

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
ET LE VINGT SIX AVRIL**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Arthu** [REDACTED]

**Monsieur Lucas** [REDACTED]

**M'ayant préalablement exposé ce qui suit :**

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

Qu'un rendez-vous de visite après installation des cloisons a été organisé par le promoteur, la SCCV ANTONY JEAN ZAY, le vendredi 26 avril 2024 à 8h30.

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

**C'est pourquoi,**

**Déférant à cette réquisition :**

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

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





Photographie n°1. HPEN



Photographie n°2. HPEN

L'appartement est situé [REDACTED] Il est identifié sous le numéro [REDACTED]

# SÉJOUR

Un impact est visible sur la traverse basse de l'encadrement de la porte fenêtre.

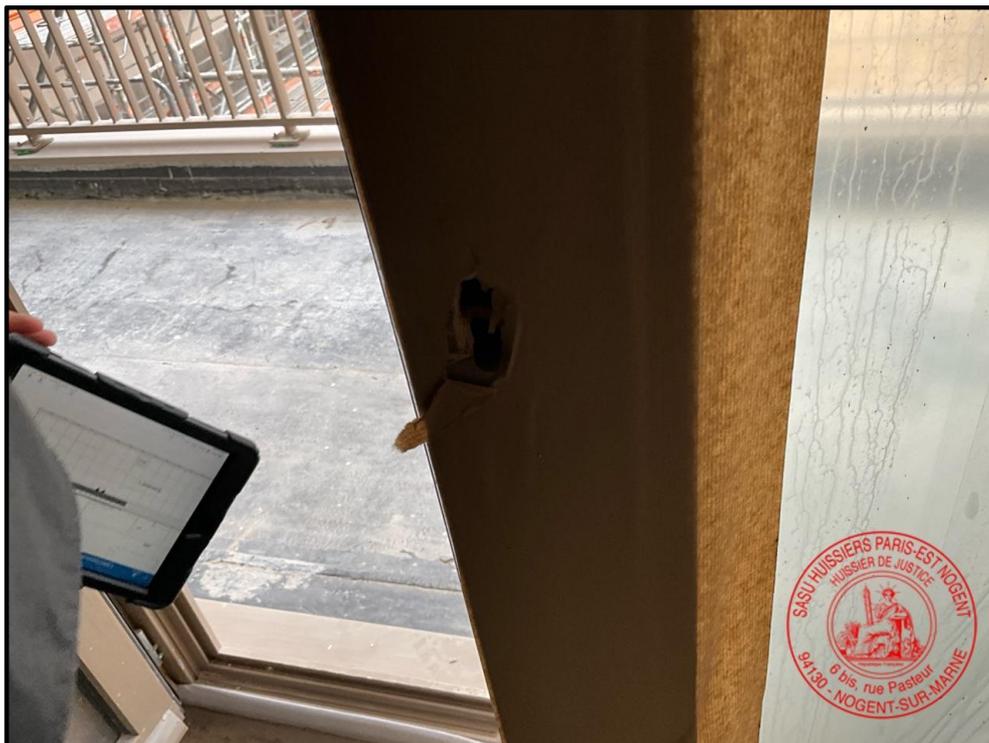


Photographie n°3. HPEN



Photographie n°4. HPEN

L'emplacement destiné à la future poignée est cassé.



Photographie n°5. HPEN

Je relève la présence d'une rayure sur la face extérieure de l'encadrement du vantail gauche.



Photographie n°6. HPEN

D'importantes rayures sont visibles sur la face extérieure des montants verticaux des châssis vitrés fixes situés de part et d'autre de la porte-fenêtre.



Photographie n°7. HPEN



Photographie n°8. HPEN

La cloison située à droite de la porte d'accès à l'espace nuit présente une souplesse importante lorsqu'on applique une pression, même modérée, sur celle-ci.



Photographie n°9. HPEN

Des traces de rouille sont visibles dans le coin supérieur droit de l'encadrement de la porte d'accès à l'espace nuit depuis le séjour.

D'autres traces de rouille sont présentes au pied du montant latéral gauche de cet encadrement.



