



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

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

A LA REQUETE DE :

Madame [REDACTED] née le [REDACTED] à [REDACTED]
[REDACTED]

Monsieur Michael [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED]
[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 10h30.

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



Photographie n°3. HPEN



Photographie n°4. HPEN

L'appartement est situé au deuxième étage du bâtiment E. Il est identifié sous le numéro E 24.

SÉJOUR/CUISINE

Je constate que la couverture apposée en périphérie de la terrasse située à l'aplomb du séjour est en contact avec le ravalement.

Madame BELBRAIK déclare que cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art.



Photographie n°5. HPEN



Photographie n°6. HPEN



Photographie n°7. HPEN

De pans de peinture se décollent en partie basse de la face extérieure du vantail gauche de la porte fenêtre double.

Un impact est visible en partie centrale de la traverse basse de l'encadrement de cette porte fenêtre.

Deux autres dégradations sont visibles à droite de cette même traverse basse.



Photographie n°8. HPEN



Photographie n°9. HPEN



Photographie n°10. HPEN



Photographie n°11. HPEN

D'autres impacts sont visibles en sous face de la traverse haute de cet encadrement, de part et d'autre des points de fixation des vantaux.



Photographie n°12. HPEN



Photographie n°13. HPEN

Présence de rayures en partie haute du montant vertical droit de l'encadrement du châssis vitré fixé situé à gauche de la porte fenêtre double, lorsqu'on fait face a celle-ci depuis la terrasse.



Photographie n°14. HPEN

Le vitrage des deux vantaux de cette porte fenêtre double est branlant et n'est pas correctement scellé au moyen des joints périphériques.



Photographie n°15. HPEN

Des impacts sont visibles en sous-face de la traverse haute de l'encadrement de la porte fenêtre simple.



Photographie n°16. HPEN



Photographie n°17. HPEN

Des percements non rebouchés sont visibles au sein du montant latéral droit de la porte fenêtre simple, à proximité des pièces métalliques de fixation.



Photographie n°18. HPEN



Photographie n°19. HPEN

Le vitrage des deux vantaux de cette porte fenêtre simple est branlant et n'est pas correctement scellé au moyen des joints périphériques.

Sur la fenêtre, un impact est visible en partie basse de la pièce horizontale apposée en partie basse du vantail droit, sur sa face extérieure.

Des reprises du bois sont visibles sur la face intérieure du montant latéral droit de l'encadrement de cette même fenêtre.



Photographie n°20. HPEN



Photographie n°21. HPEN



Photographie n°22. HPEN

Le vitrage des deux vantaux de cette fenêtre est branlant et n'est pas correctement scellé au moyen des joints périphériques.

Un commencement de carottage a été réalisé en partie basse du doublage apposé à gauche de cette fenêtre.



Photographie n°23. HPEN

Dans la gaine technique mitoyenne du WC, nous constatons que les évacuations des eaux vannes et des eaux usées sont correctement distinguées.



Photographie n°24. HPEN

L'isolant équipant la canalisation d'arrivée d'eau est déchiré.



Photographie n°25. HPEN



Photographie n°26. HPEN

Sur la terrasse, il existe un soulèvement de la couverture habillant la tête du plancher de cette terrasse, face à la porte fenêtrée double alors que celui-ci n'existe pas face à la porte fenêtrée simple.

Face a cette dernière, la couverture affleure ainsi la surface des dalles sur plots.



Photographie n°27. HPEN



Photographie n°28. HPEN



Photographie n°29. HPEN

Des traces de moisissure sont visibles à droite de la fenêtre, en partie basse de la façade, en cueillie verticale formée avec le mur perpendiculaire situé dans le prolongement de la cuisine.



Photographie n°30. HPEN



Photographie n°31. HPEN

Dans le séjour, nous relevons une hauteur sous plafond de 2,53 mètres depuis la chape, et ce, dans l'ensemble des espaces non carrelés du séjour.

Dans les autres espaces de l'appartement, la hauteur sous plafond est de 2,60 mètres.

Madame BELBRAIK déclare émettre toutes réserves quant à l'existence ou aux conditions d'apposition d'un isolant au-dessus de ce plafond, étant précisé que cette zone correspond à la terrasse située à l'aplomb de l'appartement des requérants.

