

Chers Futurs Voisins,

Nous avons pris connaissance du courriel que Pierre Étoile vous a envoyé le 5 février et dont nous n'étions volontairement pas destinataires, nous privant ainsi de l'opportunité d'y répondre. Nous y étions qualifiés outrageusement "d'acheteurs vindicatifs". Nous tenons à clarifier la situation suite à ce courriel trompeur qui nous place de fait hors de l'ensemble des acquéreurs, **une attitude totalement irrégulière**.

Vous savez déjà que nous avons découvert de nombreuses malfaçons et non-conformités sur le chantier dans le cadre d'une expertise privée. Celle-ci a été autorisée par une ordonnance d'un magistrat du tribunal judiciaire de Nanterre, et réalisée par un expert judiciaire assisté par une experte en bâtiment, appuyé d'un huissier de justice. Il est crucial de souligner que **ces constats ne sont pas le fruit d'une simple suspicion de l'un de nous**, mais résultent de **problèmes graves** identifiés par des experts, une démarche jugée légitime d'après deux décisions de justice. Les ordonnances rendues ont mis en cause le comportement de la SCCV Antony Jean Zay, entité juridique du partenariat entre Pierre Étoile, Cibex et SODES.

Soulignons que la SCCV Antony Jean Zay a cherché à faire **annuler et disparaître nos procès-verbaux et rapports** obtenus suite à l'Expertise sur site et à ne pas communiquer les documents techniques exigés judiciairement.

En effet, celle-ci a saisi le Tribunal Judiciaire de Nanterre dans le cadre d'une procédure judiciaire d'extrême urgence dès le lendemain de la visite de nos experts sur site. Il convient de préciser que le magistrat n'a pas statué sur le fond de l'affaire, mais a uniquement **reconnu la gravité des soupçons que nous avons soulevés et l'urgence de la situation**:

REJETONS la demande en nullité de l'ordonnance rendue le 6 décembre 2023 par le juge des requêtes, soulevée par la SCCV ANTONY JEAN ZAY, pour défaut de qualité à agir de Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

CONDAMNONS la SCCV ANTONY JEAN ZAY à verser à Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 400 € chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS la SCCV ANTONY JEAN ZAY aux entiers dépens de la présente instance,

Décision rendue suite à l'audience tenue le 16/01/2024 de référé-rétractation d'heure à heure de l'ordonnance obtenue par nos soins en date du 06/12/2023.

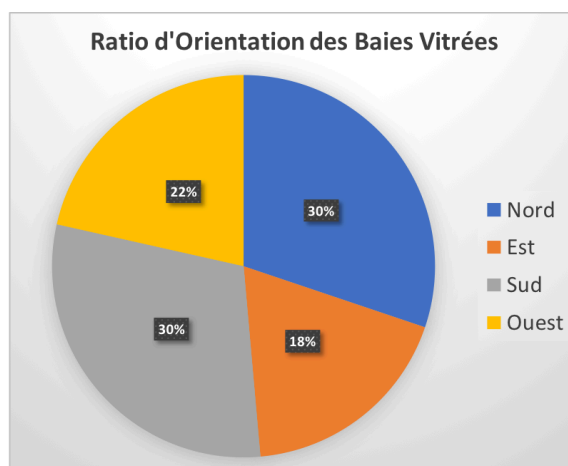
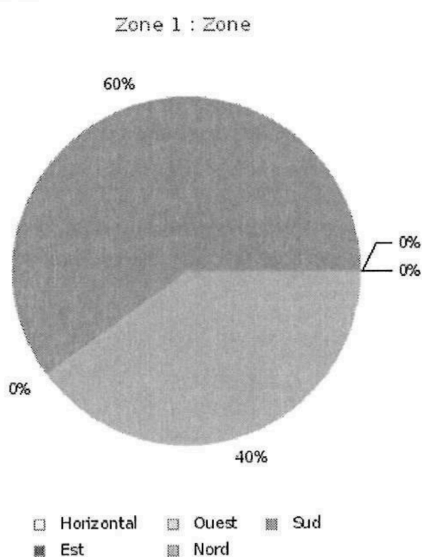
Ensuite, sachez que **nous ne cherchons pas à arrêter le chantier**. Nos contraintes financières et temporelles sont exactement les mêmes que les vôtres (écoles, prêts, etc). Les travaux dans nos appartements ne sont pas du tout à l'arrêt, c'est plutôt le contraire : **le chantier continue d'avancer dans nos appartements** au-delà des étapes normalement prévues avant une visite cloisons, avec l'application d'enduit et de carrelage, ce qui pourrait avoir pour effet d'augmenter (en connaissance de cause) le nombre de vices cachés. Certains appartements sont déjà peints, presque prêts à être livrés ! Le promoteur cherche surtout à vous monter contre nous et craint par-dessus tout que ce mouvement, inédit pour eux, s'amplifie et mette à mal leurs dividendes. De façon notable, Marc Gedoux, Président de Pierre Étoile, s'est offert la somme de 2 millions d'euros sur les exercices de 2019 et 2021.

