

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Aff. Requéant groupement acquéreurs c/ SCCV ANTONY JEAN ZAY

Ordonnance du 7 mai 2024

RAPPORT D'EXPERTISE

Rédigé le 11 OCTOBRE 2024



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – Ordonnance	3
ARTICLE 2 – Objet de l'expertise	4
A. Contexte général de la mission et litige à l'origine de la procédure.	
ARTICLE 3 – Mission de l'expert	5
A. Mission confiée par le tribunal	
B. Visites de sites, entretiens avec les parties, analyses documentaires, sondages, instruments et outils utilisés.	
ARTICLE 4 – Opérations d'expertise	23
A. Analyse technique approfondie et analyse des causes des désordres	
Article 5 – Avis de l'expert et estimation du montant de reprise	30
A. Estimation des coûts, détail des travaux à réaliser.	
ARTICLE 6 – Conclusion de l'expert	38
A. Conclusions de l'expert, synthèse des constats et récapitulatif des désordres observés.	
B. Points restant à élucider, aspects nécessitant des examens complémentaires.	
ANNEXE - Reportage photographique et documentation technique	39

Mis à disposition d'ADCOORA interdites
Diffusion et reproduction interdites



ARTICLE 1 – ORDONNANCE

Demande d'expertise ayant pour objet de se prononcer sur des désordres invoqués dans le cadre de cette procédure survenus dans un ensemble immobilier de logements.

Localisation : rue de la renaissance à Antony (92)

Références Judiciaires

Xavier DIAZ - Ingénieur en Bâtiment - Expert près la Cour d'Appel de Paris
Demeurant : 19 boulevard Malesherbes – 75008 PARIS - Siret : 423 996 693 000 51
Téléphone : 01.89.16.34.84
Courriel : contact@xl-ingenierie.com – xavier.diaz.expert@gmail.com

Désigné en qualité d'Expert aux termes d'une Ordonnance de Référé du Tribunal Judiciaire de NANTERRE en date du 7 mai 2024 suivant les articles 143, 145, 146 et 493 du code de procédure civile.

Après m'être rendu sur les lieux de l'expertise, ai établi le présent rapport

Mis à disposition d'ADCORA
Diffusion et reproduction interdites

ARTICLE 2 – Objet de l'expertise

A. Contexte général de la mission et litige à l'origine de la procédure

À la suite de l'identification de plusieurs malfaçons, notamment dans la qualité de l'exécution des travaux inadéquats, ainsi que la détérioration visible des menuiseries extérieures, ces problèmes ont été formellement signalés par des observateurs indépendants.

En réponse à cette situation préoccupante, une demande d'expertise amiable et contradictoire a été officiellement soumise au promoteur chargé du projet. Malgré le bien-fondé de cette démarche, visant à évaluer et corriger les anomalies détectées, le promoteur a opposé un refus catégorique.

En conséquence, les futurs copropriétaires de la résidence « ROOFTOP Éléance » SCCV ANTONY JEAN ZAY à Antony ont pris la décision de déposer une requête en ordonnance. Cette procédure a pour objectif de solliciter l'intervention d'un expert judiciaire afin de réaliser une expertise impartiale et approfondie des défauts signalés.

La requête déposée et validée par le tribunal de Nanterre le 7 mai 2024, témoigne de la volonté des copropriétaires de faire respecter leurs droits dans cette situation.

Cette initiative vise à assurer que les défauts de construction soient pris en compte et corrigés, dans le respect des normes et des engagements contractuels, garantissant ainsi la qualité de leur future résidence.



ARTICLE 3 – Mission de l'expert

A. Mission confiée par le tribunal

Suivant l'ordonnance de Référé du Tribunal Judiciaire de Nanterre en date du 7 mai 2024, rendue par François PRADIER, Premier Vice-Président, sur délégation du Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre.

1. Se rendre sur les lieux et en faire la description.
2. Relever et décrire les désordres, malfaçons et inachèvements constructifs affectant l'immeuble litigieux et plus précisément les parties communes des différents bâtiments, toitures, terrasses, sous-sols, parkings, ainsi que les lots acquis par les Requérents, n'ayant pas jusqu'à ce jour fait l'objet d'une visite cloisons mais aussi les lots ayant déjà été visités et ayant fait l'objet de visite cloisons mais dont il s'est avéré que l'application de carrelage et d'enduit a fait obstacle à la vérification de plaques hydrofuges, de même que pour l'absence de rejingot des menuiseries extérieures.
3. En détailler les causes et fournir tous éléments permettant de déterminer à quels intervenants ces désordres et/ou malfaçons et inachèvements sont imputables.
4. Réaliser au besoin avec l'aide de toute entreprise qualifiée toutes investigations techniques dont des sondages destructifs jugés- utiles et nécessaires afin de vérifier de la conformité de la réalisation des travaux réalisés aux normes techniques et/ou DTU applicables ; A défaut, la SCCV ANTONY JEAN ZAY devra justifier de la réalisation des mises en œuvre, détails constructifs et modalités d'exécution.
5. Indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons, inachèvements, quant à la solidité, habitabilité, l'esthétique du bâtiment et plus généralement quant à l'usage et pérennité qui peut en être attendu par les requérants ou quant à la conformité à sa destination.
6. Vérifier la conformité aux travaux effectués par la SCCV ANTONY JEAN ZAY aux règles et normes prévues en matière de construction et de certification NF HABITAT HQE, label énergie Carbone E+C- au niveau E2C1 et à la réglementation thermique applicable.
7. Préciser et évaluer les préjudices et coûts induits par ces désordres, malfaçons, inachèvements et par les solutions possibles pour y remédier.



B. Visites de sites, sondages, instruments et outils utilisés.

Nous nous sommes rendus sur place les 4 et 5 juin 2024, afin de réaliser différents constats et sondages, en présence du Commissaire de Justice commis par les soins de l'ordonnance de référé : la SCP PLACE & AMROUCHE.

Nous avons établi une note technique d'étape 1 en date du 21 juin 2024 laissant apparaître d'importants désordres et malfaçons constructives.

Néanmoins nous n'avons pas pu mener à bien l'intégralité de notre mission car il est apparu indispensable et nécessaire que la SCCV ANTONY JEAN ZAY puisse nous communiquer les différents documents techniques afin notamment de pouvoir réaliser une évaluation précise et complète des désordres existants et constatés dans l'ensemble immobilier de logements situé rue de la Renaissance à Antony.

Nous avons donc dressé une liste précise des documents indispensables à nous communiquer par la SCCV ANTONY JEAN ZAY, à savoir :

1. Permis de construire : Copie complète du permis de construire.
2. Plans et cahiers des charges : Tous les plans, cahiers des charges et spécifications techniques.
3. Pièces marchés contractuelles : De toutes les entreprises.
4. Rapports de contrôle : RICT établi par le bureau de contrôle, rapports sur les lots (gros œuvre, voiles contre terre, étanchéité, menuiseries extérieures, ravalement).
5. Rapports de synthèse de la maîtrise d'œuvre d'exécution sur les lots mentionnés.
6. Études géotechniques : G2 Pro, G3, G4, et G5.
7. Contrats et avenants : Copies des contrats de travaux et des éventuels avenants.
8. Comptes rendus de chantiers : Toute correspondance échangée avec les autorités administratives, les prestataires ou les sous-traitants.
9. Attestations de conformité : Aux normes et réglementations en vigueur.
10. Dossiers de maintenance et DOE des lots achevés : Gros œuvre, VCT, ravalement, menuiseries extérieures.

Notre Note Technique d'Étape a été portée à la connaissance de la SCCV ANTONY JEAN ZAY par les Requérants et ce notamment par exploit de Commissaire de Justice et une sommation de communiquer lesdits documents en date du 26 juin 2024 (copie-jointe en annexe).

La SCCV ANTONY JEAN ZAY a manifesté son refus de communiquer, ne me permettant pas de mener à bien la mission confiée par vos soins.

Par la suite la SCCV ANTONY JEAN ZAY a organisé un rendez-vous dans ses locaux en présence des requérants en date du 23 juillet 2024. La SCCV ANTONY JEAN ZAY s'est engagée à répondre sur l'ensemble des points évoqué dans la note d'étape 1 pour le début du mois de septembre 2024, aucun n'a été reçu à la date de la rédaction du rapport





LEXPERIA AVOCATS
47 Boulevard Saint Germain
75005 Paris

Tel : 01.45.55.09.57
Fax: 01.45.55.09.67
contact@lexperia.org

Monsieur Xavier DIAZ
Expert Judiciaire
10 Boulevard Malesherbes
75008 Paris

Par courriel : xavier.diaz.expert@gmail.com

Paris, le 1^{er} juillet 2024

Nos Réf : 230013 - SCCV ANTONY JEAN ZAY

Vos réf :2024-05-04 - Requéranr groupement acquéreurs / SCCV ANTONY JEAN ZAY

Monsieur l'Expert,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil de la SCCV ANTONY JEAN ZAY, laquelle s'est vu signifier, par exploit d'huissier du 26 juin dernier, votre "Note 1" du 21 juin 2024, concernant le chantier de l'opération ROOFTOP, en cours de réalisation par ma cliente, rue de la Renaissance à Antony (92).

Je constate, à la lecture de votre Note, que vous avez présenté votre mission comme relevant d'une expertise judiciaire et que, à ce titre :

- vous avez à demandé à ma cliente de vous communiquer divers documents,
- vous avez indiqué que l'ordonnance vous désignant vous donnait possibilité d'en référer au Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre en cas de difficultés,
- vous avez indiqué qu'à défaut pour ma cliente de faire droit à votre demande de communication de pièces, cela entraînerait des conséquences défavorables dans le cadre de l'expertise judiciaire menée par vos soins,
- vous avez considéré que votre mission se poursuivait et que vous étiez dans l'attente de recevoir les documents demandés ; votre note du 21 juin n'étant qu'un premier accord.

Je me vois contrainte de contester par la présente vos demandes vis à vis de ma cliente, ainsi que forme de votre Note.

Il convient en effet de rappeler que, contrairement aux mentions figurant dans votre Note n°1, l'ordonnance du Tribunal judiciaire de Nanterre du 7 mai dernier n'est aucunement une ordonnance de référé rendue dans le cadre d'une procédure contradictoire aux fins d'expertise judiciaire.