Après nous être rendus dans l'appartement n°E33, soit au-dessus de celui des requérants, nous constatons que la hauteur du séjour composant cet appartement est de 2,60 mètres.



Photographie n°32. HPEN

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

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°33. HPEN

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

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°34. HPEN

CHAMBRE 2

Je relève l'existence de deux impacts en sous face de la traverse haute de l'encadrement de la fenêtre.



Photographie n°35. HPEN



Photographie n°36. HPEN

La tête de la cloison située à droite du placard est dépourvue de cornière, sur ses deux arêtes.

Un interstice est visible entre le montant en bois apposé sur le seuil du placard et la base de cette tête de cloison.



Photographie n°37. HPEN



Photographie n°38. HPEN



Photographie n°39. HPEN



Photographie n°40. HPEN

Une souplesse importante est perceptible sur la cloison séparative de la chambre 1 lorsqu'on applique une pression, même modérée, sur cette cloison.

Monsieur DAUVOIS déclare que cette souplesse entre dans le champ des tolérances en la matière.



Photographie n°41. HPEN



Photographie n°42. HPEN

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

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°43. HPEN

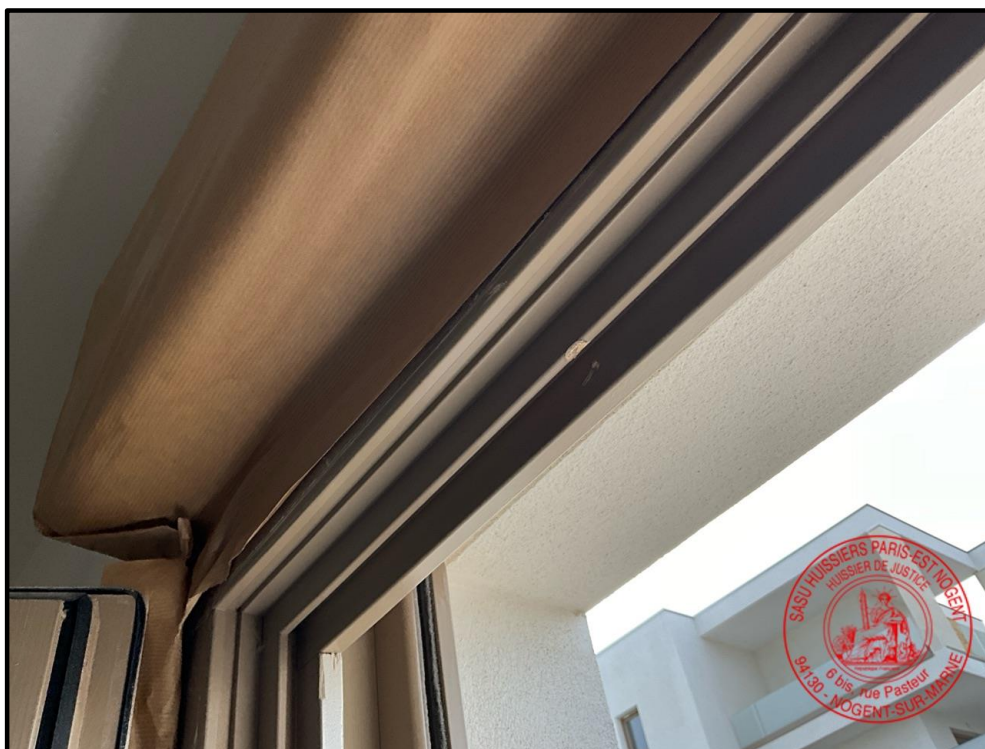
CHAMBRE 1

Des points de rouille sont visibles en partie basse du montant latéral gauche de l'encadrement de la porte d'accès à cette seconde chambre lorsqu'on fait face à celle-ci depuis l'intérieur de cette pièce.



Photographie n°44. HPEN

Présence d'impacts en sous face de la traverse haute de l'encadrement de cette fenêtre.



Photographie n°45. HPEN



Photographie n°46. HPEN

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

Nous constatons que ces dernières sont respectées.