Pierre Étoile vous a déjà intimé d'attendre la livraison pour faire des réclamations, car à partir de là, il vous sera extrêmement difficile de faire valoir vos droits. **Il est beaucoup plus efficace d'agir maintenant** et de ne pas avoir pour seuls interlocuteurs les sous-traitants, souvent peu solides financièrement dans le secteur de la construction et avant que Pierre Étoile et Cibex ne tournent leur attention vers un nouveau projet. Cela peut aussi nous permettre d'éviter des procédures judiciaires incertaines pendant de nombreuses années, et de devoir assumer seuls les frais de remise en état de nos logements et des parties communes avant une éventuelle indemnisation.

Pour information, le préjudice des travaux de remise en état pour les particuliers que nous sommes a été évalué par nos experts à **plusieurs dizaines de milliers d'euros** par appartement si le promoteur s'obstine dans son attitude !

De plus, Pierre Étoile, qui se dit transparent, fait de l'**obstruction** malgré une injonction de communiquer les documents techniques par le magistrat, notamment les certificats et fiches techniques des fenêtres. En effet, ils nous envoient des tonnes de documents (+600 pages tout de même !), dont une étude thermique simpliste et peu détaillée dans laquelle il n'y a par exemple que des fenêtres au nord et au sud...

Ratio d'orientations des baies vitrées



Comparatif entre l'étude thermique (à gauche) et la réalité (à droite).

Voici une synthèse de quelques malfaçons dont Pierre Étoile a connaissance et qui pourraient être corrigées avant la livraison :

Maçonnerie

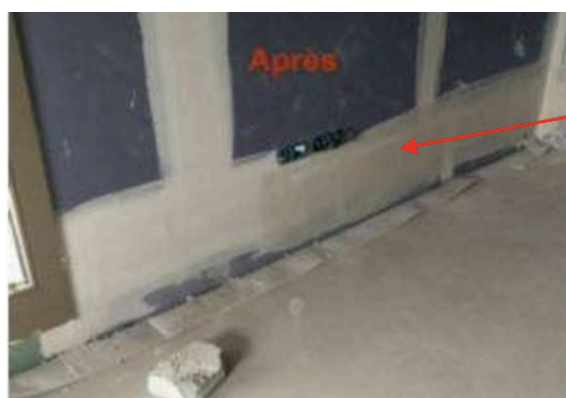
Absence de [rejingot](#) sur toutes les portes-fenêtres donnant sur les terrasses. C'est ce qui permet normalement de garantir l'étanchéité à l'eau au niveau du sol et évite que le bois ne pourrisse et que la moisissure prolifère. Il est important de savoir que les rejingots doivent être créés en même temps que la fenêtre, et pas après, faute de quoi l'ouvrage doit être entièrement remplacé car il est impossible de le "réparer".



Plâtrerie et isolation

Les plâtreries dans les pièces humides sont censées être de type hydrofuge, c'est-à-dire qu'elles sont bien plus résistantes à l'humidité. Or, d'après les constats d'experts, ce n'est souvent pas le cas dans nos logements. De plus, une partie des plaques de plâtre sont déjà abîmées suite aux conditions de stockage désastreuses (dehors sous la pluie). **Le tout sera bien évidemment caché par l'enduit.**

Les plaques isolantes ne sont pas à la bonne taille dans une partie des appartements, alors la maîtrise d'œuvre a eu la bonne idée de **compléter avec le polystyrène qui trainait.**



Avant / Après de l'isolation dans certains appartements.

Plomberie

Il n'y a pas de pente suffisante pour l'évacuation des eaux usées et trop de coudes sont présents, ce qui entrave grandement l'écoulement et peut aussi **causer des obstructions et des odeurs nauséabondes au niveau des WC**. En l'absence de reprise avant dissimulation, cela créera des frais supplémentaires (de l'ordre d'une dizaine de milliers d'euros par appartement !) en plomberie dans de nombreux logements et dans les parties communes.

Menuiseries extérieures (fenêtres)

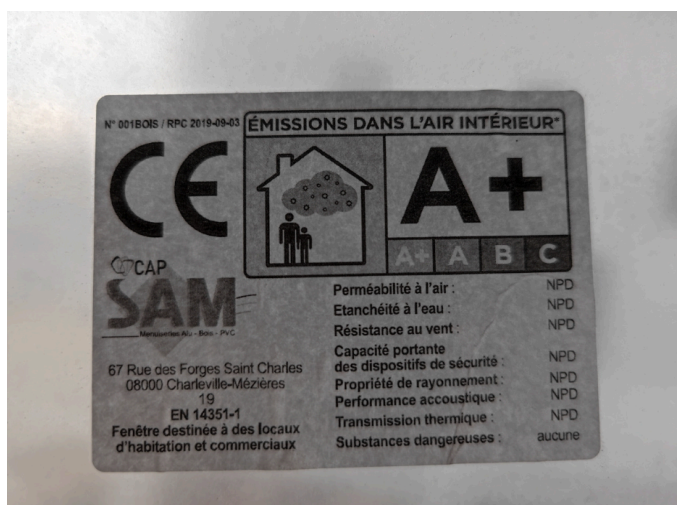
Elles cumulent les erreurs, et Pierre Étoile en a admis une partie dans son courriel. En voici une liste non exhaustive :

