

SELARL J. DEFLIN et S. HYVERT  
Huissiers de Justice associés  
10 rue de Boigne – B.P. 226  
73002 CHAMBERY  
04.79.33.54.12

EXPEDITION



***PROCES-VERBAL***  
***de CONSTAT***

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT**  
**ET LE NEUF MAI**

***Consorts NERVO – COMET – MOLLINARD BOKOBZA***

**SELARL Jonathan DEFLIN et Sandrine HYVERT**

*Huissiers de Justice associés*

10 Rue de Boigne - B.P. 226 - 73002 CHAMBERY CEDEX

Tél. : 04.79.33.54.12 – Fax : 04.79.85.03.94

Email : [selarl.deflin.hyvert@gmail.com](mailto:selarl.deflin.hyvert@gmail.com)

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**LE NEUF MAI DEUX MILLE DIX-HUIT  
A QUATORZE HEURES**

**A LA DEMANDE DE :**

**Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA**, née le 22 octobre 1983 à HOMEWOOD, professeur, de nationalité française, domiciliée 90 Rue Stendhal – Bâtiment 2 – Appartement 16 - 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

**Monsieur Roberto NERVO** né le 17 avril 1980 à TURIN (Italie), de nationalité italienne, cadre ingénieur, et son épouse, **Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO**, née le 12 septembre 1981 à GREVENBROICH (Allemagne), de nationalité espagnole, assistante commerciale, domiciliés ensemble 90 Rue Stendhal – Bâtiment 2 - Appartement 10 - 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

**Madame Isabelle, Marie-Louise COMET**, née le 17 février 1953 à LUCHON, de nationalité française, retraitée, domiciliée 90 Rue Stendhal – Bâtiment 2 – Appartement 13 - 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

**LESQUELS M'ONT EXPOSE :**

Qu'ils ont fait chacun l'acquisition d'un bien immobilier en VEFA dans une résidence en copropriété située au 90 Rue Stendhal à MONTBONNOT SAINT MARTIN (38330) en 2017 ;

Que lors de la livraison de leur bien, ils ont émis de nombreuses réserves auprès de leur promoteur, Gilles TRIGNAT ;

Que de nombreux désordres signalés ne sont toujours pas résolus ;

Qu'à toutes fins utiles et afin de préserver leurs droits et actions futurs, ils me requièrent de bien vouloir constater pour chacun d'entre eux les désordres, malfaçons, vices et défauts de conformité restants, que ce soit dans les parties privatives ou dans les parties communes de la résidence.

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Sandrine HYVERT, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL Jonathan DEFLIN et Sandrine HYVERT, à la résidence de CHAMBERY, y demeurant 10, Rue de Boigne soussignée,

Me suis transportée ce jour à 14 heures à MONTBONNOT SAINT MARTIN (38330), 90 Rue Stendhal, où là étant, en présence de mes requérants, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Mes constatations débutent dans l'appartement de Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA situé au niveau 01 numéro 16.

✚ **Appartement de Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA** (remise des clés le 28 juin 2017)

Le problème principal de cet appartement réside dans les joints du carrelage qui a été posé au sol.

Madame MOLLINARD BOKOBZA me déclare que, suite aux réserves émises, la société TERRA CERAMIC est intervenue deux fois en novembre et décembre 2017 afin de reprendre les joints du carrelage.

Elle m'indique qu'ils ont procédé au grattage des joints et au comblement des bulles mais que, suite à cette intervention, les joints s'émiettent.

Là étant, dans le séjour de l'appartement, je constate que les joints du carrelage sont pour la plupart bicolores : certaines parties, en surface, sont grisées et d'autres parties, plus creusées, sont de couleur blanche. Je note donc, en plus de la disparité de couleur, une différence de structure du joint avec des zones plus ou moins remplies.

Les joints du carrelage ne sont donc pas uniformes.

En outre, je constate la présence de nombreux trous de la taille d'une tête d'épingle dans les joints.

Dans l'angle Est de la pièce, je note que le joint silicone entre la plinthe et le sol n'a pas été effectué correctement : le joint n'est pas complet et des trous sont visibles.

(PHOTOGRAPHIES N°01 à 12)

Au niveau de la terrasse du logement, je constate que l'eau de pluie s'évacue en bout par écoulement sur la terrasse du dessous, en l'absence de dispositif pour retenir l'eau ou pour l'évacuer.

(PHOTOGRAPHIES N°13-14-15)

Par ailleurs, dans le coin Nord-Est de la terrasse, je constate la présence d'un espace d'une largeur d'environ 20 cm entre le pilier et le garde-corps de la terrasse.

Madame MOLLINARD BOKOBZA m'indique qu'elle a signalé ce problème de sécurité au promoteur qui ne lui a apporté aucune solution.

(PHOTOGRAPHIES N°16-17)

Madame MOLLINARD BOKOBZA me déclare également que la plupart des murs de son appartement ne sont pas droits. Elle a pu s'en apercevoir lors de l'ameublement de son logement.

A cet effet, j'effectue une constatation au niveau du mur situé côté droit en sortant sur la terrasse. Là étant, je constate la présence d'un écart d'un centimètre entre le carrelage et l'arête du mur.

(PHOTOGRAPHIES N°18-19)

En outre, je note que l'angle inférieur intérieur de la porte d'entrée du logement est abîmé.

(PHOTOGRAPHIE N°20)

Je constate que certains joints silicone sont manquants ou n'ont pas été posés correctement sur les pourtours de portes suivants :

- salle de bains
- haut de la porte d'entrée
- chambre
- trappe du tableau électrique.

Par ailleurs, je note que la porte du WC ne plaque pas de manière adéquate sur toute sa hauteur.

Afin de visualiser plus concrètement ce défaut, Madame MOLLINARD BOKOBZA procède à la fermeture des stores du séjour et allume la lumière dans le WC. Je constate alors que la lueur de cette pièce est visible à partir de la poignée jusqu'au sommet de la porte. Madame MOLLINARD BOKOBZA m'indique que cela pose également un problème d'insonorisation de cette pièce.

(PHOTOGRAPHIES N°21 à 34)

Madame MOLLINARD BOKOBZA me signale ensuite que le trou par lequel s'échappent les tuyaux de chaque radiateur n'a pas été calfeutré ou rebouché correctement, ce qui crée un appel d'air avec les aérations de l'appartement.

Dans les pièces de l'appartement, je constate effectivement derrière chaque radiateur la présence d'un trou par lequel passent les tuyaux d'évacuation. Ce trou est plus large que l'espace nécessaire au passage des tuyaux.



(PHOTOGRAPHIES N°112-113)

Enfin, Madame MOLLINARD BOKOBZA me fait part de ses craintes concernant la sécurisation de son logement, le promoteur n'ayant pas fait installer de brise-vue sur les côtés de sa terrasse et notamment au-dessus des garages, comme les autres appartement en bénéficient pourtant.

Je constate effectivement l'absence de tout brise-vue au niveau de la terrasse de la requérante.

(PHOTOGRAPHIES N°91-114-115)

Mes constatations se poursuivent dans l'appartement de Monsieur Roberto NERVO et de son épouse Maria située au niveau zéro numéro 10.

✚ **Appartement de Monsieur et Madame Roberto et Maria NERVO** (remise des clés le 29 juin 2017)

Sur le pas de leur porte, je constate sur le mur du couloir la présence d'une microfissure en diagonale de plus d'un mètre de hauteur.

(PHOTOGRAPHIE N°35)

A l'intérieur de l'appartement, je constate que la porte de la salle de bain craque lorsque Monsieur NERVO l'ouvre.

Je constate que la têtière située sur cette même porte est bombée.

(PHOTOGRAPHIES N°36-37)

La têtière de la porte de la chambre parentale présente également une déformation.

(PHOTOGRAPHIE N°38)

Je note que les joints silicone sont manquants au niveau du montant droit de la porte de la chambre parentale ainsi que sur le haut de toutes les portes du logement.

(PHOTOGRAPHIES N°39-40)

Je constate que la baguette en bois située au sol contre la porte fenêtre de la chambre parentale est décollée. Des bouts de plastique sont apparents au niveau de cette baguette.

(PHOTOGRAPHIES N°41-42)

Monsieur NERVO m'indique qu'une des commandes de volets roulants a été changée mais pas avec le même modèle que celui qui a été posé dans les autres pièces. Je constate effectivement que les commandes de volets roulants de l'appartement sont de couleur blanche effet brillant avec un trait horizontal noir, alors que la commande qui a été changée est mate avec trois petits boutons noirs.

(PHOTOGRAPHIES N°43-44-45)

Je constate que la porte-fenêtre côté droit du séjour (en sortant sur la terrasse) ne reste pas grande ouverte. Sur cette même porte-fenêtre, je constate que le deuxième gond en partant du haut n'est pas fixe et bouge.

(PHOTOGRAPHIE N°46)

Dans l'angle de la pièce située à côté de cette porte-fenêtre, je note que les joints des plinthes comportent des trous et fissures.

(PHOTOGRAPHIES N°47-48-49)

Monsieur NERVO me signale également que le trou par lequel s'échappent les tuyaux de chaque radiateur n'a pas été calfeutré ou rebouché correctement, ce qui crée un appel d'air avec les aérations de l'appartement.

Dans les pièces de l'appartement, je constate effectivement derrière chaque radiateur la présence d'un trou par lequel passent les tuyaux d'évacuation. Ce trou est plus large que l'espace nécessaire au passage des tuyaux.

(PHOTOGRAPHIE N°50)

Je constate que le visiophone situé à l'entrée de l'appartement se décolle du mur.

(PHOTOGRAPHIE N°51)

Le pourtour de l'un des interrupteurs du séjour situé sous la commande de chauffage est détérioré sur un côté (petit trou).

(PHOTOGRAPHIE N°52)

Au niveau du plafond de la cuisine, je constate que la peinture est écaillée en deux endroits. Des marques s'apparentant à des empreintes de tuyaux qui serpentent sont également visibles au plafond.

(PHOTOGRAPHIES N°53-54-55)

Au niveau du jardin de cet appartement, je constate que les dalles situées côté nord de la terrasse se soulèvent lorsque l'on marche dessus.

(PHOTOGRAPHIE N°56)

Par ailleurs, Monsieur NERVO me déclare que l'un des problèmes majeurs concernant son jardin réside dans la déclivité importante du terrain en bout de parcelle. Il m'indique que ce n'est pas ce qui était prévu dans son contrat de vente et que cela constitue un réel danger pour sa famille et lui-même.

Je constate effectivement que le jardin est très pentu en bout de parcelle contre le grillage, notamment au niveau de la pointe Sud du terrain. Afin de pouvoir le matérialiser sur les photographies, je demande à Monsieur NERVO de bien vouloir descendre au plus profond de la pente.

(PHOTOGRAPHIES N°57-58-59)

En outre, je note que la hauteur de terre est inférieure au niveau de la terrasse. Monsieur NERVO me déclare que la terre présente dans le jardin n'est, en sus, pas de bonne qualité et que le gazon ne peut donc pas pousser correctement.

Je constate effectivement que la végétation pousse de manière parsemée sur le terrain : il s'agit en grande majorité de mauvaises herbes.

(PHOTOGRAPHIES N°79-80)

Monsieur NERVO m'indique également que cette terre de remblais comporte de nombreux cailloux ainsi que des restes de chantier de type tuyaux, dalles cassées, fils électriques, etc...

A cet effet, je constate la présence d'un tuyau bleu émergeant du sol ainsi que de fils électriques au niveau des blocs béton des murs de soutènement du terrain. Monsieur NERVO me déclare qu'il a également retrouvé le haut d'un tampon en béton dans son terrain : je constate qu'il est accroché sur un bloc béton d'un des murs de soutènement.

Monsieur NERVO me désigne en outre les nombreux cailloux et rochers qu'il a trouvé dans son terrain.

(PHOTOGRAPHIES N°60 à 63)

Je note que les plaques en fonte recouvrant les regards du terrain sont surélevées par rapport au sol et que trois d'entre elles ne sont pas fixées.

(PHOTOGRAPHIES N°64 à 67)

Je constate également que le revêtement métallique entourant les dalles de la terrasse n'est pas jointif dans l'un de ses angles : il est même décollé et ses bords sont saillants.

(PHOTOGRAPHIE N°68)

Enfin, Monsieur NERVO me déclare qu'une haie d'arbustes aurait dû être plantée côté cimetière et que la vue depuis sa terrasse aurait dû être dégagée. A ce jour, je constate l'absence de toute haie au niveau des murs de soutènement. La vue devant la terrasse de Monsieur et Madame NERVO est totalement obstruée par des arbres de plusieurs mètres de hauteur. Seul un arbre a été coupé.

Au niveau de la haie qui donne vers le sud, je note qu'un arbuste est totalement sec.

(PHOTOGRAPHIES N°69-70-71-72-75-76-77-78)

Au niveau des parties communes, je constate que plusieurs des plaques marron qui constituent le revêtement de façade entre les appartements NERVO et MOLLINARD BOKOBZA se soulèvent en partie.

(PHOTOGRAPHIES N°73-74)

Mes constatations se poursuivent dans l'appartement de Madame Isabelle COMET situé au niveau zéro numéro 13.

✚ **Appartement de Madame Isabelle COMET** (remise des clés le 28 juin 2017)

Dans cet appartement, je constate que le joint silicone n'a pas été effectué sur le pourtour de la porte d'entrée.

(PHOTOGRAPHIES N°81-82)

Madame COMET me signale également que le trou par lequel s'échappent les tuyaux de chaque radiateur n'a pas été calfeutré ou rebouché correctement, ce qui crée un appel d'air avec les aérations de l'appartement.

Dans les pièces de l'appartement, je constate effectivement derrière chaque radiateur la présence d'un trou par lequel passent les tuyaux d'évacuation. Ce trou est plus large que l'espace nécessaire au passage des tuyaux.

(PHOTOGRAPHIES N°83-95)

Je note qu'une microfissure est apparente au-dessus de la porte-fenêtre du séjour sur une longueur d'environ 15 cm.

(PHOTOGRAPHIE N°84)

Madame COMET me signale également que seul un pare-vue a été mis en place en séparation avec la terrasse de l'appartement voisin au lieu d'un mur plein, comme visible sur les appartements du bâtiment voisin. Cela occasionne des problèmes de bruit.

(PHOTOGRAPHIE N°85)

Les mêmes constatations sont effectuées au niveau de la pelouse du jardin que pour l'appartement des époux NERVO. L'herbe pousse de manière parsemée. Un tuyau PVC noir sort du sol et ne peut être enlevé sans creuser. Je note que le niveau de la terre est légèrement inférieur à celui des dalles de la terrasse.

(PHOTOGRAPHIES N°86-87-88-89)

Je constate également que le revêtement métallique entourant les dalles de la terrasse n'est pas jointif côté Sud : il est même décollé et ses bords sont saillants.

(PHOTOGRAPHIE N°90)

Par ailleurs, je note que les portes du WC et de la chambre parentale ne plaquent pas de manière adéquate sur toute leur hauteur.

Afin de visualiser plus concrètement ce défaut, Madame COMET procède à la fermeture des portes du couloir et allume la lumière dans le WC. Je constate alors que la lueur de cette pièce est légèrement visible à partir de la poignée jusqu'au sommet de la porte. Idem pour la chambre parentale.

(PHOTOGRAPHIES N°92-93-94)

Dans la salle de bains, je note que le joint qui fait la jonction entre le mur et le sol, dans l'angle à gauche du meuble en entrant, est fissuré.

(PHOTOGRAPHIE N°96)

Au niveau des parties communes, je note qu'une microfissure est apparente sur le mur au-dessus de la sonnette de l'appartement d'Isabelle COMET.

(PHOTOGRAPHIE N°97)

Madame COMET me déclare en outre que des odeurs d'égout sont régulièrement ressenties dans le couloir et plus précisément au niveau de la gaine technique, et ce, suite à plusieurs épisodes d'inondation.

Ce jour, je ne note pas d'odeur particulière.

(PHOTOGRAPHIES N°98-99)

PC  
Je poursuis mes constatations dans les garages de la résidence. \*

Là étant, je constate l'absence de grilles au niveau de la rigole centrale.

(PHOTOGRAPHIE N°100)

Je note que de l'eau stagnante est visible dans le regard situé au centre des garages.

(PHOTOGRAPHIE N°101)

Monsieur NERVO me déclare que des odeurs de gaz d'échappement sont persistantes dans les garages lors des passages des voitures, et ce, malgré les aérations présentes. Ce jour, je ne note pas d'odeur particulière, sachant qu'aucun véhicule n'est en marche dans les garages lors de mes constatations.

(PHOTOGRAPHIE N°102)

Mes constatations se poursuivent au premier niveau du bâtiment, dans le couloir.

Madame COMET me signale un problème au niveau des pompes de relevage. En effet, un signal sonore très faible retentit lorsque la pompe ne fonctionne plus. Elle a déjà signalé ce problème au promoteur en lui indiquant que cela peut être très préjudiciable si aucun des copropriétaires n'entend cette alarme, d'autant plus pour le bâtiment 1 qui ne bénéficie d'aucun système d'alarme.

En outre, elle me signale qu'aucun numéro de société n'est noté en cas de problème. Elle m'informe qu'une demande d'installation d'un système de surveillance automatique avec appel de la société en charge de la maintenance a été fait auprès du promoteur. À ce jour, aucune suite n'a été donnée.

Ce jour, je constate l'absence de numéro de téléphone dans le placard concerné.

Mes constatations se terminent au niveau du parking et du garage de la résidence.

Madame COMET me déclare que le contrat de vente de son appartement stipulait que 26 places de stationnement devaient être réalisées pour les deux bâtiments. A ce jour, elle ne dénombre que 23 places au total, soit :

- pour le bâtiment 1 qui est composé de 09 appartements, 13 places sont à disposition.
- pour le bâtiment 2 qui est composé de 12 appartements, seules 11 places sont à disposition.

Je procède au comptage des places. Pour le bâtiment 2, je dénombre une place réservée pour personnes à mobilité réduite et dix places de stationnement. Pour le bâtiment 1, je dénombre une place réservée pour personnes à mobilité réduite et douze places de stationnement.

Je note que de nombreuses couvertines sont abîmées.

(PHOTOGRAPHIES N°103 à 111)

Sur le parking du bâtiment 2, je procède ensuite à différentes mesures.

Au niveau de la place située dans l'angle sud-ouest (contre le mur – entre un portail et un grillage), je note que la largeur de la place est de 2,31 m.

(PHOTOGRAPHIE N°116)

Je me déplace sur une autre place de stationnement (troisième place en partant du portail côté nord – même rangée que précédemment).

Je constate que cette place mesure 2,46 m de largeur.

Je mesure ensuite la longueur présente entre le bout de ses places et le rebord opposé. La longueur est de 4,87 m.

Au niveau du bâtiment 1, je procède à cette même mesure qui révèle une longueur de 5,37 m.

(PHOTOGRAPHIES N° 116 à 120)

Les trois copropriétaires présents me signalent enfin le problème posé par la rampe d'accès au garage du bâtiment 2.

Ils m'expliquent que de nombreuses manœuvres sont nécessaires afin de rentrer dans les garages ainsi que pour sortir. Afin de pouvoir me rendre compte, je prends place dans le véhicule Audi A3 Sport Back de Monsieur NERVO pour un test.

Je constate que malgré une approche au plus large de Monsieur NERVO, il lui est impossible de rentrer en une seule fois dans les garages avec son véhicule de taille moyenne. Il est ainsi nécessaire de faire une marche arrière pour rentrer dans le garage. À l'intérieur, vu la largeur entre les garages et le mur, il est également nécessaire d'effectuer de nombreuses manœuvres afin de rentrer son véhicule dans son garage. Pour sortir du garage, Monsieur NERVO parvient à le faire en une seule fois.

Enfin, les copropriétaires me signalent le problème relatif à la résille de cette rampe. En effet, lors des épisodes neigeux de cet hiver, cette résille n'a pas fonctionné. En l'état de ce jour, je ne peux procéder à un test de fonctionnement. Je consigne leurs déclarations.

\*\*\*\*\*

Mes opérations étant alors terminées et n'ayant plus à procéder, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat contenant 120 photographies pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES - DONT ACTE.**

**Coût du constat**

Rémunération libre : 1192,33

Frais de déplacement (Art. A444-48) : 7,67

TVA (20,00%) : 240,00

Taxe forfaitaire (Art. 302bis du CGI) : 14,89

**Total TTC : 1454,89**

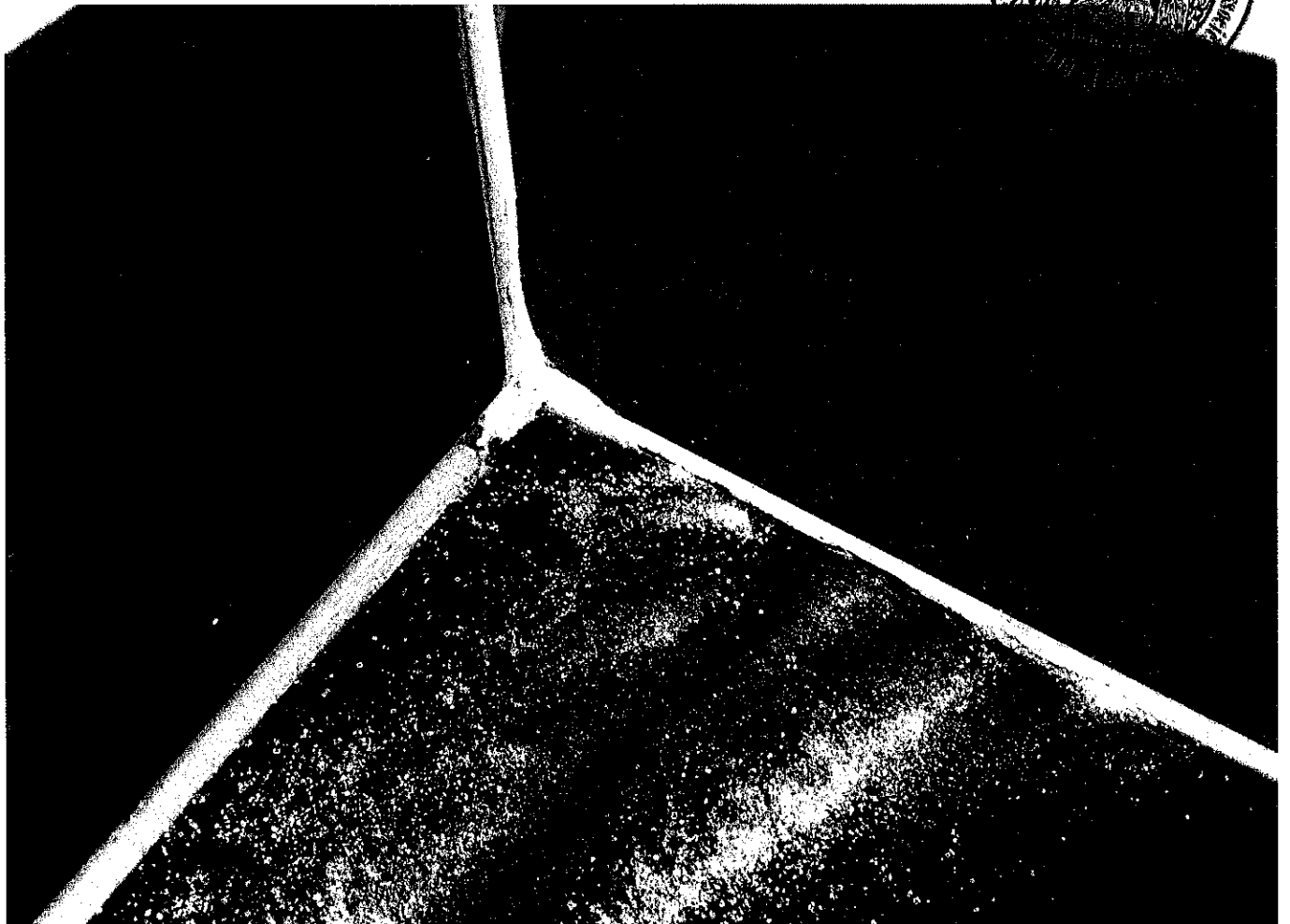


**Maître HYVERT Sandrine**  
**Huissier de Justice**

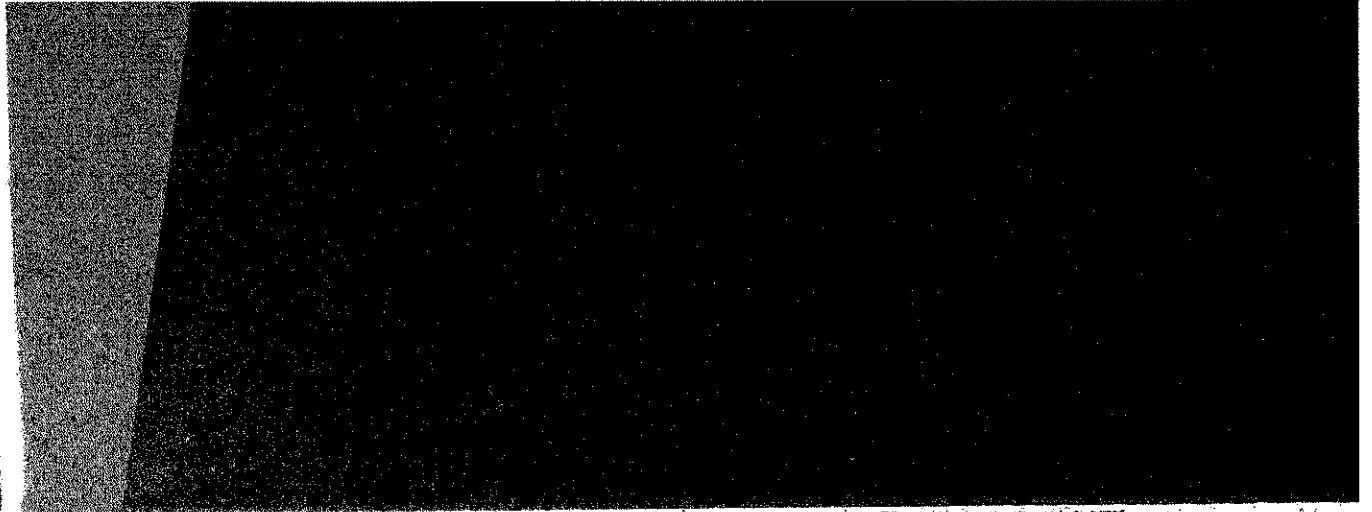




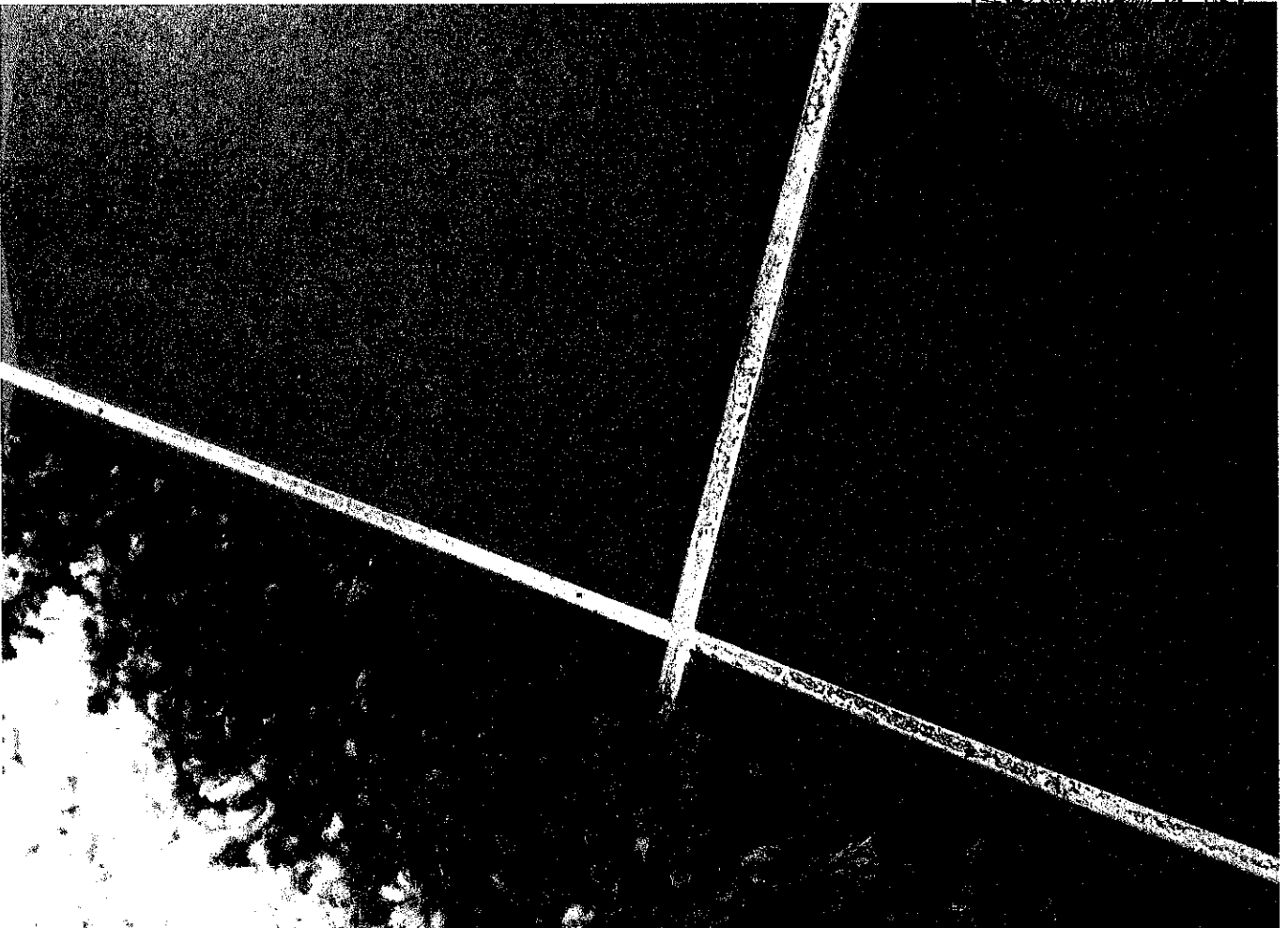
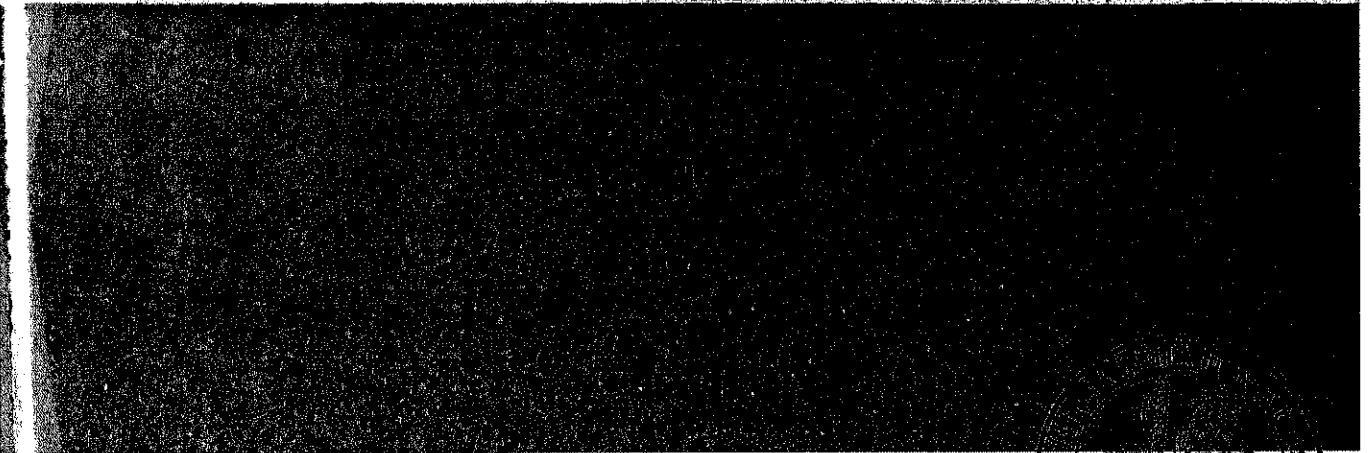
1