Photographie n°47. HPEN

SALLE DE BAIN

Dans la gaine technique, nous relevons l'existence d'un orifice affectant le doublage, à proximité de l'évacuation de la baignoire. Un calfeutrement de ce trou est à réaliser.



Photographie n°48. HPEN



Photographie n°49. HPEN

Une reprise rectangulaire du doublage a été réalisée à gauche de la gaine technique, au dessus de la baignoire.



Photographie n°50. HPEN

À l'arrière de la baignoire, le câble de raccordement à la terre est dépourvu de fourreau.



Photographie n°51. 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°52. HPEN

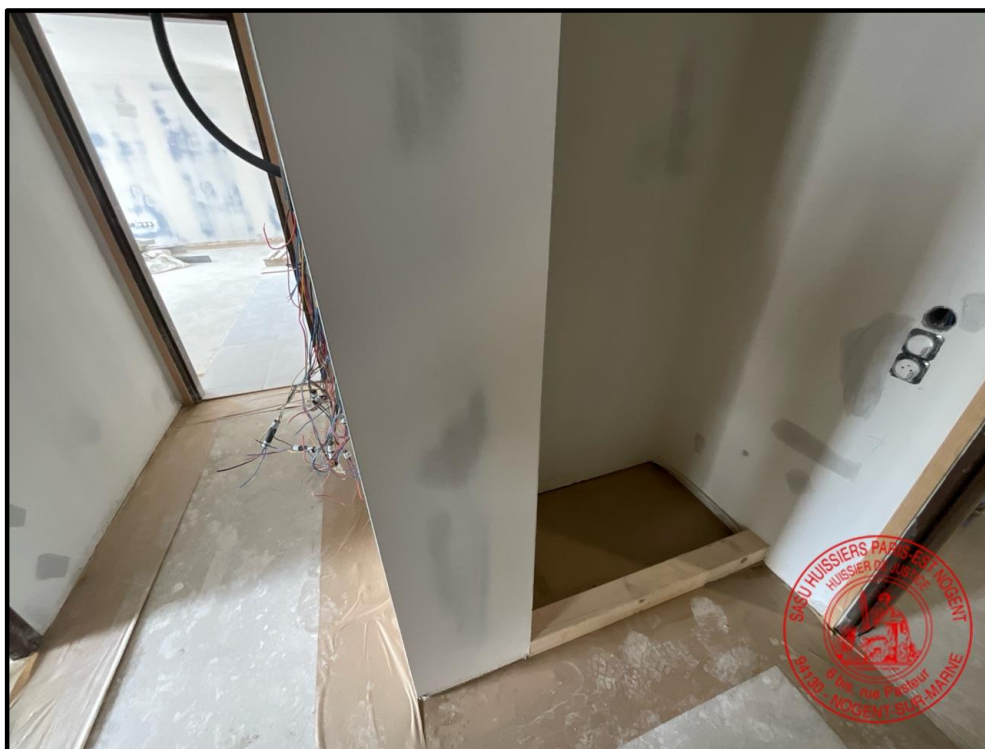
DEGAGEMENT/ENTRÉE

Au sein du faux plafond les câbles électriques destinés au point lumineux cheminent sans fourreau, au-dessous d'une gaine de ventilation mécanique contrôlée (VMC).



Photographie n°53. HPEN

L'attente destinée au vidéophone est manquante à gauche du placard.



Photographie n°54. HPEN

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

Nous constatons que celle-ci est respectée.



Photographie n°55. HPEN

En ma présence, Madame BELBRAIK procède à une vérification de la superficie du dégagement desservant le séjour, 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 sur les angles supérieurs de l'encadrement de la porte d'accès à cet espace, sur sa face extérieure.



Photographie n°57. HPEN

La hauteur de l'axe de l'attente pour évacuation de la future cuvette de WC est de 22 cm seulement par rapport au sol carrelé.



Photographie n°58. 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°59. HPEN

À 12h35, mes constatations terminées, je me suis retiré.

Une copie du rapport de Madame BELBRAIK est annexée au présent Procès-verbal de constat (**Pièce n°5**)

REMARQUES GÉNÉRALES

De manière générale, des protections en papier ont été apposées sur la face intérieure des portes fenêtres et fenêtres, dans toutes pièces de l'appartement, empêchant toute constatation précise quant à leur état.

