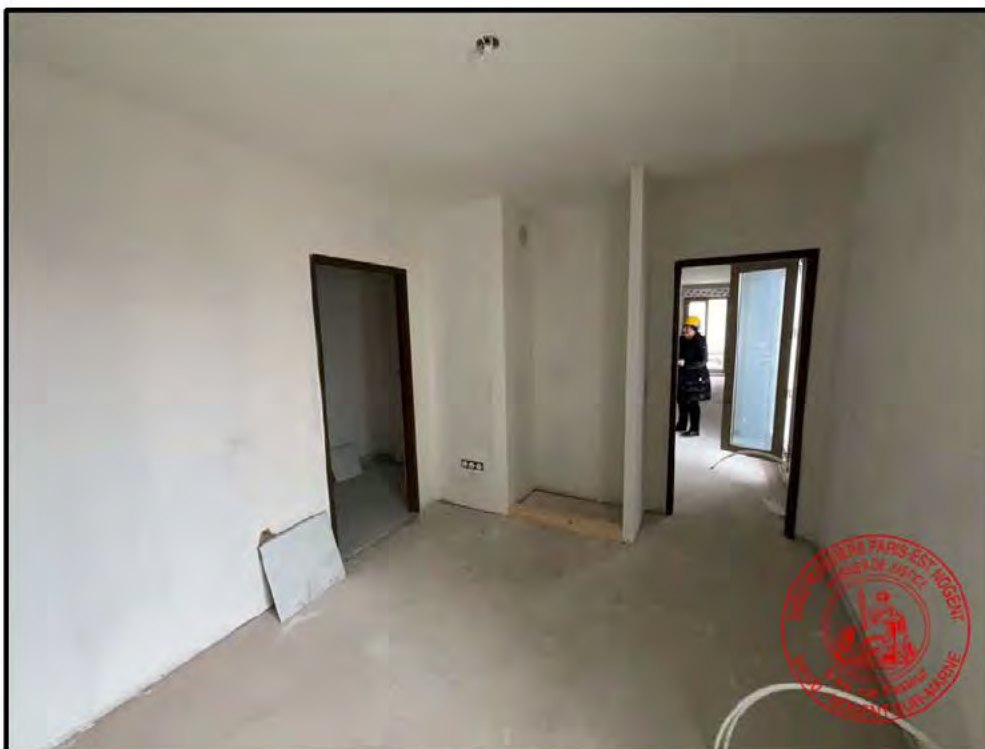
Photographie n°23. HPEN



Photographie n°24. HPEN



Photographie n°25. HPEN



Photographie n°26. HPEN

### Coin cuisine

Les requérants me déclarent qu'il avait été prévu avec le promoteur que la cuisine s'étende sur un angle correspondant à une zone s'étirant entre d'une part, le mur séparatif de la chambre n°4, et d'autres d'autre part, le mur perpendiculaire à celui-ci, soit le mur situé à l'opposé de la terrasse.

Ils me précisent que cette modification a été validée par le promoteur ainsi que l'architecte en charge du projet.



Photographie n°27. HPEN





Photographie n°28. HPEN



Photographie n°29. HPEN

Le doublage est dégradé au-dessous du seuil de la porte fenêtre située côté cuisine.  
De surcroit, cette porte fenêtre est dépourvue de rejingot.



Photographie n°30. HPEN



Photographie n°31. HPEN



Photographie n°32. HPEN



Photographie n°33. HPEN



Photographie n°34. HPEN



Photographie n°35. HPEN



Photographie n°36. HPEN

Cette porte-fenêtre présente une dégradation sur la traverse basse de son encadrement.

Il existe également des épaisseurs grossières de peinture sur la face extérieure des deux vantaux de cette porte fenètre.

Je relève en outre un impact sur le coin supérieur droit du vantail droit de cette porte fenetre.

Le joint vertical du vantail gauche de cette porte fenetre est pincé.

Les vitrages composant les deux vantaux sont branlants, les joints ne permettant pas de les sceller correctement.



Photographie n°37. HPEN



Photographie n°38. HPEN



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

## Séjour

Dans le séjour, le volet roulant équipant la porte fenêtre et les châssis vitrés fixes est bloqué en position fermée.

La traverse basse et la traverse haute de l'encadrement de cette porte fenêtre sont épaufrées.

Une épaufrure est également visible dans le coin supérieur gauche du vantail droit de cette porte fenêtre.



Photographie n°47. HPEN



Photographie n°48. HPEN



Photographie n°49. HPEN



Photographie n°50. HPEN

La seconde porte fenêtre présente d'importantes dégradations sur la traverse basse de son encadrement



Photographie n°51. HPEN



Photographie n°52. HPEN



Photographie n°53. HPEN



Photographie n°54. HPEN

Je constate l'existence d'un dépôt d'eau au pied de la canalisation d'évacuation d'eaux pluviales, au sein de la gaine technique située côté séjour.



Photographie n°55. HPEN

Après avoir mesuré la surface de cette pièce, nous obtenons une superficie de 41,72 m<sup>2</sup>.



Photographie n°56. HPEN

### **Chambre 3**

Le doublage habillant la façade située à droite de la porte d'accès à cette chambre présente un défaut de planéité. Nous relevons en effet l'existence d'un ventre en partie basse de ce doublage soit à droite de la porte fenêtre.



Photographie n°57. HPEN



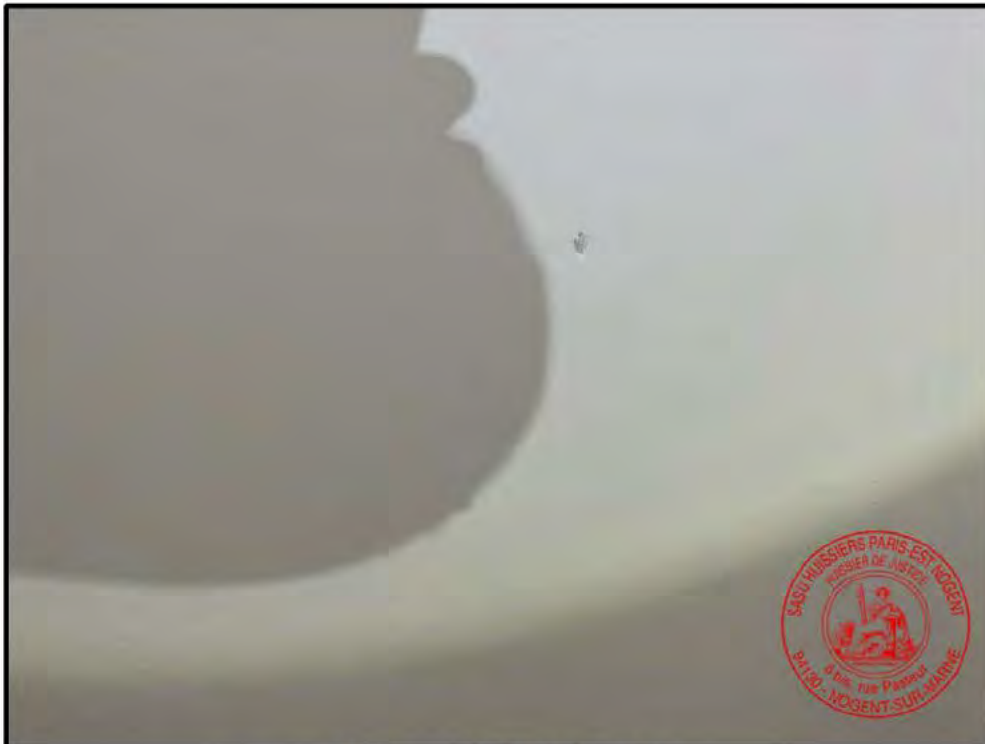


Photographie n°58. HPEN

Au plafond, je relève la présence de deux impacts.



Photographie n°59. HPEN



Photographie n°60. HPEN

Le doublage présente des traces de moisissure en partie basse de la façade, au pied de la porte fenêtre.



Photographie n°61. HPEN



Photographie n°62. HPEN

Un défaut de planéité du doublage semble affecter le pan du mur situé face à la porte d'accès à cette chambre. Une vérification devra être effectuée sur ce point.

Il convient de préciser que la porte fenêtre assurant l'éclairage de cette chambre n'a pu être ouverte. Celle-ci étant bloquée en position fermée.

Des épaufrures sont visibles sur le montant latéral gauche de l'encadrement de cette porte fenêtre.



Photographie n°63. HPEN



Photographie n°64. HPEN



Photographie n°65. HPEN



Photographie n°66. HPEN



Photographie n°67. HPEN



Photographie n°68. HPEN

Après avoir effectué une vérification de la surface de cette chambre, nous obtenons une superficie de 9,93 m<sup>2</sup>.



Photographie n°69. HPEN

## **Chambre 2**

La porte fenêtre assurant l'éclairage naturel de cette chambre ne peut être ouverte. Celle-ci est bloquée en position fermée.



Photographie n°70. HPEN

De part et d'autre de la porte fenêtre, nous constatons que le doublage présente une souplesse prononcée lorsqu'on exerce une pression, même d'intensité modérée sur celle-ci.

Après avoir effectué une mesure de la surface de celle-ci, nous obtenons une superficie de 10,68 m<sup>2</sup>.