Photographie n°10. HPEN



Photographie n°11. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de ce séjour, par référence aux cotes indiquées aux plans.

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°12. HPEN

## CUISINE

Un calfeutrement est à réaliser à gauche du coffre de volet roulant équipant la fenêtre de cette cuisine.



Photographie n°13. HPEN

Des rayures et impacts sont visibles sur la face extérieure du vantail de cette porte fenêtre.



Photographie n°14. HPEN



Photographie n°15. HPEN



Photographie n°16. HPEN

Présence d'impacts sur la traverse basse de l'encadrement de cette porte fenêtre.



Photographie n°17. HPEN

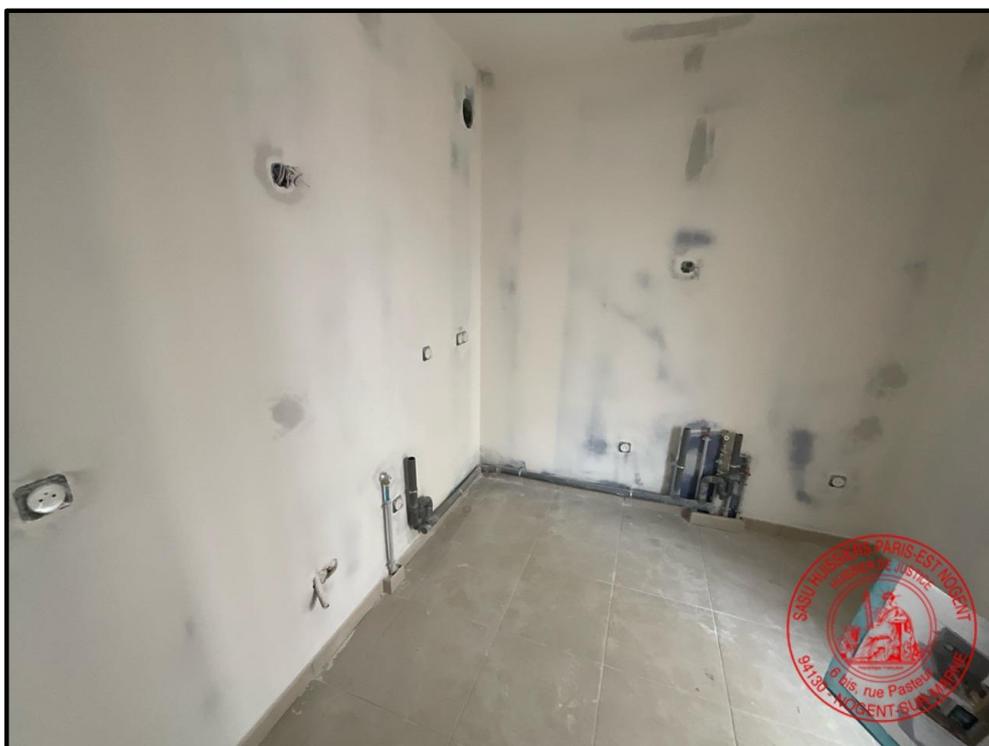


Photographie n°18. HPEN

Deux prises électriques sont manquantes.