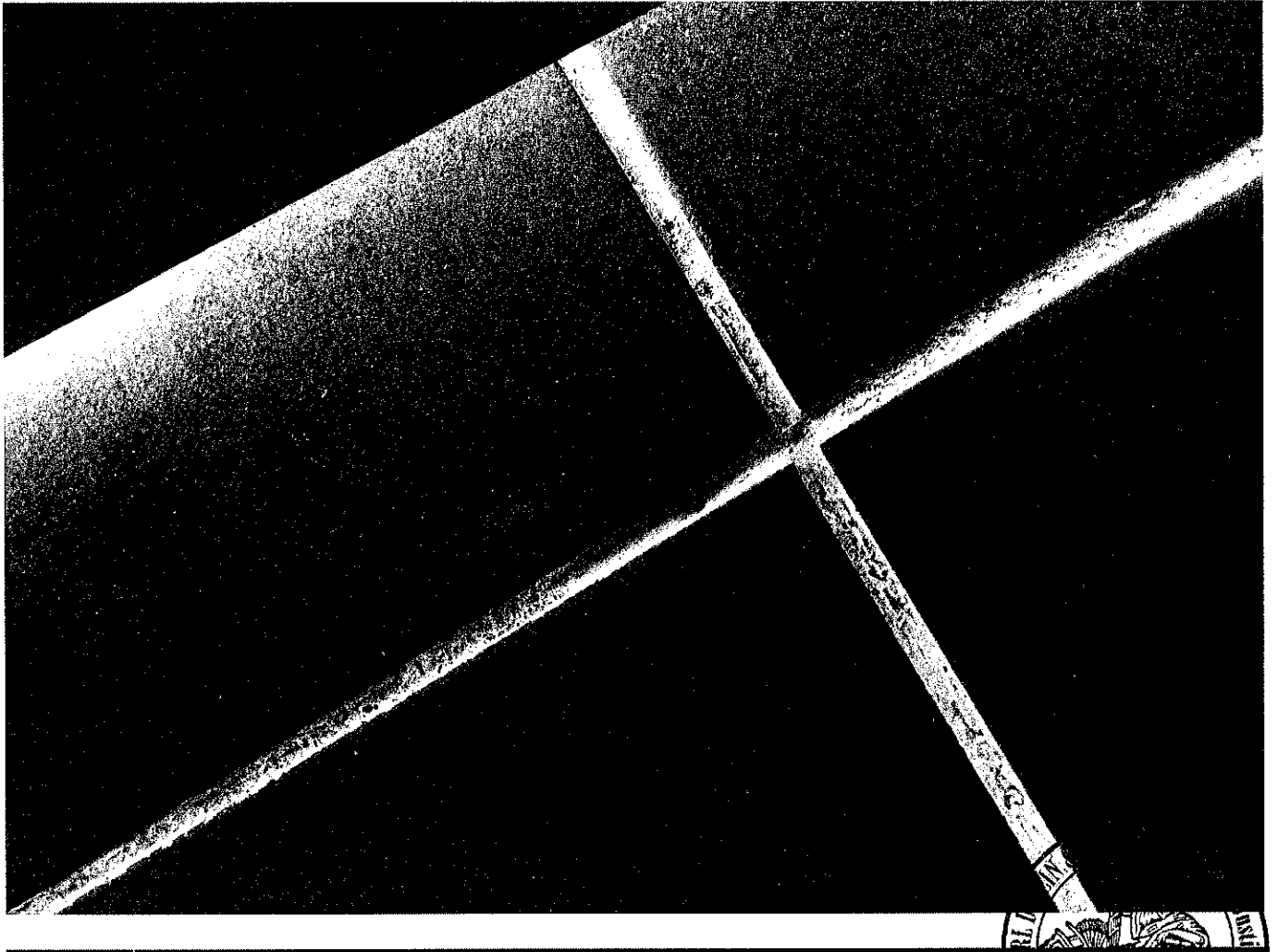
2



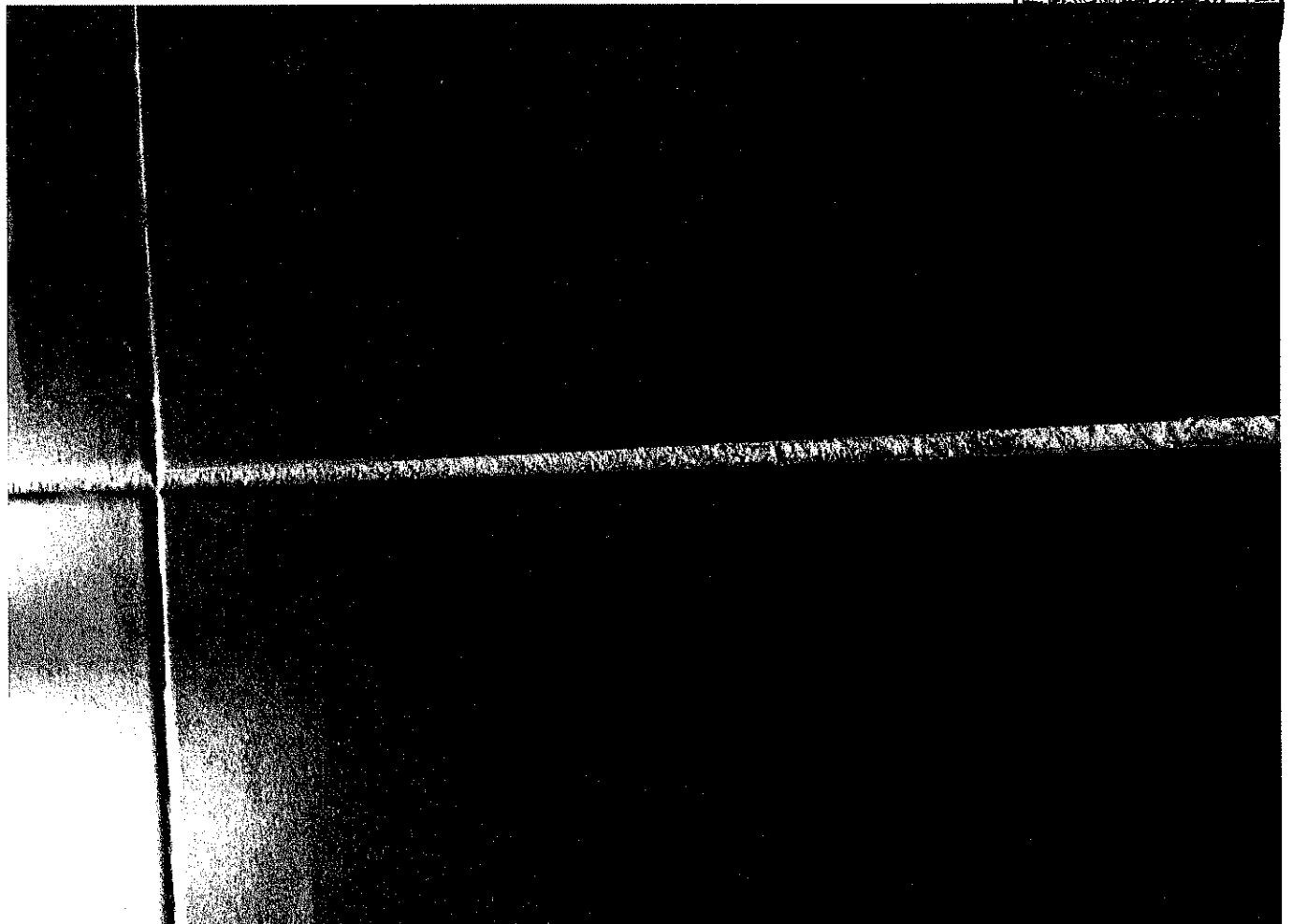
3



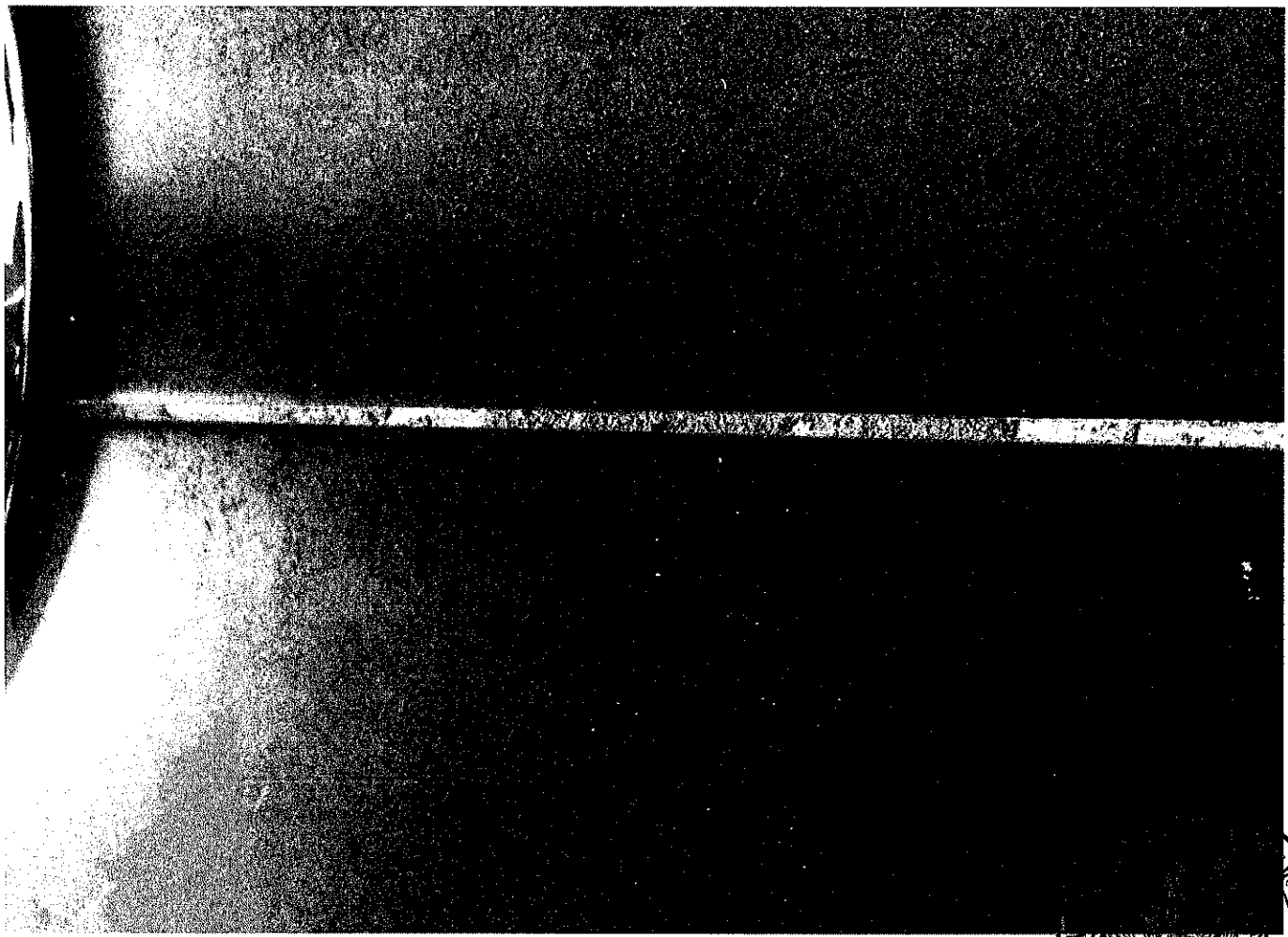
4



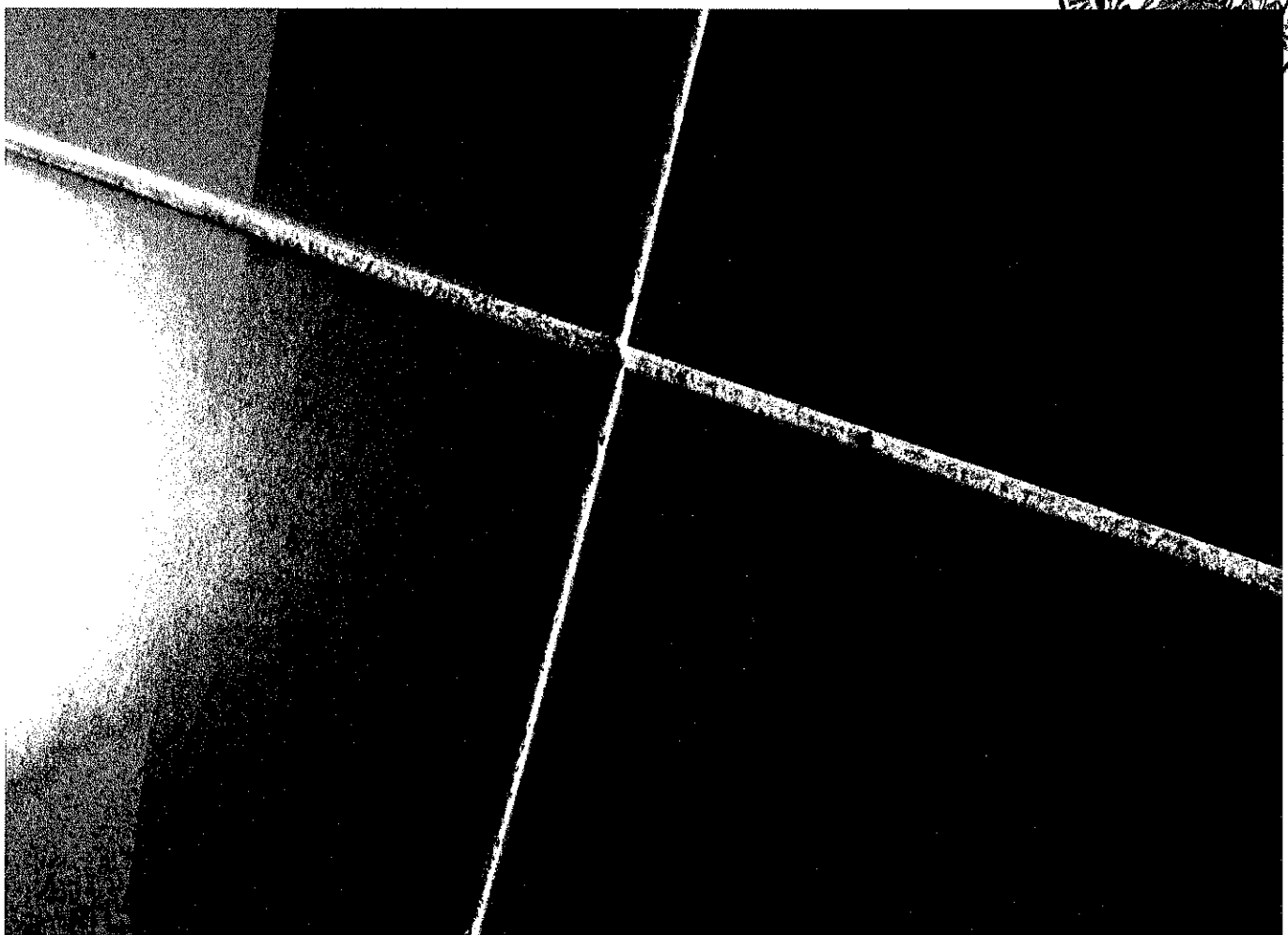
5



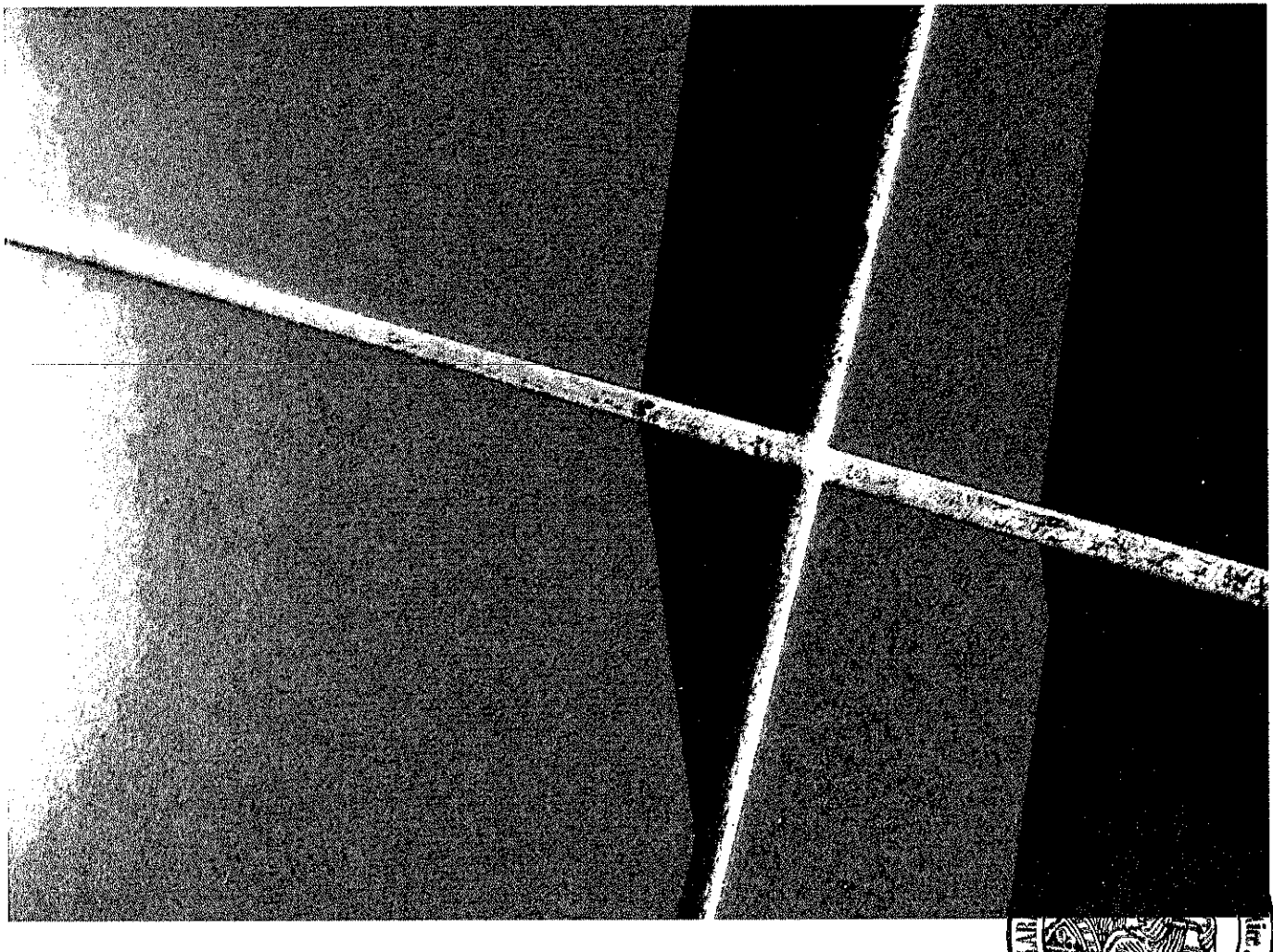
6



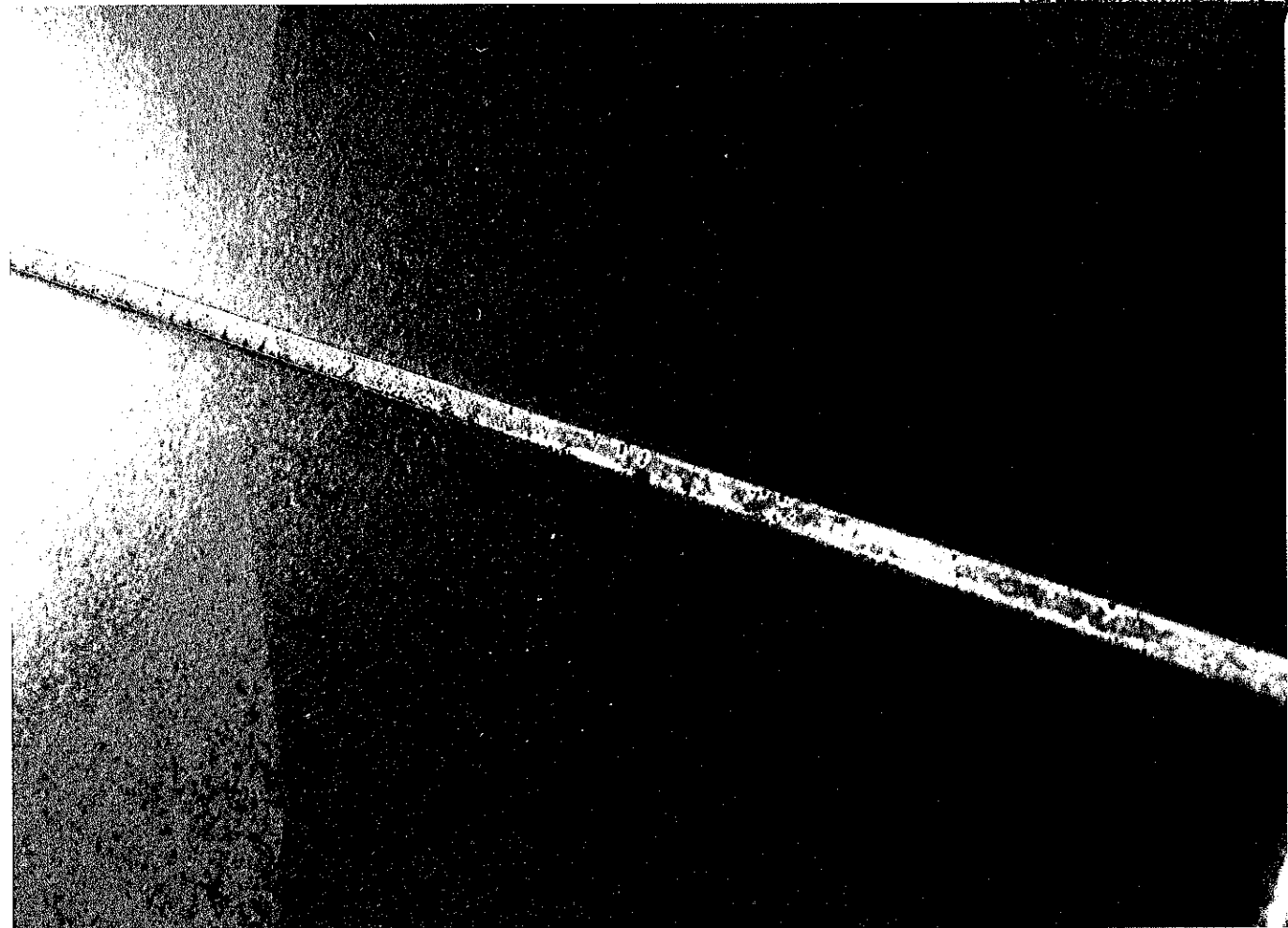
7



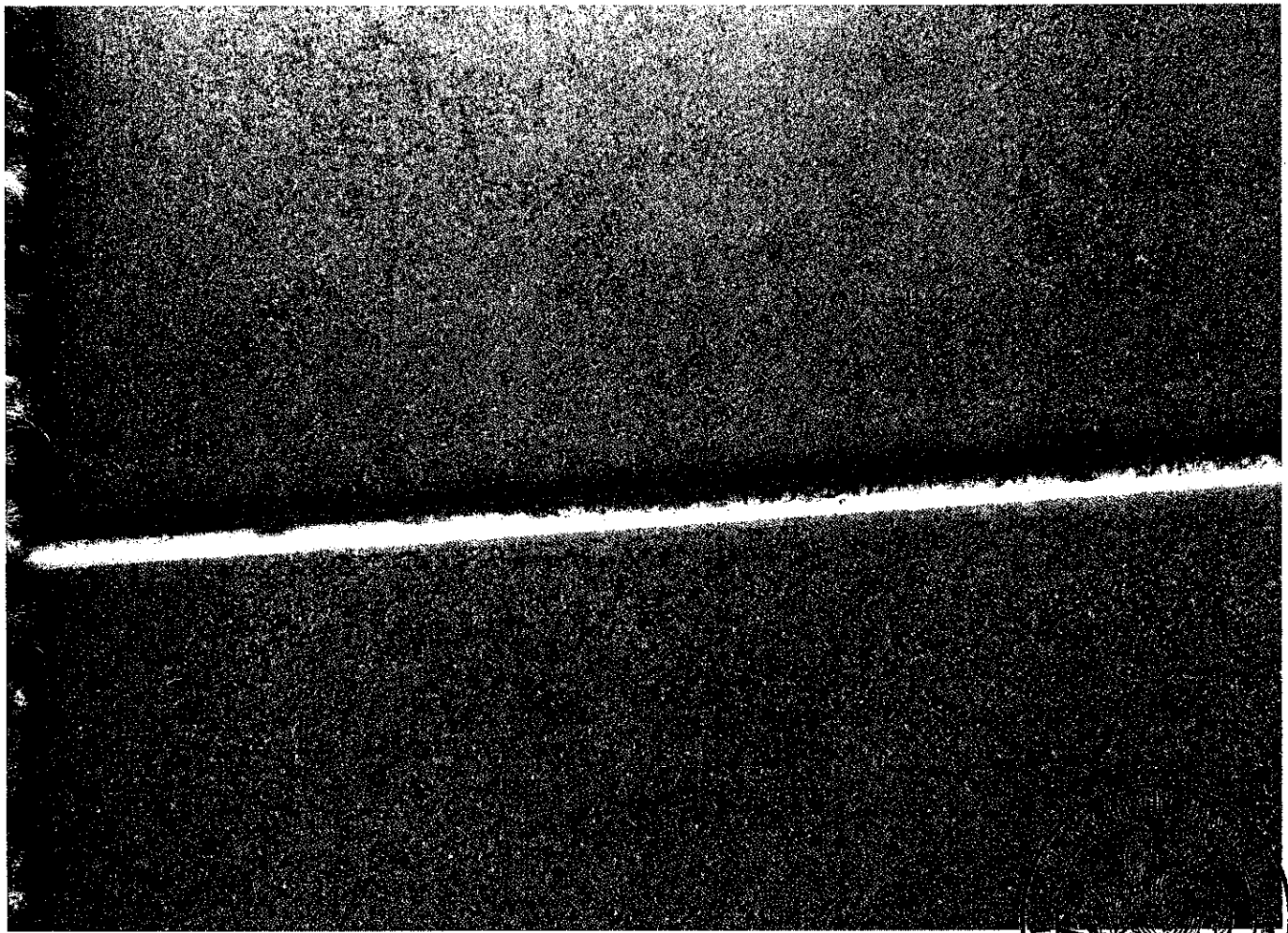
8



9



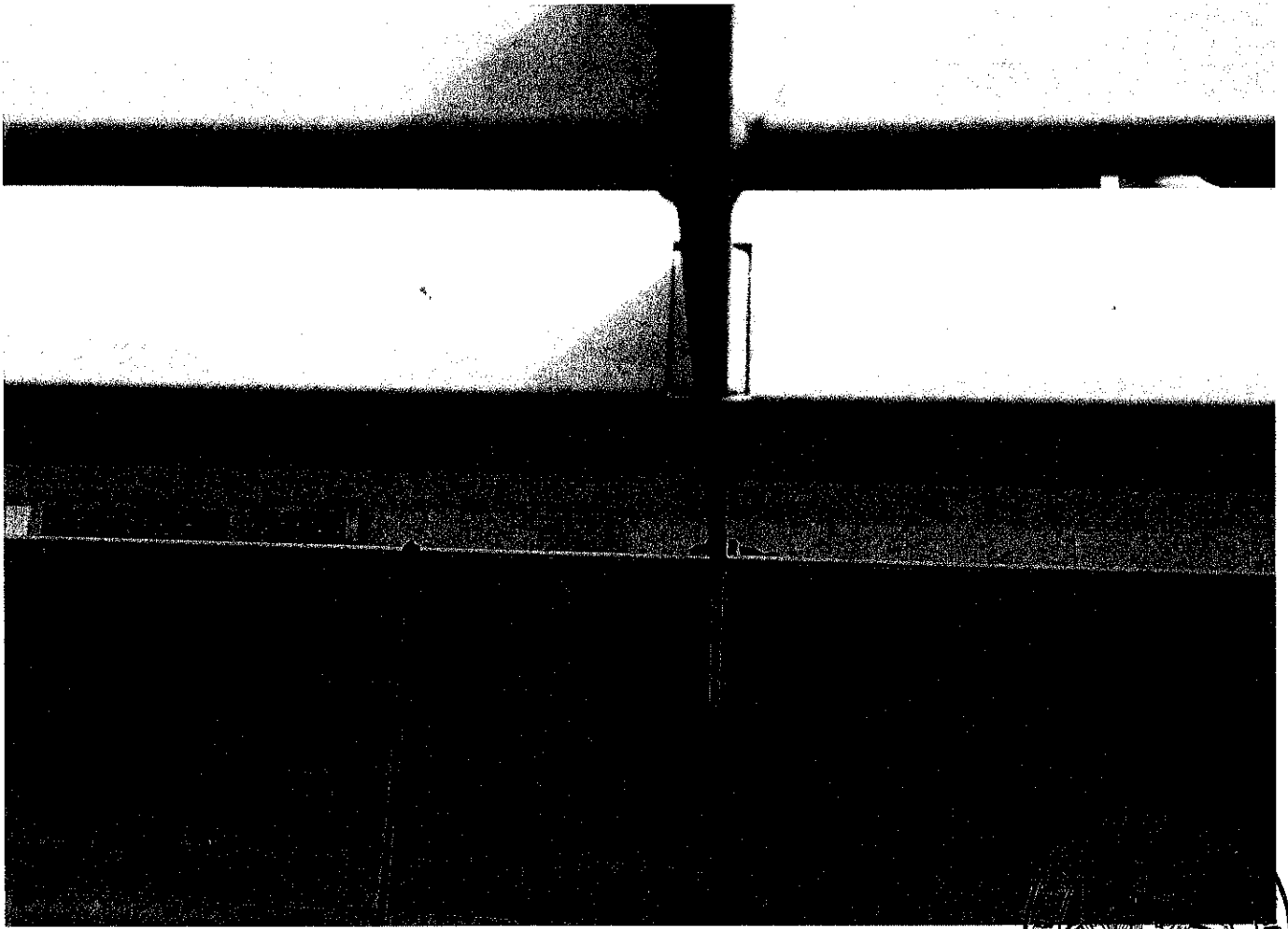
10



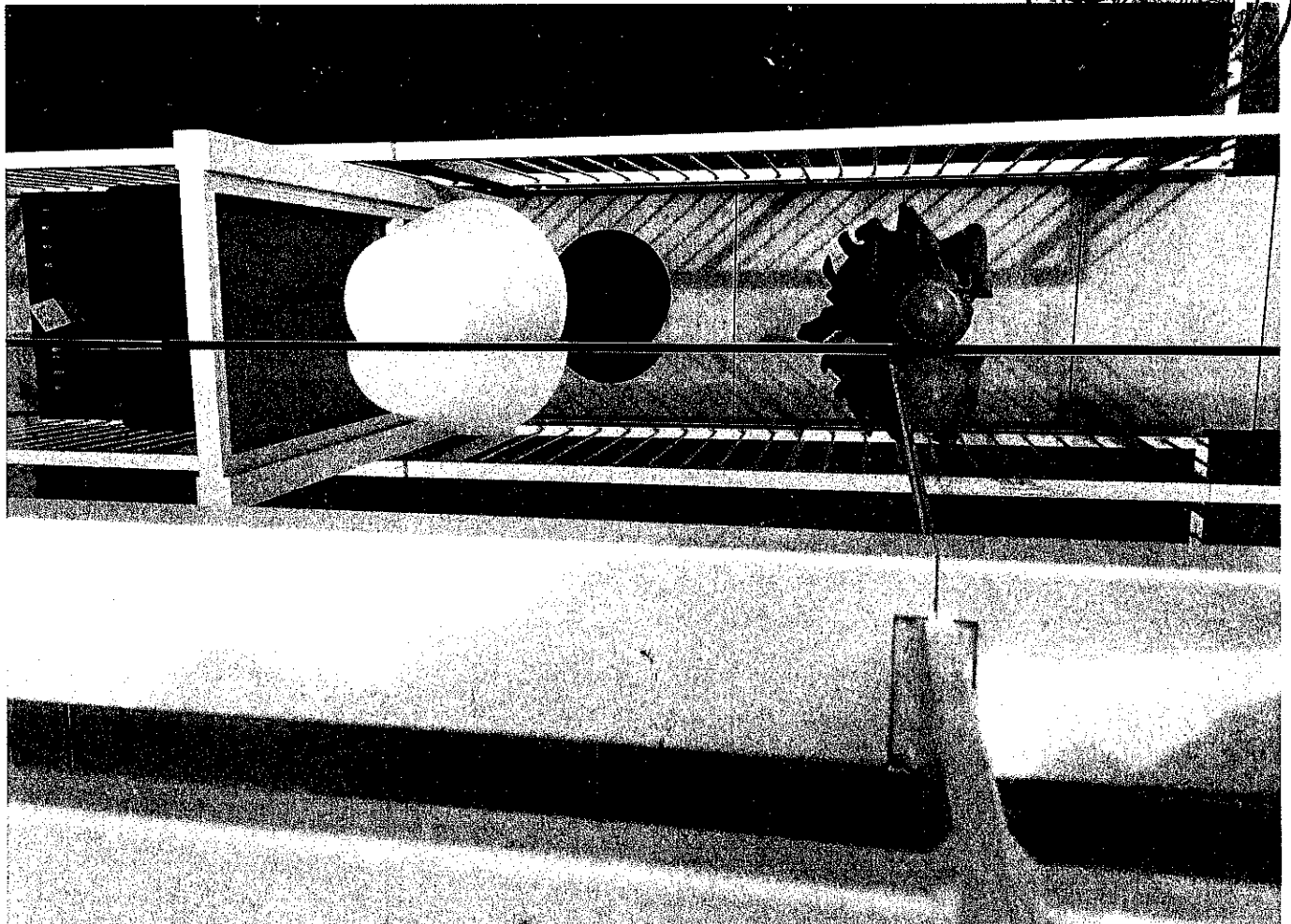
11