Photographie n°71. HPEN

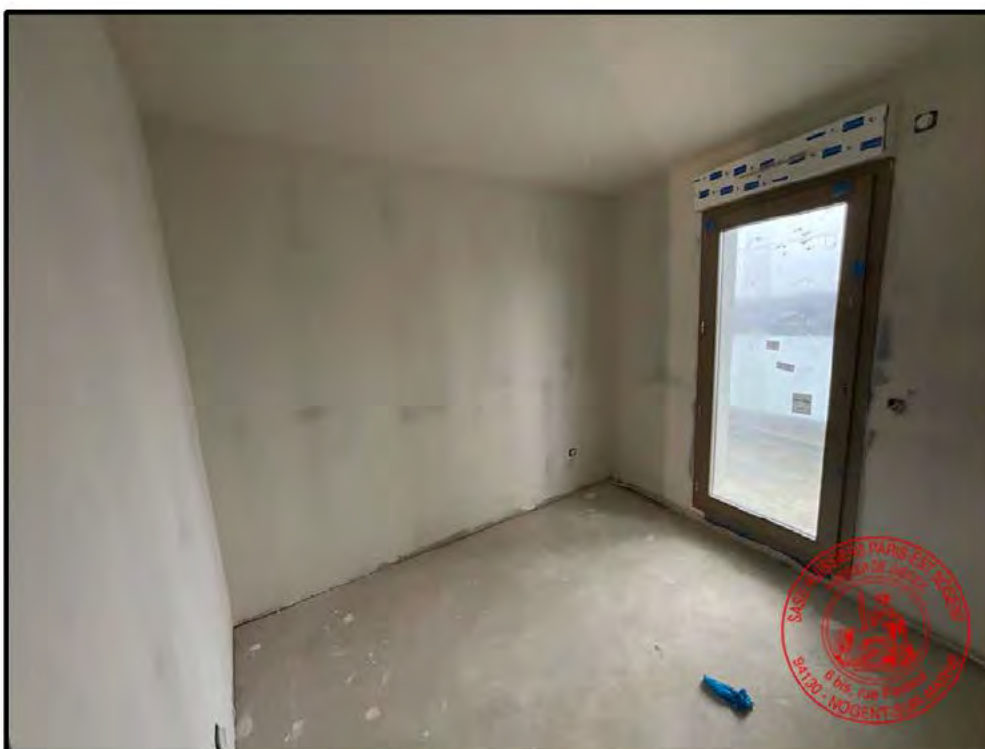


Photographie n°72. HPEN





Photographie n°73. HPEN



Photographie n°74. HPEN

## Wc

Après avoir effectué une mesure de la surface de celle-ci, nous obtenons une superficie de 2,08 m<sup>2</sup>.

Dans ce Wc, Madame BELBRAIK déclare que l'évacuation des eaux usées semble se jeter dans le réseau des eaux vannes.



Photographie n°75. HPEN



Photographie n°76. HPEN

## Chambre 1

Je relève l'existence d'importantes épaufrures sur la traverse basse de l'encadrement de la porte fenêtre

D'autres épaufrures sont visibles dans le coin supérieur gauche de la face extérieure du vantail droit de cette porte fenêtre, ainsi que dans le coin inférieur du vantail gauche.



Photographie n°77. HPEN



Photographie n°78. HPEN



Photographie n°79. HPEN



Photographie n°80. HPEN



Photographie n°81. HPEN



Photographie n°82. HPEN



Photographie n°83. HPEN



Photographie n°84. HPEN



Photographie n°85. HPEN



Photographie n°86. HPEN



Photographie n°87. HPEN

Le doublage est branlant au pied du droit de la porte fenêtre, même lorsqu'on exerce une pression, même modérée sur le doublage.



Photographie n°88. HPEN





Photographie n°89. HPEN

Après avoir effectué une mesure de la surface de cette pièce, nous obtenons une superficie de  $12,41\text{m}^2 + 1\text{m}^2$  soit un total de  $13,41\text{m}^2$ .



Photographie n°90. HPEN



Photographie n°91. HPEN

### **Salle de bain**

Après avoir effectué une mesure de la surface de cette pièce, nous obtenons une superficie de  $3,55 \text{ m}^2 + 1,25 \text{ m}^2$  soit  $4,80 \text{ m}^2$ .



Photographie n°92. HPEN



Photographie n°93. HPEN

L'évacuation de la baignoire est cassée.



Photographie n°94. HPEN



Photographie n°95. HPEN

### Entrée

Après avoir effectué une mesure de la surface de cette pièce, nous obtenons une superficie de 6,53m<sup>2</sup>.



Photographie n°96. HPEN

A 12h45, 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 **96** 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 CINQUANTE TROIS 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](mailto:etude@huissiernogent.fr)



# Rapport des réserves de visite cloison.

21/12/2023

M. EL KOUBBI et Mme PEILLERON - C51 Lot 319 Bâtiment C 5ème étage - + Box double Lots 617 et 618  
1er sous-sol + parking Lot 629





SB.EXPERT.BAT

82 bd du général leclerc

93260 Les lilas

0769034911

sb.expert.bat@gmail.com

## PROJET



M. EL KOUBBI et Mme PEILLERON - C51 Lot 319 Bâtiment C 5ème étage - + Box double  
Lots 617 et 618 1er sous-sol + parking Lot 629

## REMARQUES GÉNÉRALES

Créée le 21/12/2023

1.1

Visite su 21/12/2023.

Lors de notre passage du 21/12/2023, nous avons constaté un décaissement de la dalle pour le passage des évacuations du bac de douche.

Selon le plan, le bac à douche est surélevé, et dans ce cas, il n'est pas nécessaire de décaisser la dalle puisque la chape l'est déjà. Les conséquences pourraient fragiliser la dalle.



salle d'eau Chambre 1. Expertise du 21/12/2023.

- Nous constatons que le panneau exposé directement à l'eau n'est pas hydrofuge, non conforme à la norme NF DTU 25.41

Plaques de plâtre avec ou sans isolation

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

Détails et points singuliers

CSTB

juin 2022

2e édition

Fiche 4 CHOIX DE LA PLAQUE DE PLÂTRE SELON LA DESTINATION.

Les plaques de plâtre sont choisies en fonction du type d'ouvrage et de la destination des locaux.

Les plaques hydrofugées (H1) sont plus particulièrement destinées à la réalisation de cloisons, doublages, parois de gaines techniques dans les locaux humides classés EB+ privés tels que salles de bains à usage privé ou assimilé (logements, hôtels, hôpitaux, bureaux, etc.), locaux non chauffés (cellier, garage, etc.). Elles sont également destinées à la réalisation de cloisons, doublages, parois de gaines techniques dans les locaux humides classés EB + C (douches individuelles à usage collectif, vestiaires collectifs sauf communication directe avec un local EC, offices, local de réchauffage des plats sans zone de lavage, salles d'eau à usage privé avec un jet hydro-massant dans le receveur de douche et/ou la baignoire, laveries collectives n'ayant pas un caractère commercial, sanitaires accessibles au public dans les locaux de type ERP). Ces plaques sont également utilisées pour la fabrication en usine des complexes d'isolation thermique et des panneaux sur réseaux alvéolaires.

Fiche 16 TRAITEMENT DE LA ZONE D'EMPRISE D'UNE FINITION PAR CARRELAGE

Dans la zone d'emprise des bacs à douche et des baignoires (2 m au-dessus du fond des appareils), dans le cas de finition par carrelage, les plaques hydrofugées H1 sont normalement protégées par un SPEC (système de protection à l'eau sous carrelage) appliqué par le carreleur.

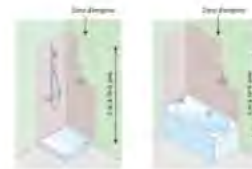


Figure 16.1 Exemple de protection par SPEC dans les zones d'emprise des appareils sanitaires

Créée le 21/12/2023

1.3

Cuisine - Expertise du 21/12/2023

- Absence de pente





## Gaine technique salle d'eau chambre 4.

Les photos prises par des tiers confirment que les eaux vannes et les eaux usées sont connectées par un Y et disposent d'une seule conduite d'aération. Selon la norme NF DTU 60.1 P1-1-2 (décembre 2012), Figure 1, le système d'évacuation à colonnes de chute séparées indique clairement que les deux colonnes doivent être séparées et avoir chacune leur propre aération.

Il est urgent de reprendre les vérifications des branchements des eaux usées, des eaux vannes, et de leurs aérations.

NF DTU 60.1 P1-1-2 (décembre 2012)

Travaux de bâtiment - Plomberie sanitaire pour bâtiments

Partie 1-1-2 : Réseaux d'évacuation - Cahier des clauses techniques types

Indice de classement : P40-201-1-1-2

#### 4 Conception des réseaux d'évacuation

##### 4.1 Principes généraux

D'une manière générale, les canalisations d'évacuation des eaux doivent assurer l'évacuation rapide et sans stagnation des eaux usées provenant des appareils sanitaires et ménagers. Les eaux usées et pluviales doivent être évacuées selon le système séparatif, et peuvent être rassemblées seulement à l'extérieur du bâtiment.

##### NOTE

Il est rappelé que le règlement sanitaire interdit d'évacuer les eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et réciproquement.

Par dérogation de l'autorité sanitaire, seule l'évacuation d'eaux ménagères (ou eaux usées) peut être tolérée dans lesdits ouvrages lorsque le système d'égout public le permet.

##### 4.2 Système à colonnes de chute séparées.

L'évacuation des eaux usées ménagères et des eaux vannes se fait dans des conduites et des colonnes de chute séparées (voir Figure 1).

##### NOTE 1

Ce système correspond au système IV par référence à la norme NF EN 12056-2.

Figure 1 Système d'évacuation à colonnes de chute séparées (Annexe 1).



Créée le 29/02/2024

1.5

Salle d'eau, chambre.

Arrivée d'une évacuation pour lavabo, après pose de coffrage la distance entre les WC et le coffrage sera insuffisante.



Créée le 29/02/2024

1.6

Surface salle d'eau chambre 4



Créée le 29/02/2024

1.7

Chambre 4

Huisseries et menuiserie abimée.