Des épaisseurs grossières de peinture sont visibles sur la face extérieure des portes fenêtres et fenêtres, dans l'ensemble des pièces de l'appartement.

Les coffres de volets roulants sont en place mais les volets roulants ne sont pas installés au sein de ceux-ci.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **59** 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 50 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@huissiemogent.fr



Mohand AMROUCHE
Commissaire de Justice

Annexes



Pièce n°1. HPEN



Pièce n°2. HPEN



Pièce n°3. HPEN



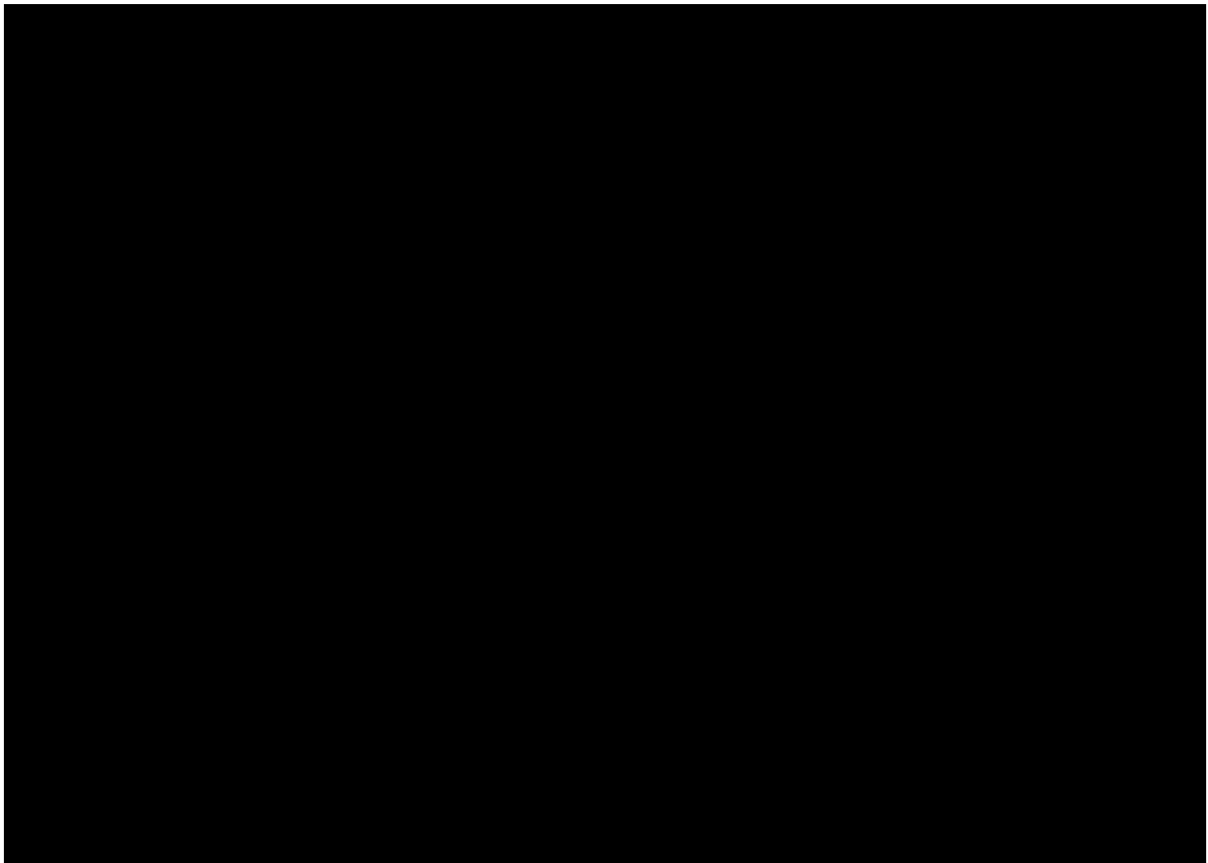
Pièce n°4. HPEN



Rapport des réserves de visite chantier.