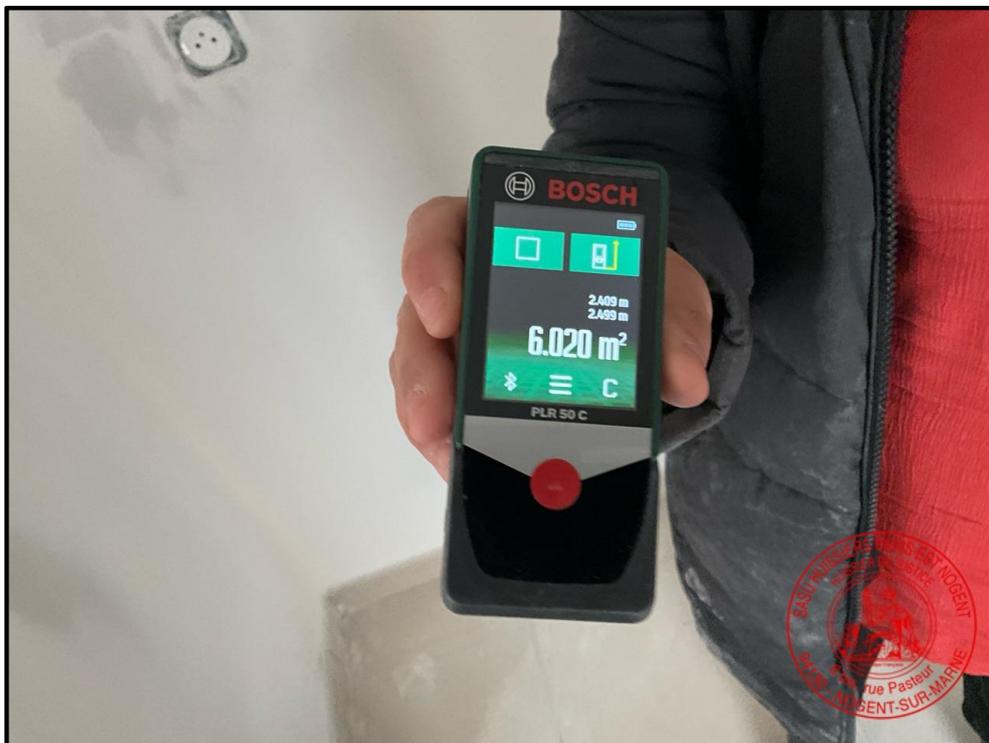
Photographie n°19. HPEN



Photographie n°20. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de cette cuisine, par référence aux cotes indiquées aux plans.

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



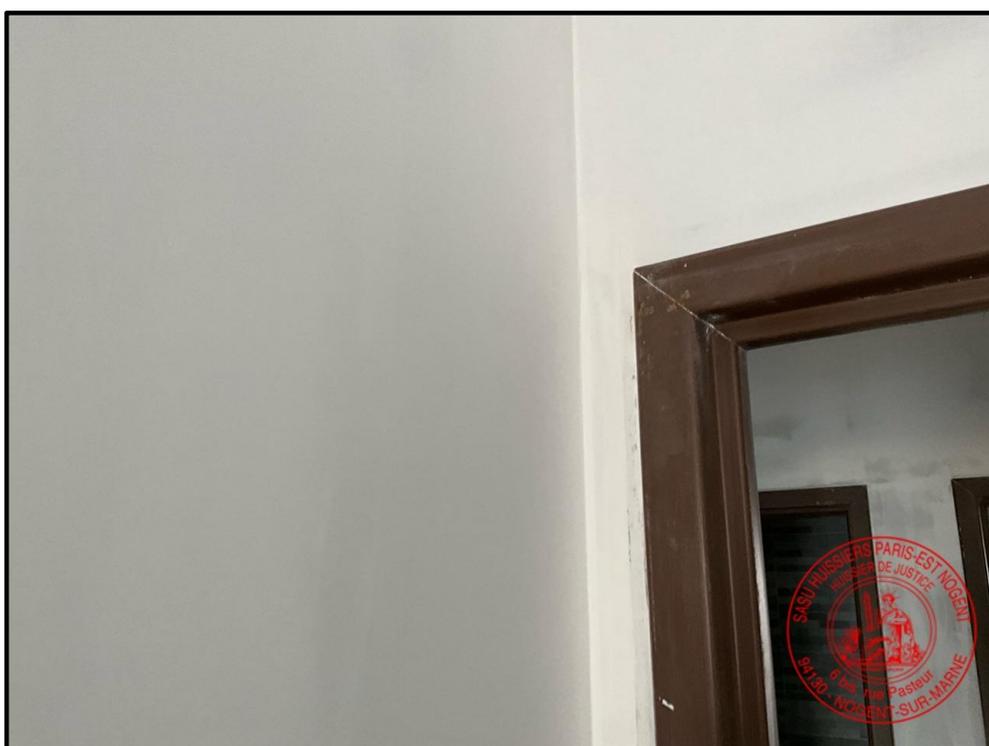
Photographie n°21. HPEN

## CHAMBRE 1

Des traces de rouille sont visibles aux angles intérieurs de l'encadrement de la porte d'accès à cette chambre.