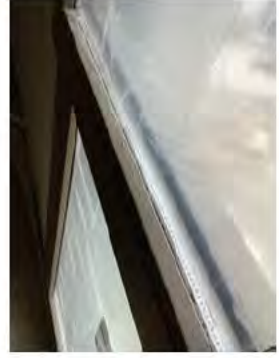


Créée le 29/02/2024

1.8

Chambre 4.

Joint des vitrages abimé.



Créée le 29/02/2024

1.9

Surface chambre 4.



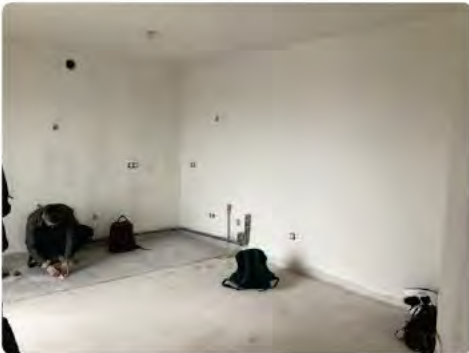
Créée le 29/02/2024

1.10

Cuisine

Cuisine non conforme au TMA.

Toutes les installations électriques et les évacuations de la cuisine doivent être situées sur le mur de droite, conformément à ce qui a été validé et signé par le promoteur.



Créée le 29/02/2024

1.11

Cuisine.

Le dormant des porte-fenêtre est abîmé, ce qui impacte l'étanchéité à l'air et à l'eau du logement.



Créée le 29/02/2024

1.12

Cuisine.

Les plaques de plâtre sous la porte-fenêtre abîmé, a changer.



## Généralité.

- Absence de rejingot non conforme à la norme NF DTU 36.5 et du e-cahier du CSTB n° 3709.

Il est constaté que la mise en place des huisseries s'effectue sans l'ajout de rejingots ni la création d'une pente d'évacuation des eaux, ce qui n'est pas conforme à la norme NF DTU 36.5 P2 (avril 2010).

Il est essentiel de noter que la réalisation d'un rejingot après la pose des huisseries est interdite, conformément aux directives de la norme NF DTU 36.5 et du e-cahier du CSTB n° 3709.

Les seuils des portes-fenêtres présentent un risque d'infiltration important, touchant la pièce adjacente et l'étage inférieur. Ces désordres représentent 3% des sinistres totaux, allant de simples flaques d'eau à la dégradation des embellissements.

Ils surviennent souvent par temps venteux, le vent dirigeant l'eau vers les menuiseries, et peuvent être accentués par l'effet ascendant des eaux depuis le balcon ou la terrasse.

*NF DTU 36.5 et du e-cahiers du CSTB n° 3709*

*Fenêtres en travaux neufs Aluminium, bois, PVC*

*Conception et mise en œuvre*

*En application de la norme NF DTU 36.5 et du e-cahiers du CSTB n° 3709*

*Guide pratique*

*Développement Durable CSTB octobre 2014*

*1. Réception du gros œuvre et de la zone d'assise de la fenêtre*

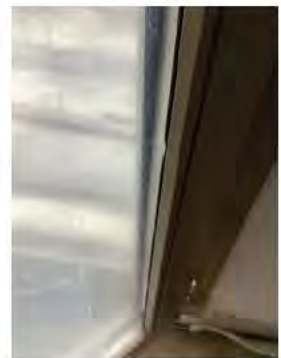
*Attention*

*La réalisation du rejingot après pose des fenêtres n'est plus admise. Il convient de faire exécuter les appuis de baie, les seuils et les rejingots avant la pose des fenêtres.*



## Séjour.

La pose des joints sur les fenêtres et les portes-fenêtres n'est pas conforme.



Créée le 29/02/2024

1.15

Séjour.

On constate que le vitrage est branlant.



Créée le 29/02/2024

1.16

Séjour.

Volet roulant bloqué.



Créée le 29/02/2024

1.17

Séjour.

La baie vitrée est endommagée à différents endroits.

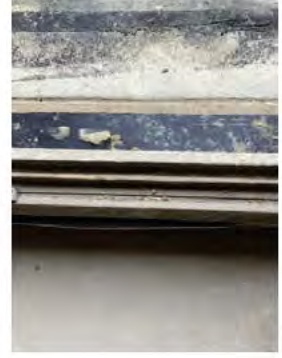


Créée le 29/02/2024

1.18

Porte-fenêtre séjour.

Le bâti de la porte-fenêtre est abîmé, ce qui empêche une meilleure étanchéité à l'air et à l'eau.



Créée le 29/02/2024

1.19

Surface Séjour /Cuisine.



Créée le 29/02/2024

1.20



Créée le 29/02/2024

1.21

Chambre 3.

Deux impacts au plafond.



Créée le 29/02/2024

1.22

Chambre 4.

Porte-fenêtre bloquée.

Absence d'étiquette CE dans toutes les porte-fenêtre.

Généralité.

On constate dans toutes les menuiseries du logement absence de marquage CE.

Médiathèque Batipedia.

Fenêtres en travaux neufs

Aluminium, bois, PVC

Conception et mise en oeuvre

En application de la norme NF DTU 36.5 et du e-cahiers du CSTB n° 3709

Guide pratique Développement Durable

CSTB



## 7. Marquage CE.

### 7.1 Marquage CE des produits de construction

Le règlement produits de construction (RPC n° 305/2011 abrogeant la directive produit de construction 89/106/CEE) prévoit le marquage CE réglementaire des produits de construction visés pour leur mise sur le marché en France comme dans tout l'espace économique européen. Ce marquage atteste que les produits satisfont aux dispositions de la réglementation européenne.

Les principaux objectifs sont :

- harmoniser les réglementations portant sur un produit de manière à éliminer les entraves aux échanges ;
- s'assurer que les produits mis sur le marché communautaire sont aptes à l'usage prévu.

Les caractéristiques retenues dans le cadre du marquage CE d'un produit de construction reflètent les 7 exigences fondamentales relatives à l'ouvrage : résistance mécanique et stabilité, sécurité en cas d'incendie, hygiène, santé et environnement, sécurité d'utilisation et accessibilité, protection contre le bruit, économie d'énergie et isolation thermique, utilisation durable des ressources naturelles.

### 7.2 Marquage CE des fenêtres

NF EN 14351-1+A1

La norme produit applicable est la norme harmonisée NF EN 14351-1+A1 (2010). Le marquage CE pour les fenêtres mises sur le marché est réglementaire et obligatoire depuis le 1er février 2010.

Il s'applique à tous les types et configurations et cela indépendamment du ou des matériaux constitutifs.

Le système d'évaluation et de vérification de la constance des performances (SEVCP) est de type 3.

Ainsi, la conformité au marquage CE d'une fenêtre est justifiée, sous la responsabilité seule du fabricant, à l'aide :

- **d'essais de type initial (ETI)**

le fabricant fait réaliser ces essais dans un laboratoire notifié. Il a aussi la possibilité d'utiliser des essais provenant du concepteur de la gamme qu'il assemble : c'est le cascading ;

- **d'un contrôle de production en usine (CPU)**

le système qualité mis en place par le fabricant doit s'assurer que les fenêtres mises sur le marché sont conformes aux caractéristiques de performance annoncées ;

- **d'une déclaration des performances**

toute information concernant les performances correspondant aux caractéristiques essentielles ne peut être communiquée que si ces performances sont incluses et précisées dans la déclaration des performances. De plus, celle-ci doit contenir au moins la performance d'une caractéristique essentielle pour l'usage prévu ;

- **du marquage de la fenêtre.**

Exemple de marquage ( voir photo ).

Le marquage CE est apposé sur le produit ou sur une étiquette qui y est attachée pour lequel le fabricant a établi une déclaration des performances. (Figure 10 Exemple de marquage CE de la fenêtre).

Performances demandées pour la fenêtre marquée CE.

Aucune performance n'est demandée pour qu'une fenêtre puisse être marquée CE. Il n'y a aucune exigence, en terme de performance minimale, pour pouvoir apposer le marquage CE. Ainsi, une fenêtre classée A\*0 E\*0 V\*0 peut être marquée CE.



Figure 10 Exemple de marquage CE de la fenêtre

DATE
Société - Adresse
12
EN 14351-1+A1
Fenêtre destinée à des locaux d'habitation et commerciaux
Résistance au vent - Pression d'essai : Classe 2
Résistance au vent - Pénètre du centre : Classe B
Étanchéité à l'eau - Non protégé (A) : Classe 1A
Étanchéité à l'eau - Protégé (B) : non
Capacité portante des dispositifs de sécurité ( valeur null)
Performance acoustique : 23 (- 1 ; - 5)
Transmission thermique : 1,7
Perméabilité à l'air : Classe 3

Créée le 29/02/2024

1.23

Chambre 4.

Plaque de BA13 sous la porte-fenêtre abimée.



Créée le 29/02/2024

1.24

Chambre 4

Les bâtis des portes-fenêtres sont abîmés.



Créée le 29/02/2024

1.25

Chambre 4

Absence de planéité des plaques de plâtre, les tolérances de réception ne sont pas respectées selon les normes NF DTU 25.41 et NF DTU 25.42.



Ce cahier est basé sur les normes AFNOR :  
NF DTU 25.41 : Ouvrages en plâtre et en plâtre de plâtre - Plâtres à base de ciment.  
NF DTU 25.42 : Ouvrages de doublage et habillage en complexes et sandwichs à plaques de gypse ou en plâtre et enduit.