12

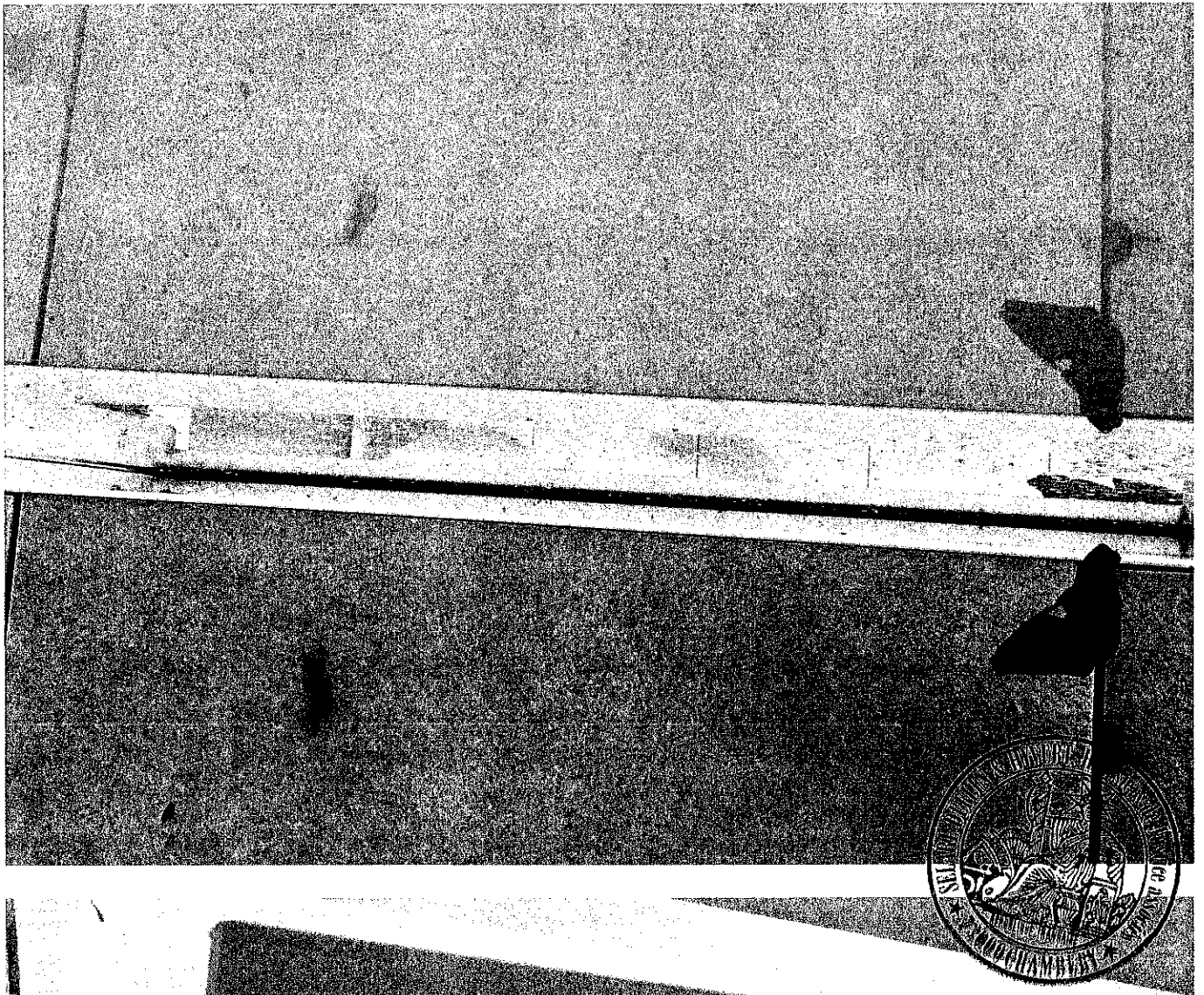


13

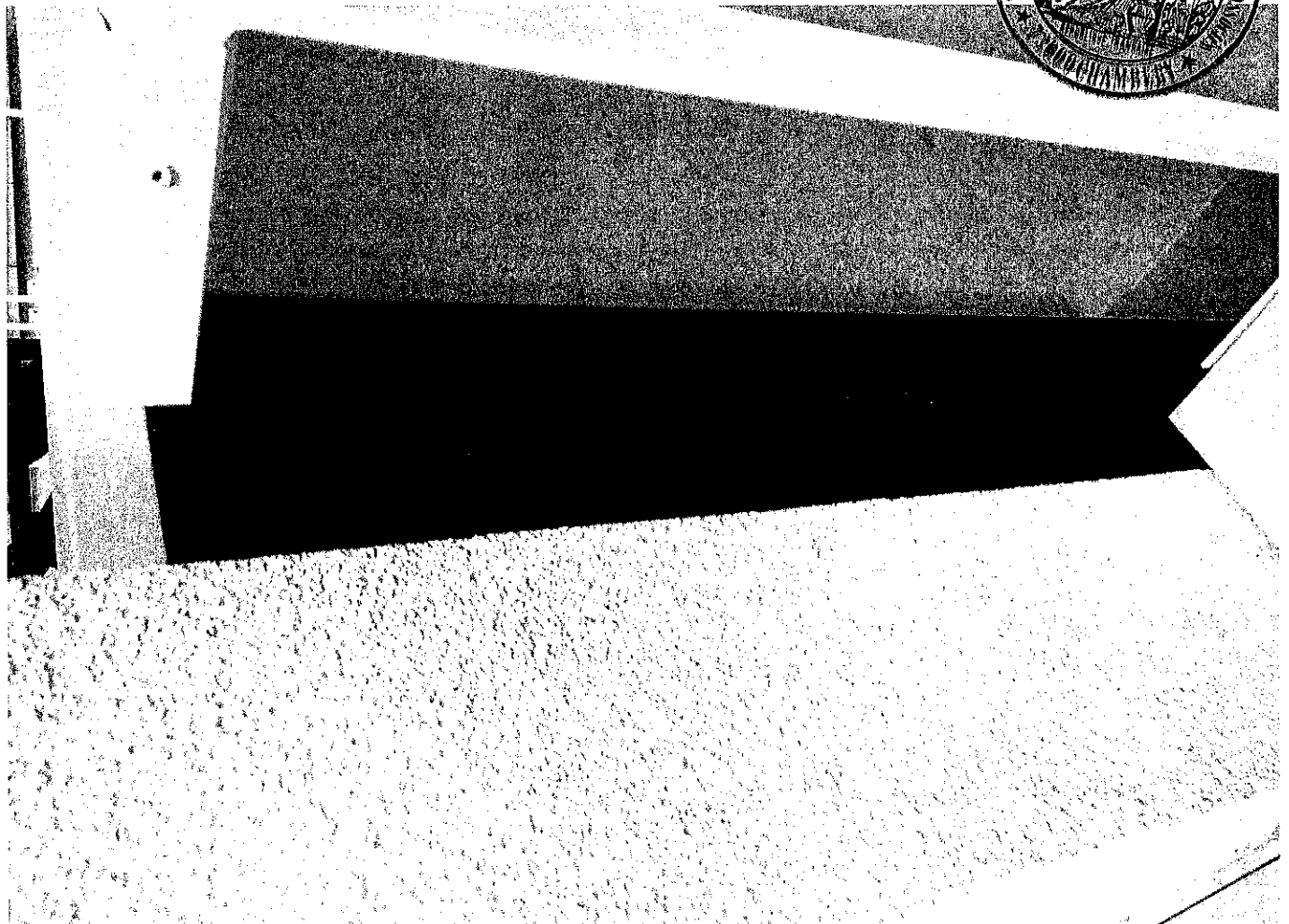


14



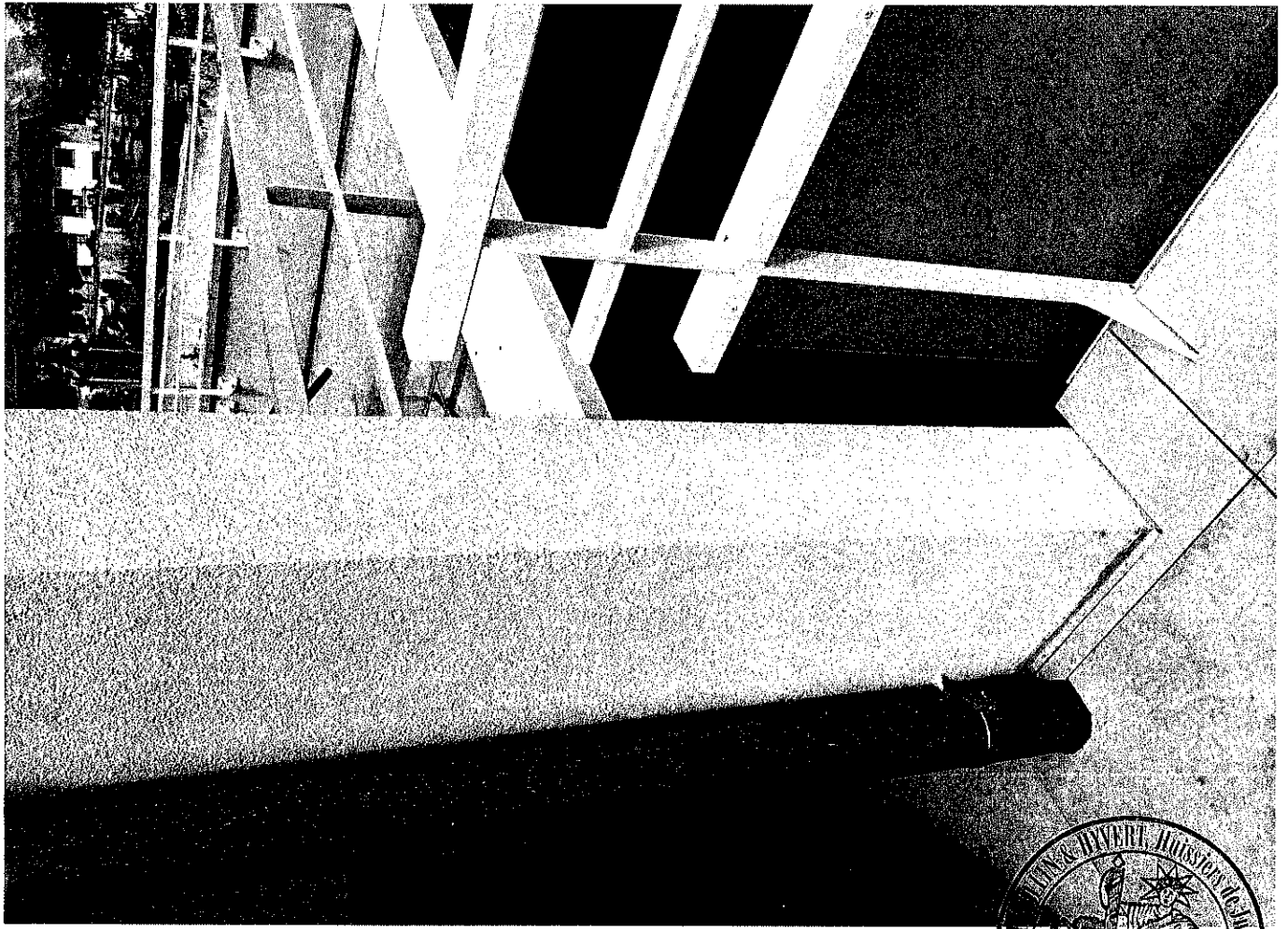


15



16

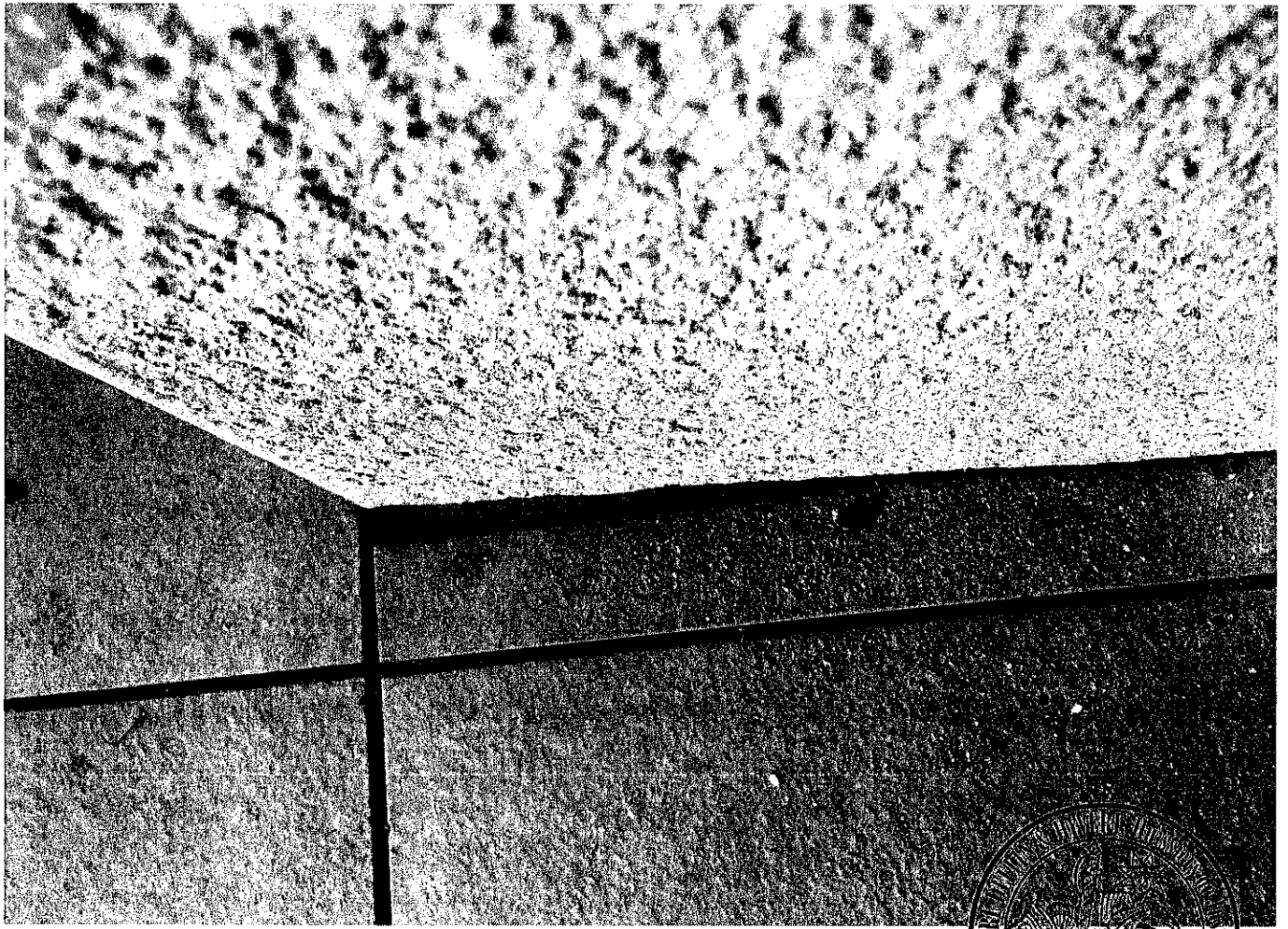




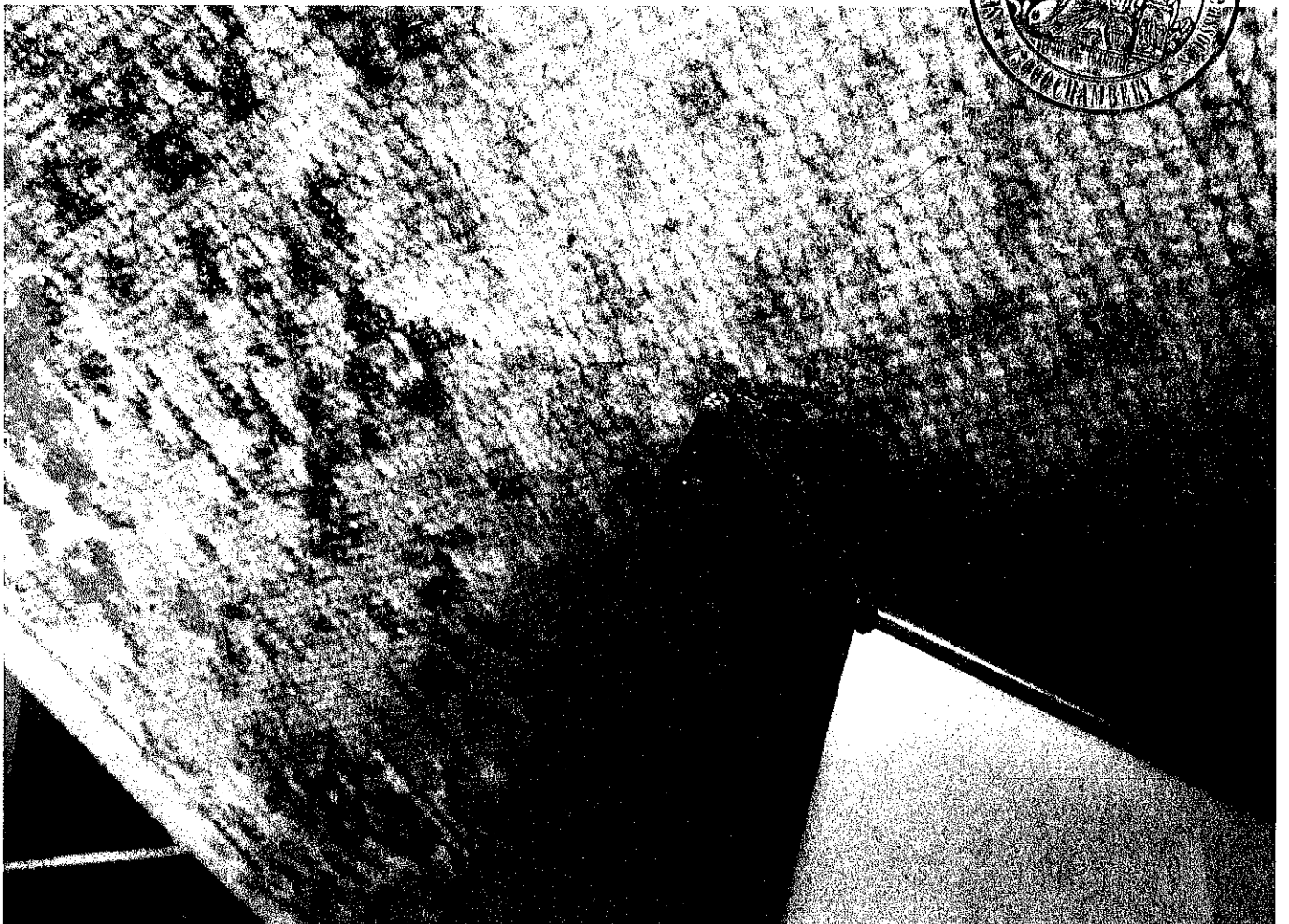
17



18



19



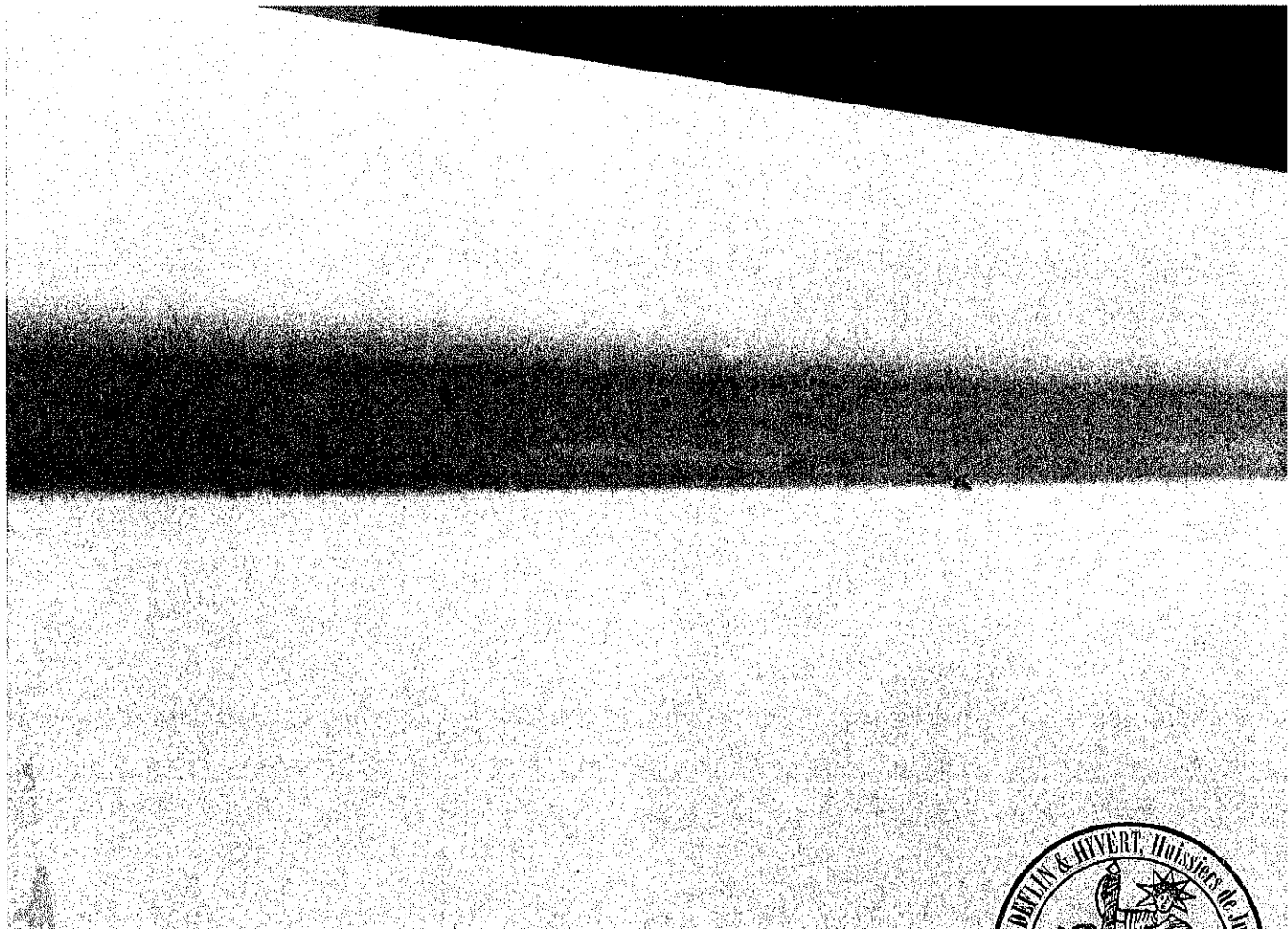
20



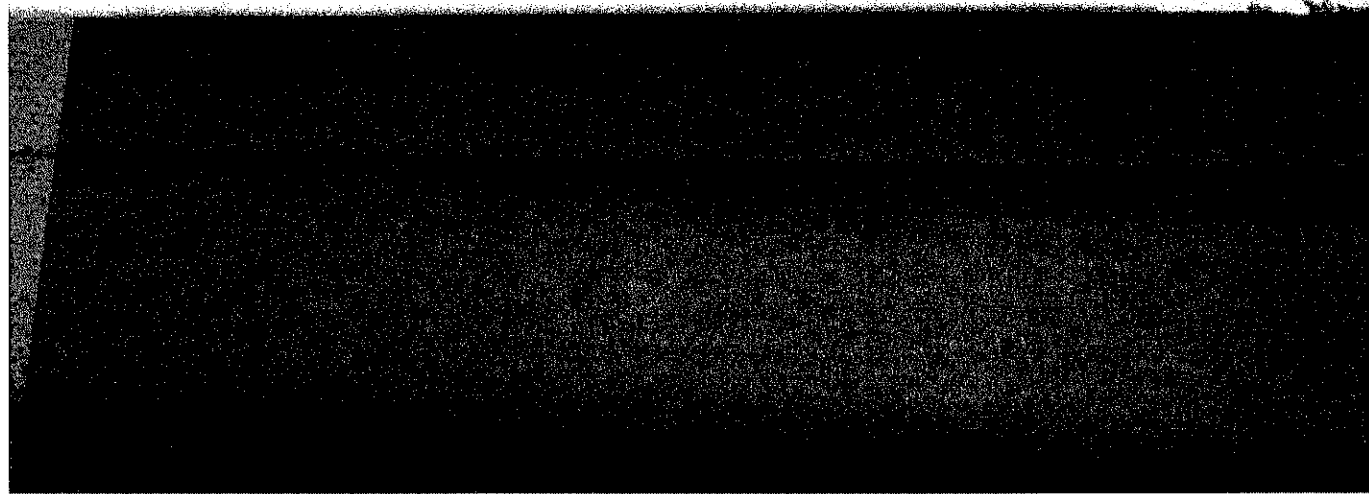
21



22



23



24



25



26

27



28



29



30



31