Tout au contraire, l'ordonnance du 7 mai 2024 est une ordonnance sur requête, non contradictoire, ayant commis **tout expert à choisir par les requérants** aux fins notamment de se rendre sur place, rue de la Renaissance à Antony, relever et décrire les désordres affectant les parties communes et certains lots privatifs des Requérants, en indiquer les causes, les conséquences et les préjudices et couts ; ladite mission devant être réalisée dans un délai de 60 jours.

Il ne s'agit en aucun cas d'une expertise judiciaire et ma cliente ne saurait dès lors se voir demander de communiquer l'ensemble des documents techniques et contractuels de l'opération.

Votre désignation n'a pu se faire exclusivement à l'amiable et ressort d'une ordonnance sur requête car, s'agissant d'une opération de VEFA en cours, vos clients n'étaient pas habilités, hors autorisation judiciaire, à pénétrer sur le chantier du bâtiment en construction.

Pour cette raison, l'ordonnance sur requête a commis un serrurier, afin d'entrer dans les lieux, et un huissier afin de constater les opérations menées par l'expert désigné par les requérants (vous).

Pour autant, le cadre juridique demeure celui d'une expertise amiable non contradictoire, aux termes de laquelle ma cliente ne saurait se voir réclamer des documents ou imposer des obligations.

Je précise que, dans le cadre de la procédure sur requête engagée par vos clients, le Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre **a rejeté** leur demande de communication de documents, ainsi que l'ordonnance sur requête du 7 mai 2024 l'énonce très clairement, étant rappelé que ladite demande visait , selon les termes de leur requête :

- Les CCTP (Cahier des Clauses Techniques particulières) des différents lots de l'opération immobilière ;
- Les devis réalisés par les entreprises intervenants sur le chantier de construction ;
- Les bons de commande et de livraison des menuiseries ;
- Les conventions et contrats et avenants de la maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution et notamment des sociétés PROMOTECH et DECUSSAC ;
- Le certificat de certification CEKAL au titre des vitrages ;
- Les différentes études thermiques provisoires ;
- Les contrats et avenants de sous-traitance intervenus dans les différents lots de l'opération de construction en cours et autorisations accordées par la SCCV ANTONY JEAN ZAY ;
- Les factures afférentes aux menuiseries extérieures ;
- Les conventions, contrats et avenants signés avec les bureaux de contrôle et mission allouées à ces derniers,
- Les comptes-rendus de chantier établis notamment par la maîtrise d'œuvre d'exécution ;
- Les différents rapports des bureaux d'études techniques notamment des sociétés EPDC et ECOBA ;
- Etude des sols notamment de la société ROCSOL avec les préconisations de drainage ;
- La documentation technique afférente au drainage ;

Je suis au demeurant fort surprise que les Requérants, parfaitement au fait de la situation, ne vous aient pas fait part de l'erreur de rédaction / présentation, et aient au contraire décidé de notifier à ma cliente votre Note en l'état.

Je ne peux qu'en déduire une mauvaise foi certaine de leur part, puisqu'ils ont non seulement signifié votre Note, mais fait sommation à ma cliente, par exploit d'huissier, d'avoir à remettre sous 8 jours les pièces sollicitées par vos soins, savoir :

- **Communiquer les pièces sollicitées par l'expert à savoir :**

1. Permis de construire : Copie complète du permis de construire.
2. Plans et cahiers des charges : Tous les plans, cahiers des charges et spécifications techniques.
3. Pièces marchés contractuelles : De toutes les entreprises.
4. Rapports de contrôle : RICT établi par le bureau de contrôle, rapports sur les lots (gros œuvre, voiles contre terre, étanchéité, menuiseries extérieures, ravalement).
5. Rapports de synthèse de la maîtrise d'œuvre d'exécution sur les lots mentionnés.
6. Études géotechniques : G2 Pro, G3, G4, et G5.
7. Contrats et avenants : Copies des contrats de travaux et des éventuels avenants.
8. Comptes rendus de chantiers : Toute correspondance échangée avec les autorités administratives, les prestataires ou les sous-traitants.
9. Attestations de conformité : Aux normes et réglementations en vigueur.
10. Dossiers de maintenance et DOE des lots achevés : Gros œuvre, VCT, ravalement, menuiseries extérieures.

Et ce alors même que les termes de l'ordonnance ayant autorisé les Requérants à désigner tout expert de leur choix pour procéder aux constatations requises ne permettent aucunement d'exiger une telle communication.

Je vous remercie dès lors, afin d'éviter toute difficulté dans un dossier déjà conflictuel, de bien vouloir revoir la rédaction de votre Note afin que celle-ci soit conforme aux termes de l'ordonnance sur requête, et au fait que votre mission ne relève en aucun cas d'une expertise judiciaire.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser une copie de votre Note revue, n'ayant aucune certitude de la recevoir directement de vos clients.

Enfin, je vous remercie de noter que ma cliente est tout à fait disposée, dans une optique de conciliation, et afin que vos clients comprennent (i) qu'il n'y a aucune volonté de dissimulation de sa part, et (ii) que les désordres constatés relèvent de l'évolution normale d'un chantier, à ce qu'une réunion se tienne dans les prochains jours, entre vous-même et Monsieur Michel DEBIZET, Architecte DPLG inscrit sur la liste des experts judiciaires, qu'ils avaient saisi pour les assister face aux demandes de vos clients.

Une telle réunion, qui devra se tenir en la seule présence des Experts et des Conseils, permettrait de confronter les avis techniques et rassurer enfin vos clients sur l'issue de l'opération et la qualité des constructions.

Demeurant dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, en l'expression de ma respectueuse considération.


Alexandra AGREST
Avocat à la Cour

1- TOITURES TERRASSES - Modalités de Mise en Œuvre des Moteurs VMC en Toiture Terrasse

Lors de nos investigations réalisées le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les moteurs de VMC situés en terrasses techniques des bâtiments sont mis en place sur des longrines béton, elles-mêmes mises en place sur le complexe végétal de la toiture. Des plots plastiques reprennent ces longrines.

Nous constatons l'absence totale de résilient phonique de type silent blocs ou des supports anti-vibratiles.

De plus, l'ensemble des câbles de liaisons et commandes des moteurs VMC sont mis en œuvre sans protections et courent de façon anarchique sur la toiture.

1) Supports adaptés :

Les supports pour l'installation des moteurs VMC doivent être stables, résistants et conçus pour minimiser les vibrations et les bruits. Les supports utilisés doivent être des supports en béton : Très robustes et stables, ils offrent une base solide pour les moteurs VMC.

Nous constatons que les blocs bétons sont mis en œuvre sur les complexes de toitures végétalisées (composés de terres et autres matériaux meubles)

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.

2) Fixation et étanchéité :

La fixation des moteurs VMC doit être réalisée de manière à garantir la stabilité de l'installation et l'étanchéité de la toiture. Voici les étapes essentielles :

- Sécurisation de l'appareil : Utiliser des fixations adaptées (vis, boulons) et s'assurer qu'elles sont solidement ancrées dans le support.
- Isolation des vibrations : Installer des silentblochs ou des supports anti-vibratiles pour éviter la transmission des vibrations et des bruits dans le bâtiment.
- Étanchéité des passages : Les passages de gaines et câbles à travers la toiture doivent être soigneusement étanchéifiés à l'aide de collerettes d'étanchéité, de mastic ou de résine appropriés pour éviter les infiltrations d'eau.

Nous constatons l'absence totale de résilient phonique sur l'ensemble des moteurs VMC situés en toitures.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.



Longrines béton sur plots plastique.



Liaisons électriques sans protection



2- Mise en œuvre des Calages des Murs en L

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les murets en L situés en terrasses techniques des bâtiments sont mis en place avec des calages anarchiques, mais également que les batardeaux sont exécutés en découpant les bases des murets en L.

Nous avons demandé à la SCCV ANTONY JEAN ZAY, de bien vouloir nous transmettre les pièces marchés : CCTP et tous autres documents permettant d'éclaircir sur les prescriptions demandés au titulaire du présent lot, ainsi que l'ensemble des notes justifiant du dimensionnement des batardeaux et passage d'eaux.

En l'état, nous constatons l'absence de mise en œuvre des murets non stable sur l'ensemble de tous les immeubles et la réalisation des batardeaux sans dimensionnements précis.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.

Les tolérances sur l'alignement des murs et la planéité des surfaces doivent respecter les prescriptions suivantes :

« Écart maximal de ± 10 mm sur une longueur de 2 m et de ± 20 mm sur la hauteur totale du mur. » « Les calages doivent être réalisés de manière à garantir une parfaite verticalité et l'alignement des murs. Les contrôles doivent être effectués à l'aide de niveaux et de fils à plomb. » selon le DTU 20.1 - Maçonnerie de petits éléments

□ Nous constatons sur place que les calages sont exécutés avec des matériaux de récupération

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.

L'absence de transmission des notes de calculs de la part de la SCCV ANTONY JEAN ZAY sur les batardeaux d'eau ne nous permet pas de confirmer la prise en compte des précipitations maximales enregistrées sur une période de retour de 10 ans et la surface de captation de la toiture."



Découpe pour batardeau
Calage non conforme



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

1- Mise en œuvre des reprises des Eaux Pluviales en sous faces des balcons et terrasses

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les descentes d'eaux pluviales situées sur les balcons ou terrasses étanchées sont toutes réalisées avec des platines d'étanchéité encastrées dans la dalle.

Les eaux sont alors reprises en sous faces par des descentes d'eaux pluviales. L'ensemble de ces descentes sont plaquées en sous faces des dalles bétons des balcons.

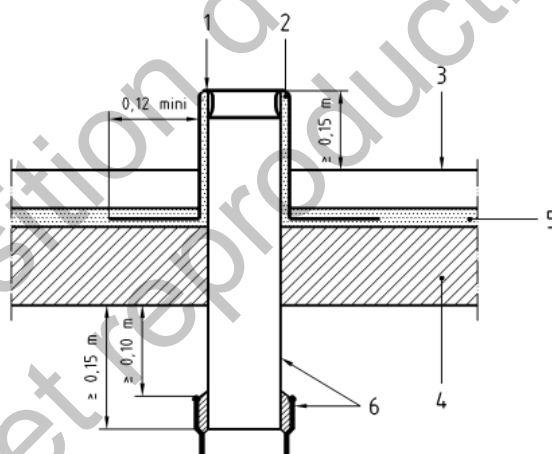
□ En l'état, nous constatons l'absence d'un espace entre la sous-face des balcons ou terrasse.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.