Édition : 2019  
15 rue de la République  
92120 Nanterre, France  
Tél : 01 47 47 47 47  
www.sbexpertbat.fr



SB.EXPERT.BAT  
Expert BÂTIMENT  
Expert attesté par CERTIBAT et qualifié ISQ OPQF.  
SIREN: 893 884 668  
APE : 7112B

www.sbexpertbat.fr

13 / 20

Créée le 29/02/2024

1.26

Chambre 4.

Présence de traces de moisissure sur le mur et la chape.



Créée le 29/02/2024

1.27

Chambre 4.

Dormant de porte-fenêtre abimé.



Créée le 29/02/2024

1.28

Surface Chambre 3.



Créée le 29/02/2024

1.29

Chambre 2.

Porte-fenêtre bloquée.



Créée le 29/02/2024

1.30

Chambre 2.

Bâtis de la porte-fenêtre abimés.



Créée le 29/02/2024

1.31

Chambre 3

La plaque est mal fixée, il manque des points de colle pour la stabiliser. De plus, l'encastrement de la plaque et du joint d'étanchéité fait défaut.



Créée le 29/02/2024

1.32



Créée le 29/02/2024

1.33



Créée le 29/02/2024

1.34

Chambre 1.

- Bâti de fenêtre abimé.
- Ouvrants abimés.
- Espace important entre les plaques de plâtres et le bâti.



Créée le 29/02/2024

1.35

Surface Chambre 1



Créée le 29/02/2024

1.36

Salle de bain.

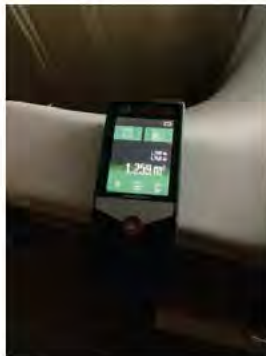
- Manque les raccordements de l'évacuations de la baignoire.
- Trou à reboucher.
- Manque joint d'étanchéité entre l'hydrofuge et la chape.



Créée le 29/02/2024

1.37

Surface salle de bain.





## Terrasse

Manque les rejingots dans toute la terrasse.

Il est constaté que la mise en place des huisseries s'effectue sans l'ajout de rejingots ni la création d'une pente d'évacuation des eaux, ce qui n'est pas conforme à la norme NF DTU 36.5 P2 (avril 2010).

Il est essentiel de noter que la réalisation d'un rejingot après la pose des huisseries est interdite, conformément aux directives de la norme NF DTU 36.5 et du e-cahier du CSTB n° 3709.

Les seuils des portes-fenêtres présentent un risque d'infiltration important, touchant la pièce adjacente et l'étage inférieur.

Ces désordres représentent 3% des sinistres totaux, allant de simples flaques d'eau à la dégradation des embellissements. Ils surviennent souvent par temps

venteux, le vent dirigeant l'eau vers les menuiseries, et peuvent être accentués par l'effet ascendant des eaux depuis le balcon ou la terrasse.

*NF DTU 36.5 et du e-cahiers du CSTB n° 3709*

*Fenêtres en travaux neufs Aluminium, bois, PVC*

*Conception et mise en oeuvre*

*En application de la norme NF DTU 36.5 et du e-cahiers du CSTB n° 3709*

*Guide pratique*

*Développement Durable CSTB octobre 2014*

*1. Réception du gros oeuvre et de la zone d'assise de la fenêtre*

*Attention*

*La réalisation du rejingot après pose des fenêtres n'est plus admise. Il convient de faire exécuter les appuis de baie, les seuils et les rejingots avant la pose des fenêtres.*







Rappel depuis le 29/02/2024, créée le 05/03/2024

**IMPORTANT.**

Il est important de noter que la visite effectuée ce jour n'est pas une visite cloison conformément à la réglementation NF HABITAT HQE. L'avancement du chantier ne nous permet pas de vérifier les matériaux suivants :

- L'état et le type de cloisons posées dans les pièces humides et sèches, sauf dans quelques endroits.
- La pose de l'étanchéité SPEC, impossible à constater car cachée par du carrelage et de la faïence.
- Les évacuations de la salle d'eau avant la pose du receveur de douche et l'état de la dalle."

**ANNEXES**

- Annexe 1 : plaques de plâtre.pdf
- Annexe 2 : Reef - Image - Impression.pdf



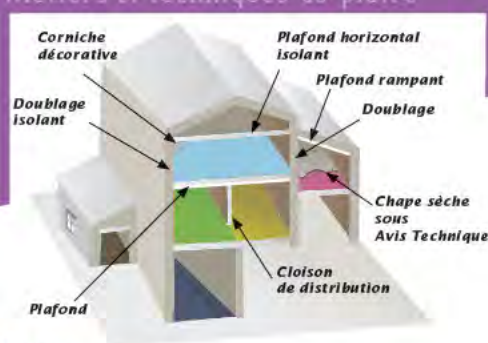
# Ouvrages en plaques de plâtre

*Calepins de chantier*



# Ouvrages en plaques de plâtre

## Métiers et techniques du plâtre



### Plan Europe

La mise en place de la directive européenne sur les produits de construction impose l'adaptation des règles de mise en œuvre, au fur et à mesure de la production des normes européennes des produits. Ces modifications nécessitent des efforts pour les entreprises.

Aussi, il a été établi des "Calepins de chantier" pour informer les professionnels d'exécution de ces changements. Ceux-ci sont réalisés dans le cadre de la "Convention pour l'accompagnement de la mise en œuvre de cette directive européenne" établie en juin 2004 entre les pouvoirs publics et les principales organisations professionnelles du bâtiment.

### Avertissement

Ce calepin, destiné aux personnels qualifiés de chantier, traite des règles d'exécution des documents techniques de mise en œuvre. Il se réfère aux normes NF DTU 25.41 et NF DTU 25.42. Il ne se substitue pas à ces textes de référence. Ce calepin traite des cas courants. Les travaux concernés relèvent de professionnels qualifiés et doivent être couverts par une assurance adaptée.

Calepin appartenant à :

## sommaire

<b>1. Environnement</b>	<b>p.4</b>
Accès	p.4
Équipement et matériel individuel	p.5
Équipements collectifs	p.6
Local hors d'eau et hors d'air	p.7
Stockage des matériaux	p.9
Plan d'implantation	p.9
<b>2. Supports</b>	<b>p.10</b>
Dossier technique	p.10
Intervention par rapport au planning et aux autres métiers	p.11
Réception du support avant travaux de plâtrerie	p.12
<b>3. Mise en œuvre</b>	<b>p.14</b>
Plafond en plaque de plâtre	p.14
Doublage sur ossature	p.18
Doublage collé	p.20
Points singuliers	p.21
Cloisons distributives	p.22
Huisseries intérieures	p.29
Passage de gaines	p.31
Jointolement	p.32
Angles	p.33
<b>4. Exploitation</b>	<b>p.34</b>
Réception des ouvrages	p.34





## Accès

### ■ Approvisionnement

Voir dossier PPSPS



### ■ Manutention

Vérifier les dimensions des passages et des baies avec les dimensions des plaques.