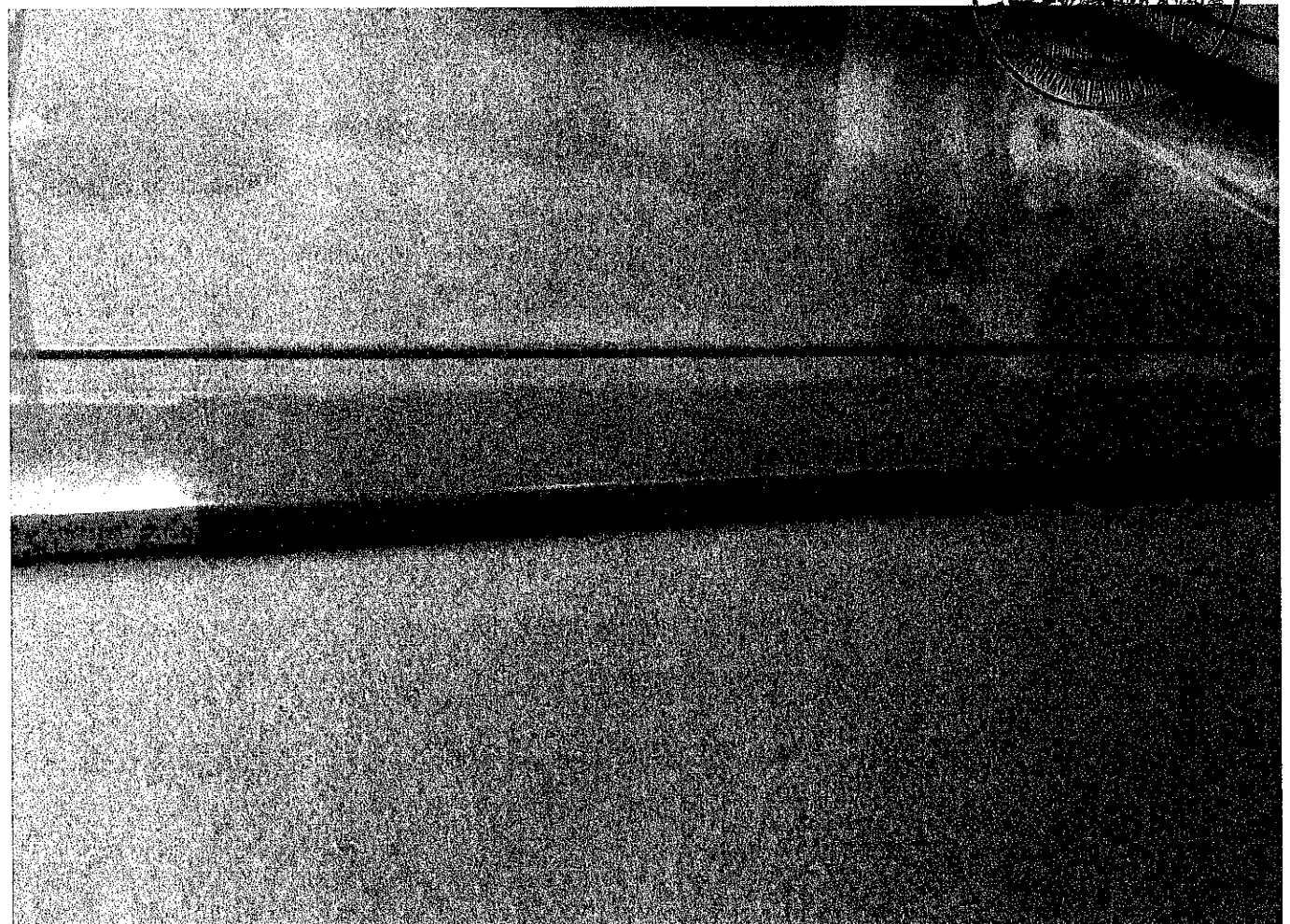


32





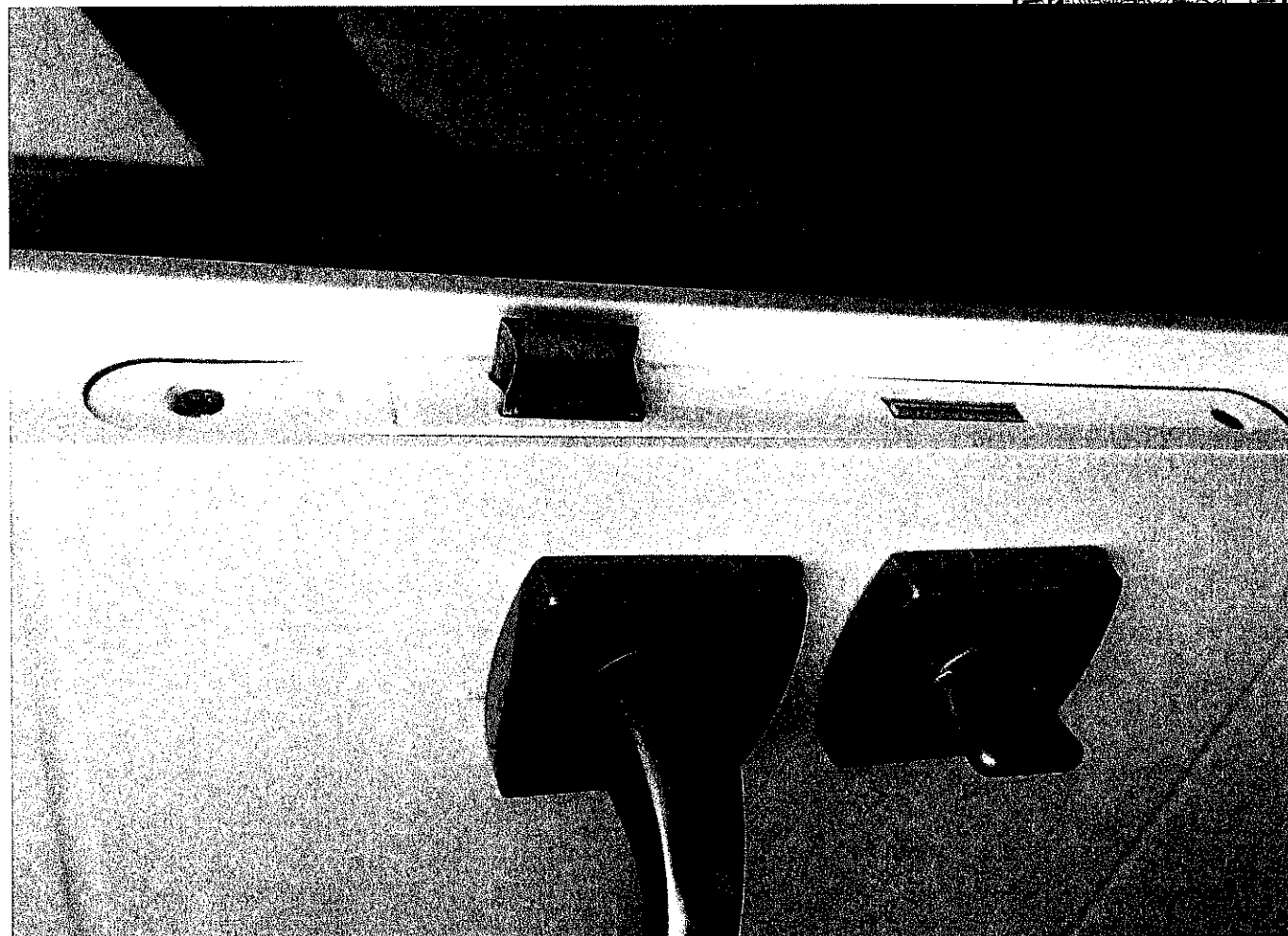
33



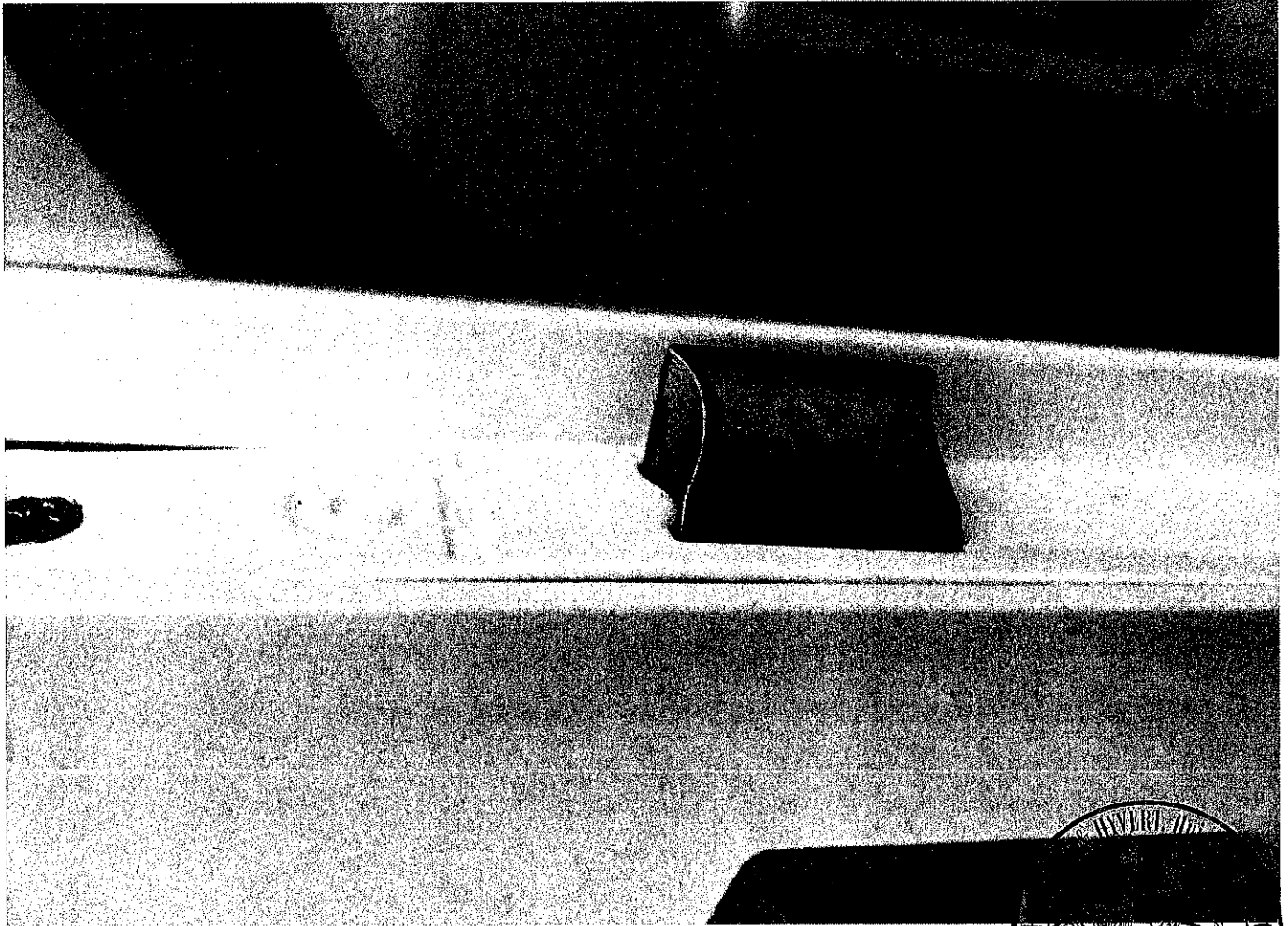
34



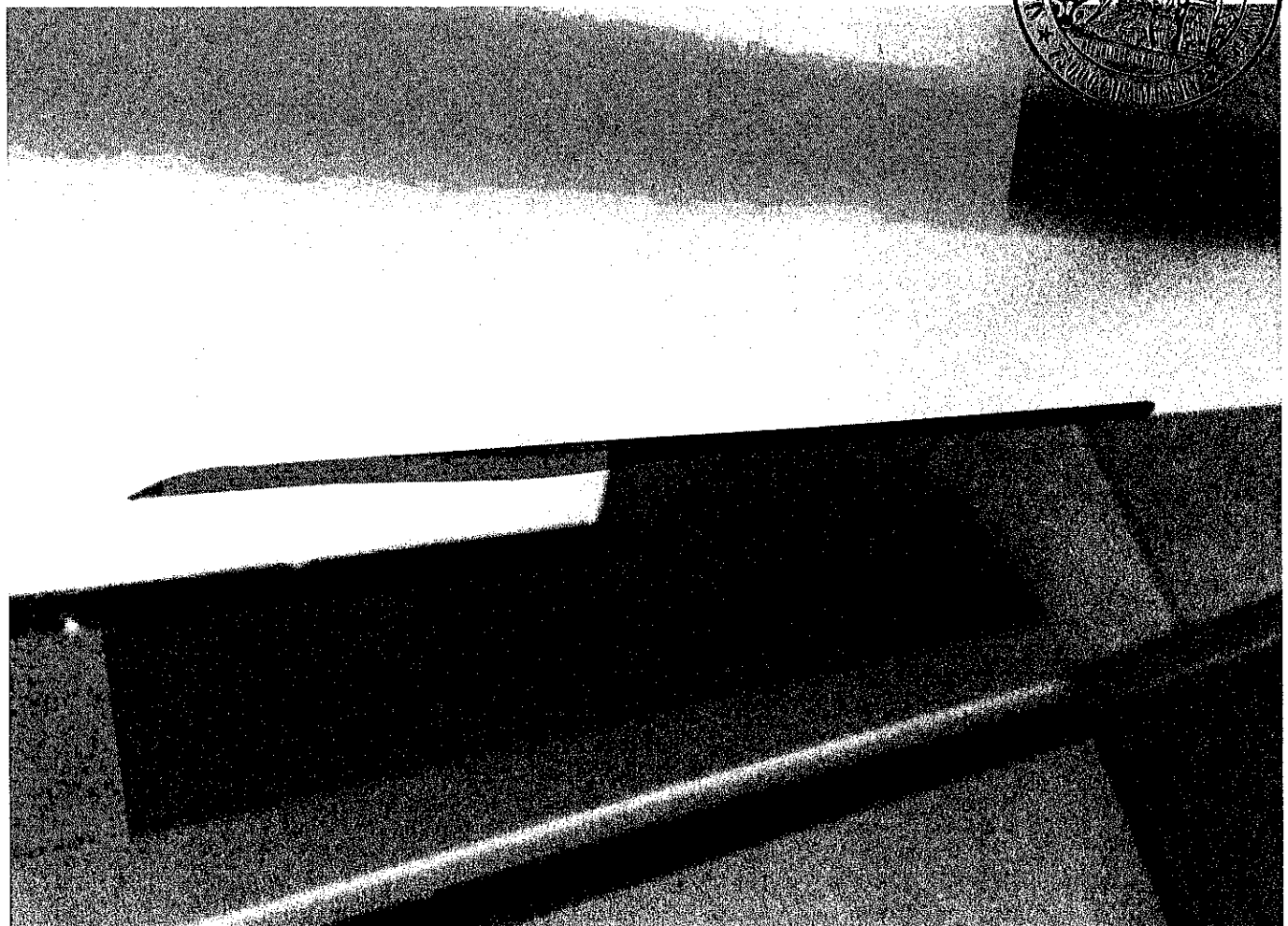
35



36

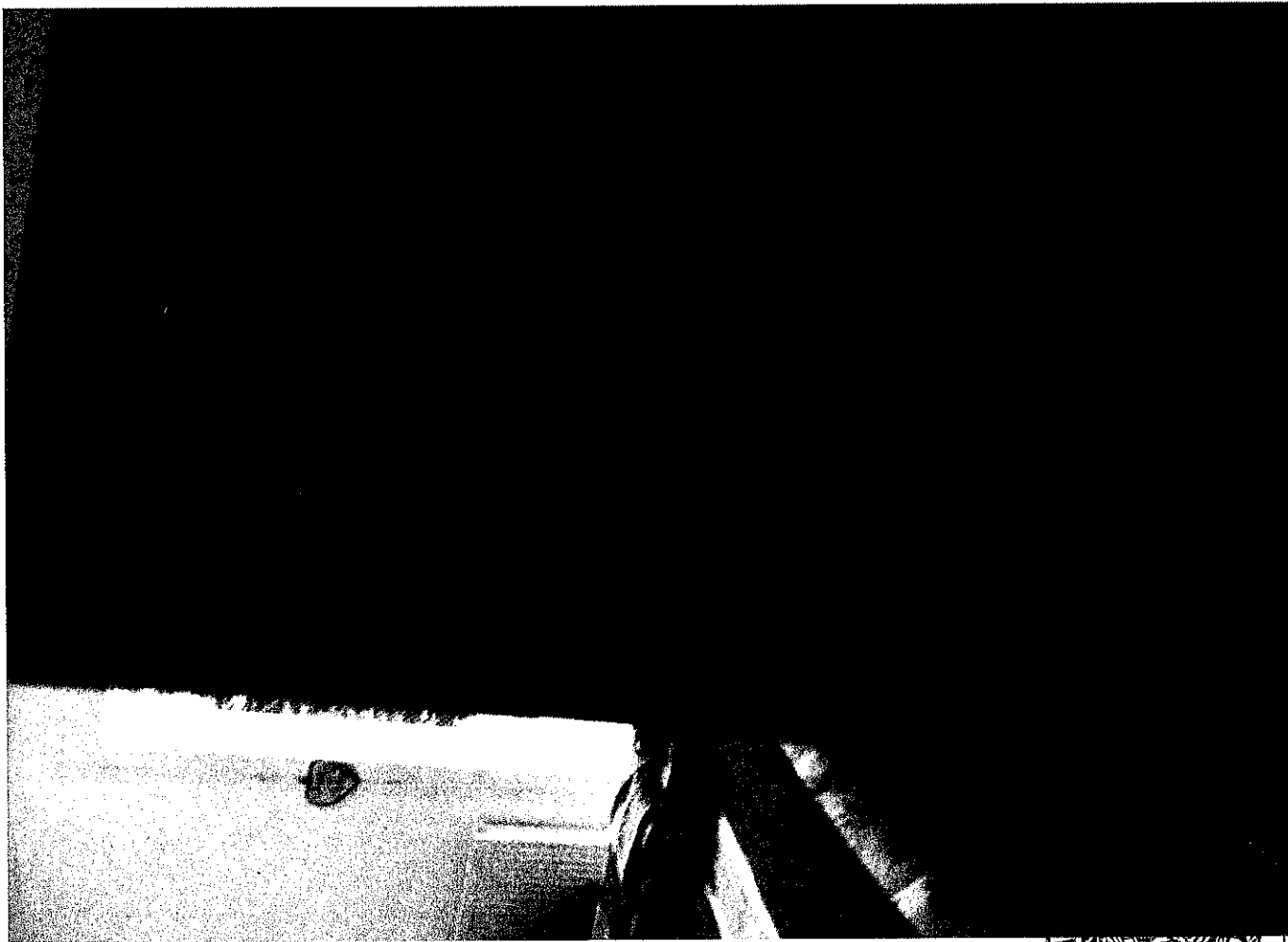


37

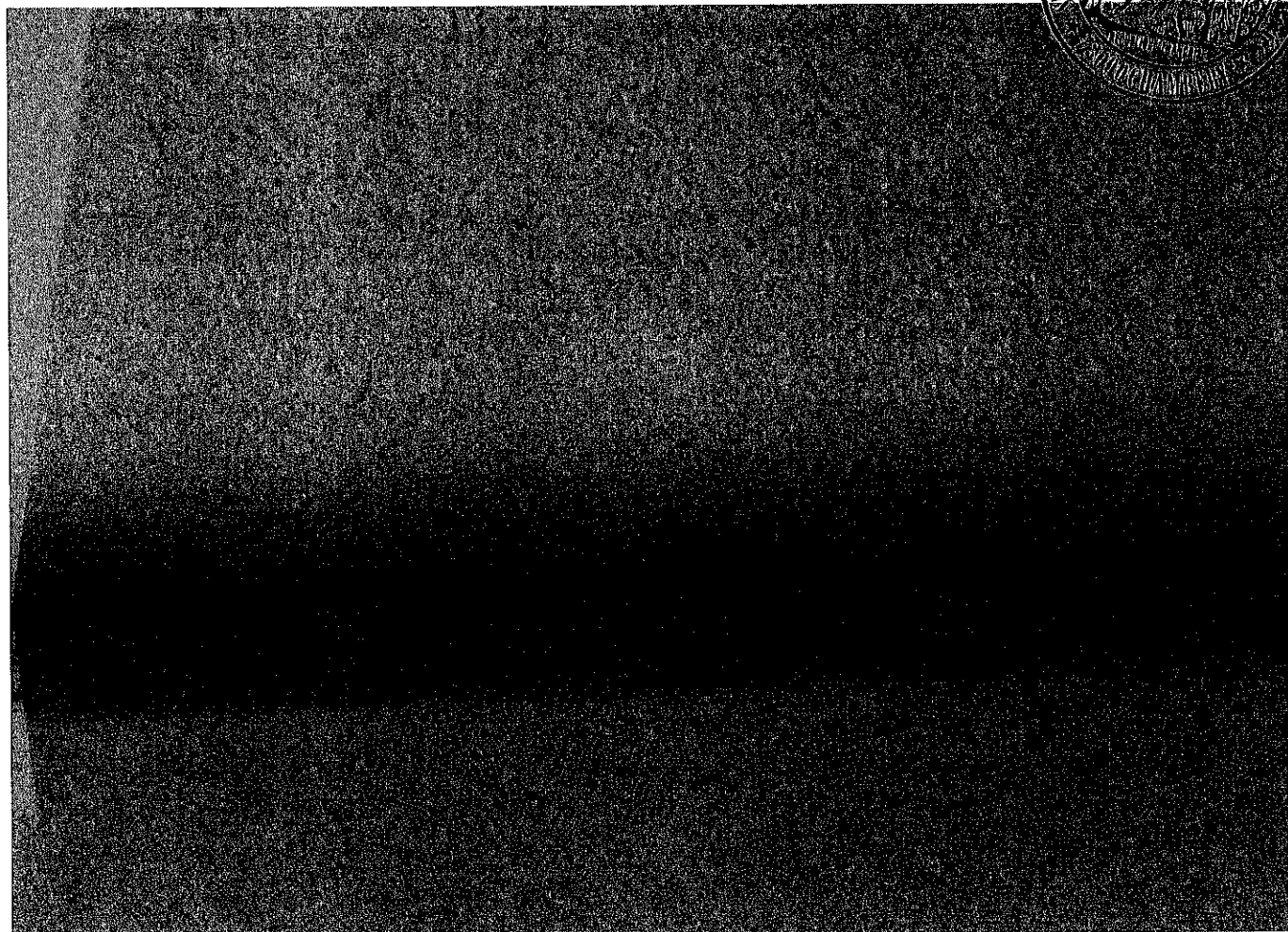


38





39



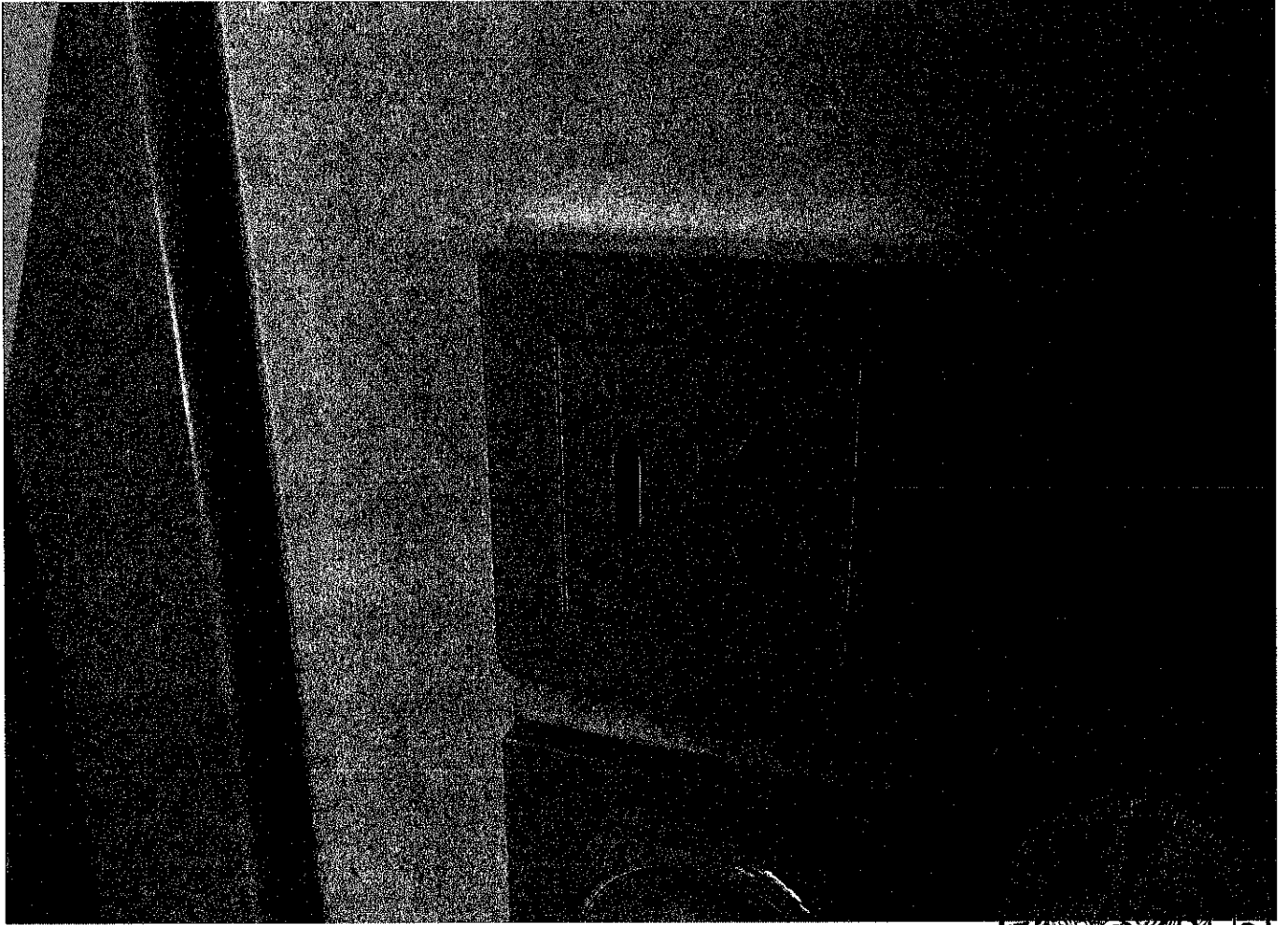
40



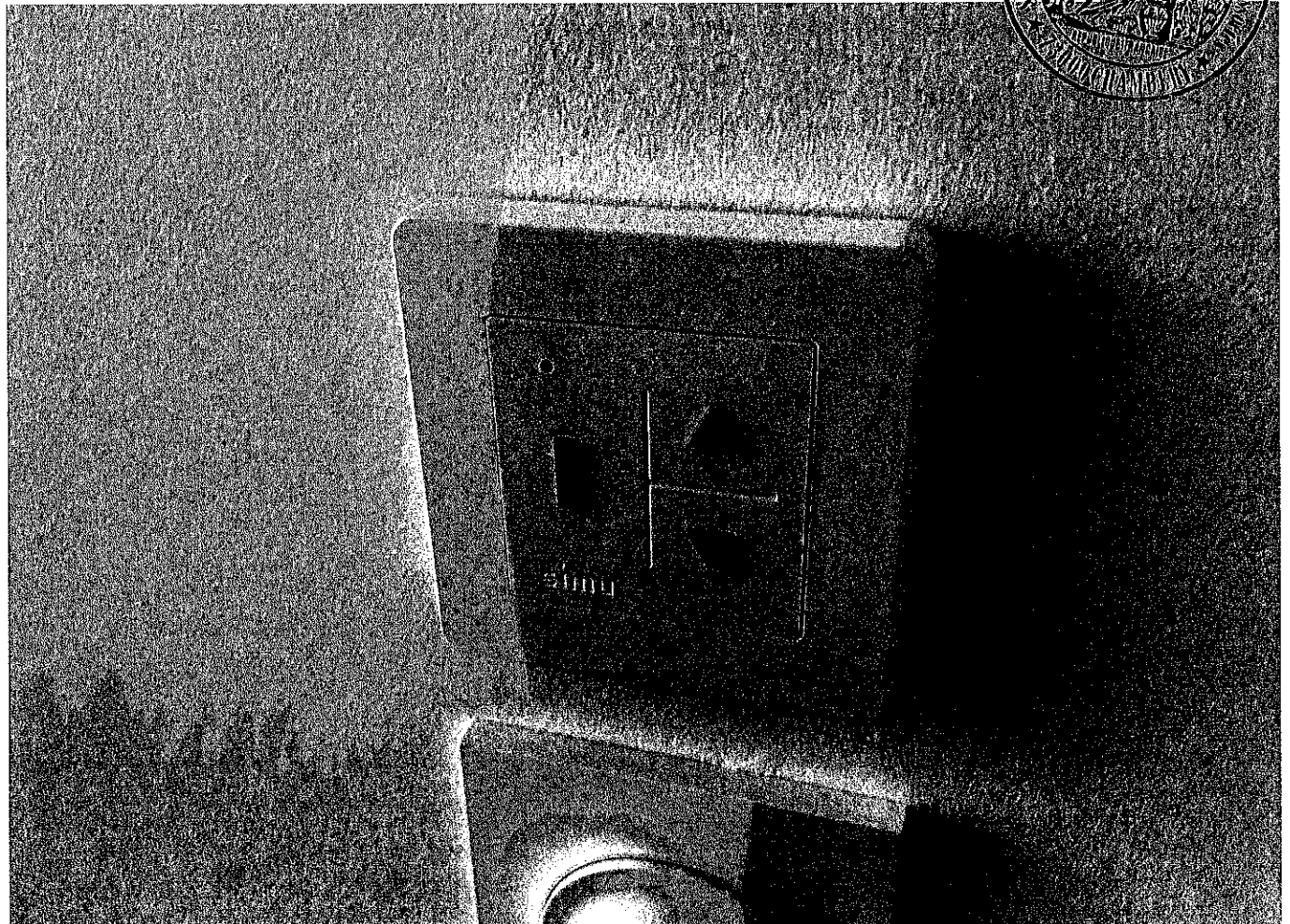
41



42

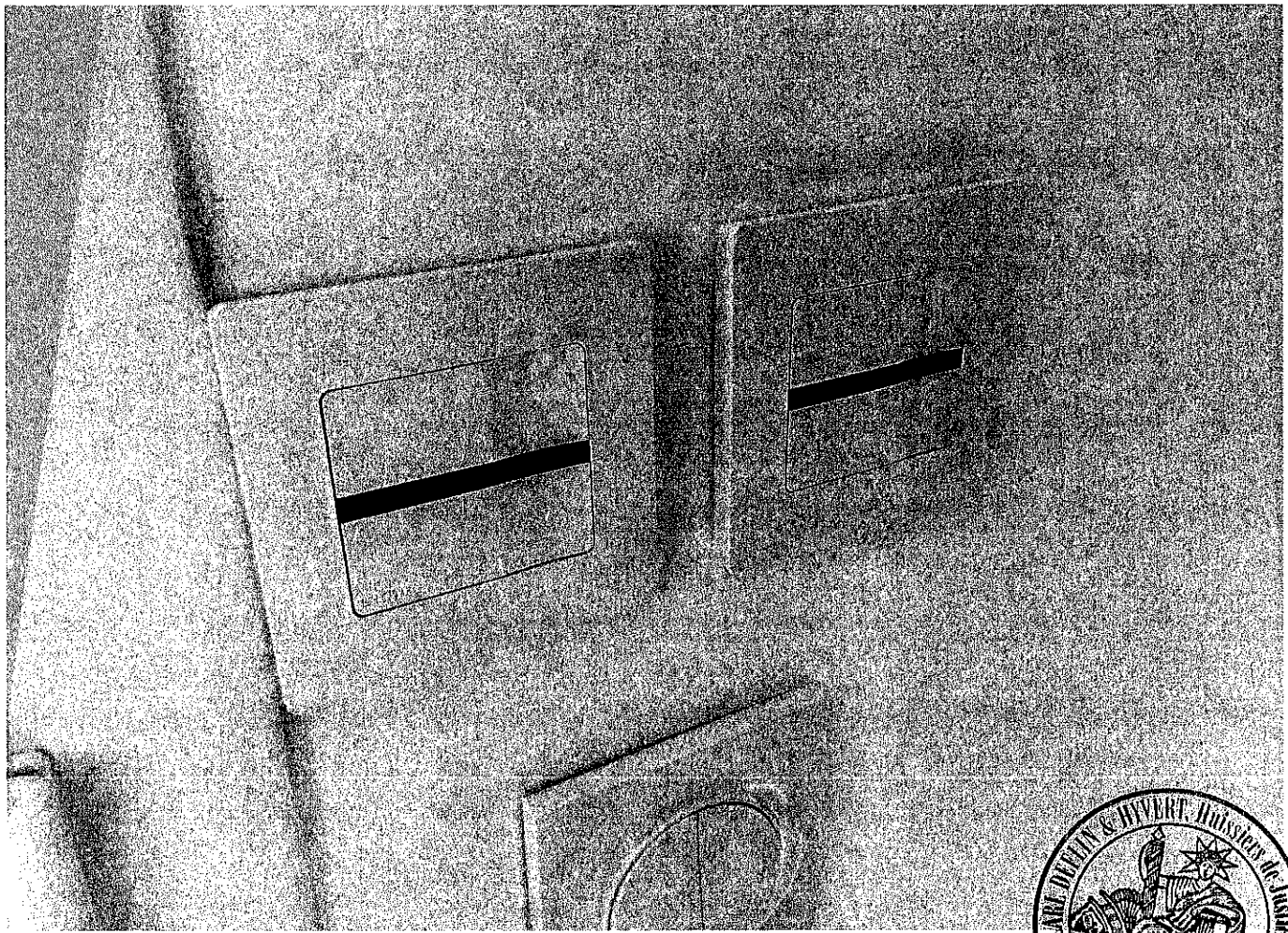