Photographie n°22. HPEN



Photographie n°23. HPEN

Depuis la terrasse attenante cette chambre, j'ai vu sur l'appui des fenêtres situés au premier étage à l'aplomb de l'appartement perruque. Je constate que le débord de la goutte d'eau de l'appui des deux fenêtres est inégal.



Photographie n°24. HPEN



Photographie n°25. HPEN

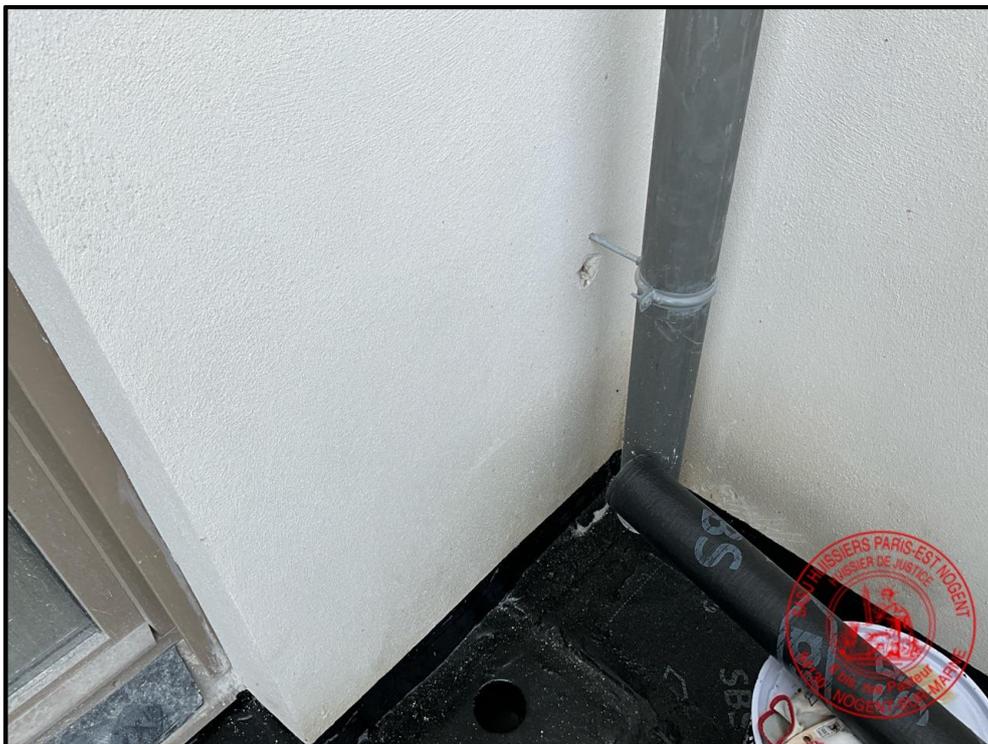


Photographie n°26. HPEN



Photographie n°27. HPEN

Sur la terrasse, une reprise du ravalement est à réaliser à proximité de la fixation de la descente d'eaux pluviales située côté chambre 1.



Photographie n°28. HPEN



Photographie n°29. HPEN

Côté chambre 2, une autre reprise du ravalement est à effectuer autour de la fixation de la descente d'eau pluviales.



Photographie n°30. HPEN



Photographie n°31. HPEN

Des impacts sont visibles en surface de la traverse haute, de l'encadrement de la porte-fenêtre, de part et d'autre des points de fixation.

Il existe un orifice visible au-dessus du joint apposé en partie haute du vantail gauche de cette porte fenêtre.



Photographie n°32. HPEN



Photographie n°33. HPEN



Photographie n°34. HPEN

Un impact est visible sur la face extérieure de l'encadrement du vantail droit.