Un dégagement minimal de 5 à 10 cm doit être maintenu entre la sous-face du balcon et la platine de fixation des descentes d'eau pluviale pour permettre l'expansion thermique et faciliter l'entretien - DTU 60.11 : "Plomberie sanitaire pour bâtiments" Page 46 - NF P 30-201 et NF EN 12056-3 : "Systèmes de drainage des bâtiments"

8.7.1.1 Cas où le tuyau débouche en toiture sans dé en béton

Le raccordement se fait par l'intermédiaire d'une pièce en plomb de 2,5 mm d'épaisseur. Cette pièce comporte une platine et un manchon assemblés l'un à l'autre par une soudure étanche. La distance entre le bord de la platine et le manchon est au minimum de 0,12 m. La hauteur du manchon est telle que son niveau supérieur dépasse d'une hauteur minimale de 0,15 m le niveau supérieur de la protection. Le manchon est adossé au tuyau métallique ou au fourreau métallique solidaire du gros œuvre (voir figure 50 et 51). La platine est insérée entre les deux couches de revêtement de l'étanchéité de partie courante. Dans le cas de revêtement asphalté, la platine est insérée dans la première couche du revêtement en asphalté pur. Quand le complexe asphalté ne dispose pas d'une première couche en asphalté pur, la platine est insérée entre deux feuilles d'étanchéité en bitume élastomère visées dans un Avis Technique pour cet usage recouvertes ensuite par le complexe asphalté.



Légende

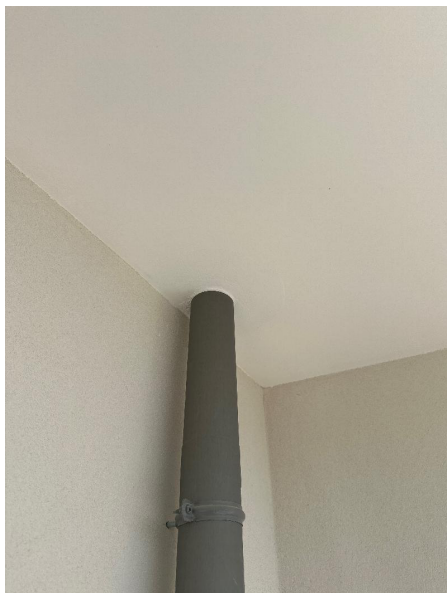
- 1 Plomb
- 2 Espace entre tuyau et manchon garni de produit plastique
- 3 Niveau supérieur de la protection
- 4 Support
- 5 Étanchéité
- 6 Tuyau métallique

Figure 50 — Raccordement de l'étanchéité à un tuyau métallique de ventilation

NOTE En principe, le calfeutrement du joint entre la canalisation et le moignon n'est pas réalisé par l'entreprise d'étanchéité mais par l'entreprise titulaire de l'ot plomberie (voir NF P 84-204-2 — CCS du DTU 43.1).



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS



Absence d'écartement de la sous face béton

Mis à disposition d'ADCORA
Diffusion et reproduction interdites

3- ETANCHÉITÉ

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que des étanchéités étaient exécutées sur l'ensemble des balcons, il peut être constaté que certaines prestations ont été réalisées bien qu'elles ne soient pas expressément obligatoires par les DTU. C'est notamment le cas de l'étanchéité des balcons, elle doit, lorsqu'elle est exécutée, se conformer aux règles et normes en vigueur.

La réalisation de prestations non obligatoires par les DTU, comme l'étanchéité des balcons, n'exonère pas le devoir de conformité aux normes et règles de l'art. Tout ouvrage exécuté doit respecter les standards de qualité et de durabilité, garantissant ainsi la sécurité et le confort des usagers.

Dans notre cas, tout particulièrement, nous constatons : que les relevés d'étanchéités ne sont conformes aux règles et normes en vigueur.

La SCCV ANTONY JEAN ZAY ayant refusé de nous remettre les pièces écrites décrivant les ouvrages à exécuter, nous ne pouvons que constater les ouvrages entrepris sur le site.

Nous constatons que les travaux réalisés en relevés d'étanchéité sont exécutés suivant les fiches techniques du fabricant SOPREMA, qui exonère la réalisation d'une protection en tête des ouvrages.

Nous remarquons que les relevés semblent être réalisés par une imprégnation. Nous pouvons dire que l'absence de la résine bitumineuse ou d'absence de la membrane est une non-conformité d'exécution.



Seul le procédé FLAHING de la marque SOPREMA permet de s'exonérer de la bande porte solin, or nous constatons sur site que le relevé est formé par une membrane ardoisée, cet ouvrage est donc non conforme. Il y a donc obligation de poser une bande solin. Nous noterons également le décollement de la membrane ardoisée formant le relevé qui montre l'utilité d'une bande solin.

En l'état, nous constatons la non-conformité des ouvrages d'étanchéités exécutés sur les balcons. Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.



Protection en tête non conforme



Protection en tête non conforme

Mis à disposition
Diffusion et
ADCORA
Action interdites

4- DALLE DES TERRASSES ÉTANCHÉES

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, une non-conformité a été relevée concernant l'utilisation des dalles de la série DOLMEN RUSTICO, de dimensions 60x60 cm. Une étiquette présente sur l'une des palettes portait la mention "DOLMEN BEIGE 60x60 ESP 20 RUSTICO", ce qui a soulevé des questions sur la conformité de ces dalles pour une pose sur plot. Une analyse approfondie des certificats et des observations sur le terrain a révélé des divergences importantes.

Le certificat de la dalle de la série DOLMEN RUSTICO dite "Pose collée ou scellée" mentionne, en page 4, sur le tableau des dalles de dimensions 600 mm x 600 mm, rectifiées, de couleur beige. Cependant, aucune information n'est renseignée dans la colonne "Option", ce qui indique qu'il n'y a pas d'option spécifique pour une pose sur plot. Ce certificat valide donc que la série DOLMEN RUSTICO est destinée exclusivement à une pose collée ou scellée.

Le certificat intitulé "Pose sur plot", en page 2, mentionne une série DOLMEN mais sans l'appellation "RUSTICO". Dans ce tableau, on retrouve bien des dalles de dimensions 600 mm x 600 mm, rectifiées, de couleur beige. Dans la colonne "Option", la mention "F+" est inscrite, ce qui signifie que ces dalles sont adaptées à une pose sur plot. Toutefois, il est important de noter que cette série DOLMEN n'inclut pas la variante "RUSTICO".

L'examen visuel des dalles sur le chantier a révélé que l'empreinte située sous les dalles de la série DOLMEN RUSTICO est conçue pour une pose avec de la colle ou du scellement, et non pour une pose sur plot. Cela confirme les informations fournies dans le certificat "Pose collée ou scellée".

Il n'existe donc pas, chez le fabricant ALCALAGRES, de dalles de la série DOLMEN RUSTICO 60x60x2 cm destinées à une pose sur plot. Seules les dalles de la série DOLMEN standard peuvent être posées sur plot, comme le précise le certificat correspondant.

L'entreprise chargée de la pose des dalles devrait fournir des éléments pour contredire cette argumentation. Toutefois, il semble peu probable que la série DOLMEN RUSTICO ait été conçue pour une pose sur plot, à moins que le fabricant ALCALAGRES n'ait produit une variante spécifique qui n'est pas mentionnée dans les certificats disponibles.

En l'état, nous constatons la non-conformité des ouvrages de dalles sur plots.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.



5- GARDE-CORPS

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les garde-corps en verre présentent des mises en danger immédiates des ouvriers sur le site, mais également peuvent entraîner de mise en danger des résidents postérieurement à la livraison.

Lors de notre rendez-vous du 23 juillet 2024 la SCCV ANTONY JEAN ZAY, a insisté pour dire que les ouvrages des gardes corps n'étaient pas achevés et que l'ensemble de nos remarques seraient levées.

En l'état, nous avons constaté sur de nombreux garde-corps le non-respect des distances entre les poteaux BA et les gardes corps (plus de 18 cm pour le plus grand écart) à certains endroits, cette non-conformité des ouvrages est préjudiciable quant à la sécurité des personnes.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.



Écartement non conforme



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

6- Absence de drain lors de mise en œuvre des VCT (voile contre terre)

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les VCT (voile contre terre) étaient exécutés sans la mise en œuvre d'un drain vertical.

Nous demandons à la SCCV ANTONY JEAN ZAY, de bien vouloir nous transmettre en urgence les pièces marchés : CCTP, études structure, études géotechnique, rapport G3, G4 et G5, ainsi que tous autres documents permettant d'éclairer sur les prescriptions demandées au titulaire du présent lot. Ce à quoi la SCCV ANTONY JEAN ZAY a refusé de nous communiquer les pièces.

Lors de notre rendez-vous du 23 juillet, la SCCV ANTONY JEAN ZAY s'était engagée à nous transmettre une méthodologie de reprise afin de respecter les règles et normes en vigueur. Lors de la rédaction du présent rapport la SCCV ANTONY JEAN ZAY a transmis aucune pièces

Nous pouvons indiquer que le site est situé au nord de la commune d'Antony (92), dans la ZAC Jean Zay, au sud de l'autoroute A86 et du domaine départemental de Sceaux. Il présente une succession lithologique typique comprenant :

- Des remblais anthropiques résultant d'une ancienne carrière à ciel ouvert.
- Des couches d'argiles vertes, suivies de marnes supra gypseuses, et enfin des masses et marnes du gypse.

D'après les études géotechniques et hydrogéologiques, le site présente la présence de plusieurs aquifères. Les nappes attendues sont :

- Nappe superficielle : baignant les éboulis et retenue par les argiles vertes du Stampien, réputées peu perméables. Cette nappe interagit avec les remblais de l'ancienne carrière.
- Nappe de l'Éocène supérieur : circulant dans les marnes supra gypseuses et les masses et marnes du gypse.

Les premières nappes pourraient être influencées par la pluviométrie, avec des fluctuations saisonnières.