## Équipement et matériel individuel

### EPI (Equipements de Protection individuelle)

Gants

Masque





## Équipements collectifs



Echafaudage

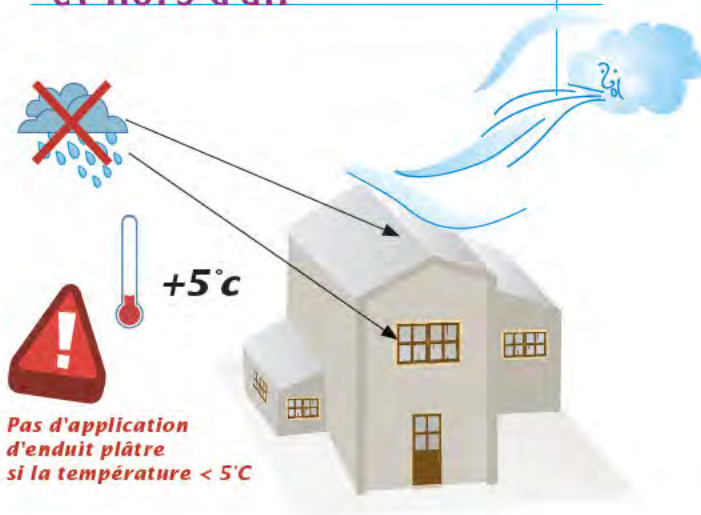


Monte plaque



Cale plaque

## Local hors d'eau et hors d'air

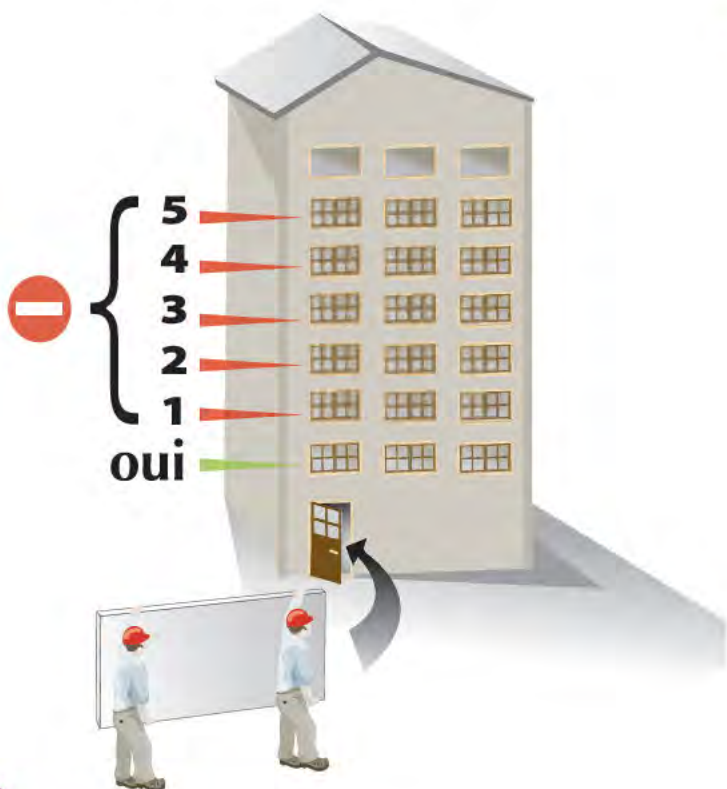


**Enduits extérieurs déjà réalisés ou autres solutions techniques validées pour cet effet**

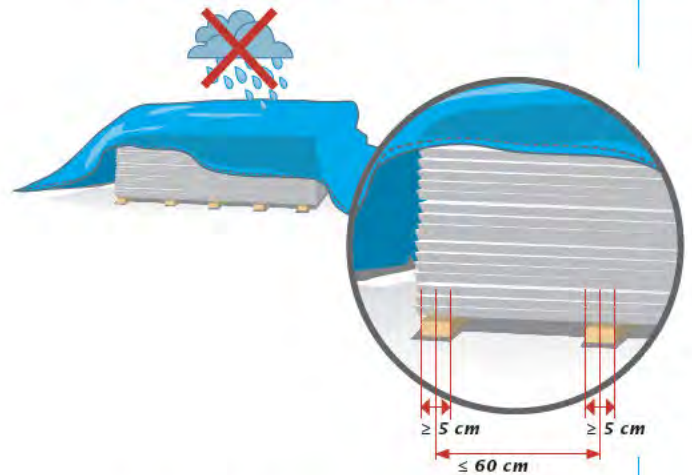


## Local hors d'eau et hors d'air (suite)

5 étages de différence entre le niveau hors d'eau (clos et couvert = fenêtres) et le niveau d'intervention des plâtriers.

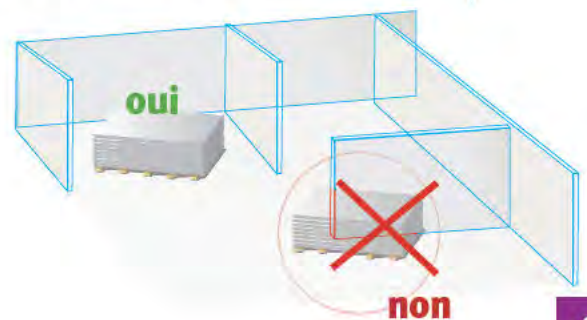


## Stockage des matériaux



## Plan d'implantation

Vérifier les plans d'implantation des cloisons pour éviter le déplacement du stockage





## Dossier technique

- Plans indiquant les types d'ouvrages au moyen de couleurs différentes ;
- Descriptif précis ;
- Indication de la hauteur sous plafond ;
- Fiches spécifiques par chantier ;
- PPSPS.



Spécificités incendie



Précisions acoustiques



Repérage des ouvrages en "couleur"

## Intervention par rapport au planning et aux autres métiers

Fondations

Maçonnerie

Charpente

Couverture

Menuiserie extérieure

Électricité

Plomberie

Plâtrerie

Menuiserie intérieure

Finitions



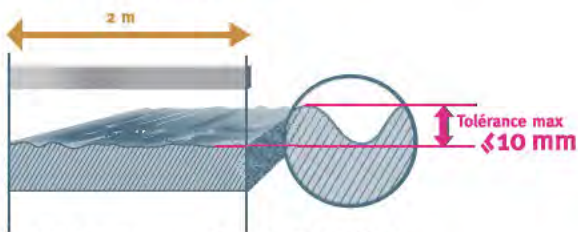
Préparation de chantier

ZONE D'INTERVENTION  
Coordination entre métiers



## Réception du support avant travaux de plâtrerie

- Tolérance de la dalle brute surfacée 10 mm



- Tolérance de verticalité

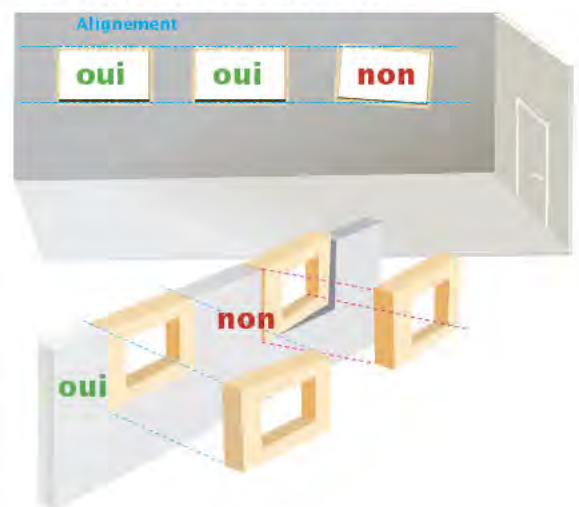
tolérance  $\leq 15$  mm sur la hauteur d'étage



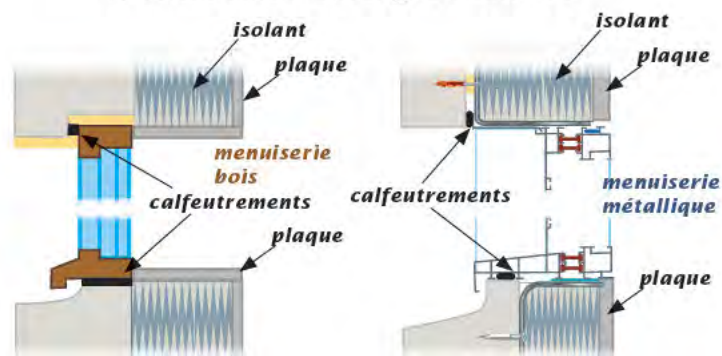
- Vérifier le trait de niveau de référence = 1 m du sol fini



- Alignement des menuiseries de façades et aplomb



- Étanchéité entre les menuiseries et le gros œuvre

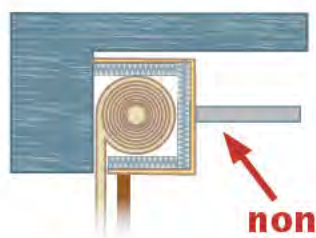
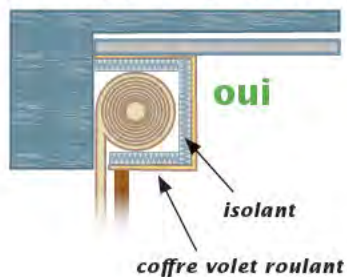




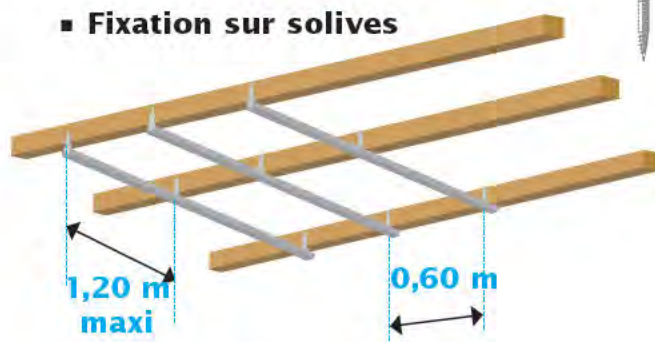


## Plafond en plaque de plâtre

- Exemple d'implantation des volets roulants par rapport au plafond



- Fixation sur solives



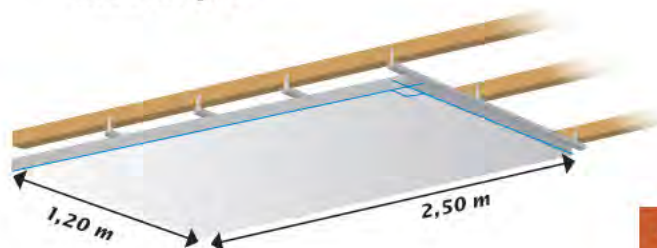
Exemple d'entraxes :

- Pour isolant de masse surfacique  $< 6 \text{ kg/m}^2$

Entraxes suspendes		Entraxes fourrures	
1 BA13	1,20 m	0,60 m	
1 BA15		0,50 m	
1 BA18	1,15 m	0,50 m	
2 BA13		0,50 m	

- Pour un isolant de masse surfacique entre 6 et  $15 \text{ kg/m}^2 \Rightarrow$  voir DTU

- La longueur des plaques est perpendiculaire à l'ossature métallique

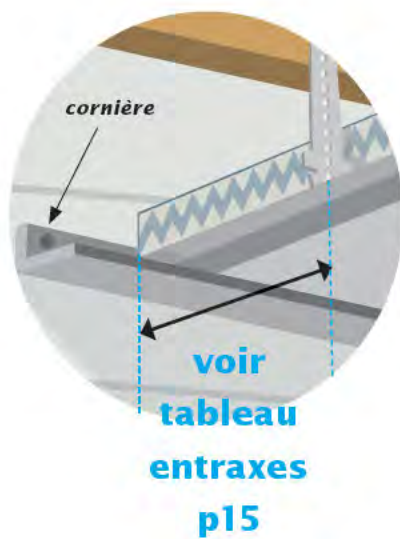




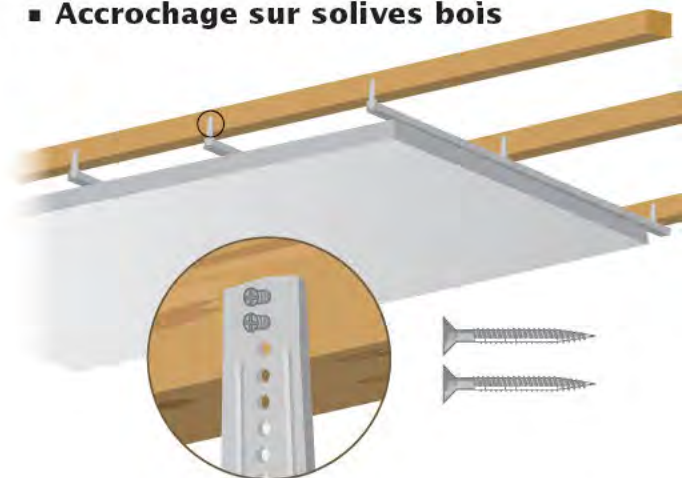
## Plafond en plaque de plâtre (suite)