Photographie n°35. HPEN

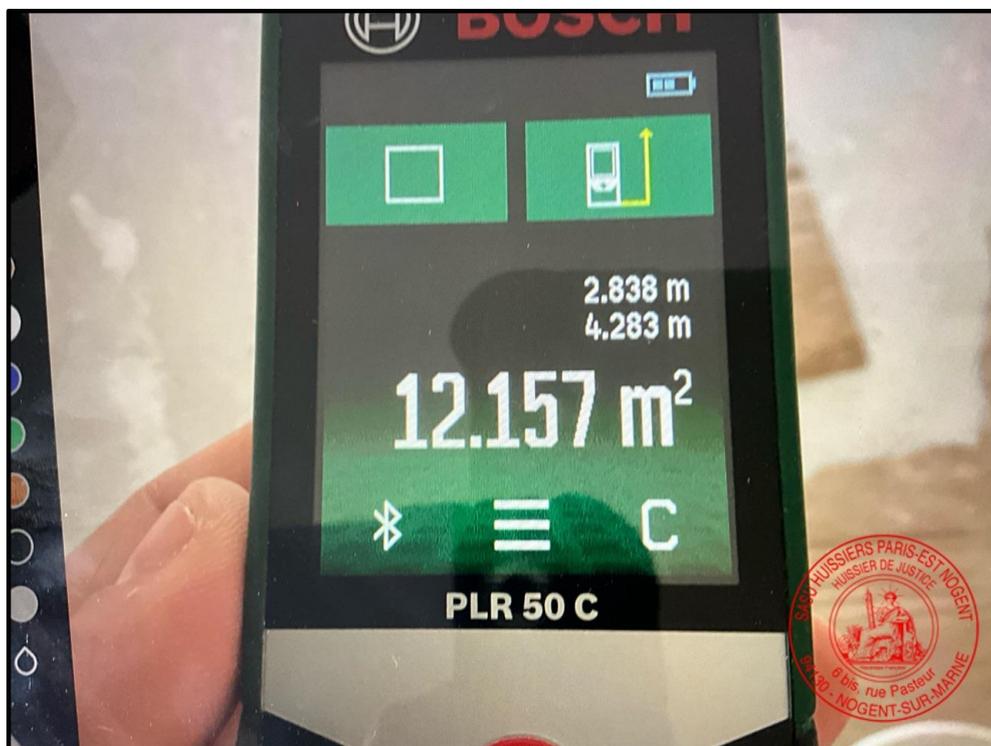
L'attente destinée au plafonnier n'est pas centrée. Je constate en effet que celle-ci est trop proche du mur séparatif de la chambre 2.



Photographie n°36. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de cette chambre, par référence aux cotes indiquées aux plans.

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°37. HPEN

## CHAMBRE 2

Des traces de moisissure sont visibles en partie basse de la cloison située à gauche du placard.



Photographie n°38. HPEN



Photographie n°39. HPEN

Les requérants déclarent avoir demandé au titre de travaux modificatifs, l'installation d'une troisième prise en partie basse du mur situé à droite de cette pièce, portant ainsi le nombre de prises à quatre dans celle-ci.

Je constate qu'il n'existe que deux prises en partie basse de ce mur de droite, ainsi qu'une troisième prise en partie basse du mur séparatif de la chambre 1.



Photographie n°40. HPEN



Photographie n°41. HPEN



Photographie n°42. HPEN

Au pied de la cloison séparative de la chambre 1, au-dessous de l'attente destinée au futur radiateur, je constate qu'un rebouchage est à réaliser.



Photographie n°43. HPEN



Photographie n°44. HPEN

Des points de rouille sont visibles dans l'angle supérieur droit de l'encadrement de la porte d'accès à cette chambre, côté intérieur.



Photographie n°45. HPEN



## SALLE DE BAIN

Le carrelage mural n'est apposé qu'autour de la baignoire. Les requérants déclarent qu'au titre de travaux modificatifs, un carrelage mural devait être posé sur l'ensemble des murs de cette salle de bain et ce, sur toute la hauteur de ceux-ci.



Photographie n°47. HPEN



Des points de rouille sont visibles aux angles supérieurs de l'encadrement de la porte d'accès à cette salle de bain, côté intérieur.