43



44





45



46

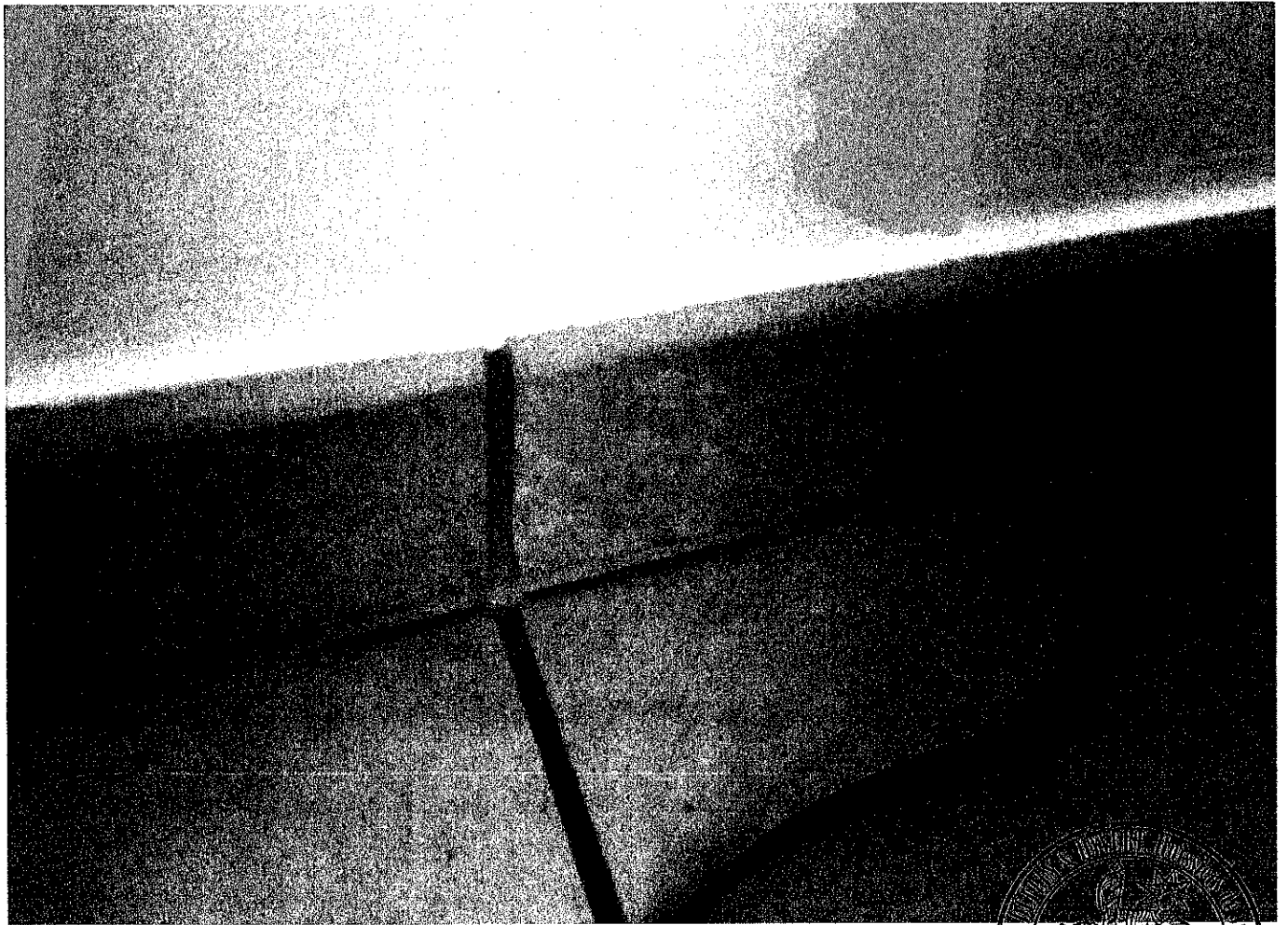


47



48





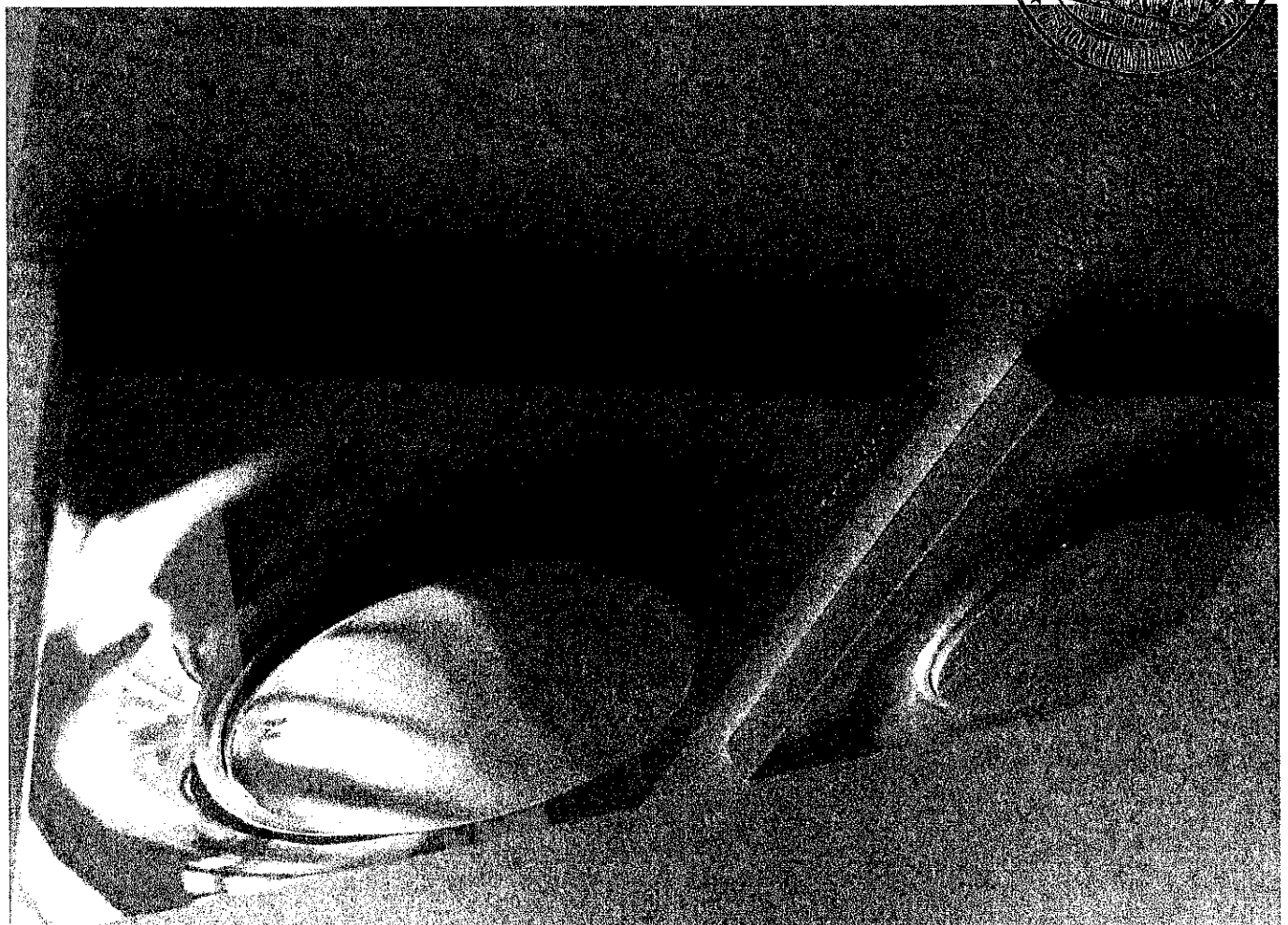
49



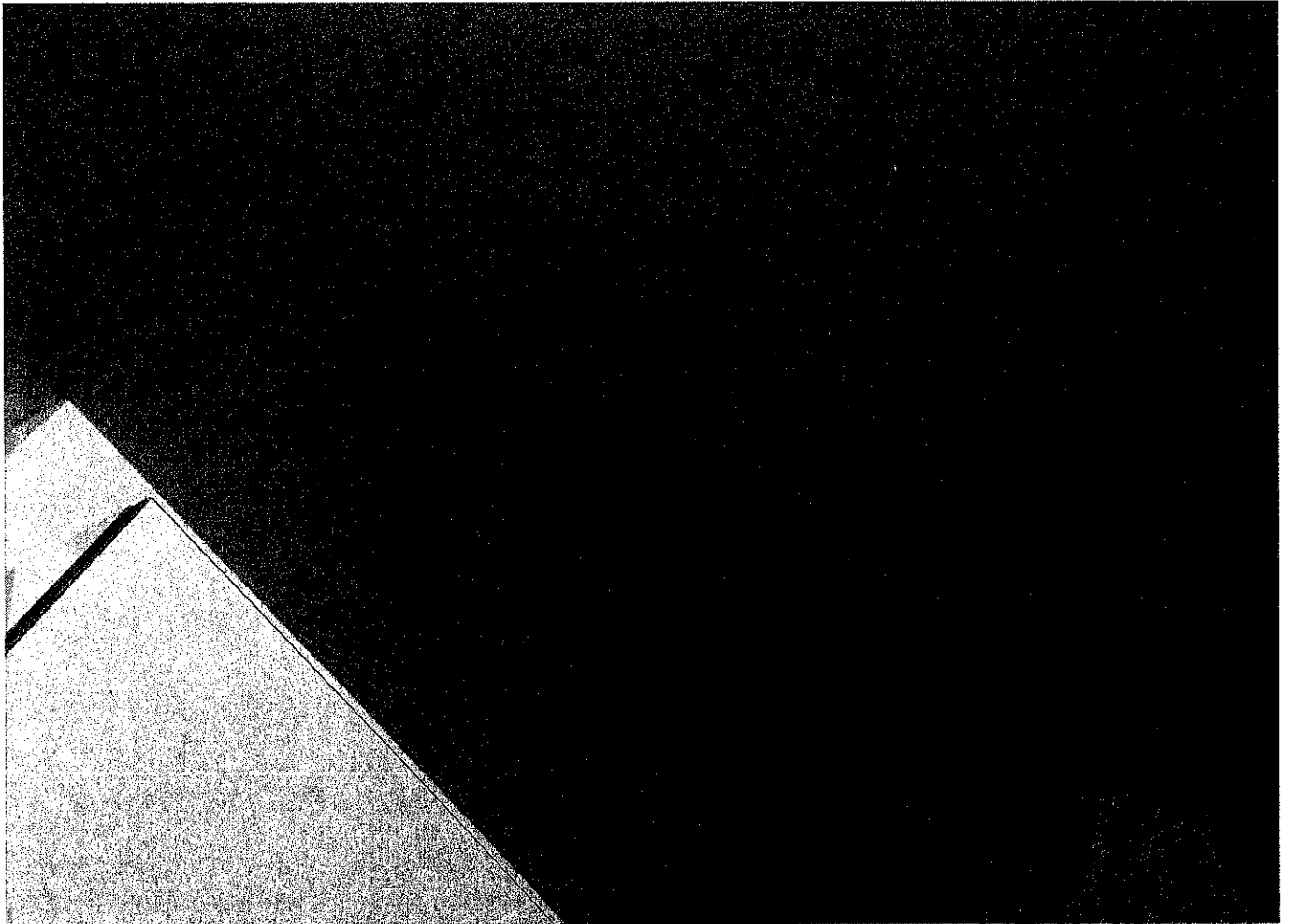
50



51



52



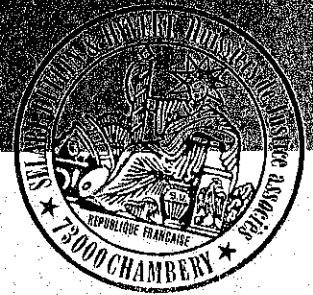
S3



S4



55



56



57



58





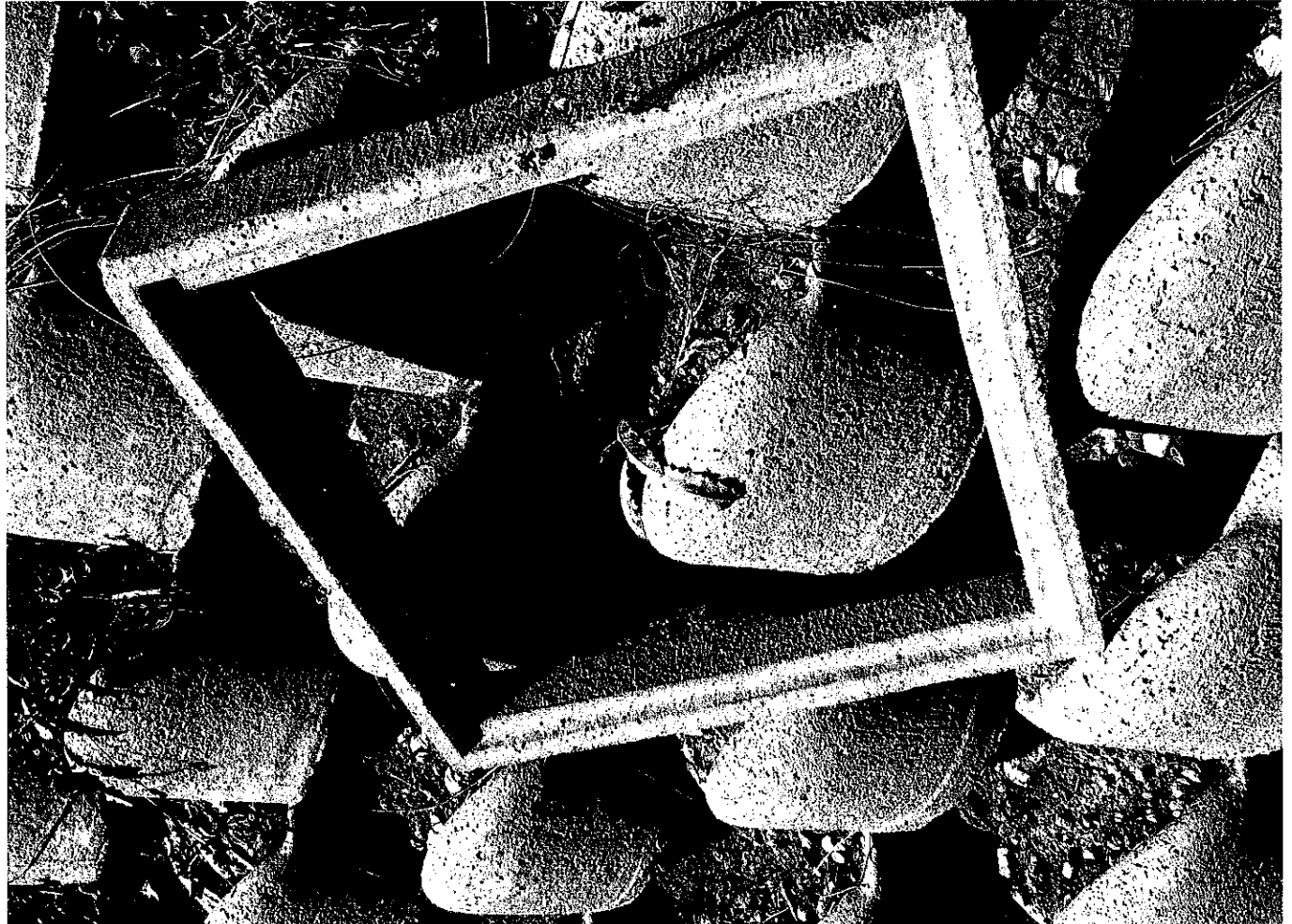
59



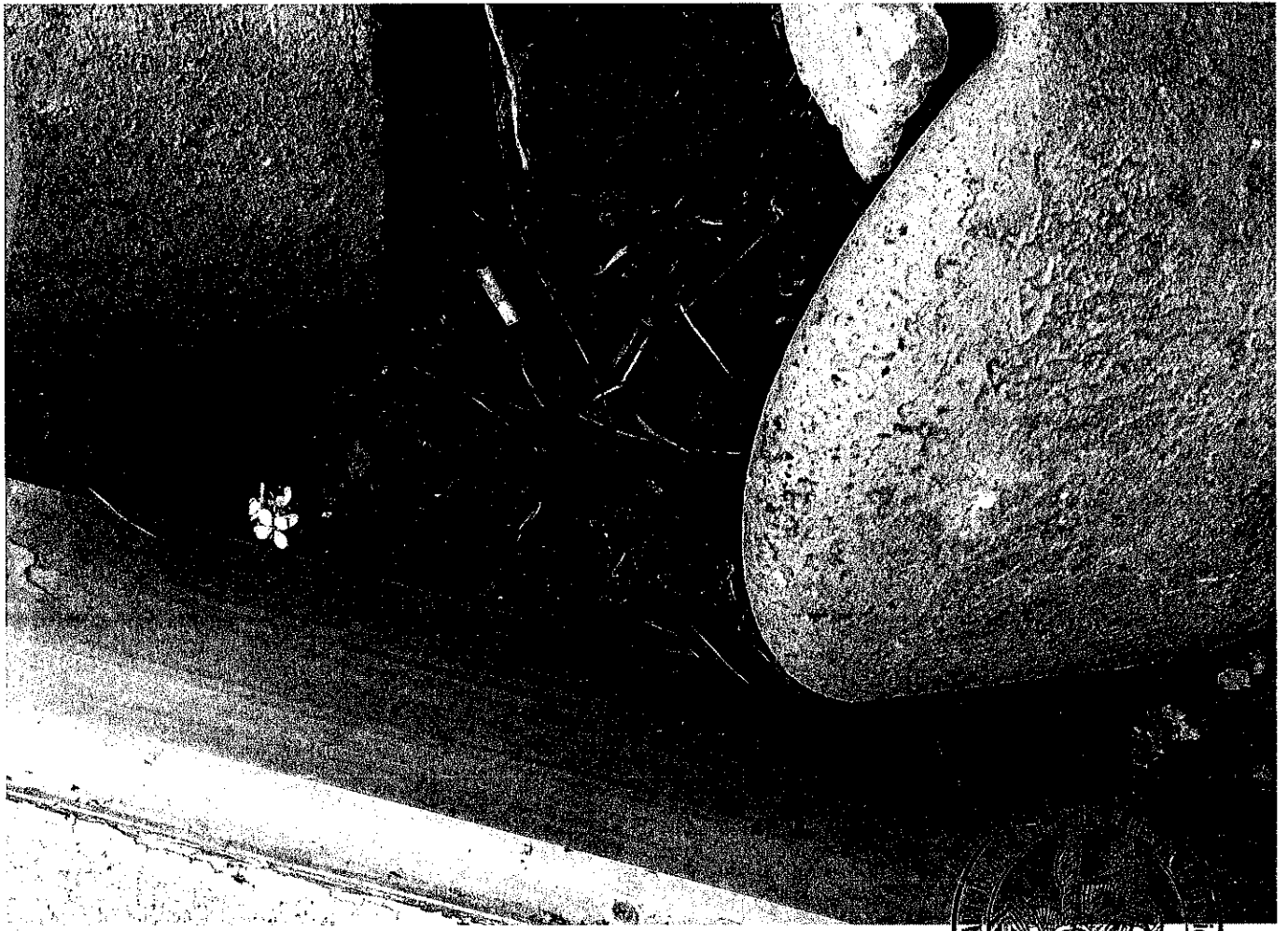
60



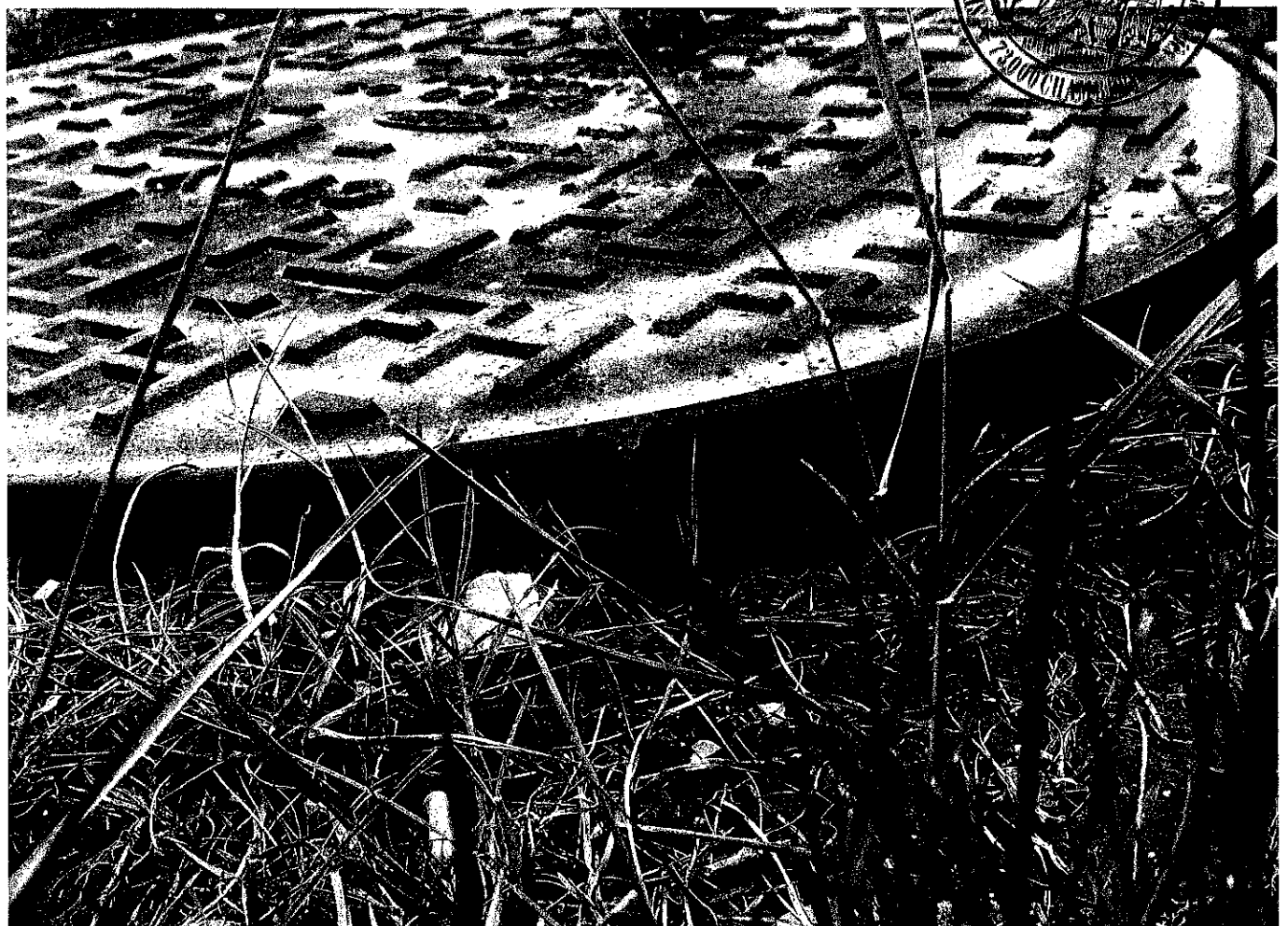
61