Le terrain est en dehors des zones inondables selon le ministère de l'Écologie, mais la présence d'une nappe d'eau sous les remblais pourrait impacter les infrastructures enterrées (R-2). En période pluvieuse, les eaux souterraines peuvent pénétrer les niveaux bas des constructions, nécessitant des mesures adaptées pour gérer ces infiltrations.

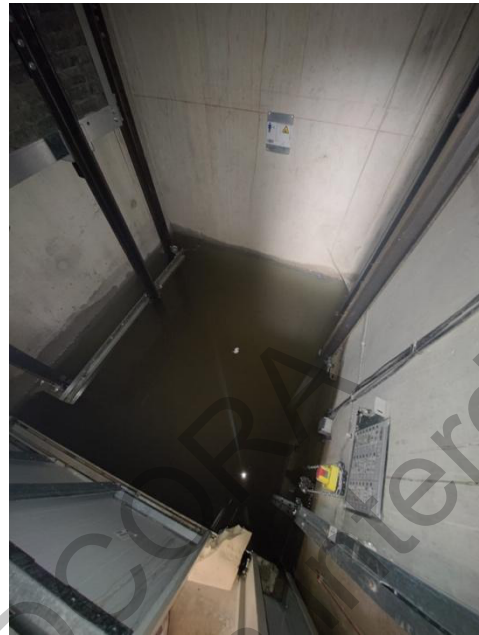
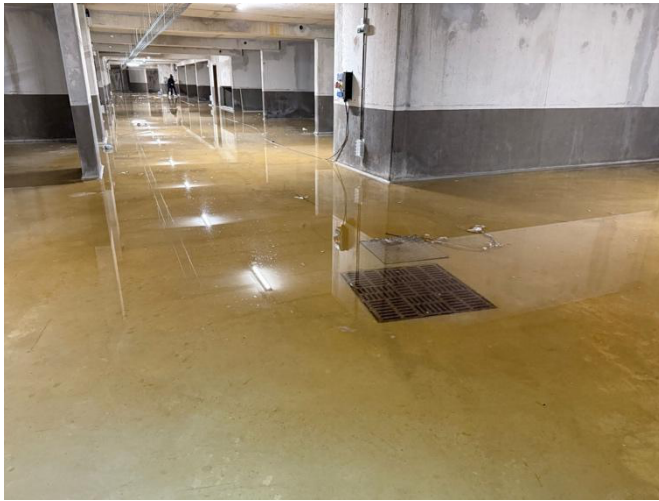
Les parties enterrées devraient être protégées contre les remontées de nappes par un cuvelage. Ce cuvelage doit être prévu jusqu'à une cote de protection adaptée, déterminée en fonction des NPHE précédents. En complément, les voiles enterrées non cuvelées devront être protégées par un drainage vertical périphérique, descendu à 0,5 m sous la cote de cuvelage, ou par des barbacanes pour évacuer les eaux de ruissellement.

Si un rejet vers un exutoire est autorisé, une alternative au cuvelage serait la mise en place d'un réseau de drainage vertical et horizontal (tapis drainant sous le plancher). Ce système orienterait l'eau vers une fosse de relevage pour évacuation. Cette solution favoriserait la transparence hydraulique, mais nécessite une autorisation et une maintenance régulière du dispositif d'exhaure.

Compte tenu de la nature du site et des risques hydrogéologiques identifiés, il est impératif de mettre en place un système complet de gestion des eaux pour assurer la stabilité des fondations et des infrastructures enterrées. Cela inclut un cuvelage des parties sensibles, un drainage efficace des eaux pluviales et une gestion appropriée des nappes souterraines, notamment en période d'événements pluvieux importants.



En l'état, nous constatons que les eaux de pluies pénètrent fortement dans les sous-sol. Les travaux exécutés ne sont pas suffisants en l'état.



Mis à disposition d'ADCCP
Diffusion et reproduction interdites

7- Mise en œuvre des reprises d'EP en plafonds du sous-sol

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les reprises des descentes d'eaux pluviales situées en sous faces du plancher du premier sous-sol sont pour la plupart réalisées avec des platines d'étanchéité encastrées dans la dalle. Les eaux sont alors reprises en sous faces par un réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble de ces descentes sont plaquées en sous faces des dalles bétons du plancher haut sous-sol.

En l'état, nous constatons l'absence d'un espace entre la sous-face du plancher et des pipes de reprise.

Il est souvent recommandé de laisser suffisamment d'espace pour permettre l'accès à la platine de descente EP pour l'entretien et les inspections régulières.

La hauteur peut varier en fonction de la profondeur du sous-sol, de la taille des descentes EP et des exigences de dégagement pour le bon fonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales.

Les DTU et autres normes techniques visent à assurer une installation sûre et efficace des systèmes d'évacuation des eaux pluviales. Cela peut inclure des directives sur les hauteurs minimales recommandées pour les composants du système.

Cependant, dans certains cas courants et pour certains types de constructions, une distance minimale de **10 cm** entre la platine de descente EP et le plafond du sous-sol peut être recommandée pour permettre un accès adéquat à des fins d'entretien et d'inspection.

La référence réglementaire est à reprendre dans les DTU 60.1 : Travaux de bâtiment - Plomberie sanitaire pour bâtiments à usage d'habitation et DTU 60.11 : Travaux de bâtiment - Installations d'évacuation des eaux pluviales.

Lors de notre rendez-vous du 23 juillet, la SCCV ANTONY JEAN ZAY devait nous transmettre une méthodologie de reprise afin de respecter les règles et normes en vigueur. Lors de la rédaction du présent rapport la SCCV ANTONY JEAN ZAY a transmis aucune pièces

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de constructions.



Reprise d'EP non conforme

8- FAÇADES

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que l'ensemble des ouvrages de ravalement de façades étaient exécutés avec enduit hydraulique monocouche de chez WEBER et BROUTIN de type Weberpral F.



Palette de produit sur L'opération de la SCCV ANTONY JEAN ZAY bat D

Finition talochée sur l'ensemble de la surface des façades.

La conception du traitement architectural des façades n'est pas conforme aux exigences du DTU.

Nous pouvons constater que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux règles de l'art. Ils ont été entrepris en dehors de toutes les obligations imposées par le DTU et complété des obligations techniques des fiches techniques des fabricants.

Selon le DTU 26.1 les finitions autorisées peuvent être de type **talochées**, grattées, projetées ou lissées sont autorisées. Sur l'opération de la SCCV ANTONY JEAN ZAY la finition talochée a été exécutée, elle consiste à lisser l'enduit frais avec une taloche pour obtenir une surface légèrement texturée.

Nous constatons que la notion de petites surfaces n'est pas respectée, l'ensemble des façades sont exécutés avec cette finition

En l'état, nous constatons une non-conformité générale sur l'application du monocouche extérieur.

☐Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de constructions.

Absence de fractionnement des façades,

Les surfaces continues d'enduit monocouche coloré ne doivent pas excéder **100 m²** sans joints de dilatation.

Les joints de dilatation doivent être prévus tous les **20 ml** maximum et à chaque changement de matériau ou de section de paroi.

En l'état, nous constatons une non-conformité générale des fractionnements des façades.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de constructions.

Absence des gouttes d'eau sur les appuis de certaines fenêtres et absence des gouttes d'eau sur les voussures des baies.

Les gouttes d'eau sont nécessaires pour prévenir les infiltrations d'eau le long des façades. Elles sont conçues pour empêcher l'eau de s'écouler verticalement le long des murs revêtus d'enduit, réduisant ainsi les risques de détérioration des matériaux et de formation de moisissures.



Conformément au DTU 26.1, les gouttes d'eau doivent être réalisées de manière à assurer une protection efficace contre l'humidité tout en maintenant l'esthétique de la façade. Elles doivent être intégrées dans la conception du revêtement et installées selon les spécifications du fabricant de l'enduit et les règles de l'art.

Les gouttes d'eau doivent être positionnées de manière stratégique, généralement à la base des façades et à des intervalles réguliers, pour maximiser leur efficacité. Elles peuvent être réalisées sous forme de petites saillies ou de profils spécifiques intégrés à l'enduit lors de son application.

Lors de notre rendez-vous du 23 juillet, la SCCV ANTONY JEAN ZAY devait nous transmettre une méthodologie de reprise afin de respecter les règles et normes en vigueur. Lors de la rédaction du présent rapport la SCCV ANTONY JEAN ZAY a transmis aucune pièces

En l'état, nous constatons une non-conformité générale et l'absence de gouttes d'eau sur les voussures des fenêtres et les pièces d'appui.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de construction.



Absence de goutte d'eau



Absence de goutte d'eau

9- MENUISERIES EXTÉRIEURES

Encastrement des pièces d'appuis dans les seuils béton – Absence de rejingots

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que certaines portes-fenêtres avaient des pièces d'appuis bois encastrées dans les seuils béton. L'exécution de ces ouvrages n'est pas conforme aux exigences du DTU.

Nous pouvons constater que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux règles de l'art. Ils ont été entrepris en dehors de toutes les obligations imposées par le DTU et complété des obligations techniques des fiches techniques des fabricants.

Lors de notre rendez-vous du 23 juillet, la SCCV ANTONY JEAN ZAY devait nous transmettre une méthodologie de reprise afin de respecter les règles et normes en vigueur. Lors de la rédaction du présent rapport la SCCV ANTONY JEAN ZAY a transmis aucune pièces

En l'état, nous constatons une non-conformité générale des portes fenêtres situées sur les balcons et terrasses.

Tous les ouvrages doivent donc être repris pour se conformer aux règles et normes de constructions.

Sans rejingot, l'eau peut s'infiltrer sous la porte-fenêtre, causant des dégâts aux structures intérieures et compromettant l'isolation. L'absence de rejingot peut accélérer la dégradation des matériaux en raison de l'exposition prolongée à l'eau.

Le rejingot est une partie saillante d'un appui de fenêtre ou de porte qui permet d'éloigner l'eau de pluie des parois verticales. L'appui doit également avoir une pente suffisante pour permettre l'évacuation de l'eau. Ils doivent être protégés par un système d'étanchéité approprié, comme un solin ou une bavette en matériau résistant à l'eau.

Pour remédier à l'absence de rejingot et garantir la conformité aux normes et aux DTU, voici les actions à entreprendre :

- **Ajout d'un rejingot :**

Construction ou installation d'un rejingot : Si le rejingot est absent, il est recommandé d'ajouter un rejingot en matériau compatible (par exemple, béton, aluminium, PVC) pour diriger l'eau de pluie loin des portes-fenêtres.