Photographie n°50. HPEN



Photographie n°51. HPEN

Un calfeutrement est à réaliser, entre d'une part, la cloison située à l'arrière de la baignoire, et d'autre part, la cloison séparative de la gaine technique.



Photographie n°52. HPEN



Photographie n°53. HPEN



Photographie n°54. HPEN



Photographie n°55. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de cette salle de bain, par référence à celle indiquée aux plans.

Nous constatons que celle-ci est respectée.



Photographie n°56. HPEN

## WC

Des points de rouille sont visibles dans l'angle supérieur droit de l'encadrement de la porte d'accès à ce WC, côté intérieur.



Photographie n°57. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de ce WC, par référence à celle indiquée aux plans.

Nous constatons que celle-ci est respectée.



Photographie n°58. HPEN

## DÉGAGEMENT ESPACE NUIT

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de ce dégagement, par référence à celle indiquée aux plans.

Nous constatons que celle-ci est respectée.



Photographie n°59. HPEN

## ENTRÉE

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie de cette entrée, par référence à celle indiquée aux plans.

Nous constatons que celle-ci est respectée.



Photographie n°60. HPEN

## REMARQUES GÉNÉRALES

Il convient de préciser que l'apposition d'un papier de protection sur la face intérieure des menuiseries extérieures empêche toute constatation précise quant à l'état de celles-ci.

De manière générale, des épaisseurs grossières de peinture sont visibles sur la face extérieure de toutes les fenêtres et portes fenêtres.

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

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **60** photographies, lesquelles sont insérées au présent procès-verbal de constat.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES- VERBAL DE CONSTAT SUR 48 PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**SASU HUISSIERS PARIS-EST NOGENT**

Commissaires de Justice

6 bis, rue Pasteur

94732 NOGENT-SUR-MARNE

Ligne constats : 06.84.97.79.69

Tél : 01.43.24.77.05

Mail : [etude@huissiernogent.fr](mailto:etude@huissiernogent.fr)