### ■ Départs

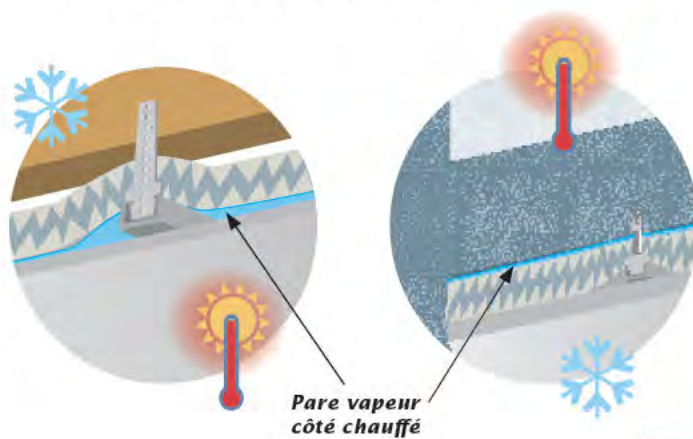
*Cornières ou rails en périphérie*



### ■ Accrochage sur solives bois



### ■ Cas de locaux contigus non chauffés





## Doublage sur ossature

### ■ Sur fourrures horizontales

- 1- Mise en place des fourrures
- 2- Laine déroulée
- 3- Mise en place des plaques



1,35 m

Fixation au sol  
et au plafond  
= rail contre  
cloison

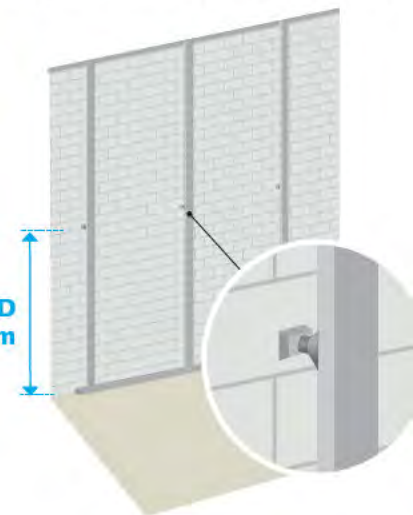
Fixation au gros  
œuvre avec appui  
intermédiaire

### ■ Sur montants et rails métalliques (hauteur maxi : voir tableau DTU 25.41) - Sans fixation intermédiaire



- Avec fixations intermédiaires

D  
maxi 1,5 m

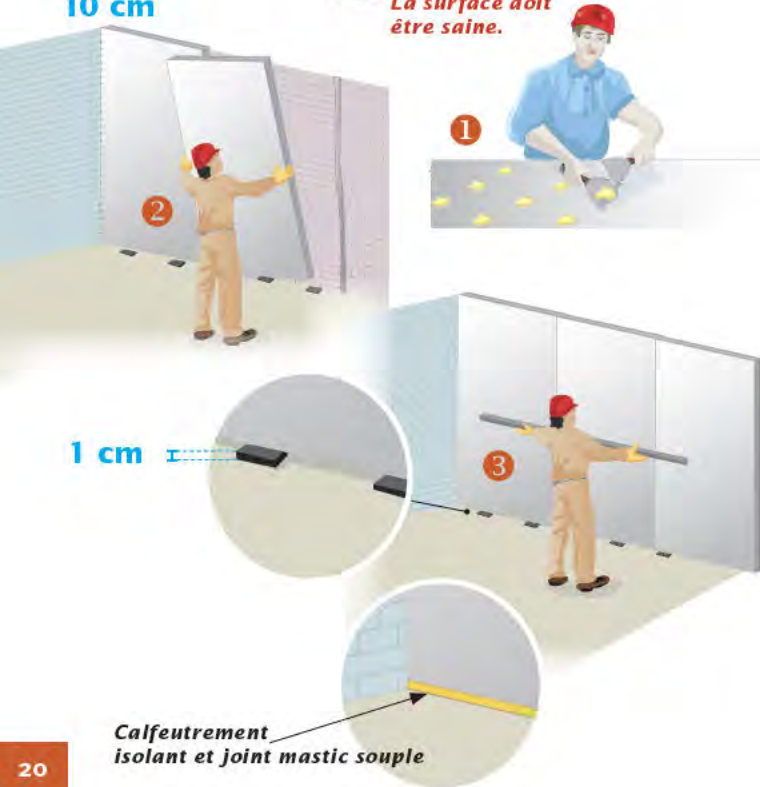




## Doublage collé



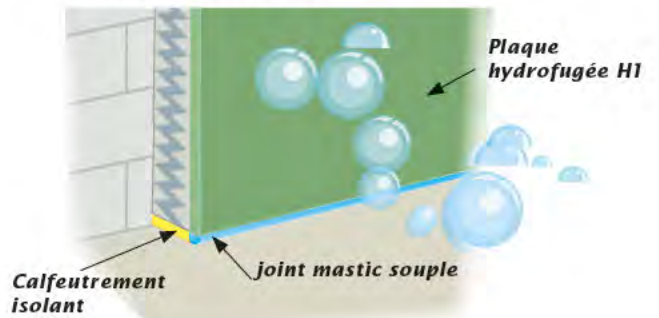
**!** Ne pas coller sur un mur peint ou tapissé. La surface doit être saine.



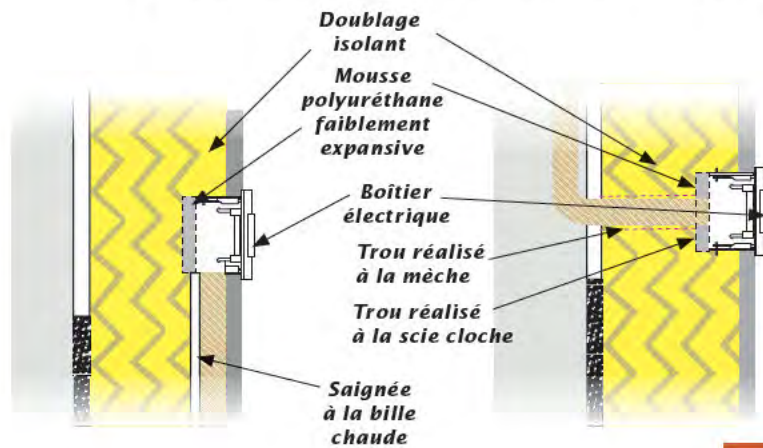
Calfeutrement isolant et joint mastic souple

## Points singuliers

### ■ Pièces humides



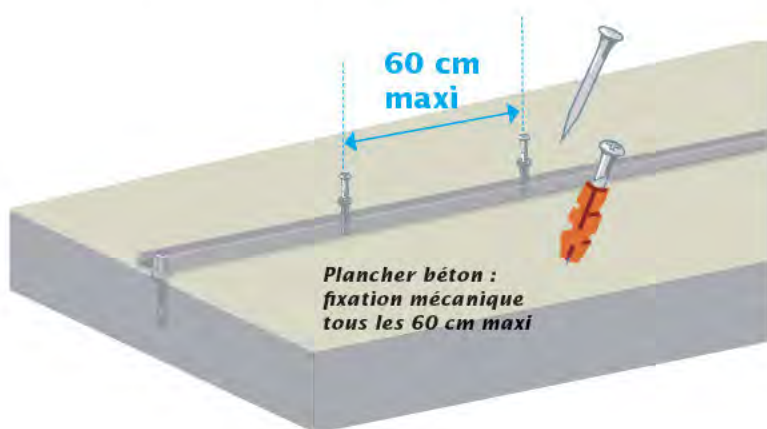
### ■ Exemple d'incorporations électriques





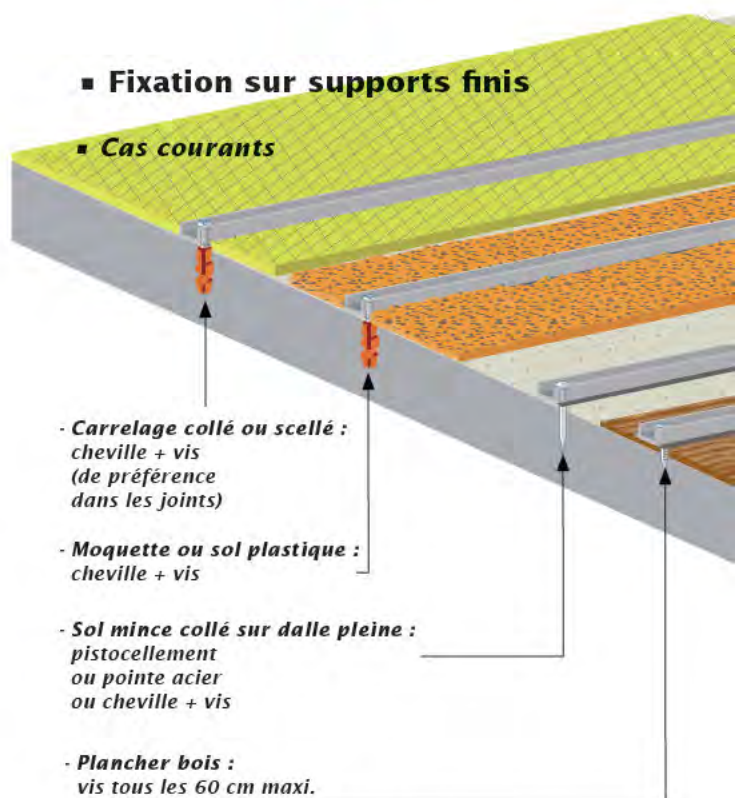
## Cloisons distributives

### Fixation des rails sur sol brut



### Fixation sur supports finis

#### Cas courants



#### Supports fragiles : cheville+vis

- Maçonnerie creuse/béton cellulaire
- Chapes destinées à être carrelées
- Chapes avec des canalisations incorporées
- Pontrelles en béton
- Dalles précontraintes



ne pas utiliser  
le pistocellement  
pour une fixation  
dans des supports fragiles