Respect des pentes : s'assurer que le rejingot et l'appui ont une pente suffisante (généralement 5 % selon les normes) pour permettre l'écoulement de l'eau.

- **Étanchéité des appuis :**

Systèmes d'étanchéité : Utiliser des solins, des bavettes ou des membranes d'étanchéité pour protéger les appuis et les interfaces entre la menuiserie et la maçonnerie.

Calfeutrage : Appliquez un joint de calfeutrage de haute qualité entre la porte-fenêtre et l'appui pour empêcher l'infiltration d'eau.

Document de référence DTU 36.5 : Travaux de bâtiment – Mise en œuvre des fenêtres et portes extérieures





Encastrement du seuil bois de la porte fenêtre – absence de rejangots

Menuiseries Bois ou Bois ALU

Dans la notice descriptive-mai 1968 commerciale en page 11 article 2.4, il est stipulé que les menuiseries extérieures seront de type :

« Menuiseries en bois ou mixte Alu-bois ; blanc ou couleur selon projet de l'architecte, monobloc pour fenêtres ou portes fenêtres ouvrant à la française suivant projet. Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage thermique isolant d'épaisseur conforme à la réglementation thermique et acoustique. »

Nous pouvons constater qu'elles sont toutes posées en bois laquées usines en non en Alu-Bois. Les menuiseries présentent de gros défauts à la suite de détérioration durant la période de chantier.

Certaines pièces dégradées ne peuvent être réparées et doivent être remplacées.

La qualité des menuiseries est de première catégorie, soit de bois les plus simple avec un laquage usine de base. Les menuiseries mises en œuvre ne sont pas équivalentes à des menuiseries mixtes dites Alu-Bois.



10- Fissuration des ouvrages béton en RDC du bâtiment D

Lors de nos investigations sur site le 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que certaines poutres situées en rez-de-chaussée du bâtiment D, présentent des fissures et que la SCCV ANTONY JEAN ZAY avait fait apposer des jauges témoins.

Dès lors nous avons demandé au représentant de la SCCV ANTONY JEAN ZAY de bien vouloir nous indiquer pourquoi ils avaient mis en place ces jauges. Il a préféré ne pas apporter de réponses à nos demandes.

Nous sommes interrogatifs sur une telle mise en place de dispositif de suivi.

En l'état, nous ne pouvons pas nous positionner sur ces fissurations des ouvrages béton. La position de la SCCV ANTONY JEAN ZAY est dommageable pour la bonne exécution de notre mission.



ARTICLE 4 – Avis de l'expert sur les désordres observés

Constatation des désordres et nature des désordres observés, impact sur l'ouvrage.

2- TOITURES TERRASSES - Modalités de Mise en Œuvre des Moteurs VMC en Toiture Terrasse

L'absence de résilient phonique sous les moteurs de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) installés sur des longrines en béton, elles-mêmes posées sur une toiture végétalisée, peut avoir plusieurs impacts sur les ouvrages :

Transmission des vibrations et nuisances acoustiques :

Les moteurs de VMC produisent des vibrations qui, en l'absence de dispositif d'amortissement acoustique (comme un résilient phonique), se transmettent directement à la structure de l'immeuble. Cela peut entraîner des nuisances sonores importantes dans les étages inférieurs, en particulier dans les pièces situées sous la toiture.

Dégradation de la toiture végétalisée :

Si les longrines béton sont directement posées sur la toiture végétalisée, cela peut entraîner une surcharge ponctuelle sur le système d'étanchéité et le complexe végétal. Sans une bonne répartition de la charge ou des protections adaptées, il y a un risque d'endommager l'étanchéité, ce qui pourrait conduire à des infiltrations d'eau et, à terme, à la dégradation des couches végétales et des affaissement voir des débranchement des réseaux de Ventilation Mécanique Contrôlée.

3- Mise en œuvre des Calages des Murs en L

La mise en place de murets en béton en « L » sur une terrasse bétonnée doit suivre plusieurs règles techniques pour assurer la stabilité et la durabilité de l'ouvrage. Voici des explications sur les problématiques soulevées, à savoir l'utilisation de cales anarchiques et le dimensionnement incorrect des évacuations des eaux pluviales :

Si des cales ont été placées de manière désordonnée ou non conformes sous les murets, cela peut entraîner des problèmes de nivellement et de stabilité. En effet, les cales doivent être placées de manière régulière et avec un matériau adapté pour supporter le poids du muret, sans créer de points de faiblesse. Les cales anarchiques risquent d'entraîner des déséquilibres, voire un affaissement à long terme et entraîner des « fuites » au droit des joints secs.

Si les évacuations ne sont pas dimensionnées correctement ou que leur emplacement n'est pas justifié (par exemple, si elles sont mal positionnées ou trop peu nombreuses), cela peut entraîner des rétentions d'eau localisées, augmentant le risque de dommages sur la terrasse, notamment en cas de gel ou de dilatation thermique.

Une mauvaise gestion des eaux pluviales, combinée à une mauvaise pose des murets, peut accélérer la dégradation des éléments en béton. L'eau stagnante sur la terrasse peut s'infiltrer dans les fissures ou les joints, provoquant des dégâts plus importants à la structure au fil du temps.

Une mise en œuvre correcte des murets en « L » et un dimensionnement approprié des évacuations des eaux pluviales sont essentiels pour la durabilité et la performance de la terrasse. Le recours à des cales de manière anarchique peut affecter la stabilité des murets, et un mauvais dimensionnement des évacuations peut entraîner des accumulations d'eau néfastes. Une étude technique approfondie est nécessaire pour corriger ces défauts et s'assurer que les installations respectent les normes en vigueur.



4- Mise en œuvre des reprises des Eaux Pluviales en sous faces des balcons et terrasses

Nous avons constaté des non-conformités liées aux descentes d'eaux pluviales sur des balcons ou terrasses étanchées, où les platines d'étanchéité sont encastrées dans la dalle sans espace suffisant entre les sous-faces des balcons et les platines de fixation. Voici les Conséquences potentielles de ces défauts de conformité sur le bâtiment :

Expansion thermique inadéquate :

L'absence d'un espace suffisant entre la sous-face du balcon et la platine peut provoquer des contraintes thermiques. En raison des variations de température, les matériaux (aluminium pour l'évacuation scellée et Zinc pour la descente) peuvent se dilater ou se contracter, entraînant des fissures ou un endommagement des systèmes d'étanchéité. Cela pourrait compromettre l'intégrité des évacuations des balcons et des terrasses à long terme.

Entretien difficile :

Sans le dégagement requis, l'accès aux systèmes de drainage pour l'entretien, le nettoyage, ou les réparations devient difficile. L'accumulation de débris ou l'obstruction des descentes pluviales peut entraîner des débordements d'eau, aggravant ainsi les problèmes d'humidité et d'infiltration.

Infiltration d'eau :

L'absence d'espace de dégagement peut provoquer des fuites d'eau en cas de dysfonctionnement du système d'étanchéité. Cela peut entraîner des infiltrations d'eau dans la structure du bâtiment, affectant potentiellement les plafonds sous les balcons.

5- ETANCHÉITÉ

L'absence de bande solin et la non-conformité des relevés réalisés par une membrane ardoisée au lieu du procédé FLASHING de SOPREMA présentent plusieurs conséquences techniques qui peuvent affecter la durabilité et la sécurité du bâtiment :

Infiltrations d'eau : La fonction principale d'un relevé d'étanchéité est de protéger la structure contre l'eau. Si le relevé est mal réalisé ou non conforme (absence de bande solin), il existe un risque accru d'infiltration d'eau au niveau des jonctions. Ces infiltrations peuvent affecter les murs, les plafonds ou même les fondations.

Dégradation prématurée des matériaux :

L'absence d'une protection adéquate, comme la bande solin, peut entraîner une dégradation accélérée de la membrane ardoisée, en particulier si celle-ci montre déjà des signes de décollement. Les intempéries, le gel ou l'humidité peuvent détériorer rapidement les ouvrages, nécessitant des réparations coûteuses à court ou moyen terme.

Affaiblissement structurel :

Si les infiltrations d'eau ne sont pas traitées à temps, l'humidité peut se propager dans les éléments porteurs du bâtiment, provoquant un affaiblissement structurel. Cela peut affecter la solidité des murs, des planchers et des fondations.

6- DALLE DES TERRASSES ÉTANCHÉES

L'utilisation des dalles de la série DOLMEN RUSTICO pour une pose sur plot, alors qu'elles sont spécifiquement destinées à une pose collée ou scellée, comporte plusieurs risques importants, tant pour la structure du bâtiment que pour la sécurité des personnes :

Instabilité des dalles :

Les dalles conçues pour une pose collée ou scellée n'ont pas la même résistance mécanique que celles prévues pour une pose sur plot. Si elles sont mal adaptées à ce type de support, il existe un



risque d'instabilité, de fissuration ou même de rupture des dalles sous la charge. Cela peut entraîner des déplacements, voire la chute des dalles.

Risques pour la sécurité des personnes :

Une dalle posée sur plot de manière non conforme peut bouger ou se casser sous le poids des usagers, entraînant des risques de trébuchement ou de chute. Ces dalles se situent sur une terrasse ou un toit accessible, les conséquences pourraient être graves pour les utilisateurs.

7- GARDE-CORPS

Lors de nos interventions sur site les 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que les garde-corps en verre présentaient des risques immédiats pour la sécurité des ouvriers, ainsi que des dangers pour les futurs résidents après la livraison du projet.

Cependant, bien que les travaux ne soient pas entièrement achevés, nous avons relevé sur plusieurs garde-corps des écarts significatifs par rapport aux normes, notamment un non-respect des distances réglementaires entre les poteaux BA et les garde-corps, avec un écart allant jusqu'à 18 cm à certains endroits. Si ces anomalies ne sont pas corrigées, elles pourraient avoir des conséquences graves, telles que :

- Un risque de chute pour les occupants, en particulier les enfants ou les personnes vulnérables, dû à des espaces trop larges entre les éléments des garde-corps.
- Un danger permanent pour la sécurité des résidents, qui pourrait engager la responsabilité civile en cas d'accident.

Une non-conformité des ouvrages par rapport aux normes de construction en vigueur, susceptible d'entraîner des sanctions réglementaires ou un refus de réception des travaux.