Mohand AMROUCHE  
Commissaire de Justice

# Annexes



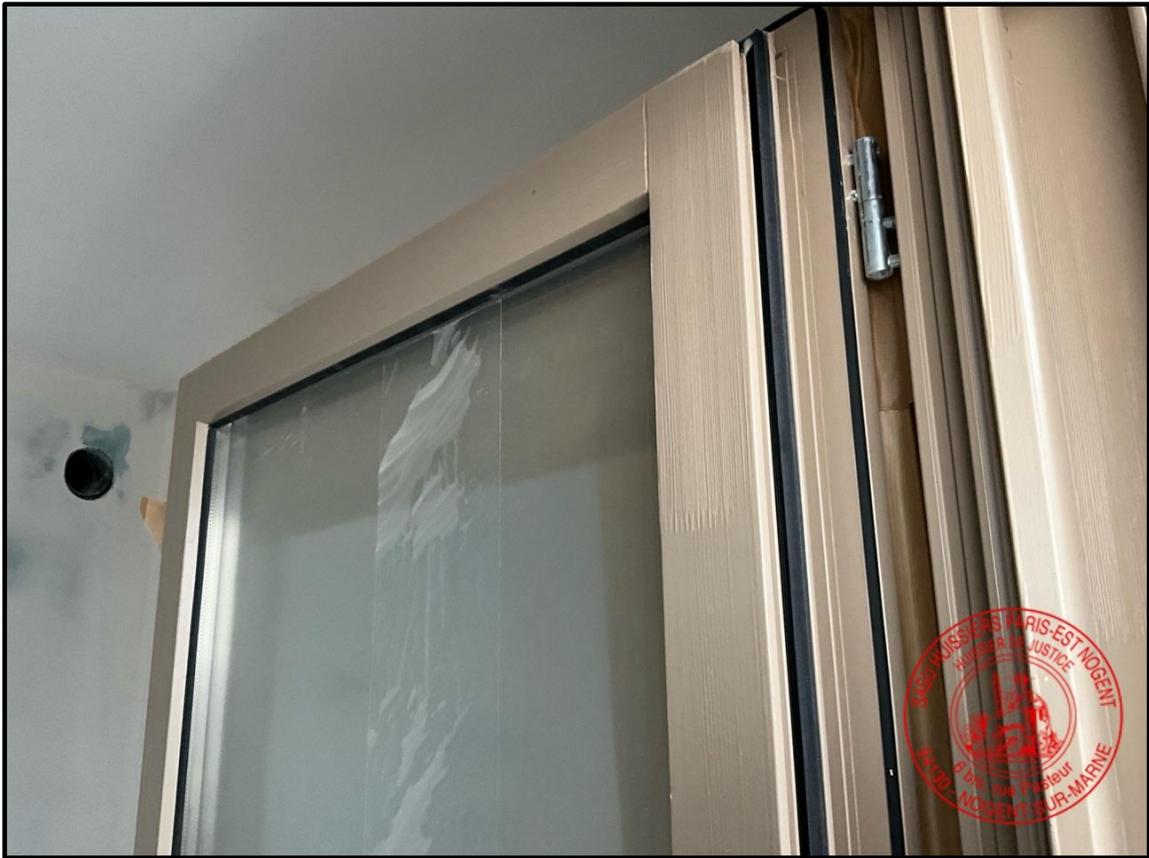
1. HPEN



2. HPEN



3. HPEN



4. HPEN





Créée le 26/04/2024

1.2

### Séjour.

- Les montants de l'huisserie et de la porte-fenêtre sont rayés.
- Couches de peinture importantes sur le montant de l'ouvrant de la porte-fenêtre.
- Impact sur la traverse basse de la porte-fenêtre.



Créée le 26/04/2024

1.3

### Généralité.

Espace important entre le vitrage et le joint.



Créée le 26/04/2024

1.4

Surface cuisine.



Créée le 26/04/2024

1.5

Surafec .Séjour.



Créée le 26/04/2024

1.6

Séjour .

Manque les fixations des plaques de plâtre, ce qui les rend facilement mobiles.



Créée le 26/04/2024

1.7

Balcon.

Trou a reboucher.



Créée le 26/04/2024

1.8



Créée le 26/04/2024

1.9

Balcon.

Impact sur le ravalement.



Créée le 26/04/2024

1.10

Balcon.

Décollement du ravalement.



Créée le 26/04/2024

1.11

### Chambre 1.

Manque les fixations des plaques de plâtre, ce qui les rend facilement mobiles.



Créée le 26/04/2024

1.12

### Chambre 1.

Point lumineux a centraliser.



Créée le 26/04/2024

1.13

### Chambre 1.

- Trou sur la solive haute de l'ouvrant gauche de la porte-fenêtre rend la fenêtre non étanche à l'air.
- Traverse haute fissuré.
- Couche importante de peinture sur l'ouvrant droit.



Créée le 26/04/2024

1.14

### Surface chambre 1



Créée le 26/04/2024

1.15

### Généralité.

Traces de rouilles sur toutes les huisseries intérieures.



Créée le 26/04/2024

1.16

Chambre 2.

Présence d'humidité.



Créée le 26/04/2024

1.17

chambre 2.

Non conforme aux TMA manque une prise électrique.



Créée le 26/04/2024

1.18

Chambre 2.

Couche de peinture à reprendre sur le montant de l'ouvrant.



Créée le 26/04/2024

1.19

Surface Chambre 2



Créée le 26/04/2024

1.20

Chambre 2.

Manque la continuité de l'isolant phonique.



Créée le 26/04/2024

1.21

Surface Salle de bain



Créée le 26/04/2024

1.22

+



Créée le 26/04/2024

1.23

Surface dégagement



Créée le 26/04/2024

1.24

Surface Entrée



Créée le 26/04/2024

1.25

Salle de bain.

Manque l'étanchéité entre les plaque et la chape.



Créée le 26/04/2024

1.26

Dégagement.

Manque les finitions du placo.



Créée le 26/04/2024

1.27

**Placard chambre 2.**

Les plaques de plâtre sont abîmées par l'humidité dans la partie inférieure.



Créée le 26/04/2024

1.28

**Cuisine.**

Manque le boîtier électrique.