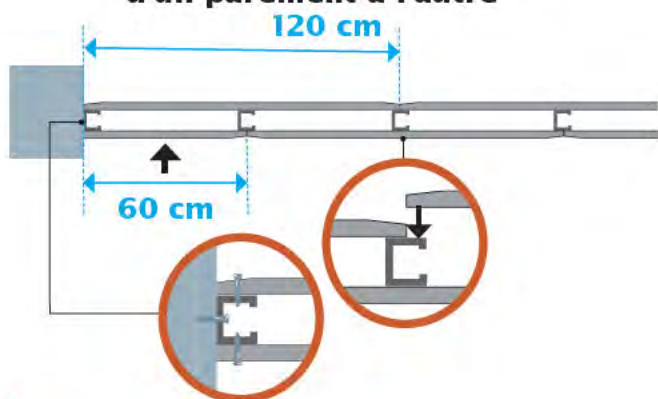


## Cloisons distributives (suite)

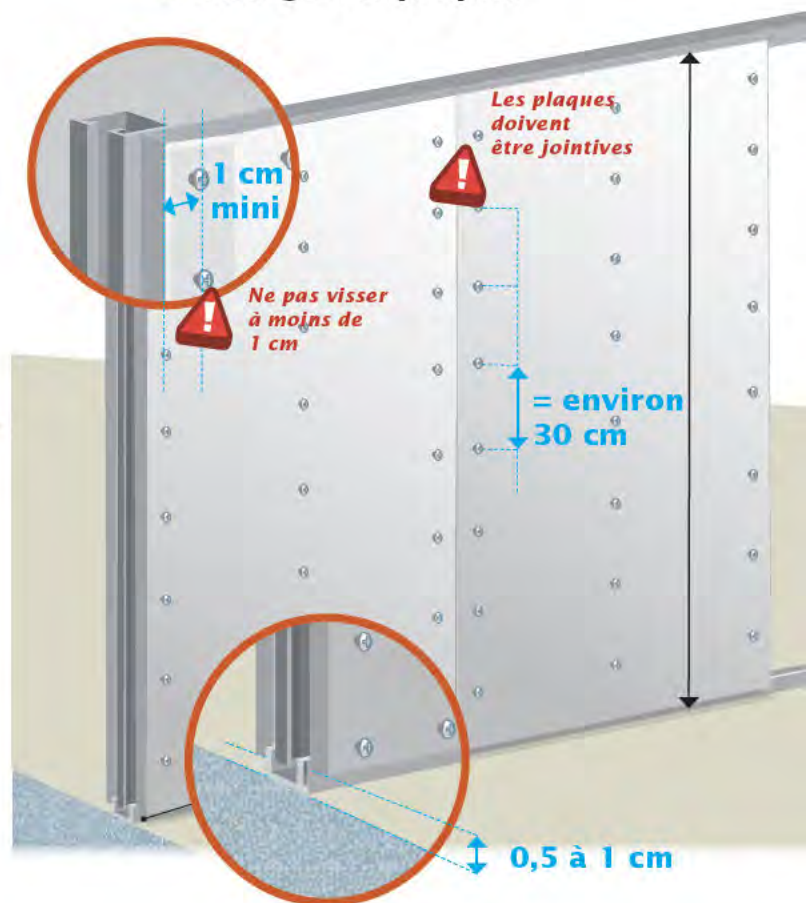
### ■ Mise en place des plaques



### ■ Décalage des joints verticaux d'un parement à l'autre



### ■ Vissage des plaques



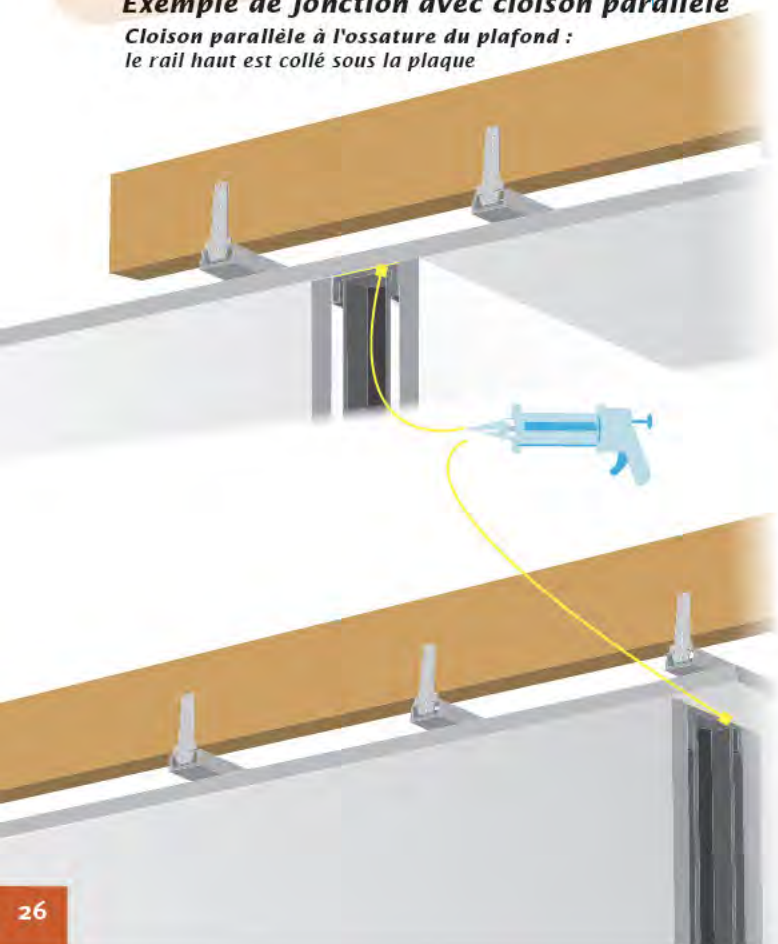


## Cloisons distributives (suite)

### ■ Fixation des rails sous plafond

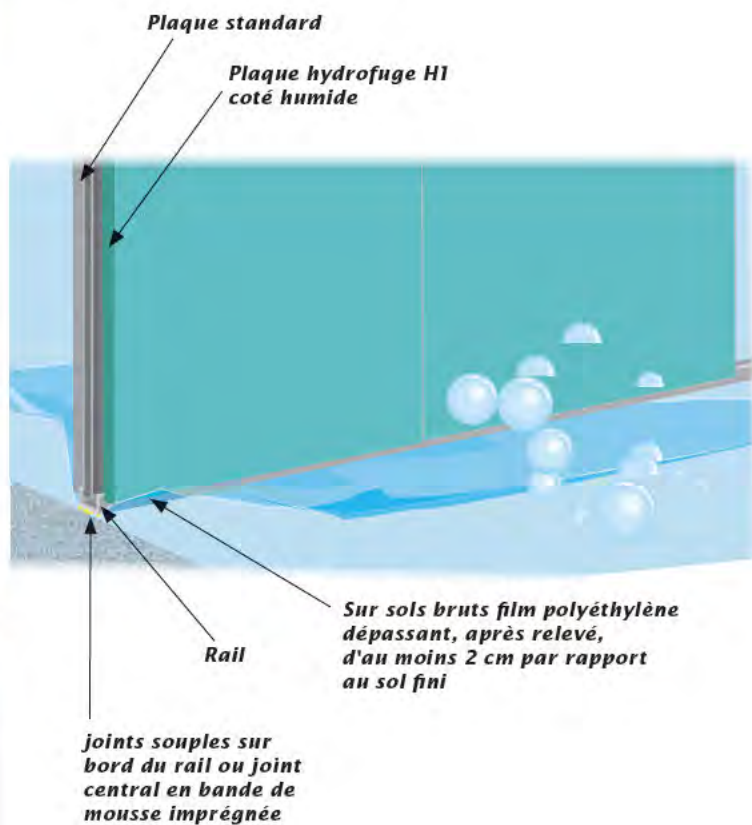
#### Exemple de jonction avec cloison parallèle

Cloison parallèle à l'ossature du plafond :  
le rail haut est collé sous la plaque



### ■ Fixation des rails en sol des pièces humides

#### Exemple sur sol brut





## Cloisons distributives (suite)

### Exemples de hauteurs maximales

#### Cloisons à parement à une plaque

Type de montant	Désignation selon norme NF EN 14195	Inertie cm <sup>4</sup>	Type de plaque de plâtre	Épaisseur cloison (mm)	Hauteurs maximales admissibles (m)			
					Montants à Entraxes 0.60 m		Montants à Entraxes 0.40 m	
					Montant simple	Montant double	Montant simple	Montant double
M36/40	C 40/35/40	1,45	BA 18	72		2,60	2,80	3,10
M48/35	C 34/46/36	2,50	BA 13	72	2,45	3,05	2,75	3,40
M48/50	C 50/46/50	3,31	BA 13	72	2,55	3,20	2,90	3,60
M48/35	C 34/46/36	2,50	BA 18	84	2,70	3,35	3,05	3,75