Il est donc impératif que ces défauts soient rectifiés avant la livraison, afin de garantir la sécurité des personnes et la conformité aux normes en vigueur.

En l'absence d'un retour sur les actions correctives envisagées et compte tenu que les travaux ne sont pas achevés, nous ne pouvons pas demander de mise en conformité.

8- Absence de drain lors de mise en œuvre des VCT (voile contre terre)

Lors des investigations sur site les 4 et 5 juin 2024, il a été constaté que les voiles contre terre (VCT) ont été réalisées sans la mise en place d'un drain vertical. Cette absence de drainage constitue un risque majeur pour la stabilité de l'ouvrage, notamment en raison de la nature hydrogéologique du site et des risques identifiés liés aux infiltrations d'eau, aux nappes phréatiques et à la pression hydrostatique.

Pour corriger cette situation et garantir la pérennité des infrastructures, les actions suivantes sont préconisées :

- Renforcer les parties sensibles des fondations avec un cuvelage étanche (cuvelage en béton armé ou enduits hydrofuges), afin de protéger contre les remontées capillaires et la pression de l'eau souterraine.
- Vérifier l'étanchéité des ouvrages enterrés, et, si nécessaire, effectuer des injections de résine ou de béton hydrofuge pour sceller les éventuelles infiltrations.

Gestion des nappes phréatiques : mettre en place un système de pompage temporaire ou permanent pour abaisser la nappe phréatique dans les zones critiques. Installer un dispositif de surveillance (piézomètres) afin de contrôler l'évolution des niveaux de la nappe en temps réel, surtout en période d'événements pluvieux.



En attendant la mise en œuvre des reprises et des ouvrages définitifs, il est crucial de mettre en place les mesures conservatoires. La bonne exécution des travaux correctifs est essentielle pour assurer la stabilité à long terme de l'immeuble. Il est recommandé de planifier les travaux dans les plus brefs délais, en tenant compte des conditions météorologiques et des contraintes techniques liées aux infrastructures en place.

9- Mise en œuvre des reprises d'EP en plafonds du sous-sol

Les constatations faites lors des investigations sur site concernant l'absence d'espace entre les platines de descente des eaux pluviales (EP) et la sous-face du plancher du premier sous-sol peuvent avoir plusieurs conséquences sur les ouvrages et la pérennité de l'immeuble :

Accès restreint :

L'absence d'espace suffisant complique l'accès aux platines de descente EP pour l'entretien régulier et les inspections. Cela pourrait entraîner des difficultés pour effectuer des réparations nécessaires, ce qui pourrait prolonger la durée d'exposition à des problèmes potentiels.

Accumulation de débris :

Sans un accès facile, il est probable que des débris s'accumulent autour des platines, augmentant le risque de bouchons dans le système d'évacuation des eaux pluviales.

Impact sur la pérennité de l'immeuble et dégradation prématurée :

L'accumulation d'eau et les risques d'inondation peuvent mener à une dégradation prématurée de la structure, réduisant ainsi sa durée de vie et nécessitant des interventions coûteuses et fréquentes.

10- FAÇADES

Finition talochée sur l'ensemble de la surface des façades.

Nous pouvons constater que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux règles de l'art. Ils ont été entrepris en dehors de toutes les obligations imposées par le DTU et complétées des obligations techniques des fiches des fabricants.

Conséquences de la Non-Conformité

Durabilité des Ouvrages :

L'application d'une finition non conforme peut entraîner une dégradation prématurée des ouvrages. La finition talochée, si elle n'est pas réalisée conformément aux spécifications, peut provoquer une détérioration de l'adhérence des matériaux, des infiltrations d'eau et, à terme, des fissures.

Esthétique et Uniformité :

La notion de petites surfaces, qui n'est pas respectée, engendre des problèmes d'esthétique. L'ensemble des façades étant exécuté avec cette finition, cela peut créer un aspect hétérogène et non harmonieux de l'ouvrage, impactant ainsi la perception visuelle et la valeur immobilière.

Absence de fractionnement des façades,

L'absence de joints de dilatation dans les revêtements de façade, comme les ravalements en enduit monocouche coloré, peut entraîner plusieurs conséquences graves sur la pérennité des ouvrages et la tenue des bâtiments :

Fissurations :

Les surfaces continues d'enduit peuvent se dilater et se contracter avec les variations de température et d'humidité. En l'absence de joints de dilatation, ces mouvements peuvent provoquer



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

des fissures, compromettant l'intégrité esthétique et structurelle du revêtement.

Décollement de l'enduit :

Les tensions internes dues à la dilatation peuvent entraîner le décollement de l'enduit de la structure sous-jacente. Cela peut exposer les murs à l'humidité et à d'autres agents corrosifs, augmentant le risque de détérioration.

Accumulation d'humidité :

Les fissures et le décollement peuvent permettre à l'eau de s'infiltrer, ce qui peut provoquer des dommages supplémentaires comme le développement de moisissures ou de champignons, affectant la qualité de l'air intérieur et la santé des occupants.

Détérioration des matériaux :

L'infiltration d'eau dans les murs peut entraîner la corrosion des armatures en acier, la dégradation du béton et d'autres matériaux, réduisant ainsi leur durabilité et leur résistance.

Augmentation des coûts de maintenance :

Les réparations liées aux fissures, décollements et autres problèmes peuvent s'avérer coûteuses, entraînant une hausse des frais d'entretien et de rénovation.

Risque d'inspection et de non-conformité :

En cas de contrôle ou d'audit, l'absence de joints de dilatation peut être considérée comme une non-conformité aux normes de construction, pouvant entraîner des sanctions ou des obligations de mise en conformité.

Pour préserver la pérennité des ouvrages et garantir la tenue des bâtiments, il est donc essentiel de respecter les préconisations concernant l'intégration de joints de dilatation lors de l'application des ravalements.

Absence des gouttes d'eau sur les appuis de certaines fenêtres et absence des gouttes d'eau sur les voussures des baies.

L'absence de gouttes d'eau sur les façades peut entraîner plusieurs conséquences néfastes pour l'intégrité des bâtiments et des ouvrages.

Détérioration des matériaux :

L'humidité prolongée peut causer la dégradation des matériaux de construction, notamment des enduits, des peintures et des maçonneries. Les cycles de gel-dégel peuvent également détériorer ces matériaux, entraînant des fissures et des écaillages.

Formation de moisissures :

L'humidité accumulée favorise le développement de moisissures et de champignons, ce qui peut affecter la qualité de l'air intérieur et représenter un risque pour la santé des occupants.

Altération de l'esthétique :

Les infiltrations et les problèmes d'humidité peuvent provoquer des taches, des décolorations et des effritements visibles sur les façades, altérant ainsi leur aspect esthétique et réduisant la valeur immobilière du bien.



11- MENUISERIES EXTÉRIEURES

Encastrement des pièces d'appuis dans les seuils béton – Absence de rejingots

L'absence de rejingot, qui dirige l'eau loin des seuils, augmente le risque de dégradation des matériaux. Sans cette protection, les menuiseries peuvent être sujettes à la pourriture, à la corrosion ou à des déformations. Les menuiseries doivent être conçues pour résister à des conditions météorologiques variées. L'exposition prolongée à l'humidité peut entraîner une défaillance prématurée des matériaux.

L'absence de conformités aux DTU et aux fiches techniques des fabricants peut compromettre l'étanchéité, entraînant des infiltrations et des dégradations dans les structures environnantes.

Les non-conformités observées lors de l'exécution des portes-fenêtres peuvent avoir des répercussions à long terme, notamment en termes de coûts de réparation et de dégradation des éléments adjacents.

Menuiseries Bois ou Bois ALU

Il est essentiel de préciser que les menuiseries en bois et celles en ALU-BOIS ne sont pas comparables, tant en termes de qualité que de performance.

Le bois est un matériau naturel, qui, bien qu'il soit esthétiquement plaisant, présente des limitations en matière de durabilité et de résistance aux intempéries. Il nécessite un entretien régulier pour conserver ses propriétés.

En général, les menuiseries en bois sont considérées comme ayant une qualité inférieure par rapport à leurs homologues en ALU-BOIS, surtout en termes de longévité et de résistance aux éléments.

L'ALU-BOIS combine l'esthétique chaleureuse du bois à l'intérieur et la robustesse de l'aluminium à l'extérieur. Ce mélange offre une meilleure protection contre les intempéries et réduit les besoins d'entretien.

Les menuiseries ALU-BOIS sont généralement considérées comme étant de qualité supérieure, en raison de leur durabilité, de leurs performances thermiques et de leur résistance aux UV.

Commercialement, il est donc important de noter que les menuiseries en bois et ALU-BOIS ne doivent pas être considérées comme des éléments similaires. Les différences en termes de qualité et de caractéristiques font que ces deux types de menuiseries s'adressent à des segments de marché distincts. Les clients doivent être informés que le choix d'ALU-BOIS représente un investissement plus important que des menuiseries en bois.

12- Fissuration des ouvrages béton en RDC du bâtiment D

Lors de nos investigations sur site réalisées les 4 et 5 juin 2024, nous avons constaté que certaines poutres situées en rez-de-chaussée du bâtiment D présentent des fissures significatives. Nous avons également noté que des jauges témoins ont été apposées par la SCCV ANTONY JEAN ZAY en réponse à cette situation.

Nous avons sollicité le représentant de la SCCV ANTONY JEAN ZAY afin d'obtenir des explications concernant la mise en place de ces jauges. Malheureusement, aucune réponse n'a été apportée à nos demandes.

Face à cette situation, nous sommes interrogatifs sur la nécessité de ce dispositif de suivi et sur les mesures que la SCCV envisage de prendre pour garantir l'intégrité des structures. En l'état actuel, nous ne pouvons pas évaluer la portée des fissurations observées sur les ouvrages en béton.



Nous vous prions donc de bien vouloir nous communiquer :

1. Les justifications relatives à la mise en place des jauges témoins.
2. Les mesures conservatoires qui seront prises pour surveiller et remédier aux déformations constatées sur les poutres en béton.

Mis à disposition d'ADCORA
Diffusion et reproduction interdites

Estimation des coûts, détail des travaux à réaliser.