- Il n'y a pas systématiquement de joint d'étanchéité continu ou correctement posé, ce qui contribue à la déperdition de chaleur. Par ailleurs, il n'y a aucun [traitement des ponts thermiques](#).

- Certaines fenêtres sont sévèrement endommagées suite à un mauvais stockage et nécessitent d'être remplacées avant la livraison pour ne pas avoir à les changer une fois dans le logement. Selon notre rapport, **plus de la moitié de nos fenêtres sont à changer...** Imaginez chez vous.



- Le plus grave : Selon une note technique rédigée par le cabinet d'expertise suivant notre dossier, aucun diagnostic valable des performances thermiques ou acoustiques des fenêtres n'a pu être produit. Malgré nos nombreuses relances, Pierre Étoile refuse toujours de nous communiquer leurs certificats NF et les rapports d'essais associés.



Les étiquettes des fenêtres contrôlées n'indiquent aucune performance à l'exception des émissions dans l'air intérieur et ne portent pas le logo NF.

Ces éléments sur les fenêtres nous permettent d'avoir des doutes légitimes sur les performances plus générales (et notamment thermiques) du bâtiment, ce qui pourrait remettre en question l'obtention du label NF Habitat HQE contractuel.

- De plus, les larges montants des menuiseries extérieures provoquent une baisse de 40% de lumière naturelle, soit le double de ce qui est habituellement constaté, alors même que la réglementation demande à maximiser la lumière naturelle pour le confort de chacun.

Ceci n'est qu'une synthèse non exhaustive, mais nous avons en notre possession un rapport complet et très détaillé de nombreuses autres malversations flagrantes, dans un langage plus technique. Pour rappel, tout ceci a été établi par plusieurs experts sous constat d'huissier de justice. Nous sommes maintenant organisés et prêts à vous en dire plus au sujet du rapport et de notre procédure en cours. **Nous avons les preuves de multiples malversations en cours de dissimulation dans les parties privatives.** Nous ne souhaitons qu'une chose: **contraindre Pierre Étoile à effectuer les travaux indispensables et réparatoires de nos logements**, le tout AVANT LA LIVRAISON.

La SCCV Antony Jean Zay et Pierre Étoile oublie que nous sommes les clients et acquéreurs de ces appartements. **Ce projet immobilier ne peut être réalisé que grâce à nous** au travers de l'argent versé au fur et à mesure de la construction de l'immeuble.

Nous vous invitons à rejoindre notre action pour enjoindre Pierre Étoile à corriger tous les écarts aux normes et aux bonnes pratiques de construction avant la livraison, afin de ne pas en subir les conséquences une fois que nous aurons emménagé. Actuellement, nous totalisons 19 copropriétaires sur 10 appartements, représentant un peu plus d'un quart des appartements déjà vendus. Il est temps de montrer à Pierre Étoile qu'ils ne sont pas au-dessus des lois et qu'ils doivent nous livrer les prestations que nous avons payées.

Vous pouvez rejoindre notre collectif sans avoir aucune connaissance juridique ou en bâtiment. Bien que ces procédures aient un coût important, plus nous serons nombreux, plus nous pourrions minimiser les frais individuels. Nous sommes bien entourés par un cabinet d'avocats spécialisé, expérimenté et efficace, ainsi que des experts combattifs et compétents. Pour nous rejoindre, vous êtes invités à vous rapprocher de notre conseil :

Maître Jesse Serfati - Avocat en droit immobilier

Site web : <https://www.serfati-avocats.com>

E-mail : cabinet@serfati.fr

Téléphone : 01 47 20 87 95

Par ailleurs, nous vous recommandons fortement de faire appel à un expert en bâtiment pour vous aider lors de vos visites cloisons / livraison. Le promoteur ne peut s'opposer à sa venue sur le chantier avec un huissier de justice (vous devez cependant prévenir de la venue d'un huissier), et vous ne perdrez pas votre droit à faire des réserves un mois après la livraison contrairement à ce qu'affirme M. Zeitoun. Si vous le souhaitez, vous pouvez prendre contact avec :

Mme Sabrina Belbraik - Experte en bâtiment (société SB.Expert.Bat)

Site web : <https://www.sbexpertbat.fr>

E-mail : contact@sbexpertbat.fr

Téléphone : 07 69 03 49 11