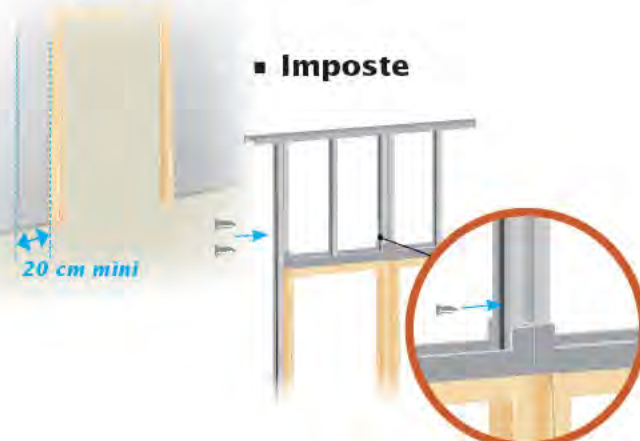
#### Cloisons à parement à deux plaques

Type de montant	Désignation selon norme NF EN 14195	Inertie cm <sup>4</sup>	Type de plaque de plâtre	Épaisseur cloison (mm)	Hauteurs maximales admissibles (m)			
					Montants à Entraxes 0.60 m		Montants à Entraxes 0.40 m	
					Montant simple	Montant double	Montant simple	Montant double
M48/35	C 34/46/36	2,50	BA 13	98	3,00	3,75	3,40	4,15
M48/50	C 50/46/50	3,31	BA 13	98	3,10	3,85	3,50	4,30

## Huisseries intérieures

Pour porte de poids < à 90 kg

Le premier joint de plaque doit être à plus de 20 cm de l'huissérie







## Points particuliers

Continuité du joint de dilatation dans la cloison



Joint de dilatation

Couve-joint si nécessaire  
fixations  
1 seul coté

## Passage de gaines

*Les travaux de traversées doivent être réalisés par les corps d'état concernés après la pose des cloisons, contre cloisons et plafonds. Ils doivent reconstituer l'ouvrage afin de maintenir les performances initiales en acoustique, mécanique, feu, thermique et étanchéité à l'air.*





## Jointoiment



**ne pas mélanger  
d'enduits avec  
d'autres produits**

## Angles

Dans tous les cas, on applique un enduit en 1<sup>re</sup> passe

### ■ Angles saillants



■ Protection des angles saillants avec une cornière métallique ou une bande armée collée avec l'enduit.



■ Enduire de chaque côté de l'arête.

### ■ Angles rentrants



■ Traitement des joints avec la bande préalablement pliée en équerre.



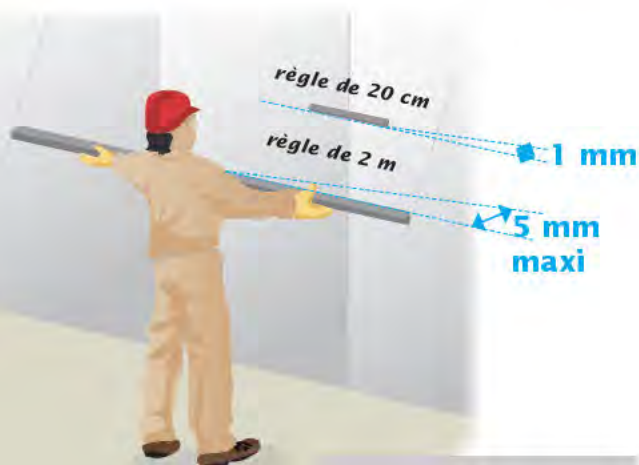
■ Enduire chaque côté de l'angle.  
■ Après séchage, réaliser une passe de finition.



## Réception des ouvrages

**Ce calepin est basé sur les normes AFNOR :**

- **NF DTU 25.41 : Ouvrages en plaques de plâtre - Plaques à faces cartonnées.**
- **NF DTU 25.42 : Ouvrages de doublage et habillage en complexes et sandwichs plaques de parement en plâtre et isolant.**



Editeur : **SEBTP**  
6-14, rue la Pérouse  
75784 Paris cedex 16  
tél. 01 40 69 53 05  
fax 01 47 23 54 16

Date d'achèvement du tirage : révision n° 1 du 14/12/13  
Imprimeur: Grafiche SIZ, Vérone, Italie.  
Création graphique et illustrations : [www.bleu-citron.fr](http://www.bleu-citron.fr)  
Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2013



Les plaques de plâtre s'adaptent à tous les espaces intérieurs et à toutes les évolutions techniques et réglementaires. Elles permettent de créer les volumes et traitent les confort thermique et acoustique ainsi que la protection au feu.

Ce « calepin de chantier » est destiné à tous les professionnels qui réalisent des ouvrages en plaques de plâtre. Il constitue un ensemble de bonnes pratiques comportant de précieuses indications, illustrées par de nombreux schémas.

Il met l'accent sur les points particuliers à respecter pour mettre en œuvre des ouvrages de qualité conformes au DTU.

Cette version tient compte de la révision du DTU 25.41 et DTU 25.42 de décembre 2012.



## Ouvrages en plaque de plâtre



Conception graphique  [www.bleu-citron.fr](http://www.bleu-citron.fr)

**FFB - UMPI**  
*Métiers du plâtre  
et de l'isolation*

**CAPEB-UNA**  
*Métiers  
et techniques  
du plâtre et de l'isolation*

**Coordonné par IT-FFB  
avec le concours du CSTB  
Édité par SEBTP**

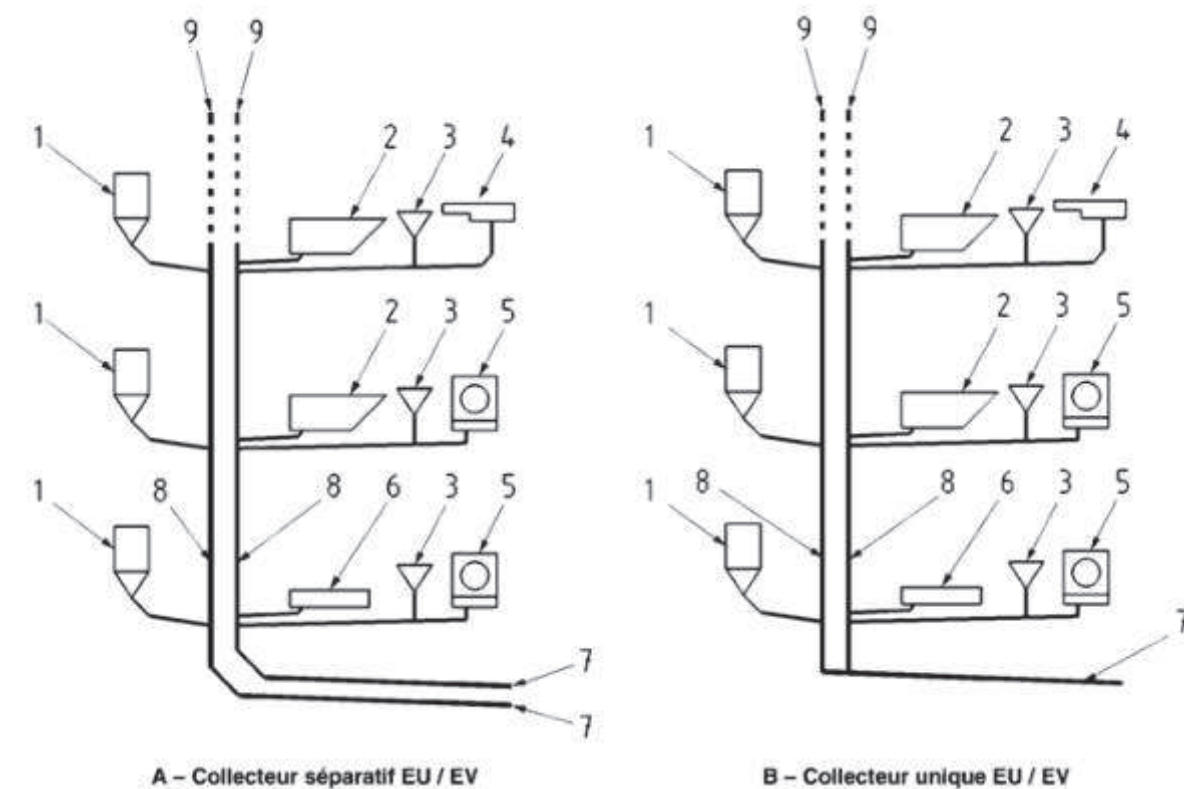
ISBN : 978-2-915162-38-7

**9782915162387**

Reef en ligne - 02/03/2024 11:06:56

NF DTU 60.1 P1-1-2 (décembre 2012) : Travaux de bâtiment - Plomberie sanitaire pour bâtiments - Partie 1-1-2 : Réseaux d'évacuation - Cahier des clauses techniques types (Indice de classement : P40-201-1-1-2)

Figure 1 Système d'évacuation à colonnes de chute séparées



**Légende**

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| 1 WC                       | 6 douche                  |
| 2 baignoire                | 7 collecteur              |
| 3 lavabo                   | 8 colonne de chute        |
| 4 évier                    | 9 conduite de ventilation |
| 5 machine à laver le linge |                           |

Copyright © 2024 CSTB

Société : AVAYAH CONSEILS & EXPERTISES