62



63



64





65



66



6A



68



69



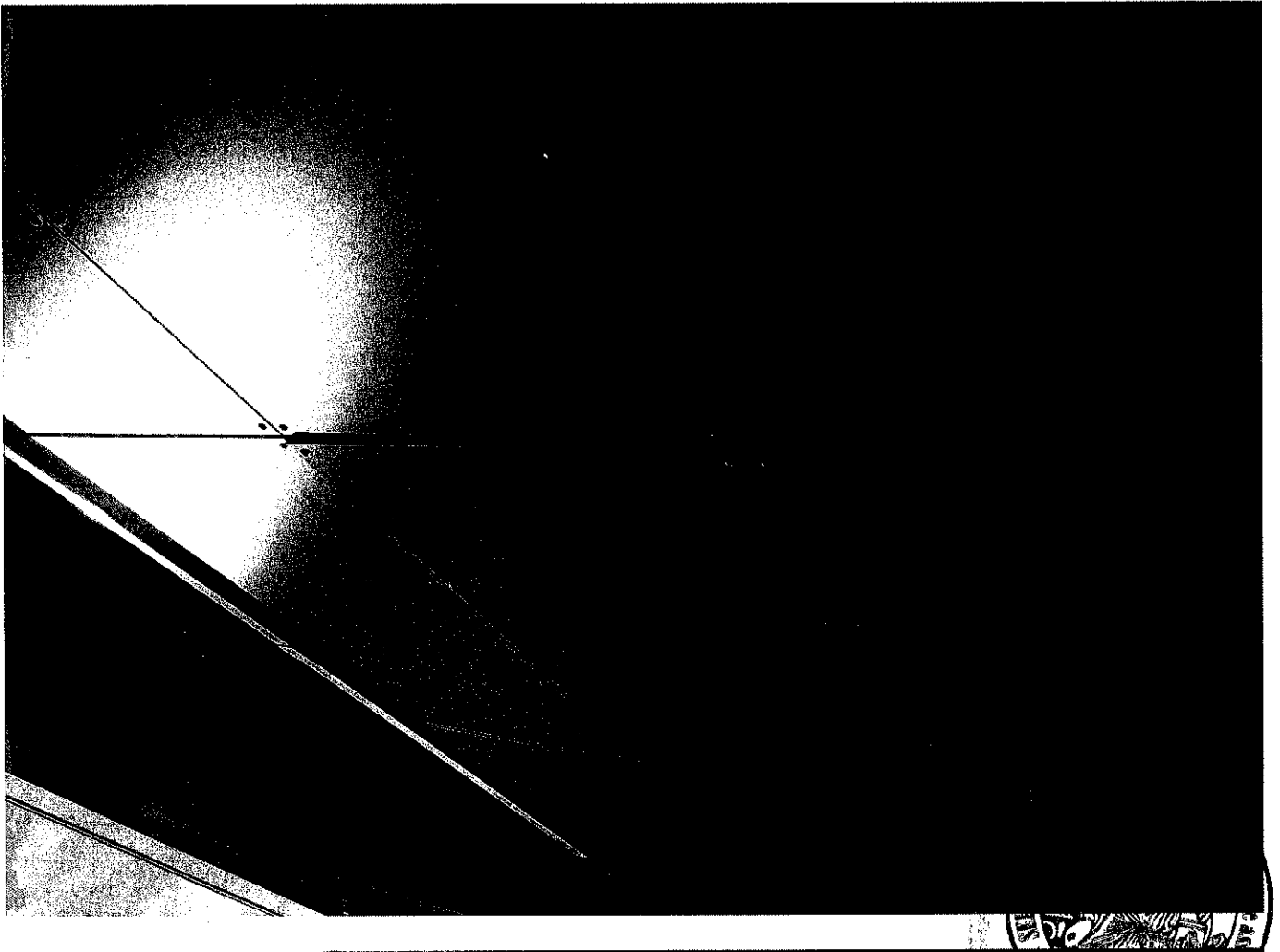
70



71



72



73



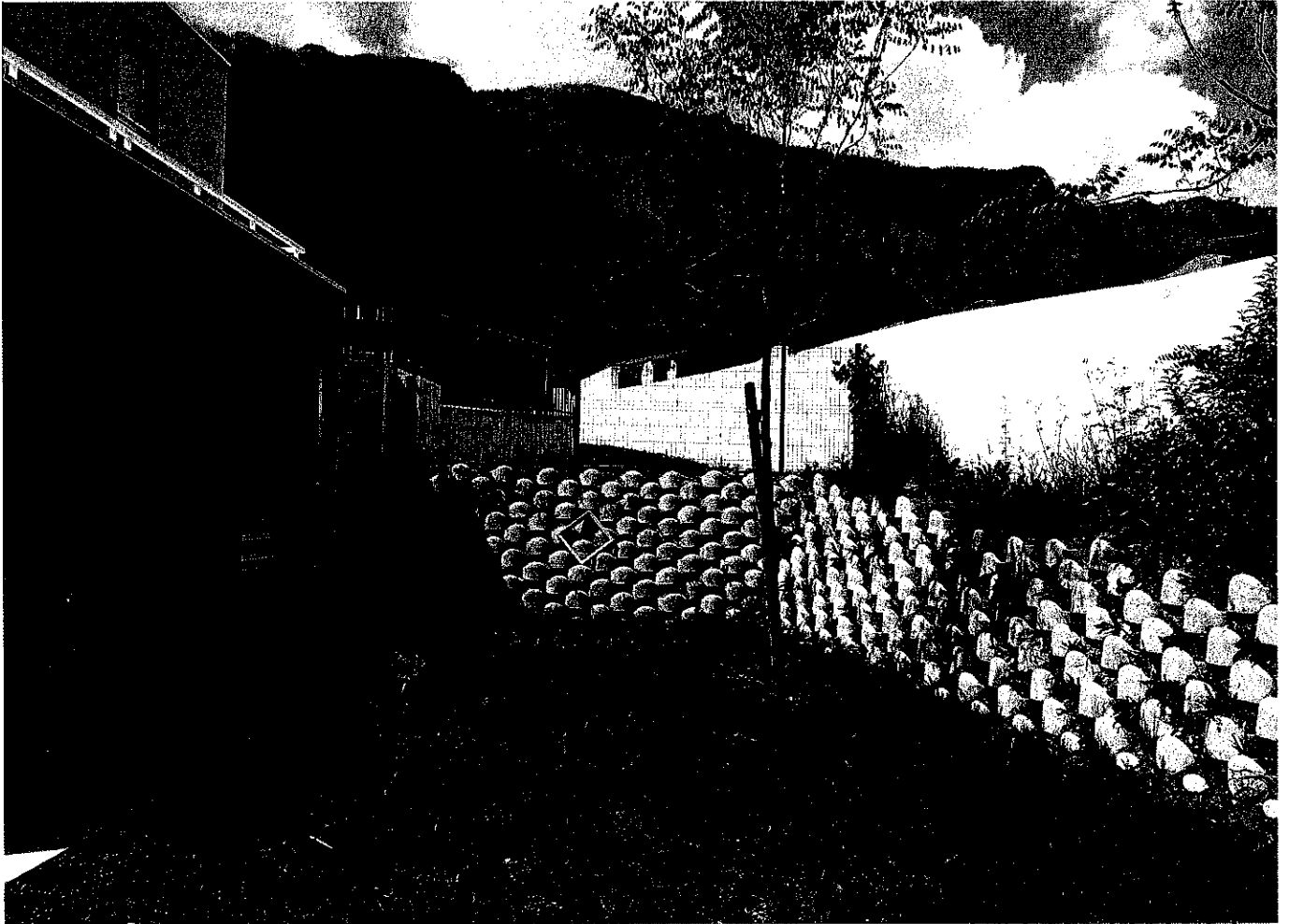
74



75



76



77



78





79



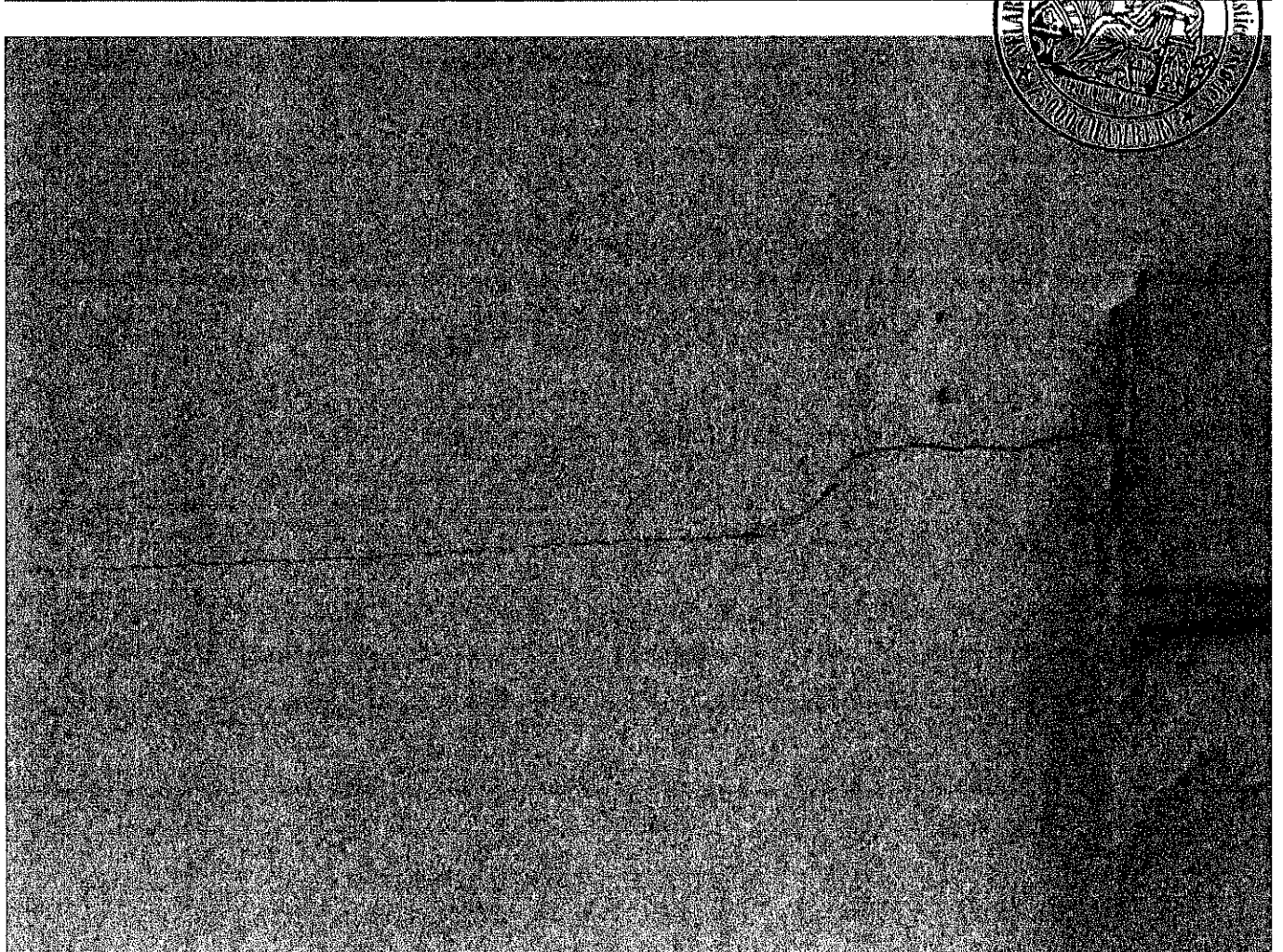
80







83



84



85



86





87



88



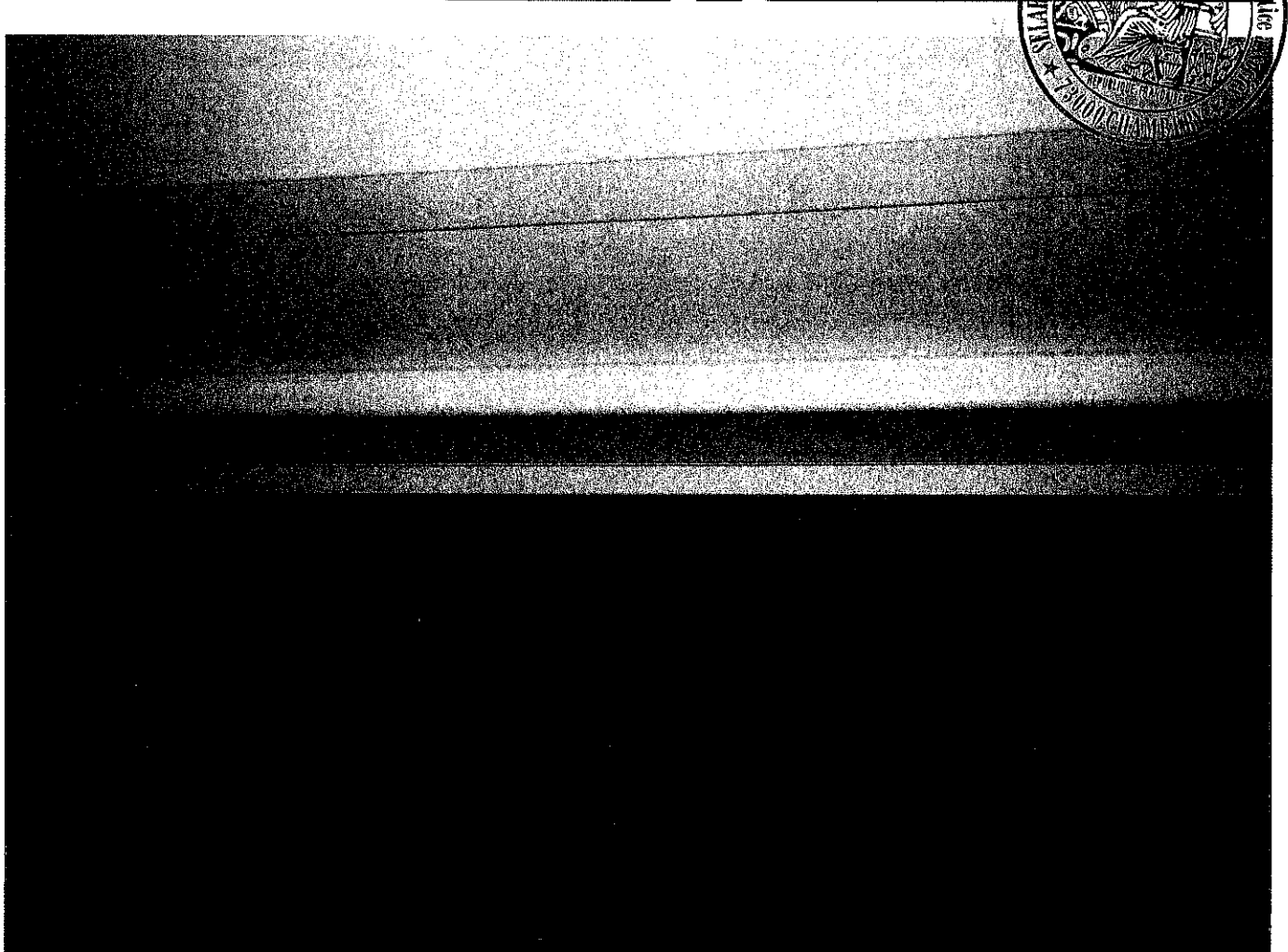
89



90

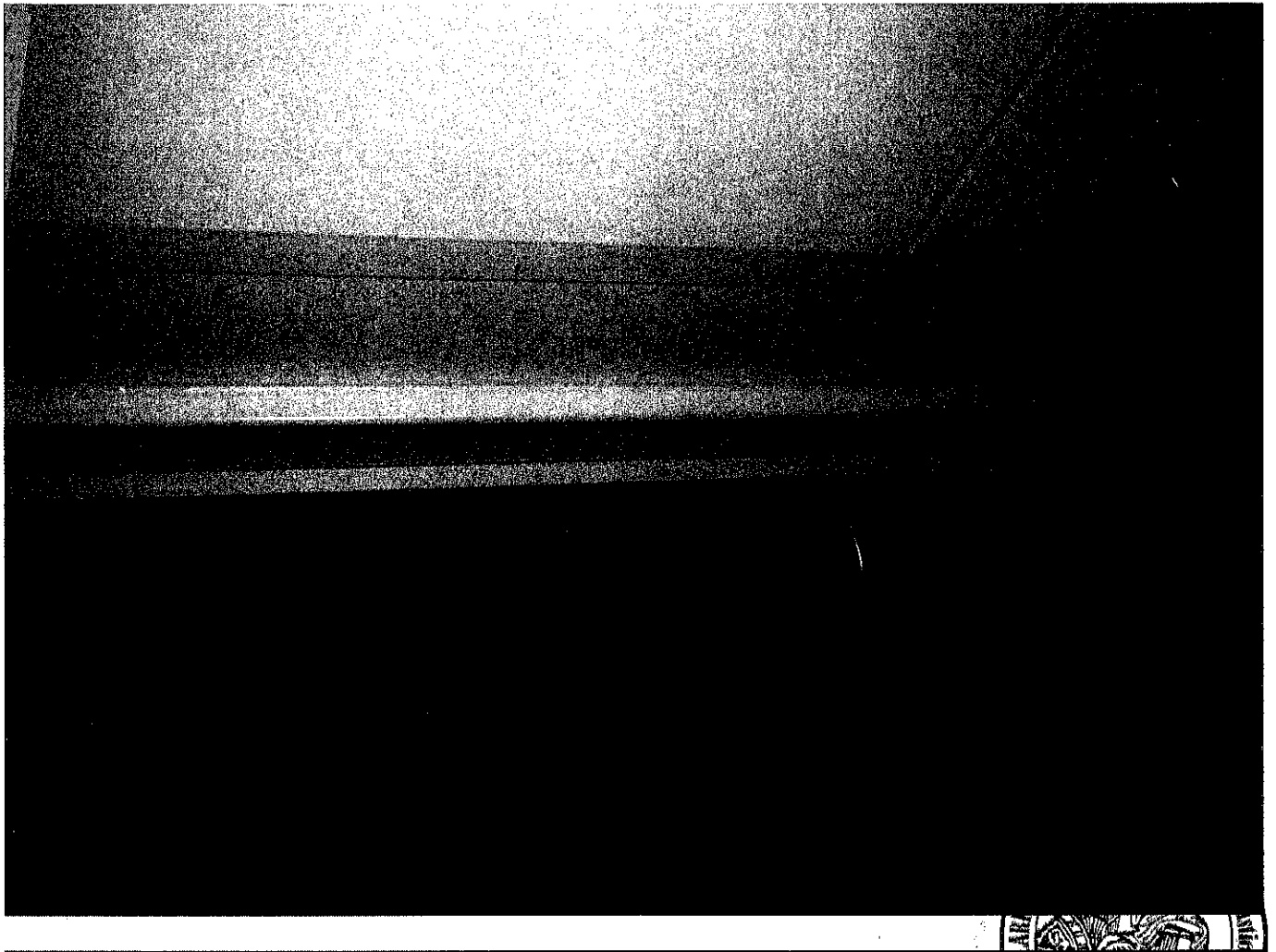


91



92

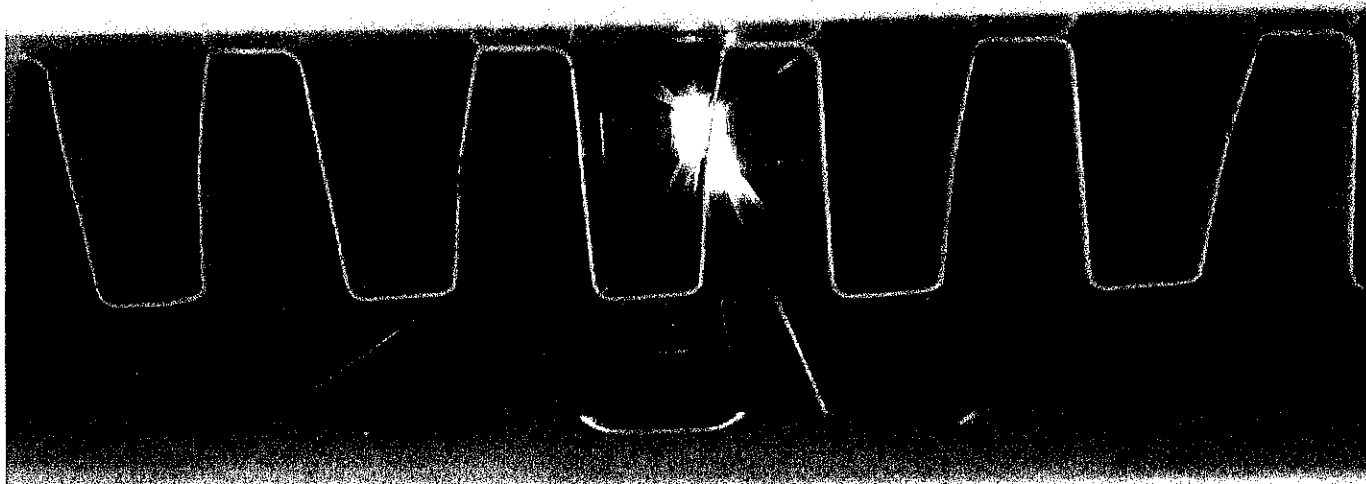