1- TOITURES TERRASSES - Modalités de Mise en Œuvre des Moteurs VMC en Toiture

Pour établir une estimation des travaux nécessaires pour remédier à l'absence de résilient phonique sous les moteurs de VMC et corriger les impacts potentiels sur la toiture végétalisée, voici un aperçu des étapes à considérer et des coûts associés :

Évaluation préalable

Inspection des installations existantes : Vérification de l'état des moteurs de VMC, des longrines en béton et de la toiture végétalisée.

Coût estimé : 1 000 €.

Conception et planification

Élaboration d'un plan de reprise : Détails des solutions proposées, y compris le type de résilient phonique à utiliser et la méthode de mise en œuvre.

Coût estimé : 2 000 €

Fourniture de matériaux

Achat de résilients phoniques : matériaux spécifiques pour l'amortissement acoustique (type et épaisseur en fonction des spécificités techniques).

Coût estimé : 1 000 €.

Travaux d'installation

Démontage des moteurs de VMC et des longrines : Retrait des installations existantes pour intégrer le résilient phonique.

Installation des résilients phoniques : Mise en place du matériel d'amortissement.

Réinstallation des moteurs de VMC : Remontage des équipements avec vérification de l'alignement et de la fixation.

Coût estimé : 6 000 €

Protection de la toiture végétalisée**

Répartition de la charge : Installation de systèmes de protection pour éviter toute surcharge sur la toiture (par exemple, plaques de répartition).

Coût estimé : 2 000 €.

Contrôle et mise en conformité

Vérification des travaux : Inspection finale pour s'assurer que les nouvelles installations répondent aux normes en matière d'acoustique et d'étanchéité.

Coût estimé : 1 000 €.

Total estimé : 11 000 € par moteur VMC,

Soit pour 6 moteurs : 66 000 € TTC



2- Mise en œuvre des Calages des Murs en L

Pour estimer la remise en état des non-conformités décrites (utilisation de cales anarchiques et dimensionnement incorrect des évacuations des eaux pluviales pour des murets en béton en « L » sur une terrasse bétonnée), voici les grandes lignes des actions recommandées :

Correction des cales anarchiques :

- Retrait des cales existantes et évaluation de l'état du support sous les murets.
- Réinstallation de cales régulières et conformes, utilisant un matériau approprié pour supporter le poids des murets et assurant un nivellement correct.
- Vérification de la stabilité à long terme pour éviter tout affaissement futur.

Dimensionnement et positionnement des évacuations d'eau pluviale :

- Réévaluation du système d'évacuation actuel pour s'assurer qu'il est suffisamment dimensionné.
- Repositionnement éventuel des évacuations pour garantir un drainage efficace et éviter toute accumulation d'eau stagnante.
- Installation éventuelle de nouveaux points d'évacuation si nécessaire, selon les normes en vigueur et les conditions spécifiques du site.

Étude technique approfondie :

- Réalisation d'une étude technique pour évaluer l'étendue des dégâts potentiels causés par les non-conformités actuelles.
- Proposition de solutions spécifiques pour corriger les défauts et assurer la durabilité et la performance à long terme de la terrasse.

Rapport détaillé et planification des travaux :

- Préparation d'un rapport détaillé des constats et des recommandations.
- Planification des travaux de remise en état, incluant la sélection des matériaux conformes et la coordination des interventions pour minimiser les perturbations.

Total estimé : 75 000 € TTC pour l'ensemble des terrasses équipées de muret en L.

1- Mise en œuvre des reprises des Eaux Pluviales en sous faces des balcons et terrasses

Pour considérer la reprise des non-conformités que nous avons constatée concernant les descentes d'eaux pluviales en sous faces des balcons et terrasses étanchées, il est important de considérer plusieurs aspects liés à la correction de ces défauts.

1. **Création d'un dégagement** : Le dégagement requis devra être créé entre la sous-face des balcons et terrasses étanchées.
2. **Dépose des descentes d'eaux pluviales** : les descentes doivent être recoupées pour permettre la mise en évidence des retraits nécessaires en la sous face et la liaison de la descente d'eaux pluviales.

Total estimé : dépose des descentes d'EP pour 175 ml, et fourniture et pose d'une descente en zinc à 65€/ml

Soit : 11 375 € TTC pour la dépose et repose des descentes EP



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

3- ETANCHÉITÉ

Pour estimer la remise en état des non-conformités décrites sur l'absence de bande solin et la non-conformité des relevés d'étanchéité, plusieurs étapes doivent être envisagées pour la reprise de cette non-conformité :

Dépose de l'existant :

- Démontage de la membrane ardoisée non conforme.
- Retrait des éléments existants endommagés ou compromis.

Préparation de la surface :

- Nettoyage et préparation du support pour recevoir le nouveau système d'étanchéité.
- Vérification de l'état des murs et des jonctions (vérifier s'il y a déjà des infiltrations).

Fourniture et pose du système conforme :

- Fourniture et pose d'une bande solin conforme aux normes.
- Application d'une membrane d'étanchéité conforme au procédé recommandé (ex. FLASHING de SOPREMA).

Réparations éventuelles :

- Reprise des zones déjà infiltrées si des signes de dégradation sont présents dans les murs ou autres supports.

Vérification et test d'étanchéité :

- Contrôle final de l'étanchéité et test de l'ouvrage réalisé pour s'assurer de la conformité.

Estimation totale :

- | | |
|---|--------------|
| - Dépose des bandes en relevés non conformes : | 8 €/ml |
| - Réalisation de la bande relevé FLASHING SOPREMA : | 45 €/ml |
| - Test d'étanchéité : | 100 €/balcon |

Total estimé : 875 ml de relevés et 145 balcons et toitures terrasses

soit 60 875 € TTC

4- DALLE DES TERRASSES ETANCHÉES

Pour chiffrer la reprise de cette non-conformité, il faudrait tenir compte à la fois du coût des matériaux (grès cérame rectifié adapté pour une pose sur plot) et du coût de la main-d'œuvre pour la dépose et la repose.

Prix des dalles en grès cérame rectifié pour pose sur plot :

En moyenne, le coût de dalles adaptées pour une pose sur plot (20 mm d'épaisseur) est de 70 € par mètre carré, en fonction de la gamme et du fournisseur.

Main-d'œuvre (dépose et repose) :

La dépose des dalles existantes et la pose des nouvelles sur plots peuvent coûter 50 € par mètre carré. Ce tarif comprend le retrait et l'évacuation des dalles non conformes, la préparation de la surface, et la pose correcte des nouvelles dalles.

Total estimé : surface estimé de 1 215 m²

- | | |
|---|----------------------|
| - Dépose des dalles sur plots et évacuation : | 70 €/ m |
| - Fourniture et pose des dalles conformes : | 50 €/ m ² |

Soit 145 800 € TTC.



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

5- GARDE-CORPS

Lors de nos interventions sur site les 4 et 5 juin 2024, nous avons relevé plusieurs anomalies sur les garde-corps en verre installés, lesquels présentent des risques immédiats pour la sécurité des ouvriers, ainsi que des dangers pour les futurs résidents après la livraison du projet.

Bien que les travaux ne soient pas entièrement achevés, il nous a été possible de constater des écarts significatifs par rapport aux normes en vigueur. Notamment, nous avons relevé un non-respect des distances réglementaires entre les poteaux en béton armé (BA) et les garde-corps, avec un écart allant jusqu'à 18 cm à certains endroits. Si ces anomalies ne sont pas corrigées, les conséquences pourraient être graves, incluant :

- Un risque accru de chute pour les occupants, particulièrement les enfants ou les personnes vulnérables, en raison des espaces trop larges entre les éléments des garde-corps.
- Un danger permanent pour la sécurité des résidents, pouvant entraîner la responsabilité civile en cas d'accident.
- Une non-conformité des ouvrages par rapport aux normes de construction en vigueur, susceptible de provoquer des sanctions réglementaires, voire un refus de réception des travaux.

Il est donc impératif que ces défauts soient rectifiés avant la livraison, afin d'assurer la sécurité des personnes et garantir la conformité des ouvrages aux normes en vigueur.

Cependant, en l'absence de travaux achevés et sans retour sur les actions correctives envisagées, il nous est actuellement impossible de chiffrer précisément la reprise des non-conformités liées aux garde-corps. Il est essentiel que toutes les mesures nécessaires soient prises pour identifier l'ensemble des non-conformités restantes et permettre une mise en conformité avant la réception des ouvrages.

Nous insistons sur la nécessité d'une réponse rapide concernant les mesures correctives envisagées afin de sécuriser le chantier et préparer une réception conforme aux attentes réglementaires.

6- Absence de drain lors de mise en œuvre des VCT (voile contre terre)

Lors des investigations sur site réalisées les 4 et 5 juin 2024, il a été constaté que les voiles contre terre (VCT) avaient été exécutées sans la mise en place d'un drain vertical. Cette absence de drainage représente un risque majeur pour la stabilité des ouvrages, en raison de la nature hydrogéologique du site. Les risques d'infiltrations d'eau, de remontées de nappes phréatiques et de pression hydrostatique sont particulièrement préoccupants.

Les travaux n'étant pas achevés à ce jour, il est impossible de fournir un chiffrage précis pour la reprise des étanchéités des sous-sols. Le chiffrage ne pourra être établi qu'une fois l'ensemble des non-conformités identifiées et les conditions d'intervention pleinement évaluées. Toutefois, il est impératif de prendre en compte les non-conformités constatées et d'agir en conséquence pour assurer la pérennité des ouvrages.



7- Mise en œuvre des reprises d'EP en plafonds du sous-sol

Pour considérer la reprise des non-conformités que nous avons constatée concernant les descentes d'eaux pluviales et les systèmes d'étanchéité encastrés dans les dalles, il est important de considérer plusieurs aspects liés à la correction de ces défauts.

3. **Démontage et dépose des platines** : Il faudra retirer les platines d'étanchéité encastrées dans les dalles pour les repositionner avec un dégagement en sous faces suffisant afin de permettre la visibilité de l'ouvrage.
4. **Création d'un dégagement** : Le dégagement requis devra être créé entre la sous-face du plancher et la platine. Cela implique des travaux de découpe ou de retrait de la matière, suivis d'un ajustement des éléments de fixation.
5. **Réfection de l'étanchéité** : Une fois les platines correctement repositionnées, il sera nécessaire de refaire les systèmes d'étanchéité au niveau des points de fixation pour garantir l'absence de fuites. Il pourrait également s'agir d'une révision des systèmes d'étanchéité globaux des balcons et terrasses.
6. **Vérification des descentes d'eaux pluviales** : Les systèmes de descente devront être inspectés et éventuellement modifiés si des dommages ont été causés par les dilatations thermiques.