21/12/2023

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] - Lot E2 + Parking Lots 77 et 77





SB.EXPERT.BAT

82 bd du général leclerc

93260 Les lilas

0769034911

sb.expert.bat@gmail.com

PROJET



M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] - Lot E2 + Parking Lots 77 et 77

REMARQUES GÉNÉRALES

Créée le 21/12/2023

2.1

Visite du 21/12/2023.

Balcon.

On constate une stagnation d'eau sur la maçonnerie.



Créée le 21/12/2023

2.2

Visite du 21/12/2023.

Balcon.

Suite à une stagnation d'eau, on constate une remontée d'humidité.



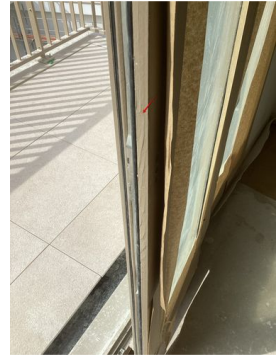
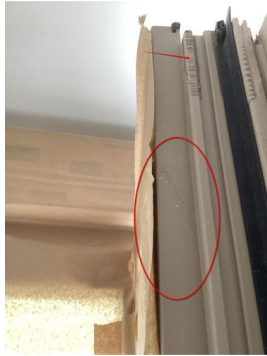
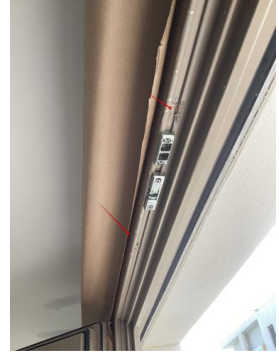
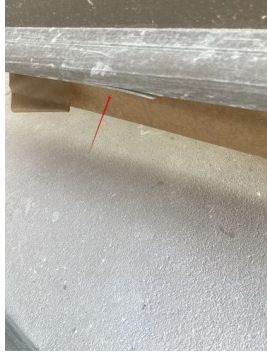
Balcon.

Absence de pente sur la maçonnerie.



Séjour.

- Décollement des lamelles de bois sur le jet d'eau de l'ouvrant droit.
- Multiples impact sur la traverse haute de la porte-fenêtre.
- On constate des couche de peinture importante sur le montant de l'ouvrant gauche.
- On constate une lamelle de bois recollée sur le montant droit de la porte-fenêtre.
- Multiples impacts sur la traverse basse de la porte-fenêtre.



Créée le 26/04/2024

2.5

Séjour.

- Impact le montant gauche de l'huissierie.



Créée le 26/04/2024

2.6

Séjour.

- Le montant gauche de l'huissierie dégradé.



Créée le 26/04/2024

2.7

Généralité.

On constate un espace important entre le vitrage et le joint, ainsi qu'une fixation défectueuse du vitrage, rendant celui-ci branlant.

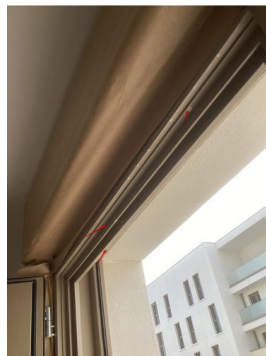


Créée le 26/04/2024

2.8

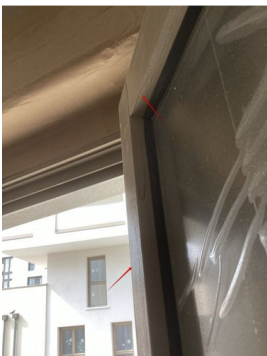
Séjour.

- Impact sur la traverse haute de la porte-fenêtre.
- Trou de fixation sur le montant de droite de l'huissierie.



Salle a manger.

- Ouvrant de droit rayé.
- Impact sur le jet d'eau de l'ouvrant droit.
- multiples impact sur le montant droit.
- Décollement des lamelles de bois du jet d'eau de l'ouvrant droit de la fenêtre.
- Multiples impacts sur la traverse haute de la fenêtre.
- Importante couches de peinture sur l'ouvrant droit.
- Impact sur le montant de l'ouvrant gauche.



Créée le 26/04/2024

2.10

Salle a manger.