93



94



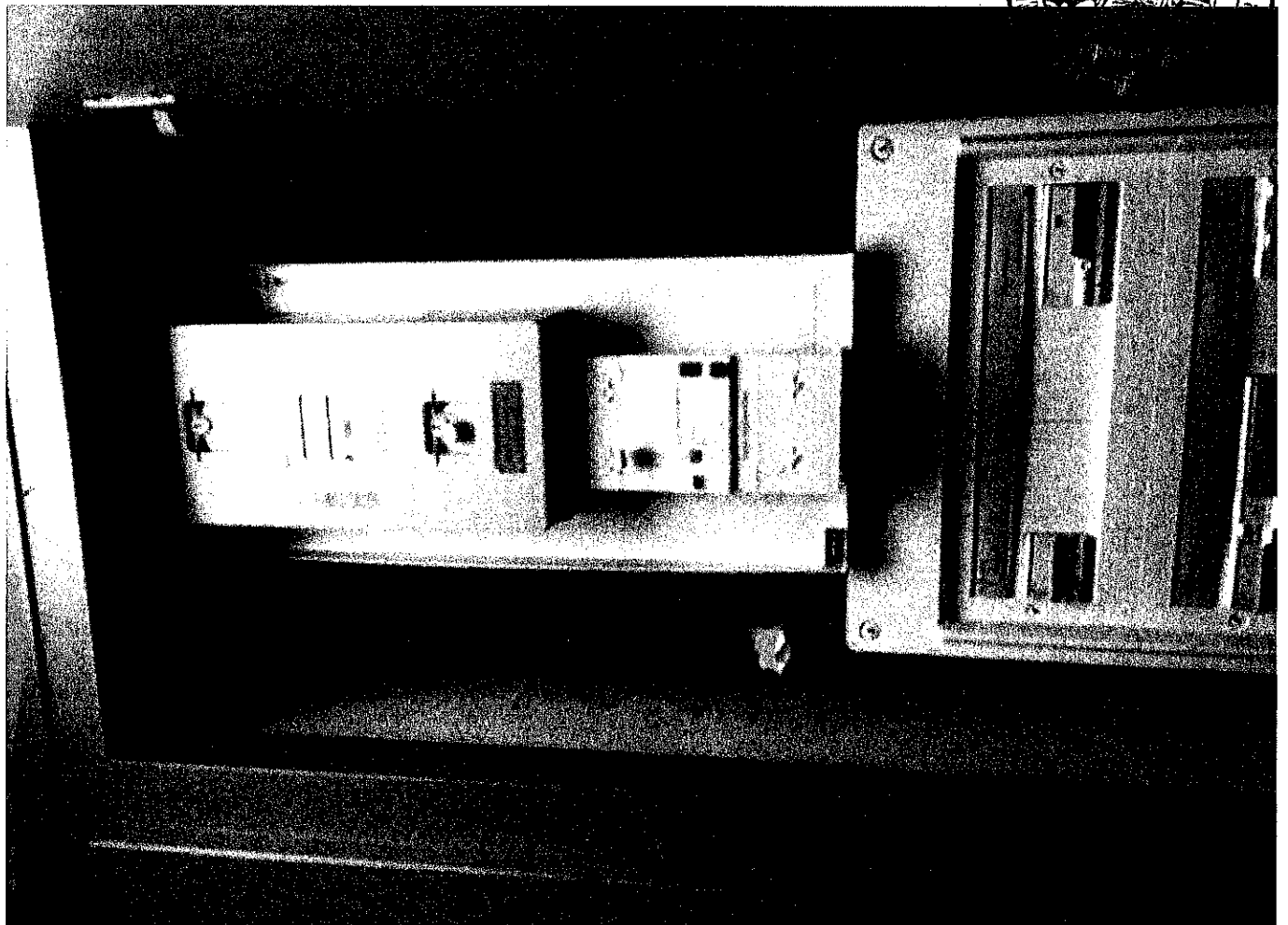
95



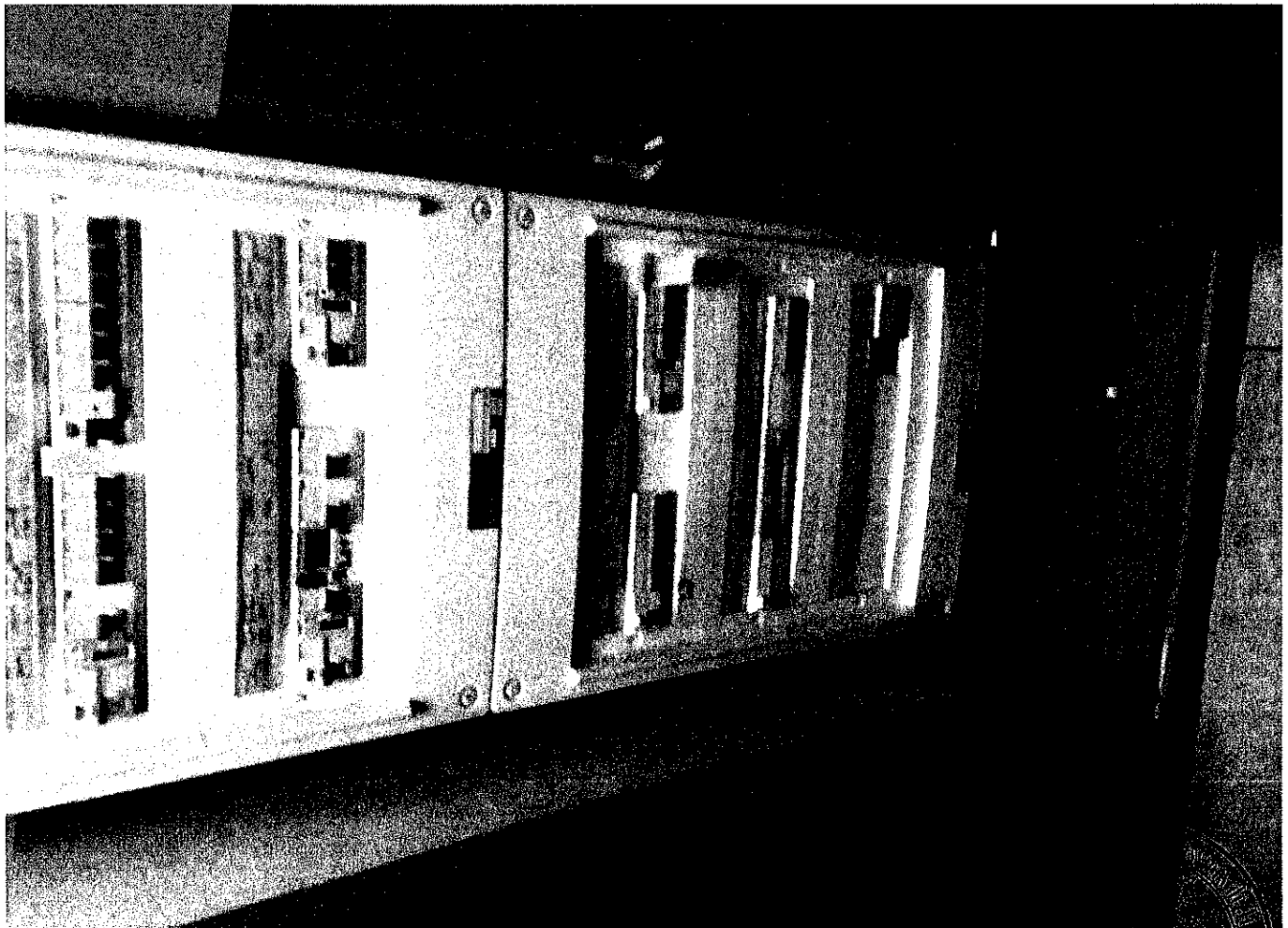
96



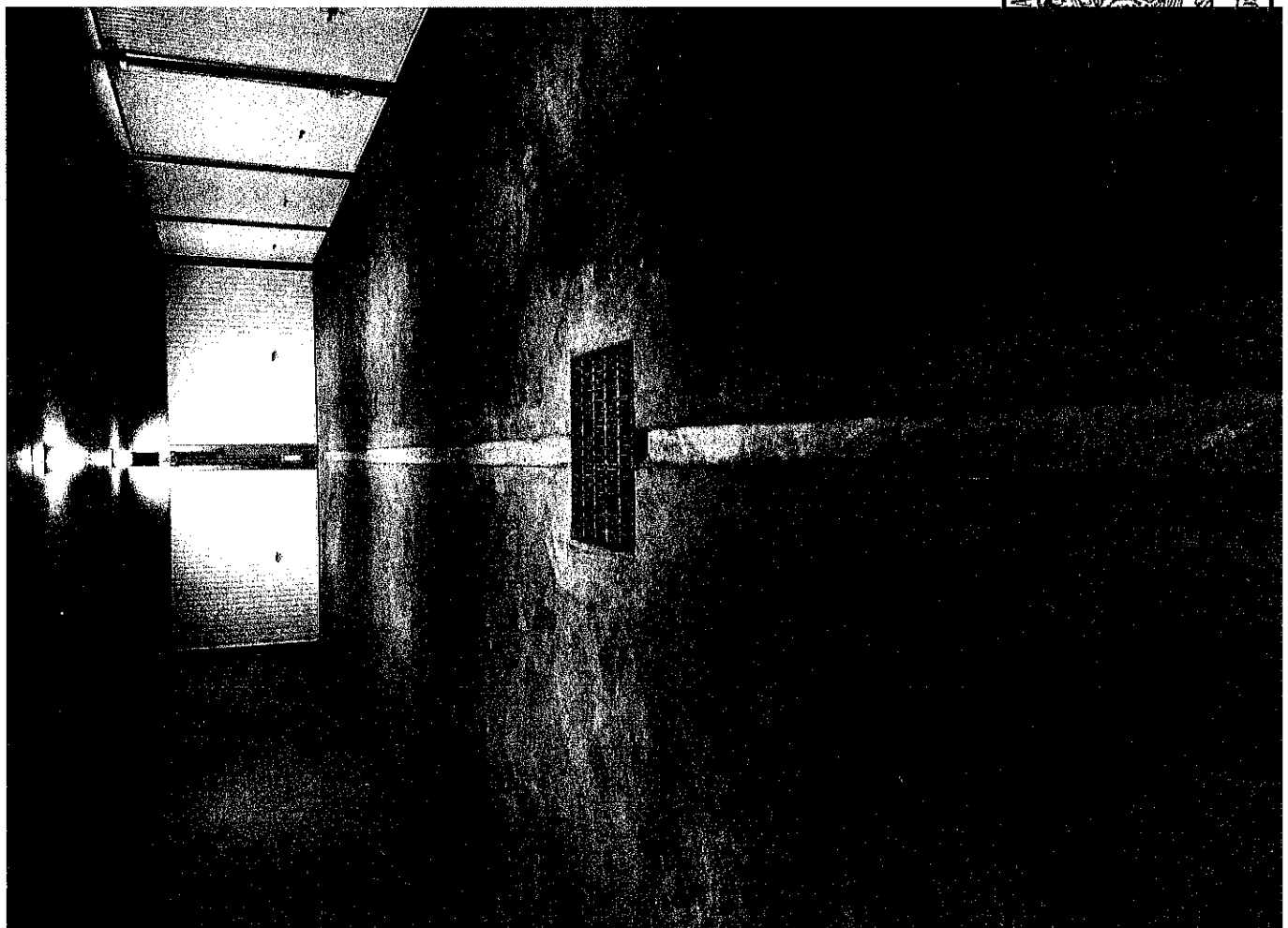
97



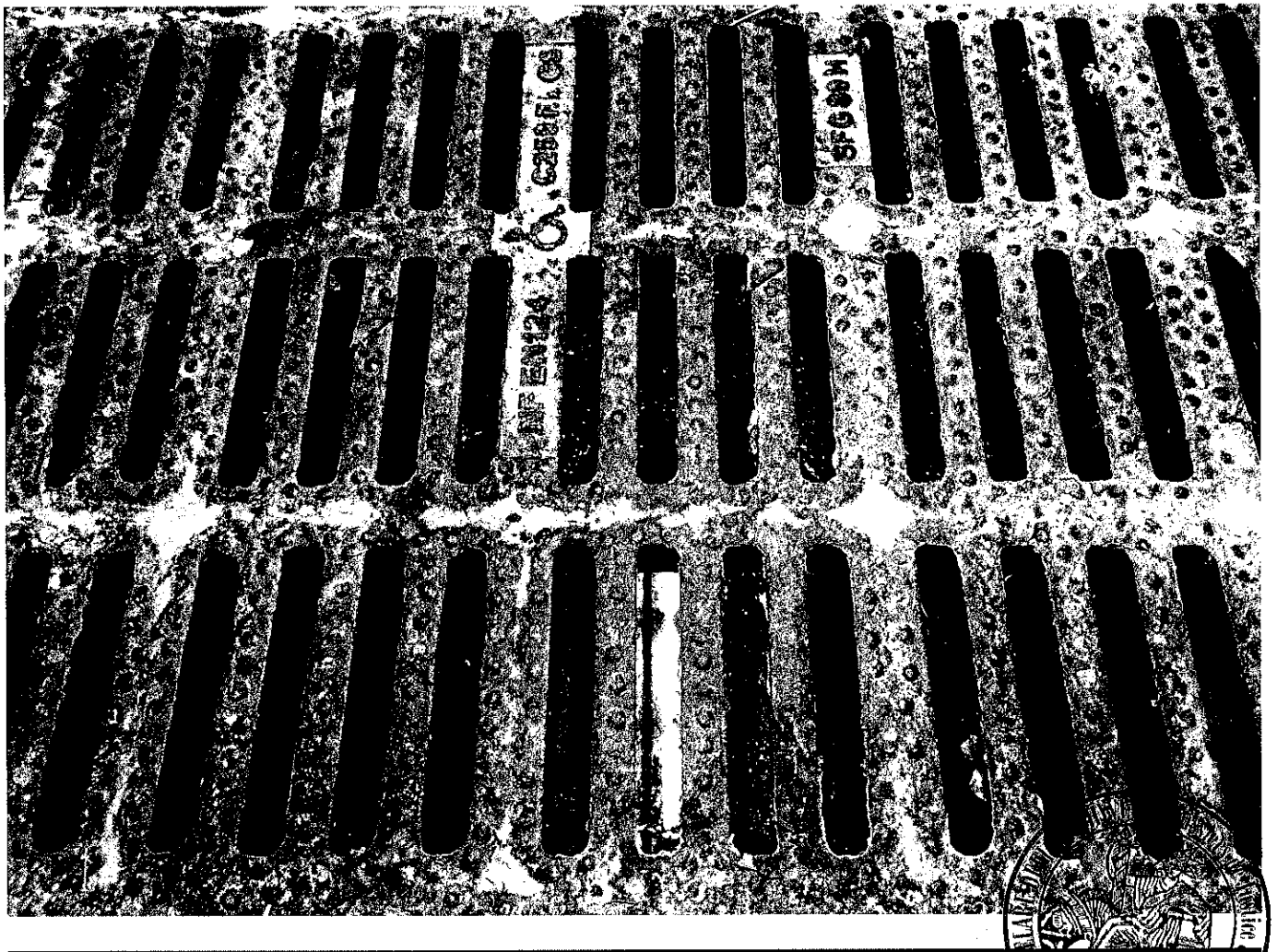
98



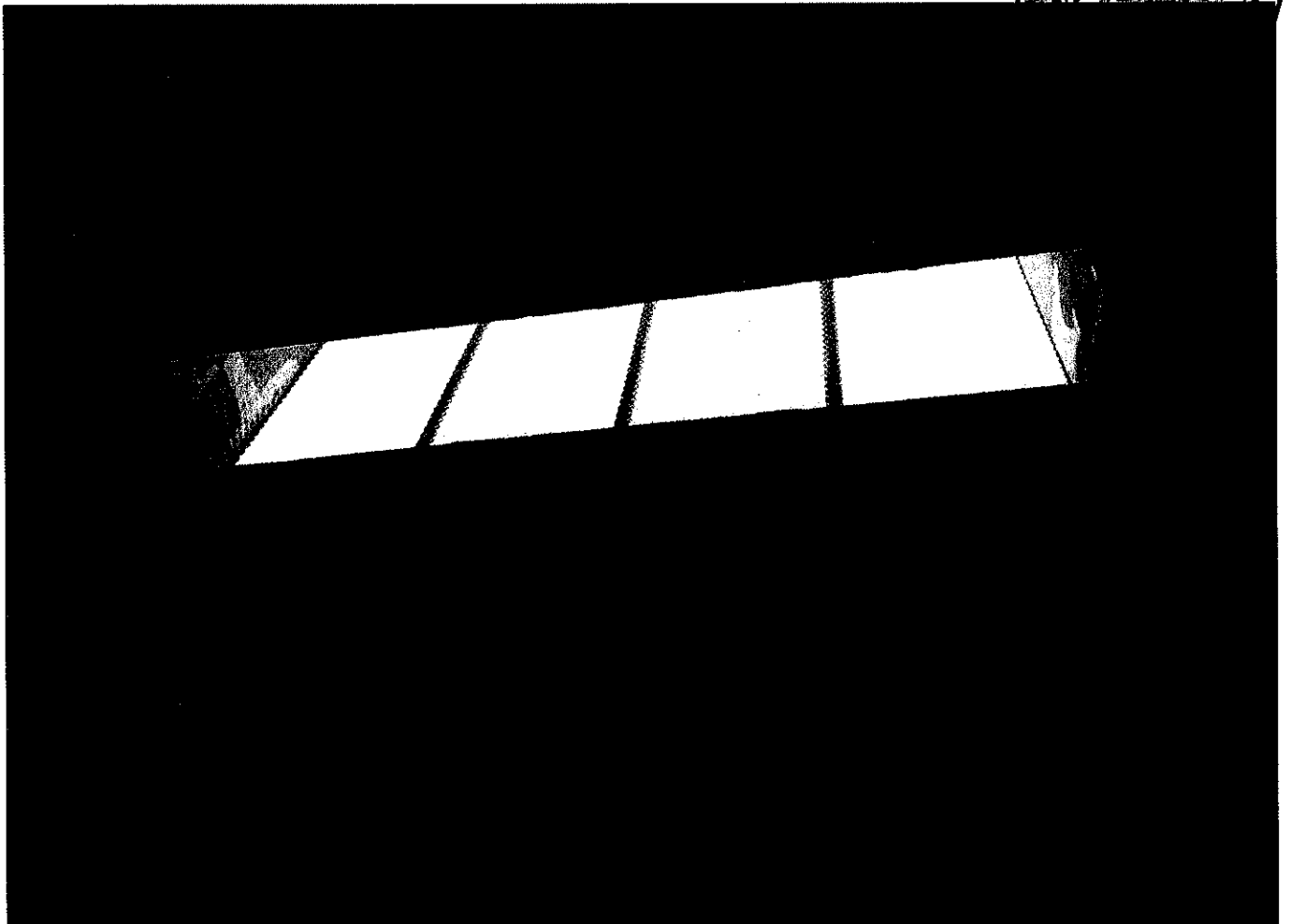
99



100



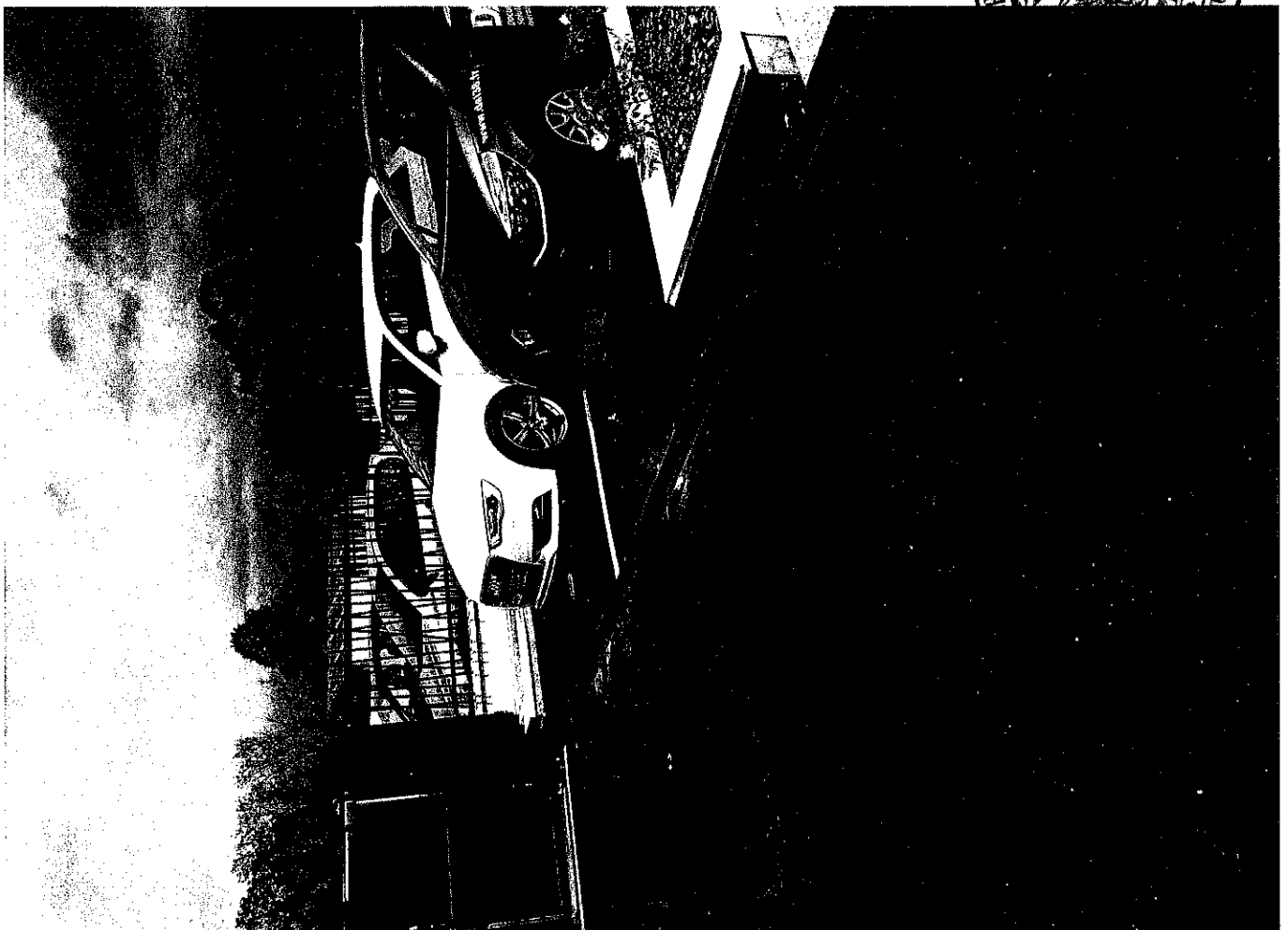
101



102



103



104

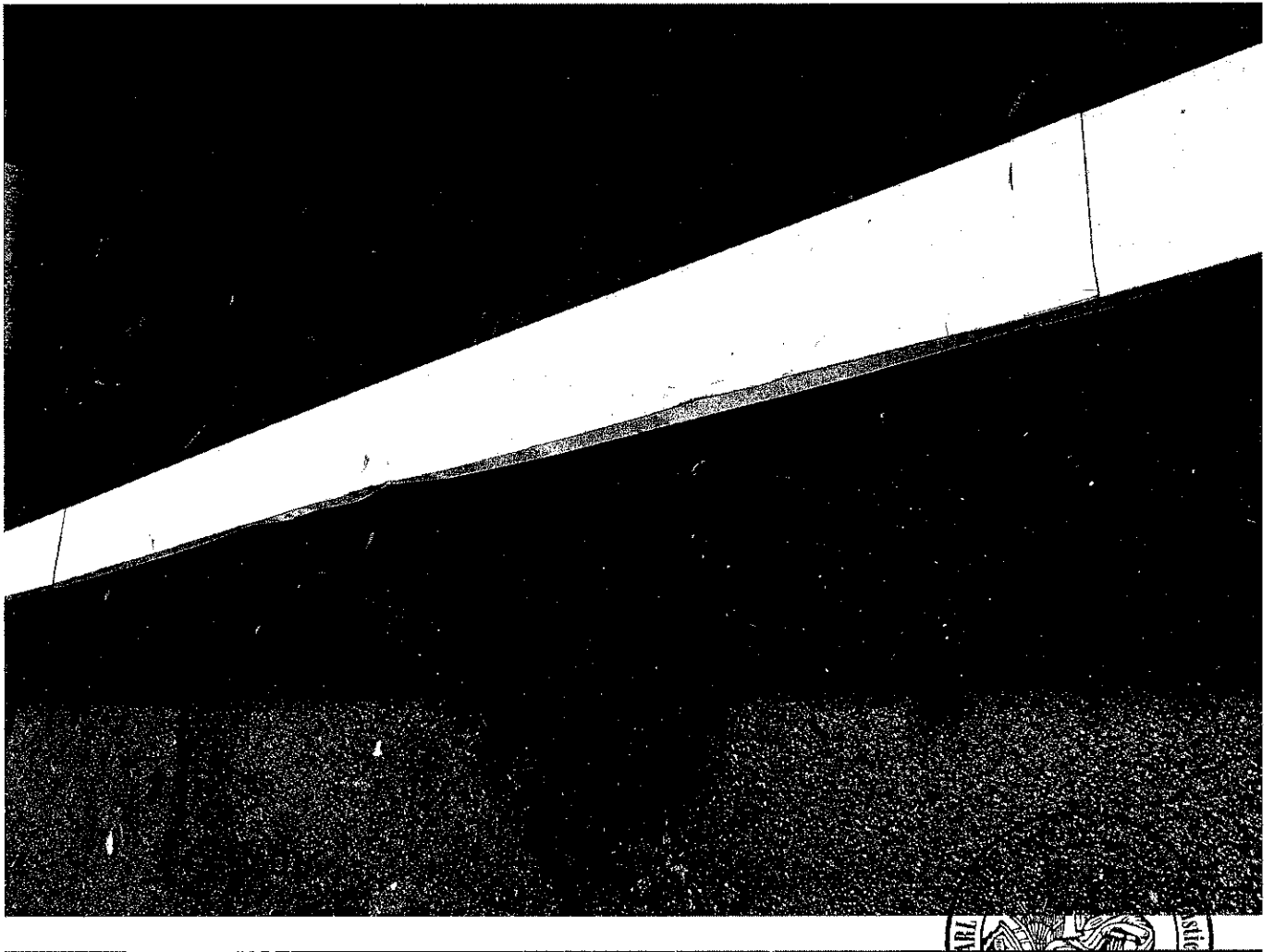




105



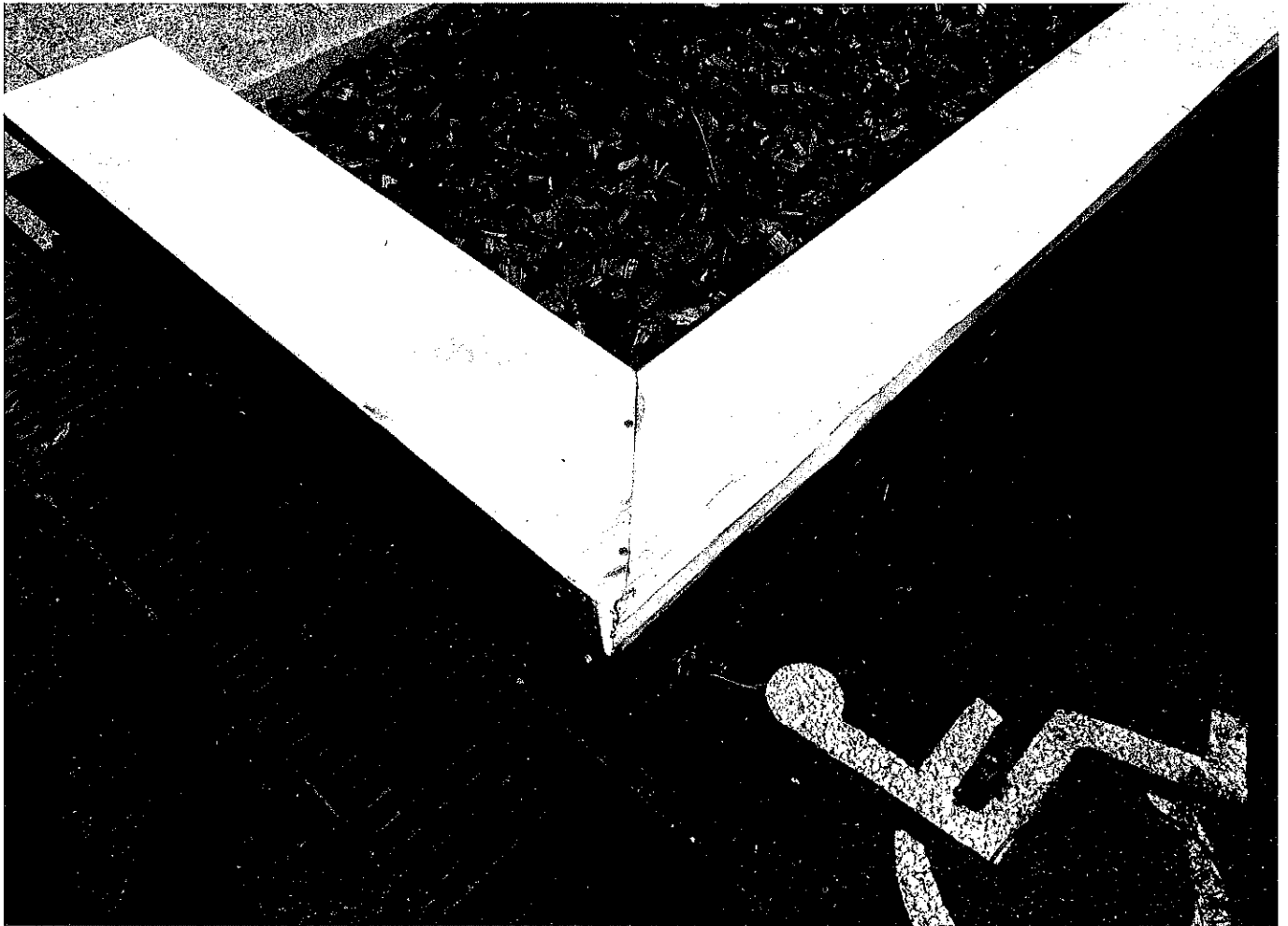