Estimation totale

En l'état de la mission confiée. Il est impossible d'estimer le montant des reprises. Une étude complète des cheminements des réseaux d'EP doit être effectuée en créant des points intermédiaires de raccordement au réseau ou bassin de rétention afin de respecter les hauteurs de passages sous réseaux et les accès aux platines.

8- FAÇADES

Reprise de la finition talochée sur l'ensemble de la surface des façades, reprise des joints de fractionnement et réalisation des gouttes d'eaux sur les ravalement

Le coût des travaux de reprise estimé :

- Dépose de l'enduit taloché	15 €/m ²
- Évacuation des déchets :	5 €/m ²
- Mise en place d'un échafaudage de pieds	25 €/m ²
- Mise en œuvre d'un monocouche adéquat à la surface et exigence du permis de construire, y compris la reprise du support	32 €/m ²

Total estimé : 77 €/m², pour une surface en vide pour plein de 2 750 m²

Soit : 211 750 € TTC



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

Absence de gouttes d'eau sur les appuis de certaines fenêtres.

Nous avons constaté des reprises sur certaines des baies. Sans avoir la communication de la méthodologie de reprise.

La reprise des ouvrages à l'air d'être faite sans méthodologie précise et préconisation du fabricant des pièces d'appuis.

La reprise des ouvrages nécessite la dépose des baies et le scellements d'un nouvel appuis de fenêtres.



Estimation totale :

- | | |
|---|---------|
| - Dépose de la menuiseries : | 150 €/m |
| - Dépose de la pièce d'appuis et fourniture : | 210 €/m |
| - Reprise intérieure des logements : | 70 €/m |

Total estimé : 430 €/par fenêtre, pour un nombre total de baie à déposer : 308 appuis de fenêtres à reprendre

Soit : 132 440 €

9- MENUISERIES EXTÉRIÈRES

Encastrement des pièces d'appuis dans les seuils béton – Absence de rejingots

Pour chiffrer la reprise des non-conformités liées à l'absence de rejingot et au risque de dégradation des menuiseries, il faut inclure plusieurs éléments dans le calcul, notamment les matériaux, la main-d'œuvre, et les éventuelles réparations des éléments adjacents affectés. Voici une estimation des coûts en fonction des facteurs mentionnés :

Reprise de l'étanchéité et ajout de rejingot (par menuiserie) :

Main-d'œuvre : 120 € par menuiserie

Matériaux (rejingot, joints d'étanchéité) : 40 € par menuiserie

Démontage et réinstallation des menuiseries si nécessaire :

Démontage : 50 € par menuiserie

Réinstallation : 100 € par menuiserie

Réparation des éléments adjacents (seuils en béton, structure environnante, etc.) :

Réparation des seuils : 30 € par mètre linéaire

Finitions et étanchéité autour des menuiseries : 20 € par menuiserie

Reprise des doublages autour des menuiseries :

Main-d'œuvre (pose et ajustement) : 40 € par menuiserie

Matériaux (plaques de plâtre, fixations, bandes de joint) : 30 € par menuiserie



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COOR D'APPEL DE PARIS

Peinture (après réinstallation et doublage) :

Main-d'œuvre (préparation, sous-couche, finition) : 40 € par menuiserie

Matériaux (peinture, sous-couche) : 10 € par menuiserie

Total estimé (par menuiserie) avec doublage et peinture et de 480 €, nombre de menuiserie estimée 160 unités de 2,40 m de large et 1,80 m de large

Soit : 76 800 € TTC

Menuiseries Bois ou Bois ALU

Pour chiffrer la plus-value des menuiseries ALU-BOIS par rapport au bois, il faut prendre en compte plusieurs paramètres, notamment la taille des menuiseries, les coûts de matériaux, la main-d'œuvre, et les caractéristiques spécifiques du projet.

En général, la différence de prix entre des menuiseries en bois et des menuiseries ALU-BOIS est souvent comprise est de lors de 40% selon les fabricants. Pour une fenêtre classique, cela peut ajouter 400 € par unité, et pour des portes-fenêtres entre 1,80 m et 2,40 m, la plus-value pourrait atteindre entre 1 200 € par unité.

Ces valeurs sont des estimations générales, et il serait nécessaire d'obtenir un devis détaillé des fournisseurs pour un chiffrage plus précis adapté à ton projet.

Total estimé :

Pour les fenêtres courantes : 616 unités à 400 € pièces : 246 000 €

Pour les portes fenêtres : 166 unités à 1200 € pièces : 199 200 €

Soit : 445 200 € TTC

10- Fissuration des ouvrages béton en RDC du bâtiment D

Lors de nos investigations sur site réalisées les 4 et 5 juin 2024, plusieurs non-conformités significatives ont été constatées, en particulier concernant les fissures présentes sur les poutres situées en rez-de-chaussée du bâtiment D. **Ces fissures, d'une nature préoccupante, peuvent mettre en péril l'intégrité des ouvrages en béton si elles ne sont pas correctement prises en charge.**

Nous avons également relevé que des jauges témoins ont été apposées par la SCCV ANTONY JEAN ZAY en réponse à ces fissures. Toutefois, malgré nos demandes répétées d'explications concernant la mise en place et l'utilisation de ces jauges, aucune réponse n'a été fournie par le représentant de la SCCV.

En conséquence, cette absence de communication empêche toute évaluation précise de l'évolution des déformations et de leur impact structurel, rendant de fait impossible un chiffrage des interventions nécessaires pour remédier à la situation. Sans les informations relatives à la stabilité des ouvrages et aux mesures envisagées pour prévenir une aggravation des fissures, **il est actuellement impossible d'établir un devis réaliste pour les travaux de reprise.**

Cependant, l'urgence de ces travaux ne saurait être négligée. En l'absence de mesures conservatoires immédiates et adéquates, la situation pourrait s'aggraver et conduire à des dégradations supplémentaires des structures, compromettant ainsi la sécurité de l'immeuble.

Nous insistons donc sur les points suivants :

L'impossibilité actuelle de chiffrer les travaux :

Sans une évaluation complète et des explications claires concernant la mise en place des jauges et l'état des structures, il n'est pas possible de déterminer avec précision le coût des reprises nécessaires.



XAVIER DIAZ
EXPERT JUDICIAIRE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA COUR D'APPEL DE PARIS

L'urgence d'intervenir :

Bien que le chiffrage soit impossible à ce stade, les travaux doivent être entrepris de toute urgence pour éviter que les fissures ne se propagent et n'entraînent des dommages plus importants, augmentant ainsi les coûts et les risques pour l'intégrité de l'immeuble.

En conséquence, nous sollicitons impérativement la transmission des justifications concernant l'installation des jauges témoins ainsi que la définition des mesures conservatoires à prendre pour surveiller et remédier aux déformations constatées sur les poutres en béton.

Récapitulatif des reprises des ouvrages

TOITURES TERRASSES – Reprise des moteurs VMC en Toiture	66 000 € TTC
Mise en œuvre des Calages des Murs en L	75 000 € TTC
Mise en œuvre des reprises des EP en sous faces des balcons et terrasses	11 375 € TTC
Étanchéité	60 875 € TTC
Dalle des terrasses étanchées	145 800 € TTC
Garde-corps	Non chiffré
Absence de drain lors de mise en œuvre des VCT (voile contre terre)	Non chiffré
Mise en œuvre des reprises d'EP en plafonds du sous-sol	Non chiffré
FAÇADES et Absence des gouttes d'eaux sur les appuis de certaines fenêtres	344 190 € TTC
MENUISERIES EXTÉRIEURES	76 800 € TTC
Menuiseries Bois ou Bois ALU	445 200 € TTC
Soit un total TTC :	1 225 240 €TTC



ARTICLE 6 – Conclusions de l'expert

Conclusions de l'expert synthèse des constats et récapitulatif des désordres observés.

Nous déplorons la position de la SCCV ANTONY JEAN ZAY, qui ne nous a pas bloqué dans l'exécution de notre mission, nous avons en ce sens communiqué au contrôle de l'expertise pour signaler ces événements.

L'ensemble des désordres énumérés dans le présent rapport entraîne pour certains des non-conformités aux règles et normes en vigueur et peuvent s'opposer à une réception des ouvrages, pour les points soulevés :

- Fissurations des poutres situées au rez-de-chaussée du bâtiment D,
- Lors de constatations mise en danger des personnes, risque de chutes depuis les balcons et terrasse.

La SCCV ANTONY JEAN ZAY doit transmettre sans délai les éléments nécessaires permettant d'éclairer les opérations d'expertise concernant les fissurations des poutres en rez-de-chaussée du bâtiment D. En l'espèce, ces désordres s'opposent à une réception des ouvrages.

Points restant à élucider, aspects nécessitant des examens complémentaires.

Dans notre rapport, nous n'avons pas réussi à nous positionner sur les reprises de certains ouvrages.

Particulièrement sur les reprises nécessaires sur l'exécution conforme aux exigences réglementaires sur les parois du sous-sol, en l'absence des pièces demandés à la SCCV ANTONY JEAN ZAY.

Rappel des pièces nécessaires à l'expertise :

- Pièces marchés contractuelles : des entreprises de gros-œuvre et de voiles spéciaux.
- Rapports de contrôle : RICT établi par le bureau de contrôle, rapports sur les lots (gros œuvre, voiles contre terre).
- Rapports de synthèse de la maîtrise d'œuvre d'exécution sur les lots mentionnés.
- Études géotechniques : G2 Pro, G3, G4, et G5.
- Dossiers de maintenance et DOE des lots achevés : Gros œuvre et VCT

Il nous est également impossible d'estimer le montant des reprises sur les reprises des descentes EP en sous face du plancher haut de sous-sol. Une étude complète des cheminements des réseaux d'EP doit être effectuée en créant des points intermédiaires de raccordement aux réseaux ou bassin de rétention afin de respecter les hauteurs de passages sous le réseau et les accès aux platines.

Fait à Paris le 11 octobre 2024



Xavier DIAZ