- Des traces de scie circulaire doivent être rebouchées



Créée le 26/04/2024

2.11

Surface Séjour cuisine



Créée le 26/04/2024

2.12

Gaine technique cuisine.

Reprendre la pose de manchon. l'isolation des tuyaux est mal posé.



Créée le 26/04/2024

2.13

Gaine technique de cuisine.

Manque le nettoyage des gaines techniques.



Créée le 26/04/2024

2.14

Chambre 2.

Impact sur la traverse haute de la fenêtre.



Créée le 26/04/2024

2.15

Chambre 2.

Manque les finitions en bas des cloisons.



Créée le 26/04/2024

2.16

Chambre 2.

Manque les cornières dans les angles.



Créée le 26/04/2024

2.17

Surface Chambre 2



Créée le 26/04/2024

2.18

Chambre 2

Manque la fixation de la cloison

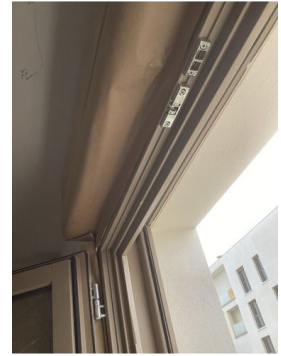


Créée le 26/04/2024

2.19

Chambre 1.

Impact sur le montant droit de la fenêtre.



Créée le 26/04/2024

2.20

Généralité.

Manque la continuité des joints dans toutes les fenêtres et portes-fenêtres.



Créée le 26/04/2024

2.21

Hauteur sous plafond cuisine / séjour.



Créée le 26/04/2024

2.22

Balcon.

Absence de l'alignement entre les couvertines et les dalles sur plots.



Créée le 26/04/2024

2.23

Surface Chambre 1



Créée le 26/04/2024

2.24

Gaine technique salle de bain.

Manque les finitions de rebouchage de la plaque de plâtre.



Créée le 26/04/2024

2.25

Gaine technique salle de bain.

Manque le calfeutrage de la plaque de plâtre.



Créée le 26/04/2024

2.26

Gaine technique salle de bain.

Il est constaté un manque de calfeutrage au niveau de l'évacuation de la baignoire.



Créée le 26/04/2024

2.27

Baignoire.

Passage de câble de terre sans fourreau.



Créée le 26/04/2024

2.28

Surface Salle de bain



Créée le 26/04/2024

2.29

Salle de bain.

Reprendre la découpe du carreau de carrelage.



Créée le 26/04/2024

2.30

Surface entrée sans placard



Créée le 26/04/2024

2.31

Surface dégagement



Créée le 26/04/2024

2.32

Surface WC.



Créée le 26/04/2024

2.33

Généralité.

On constate des traces de rouille sur toutes les huisseries intérieures.



Créée le 26/04/2024

2.34

Toilette.

L'emplacement de l'évacuation des toilettes est trop basse.

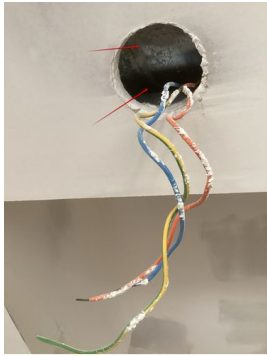


Urgent depuis le 26/04/2024 , créée le 26/04/2024

2.35

Entrée.

On constate le passage des câbles électriques sans fourreau dans le soffite avec le conduit de VMC.
Il est à noter qu'il est interdit de faire passer des câbles électriques collés au conduit de VMC.



Créée le 26/04/2024

2.36

Séjour cuisine.

La dernière ligne de carreaux de carrelage est posée en pente.



Créée le 26/04/2024

2.37

Cuisine.

Présence de moisissure dans l'angle de la cuisine.



Créée le 26/04/2024

2.38

Généralité

Absence des volets roulants dans tout le logement.



Créée le 26/04/2024

2.39

Entrée.

Manque l'attente de visiophone



Créée le 26/04/2024

2.40

Important

Il est à noter que toutes les fenêtres, portes-fenêtres et huisseries étaient couvertes de papier de protection, ce qui limitait la possibilité d'effectuer des constatations approfondies.