106



107



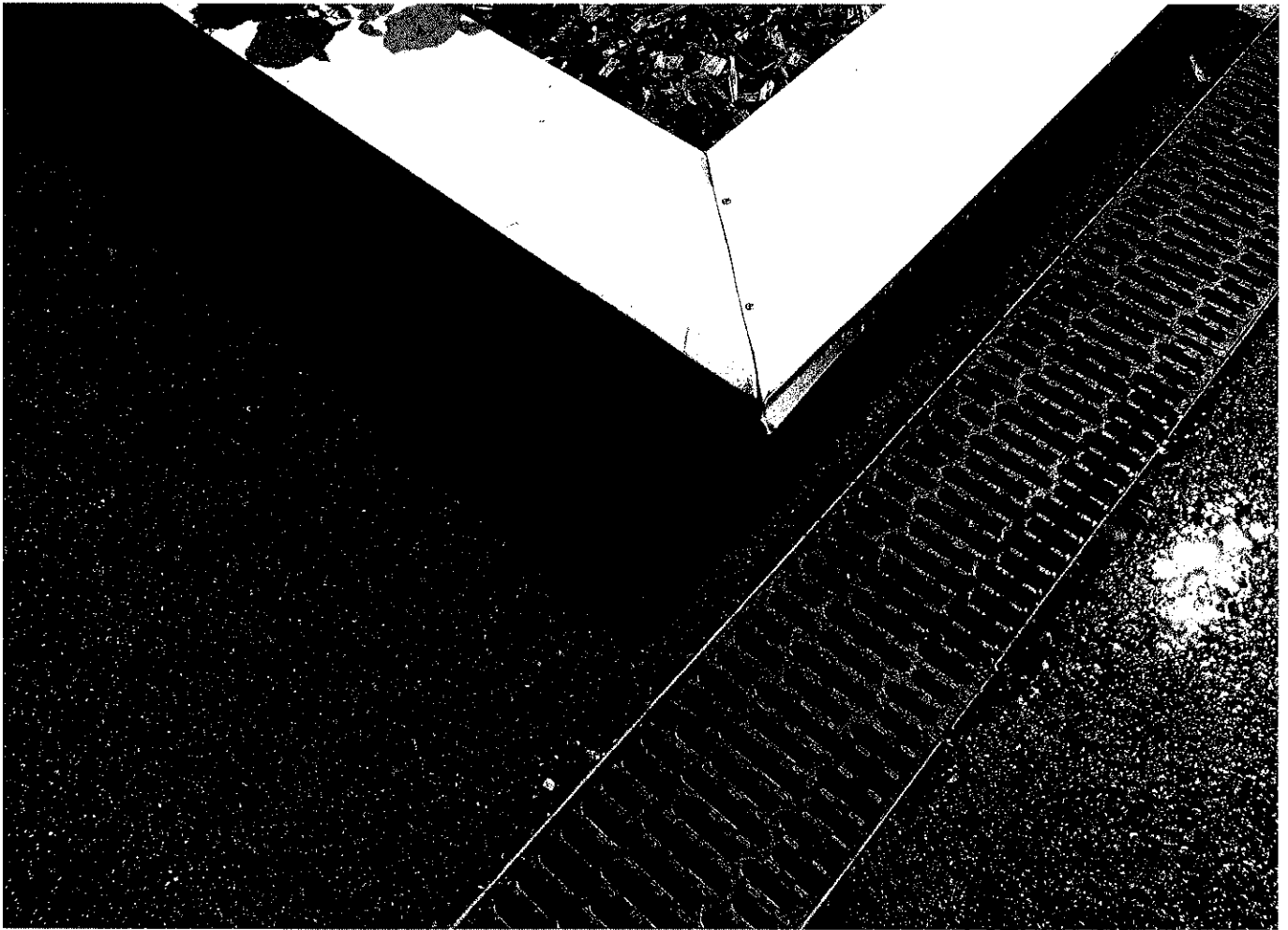
108



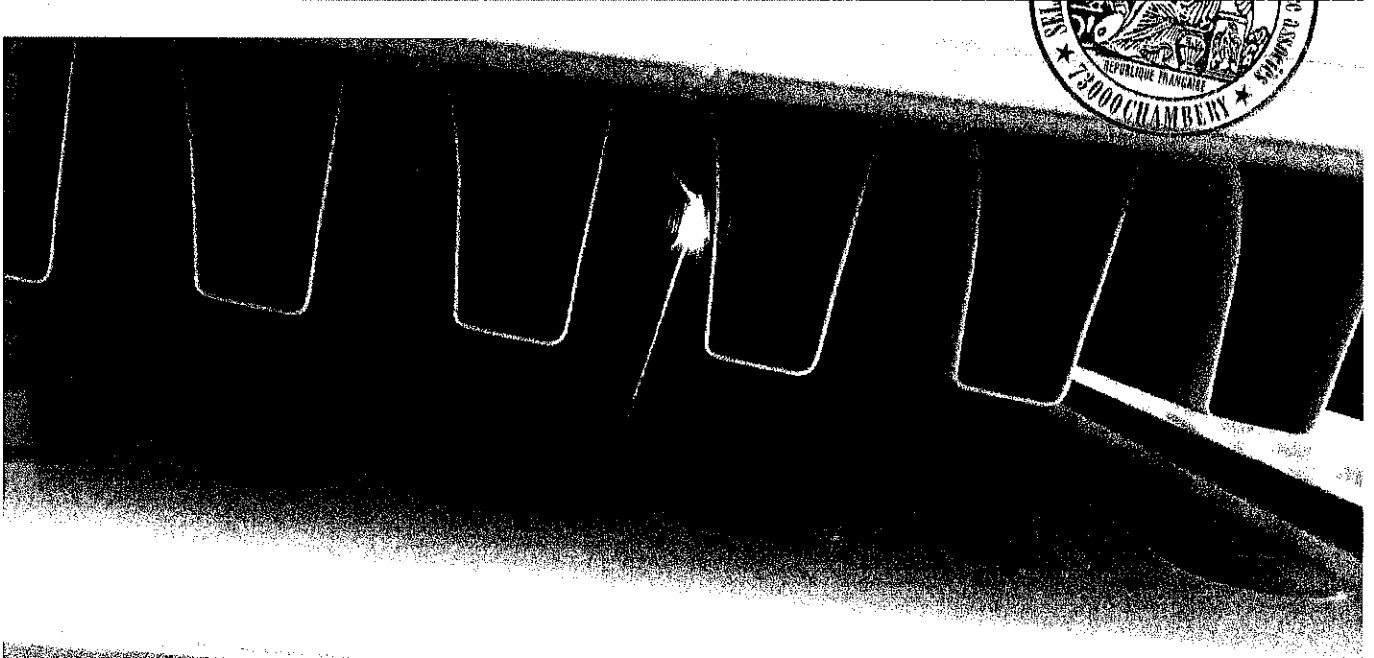
109



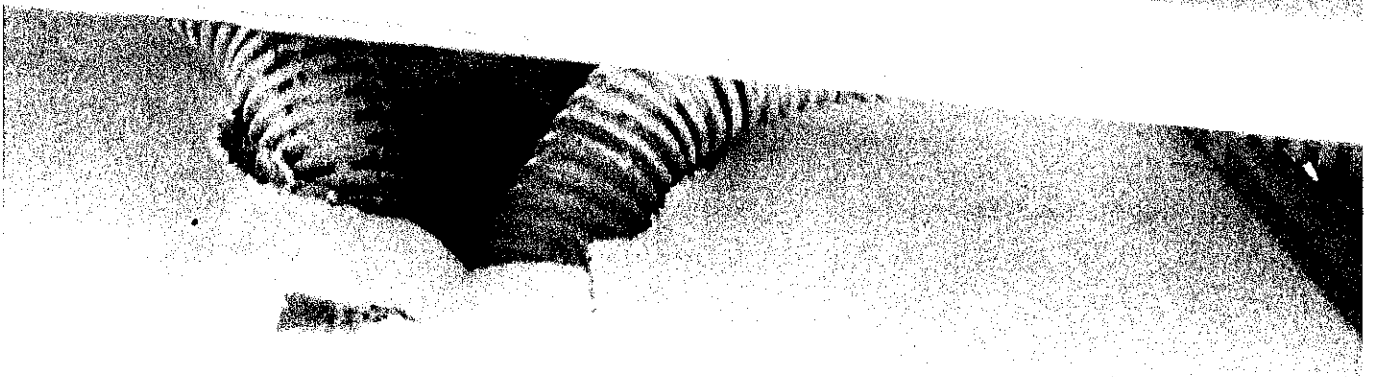
110

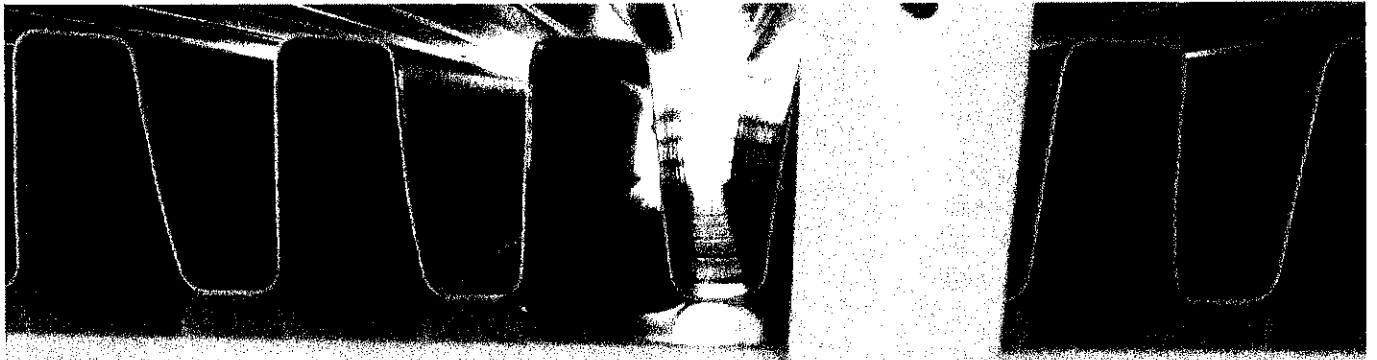


M1

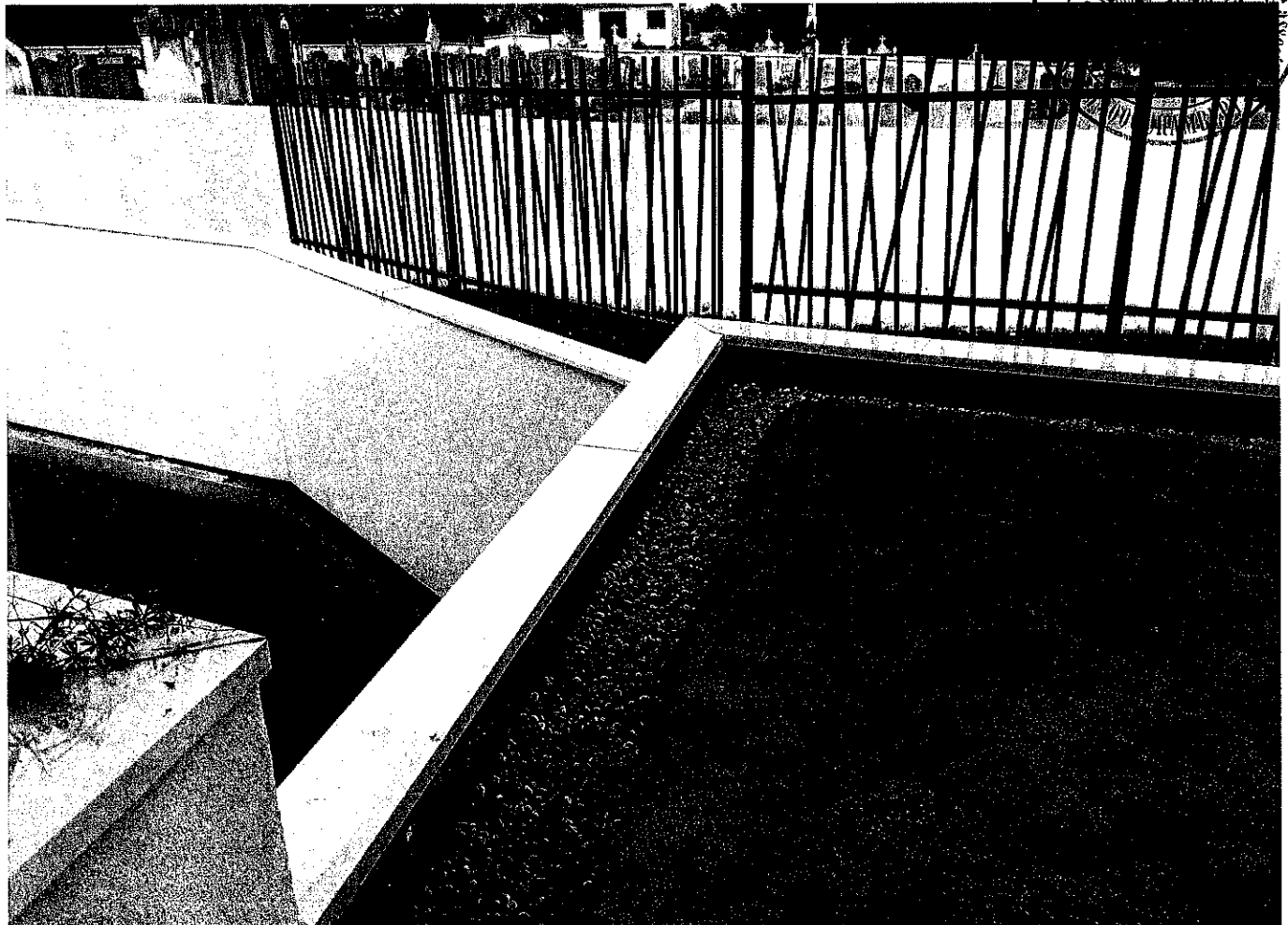
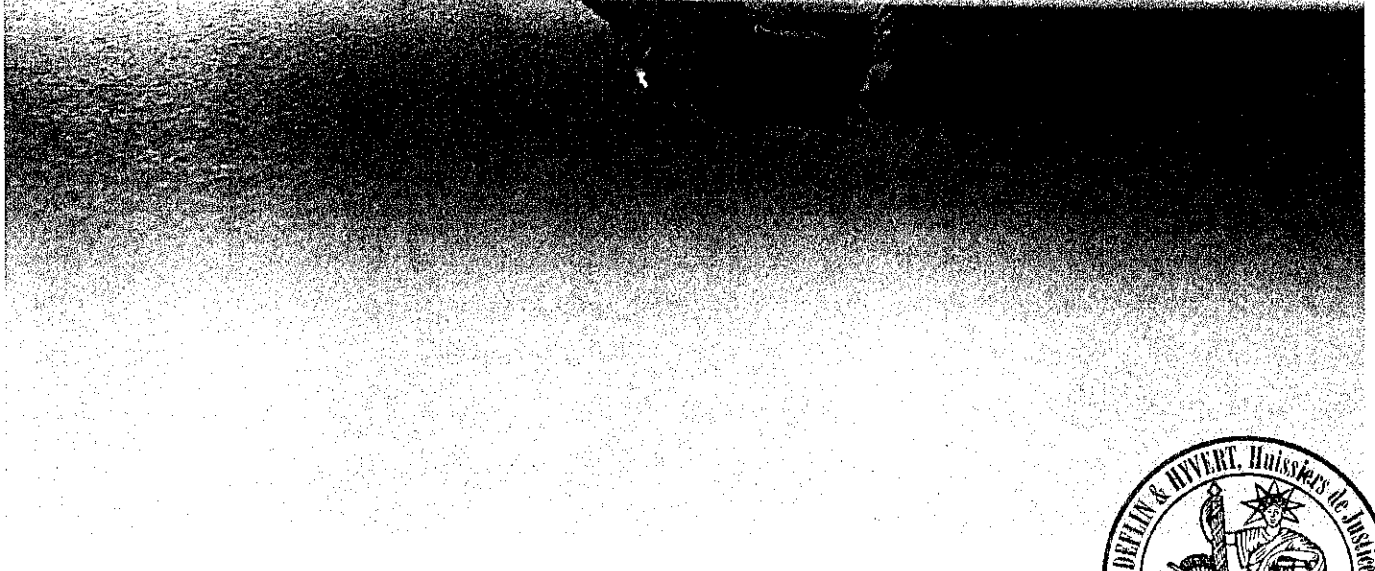


M2



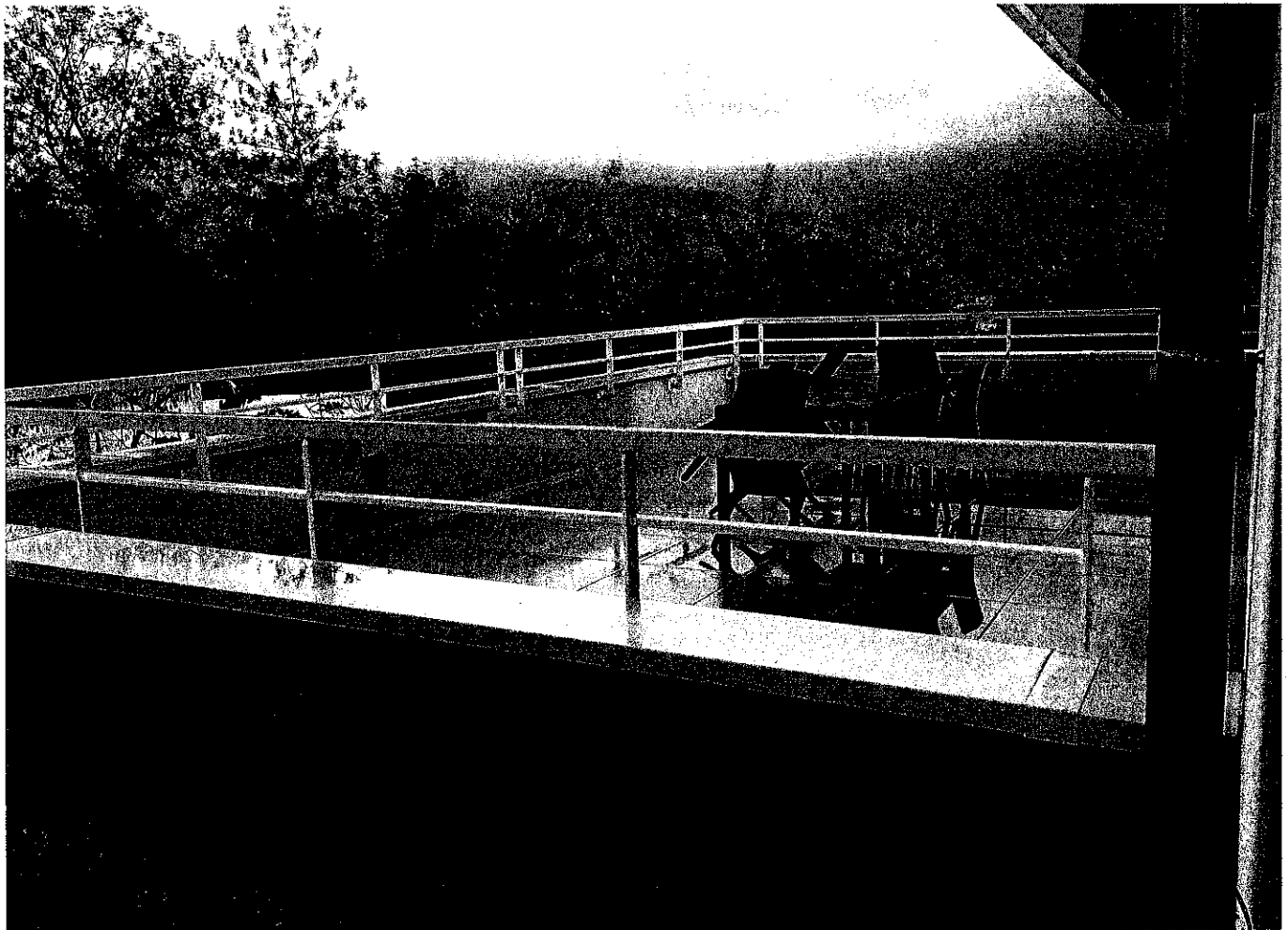


113



114





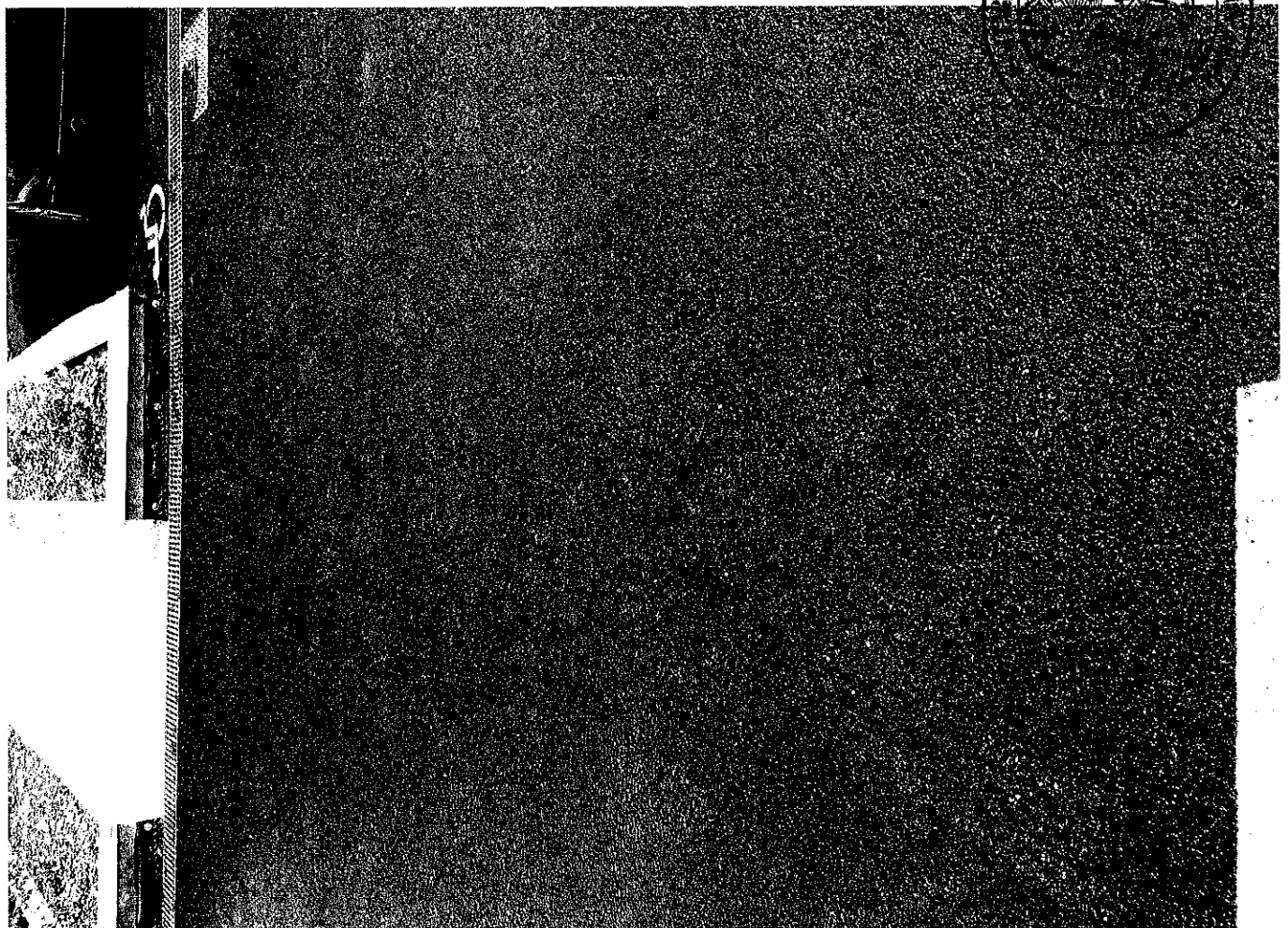
115



116



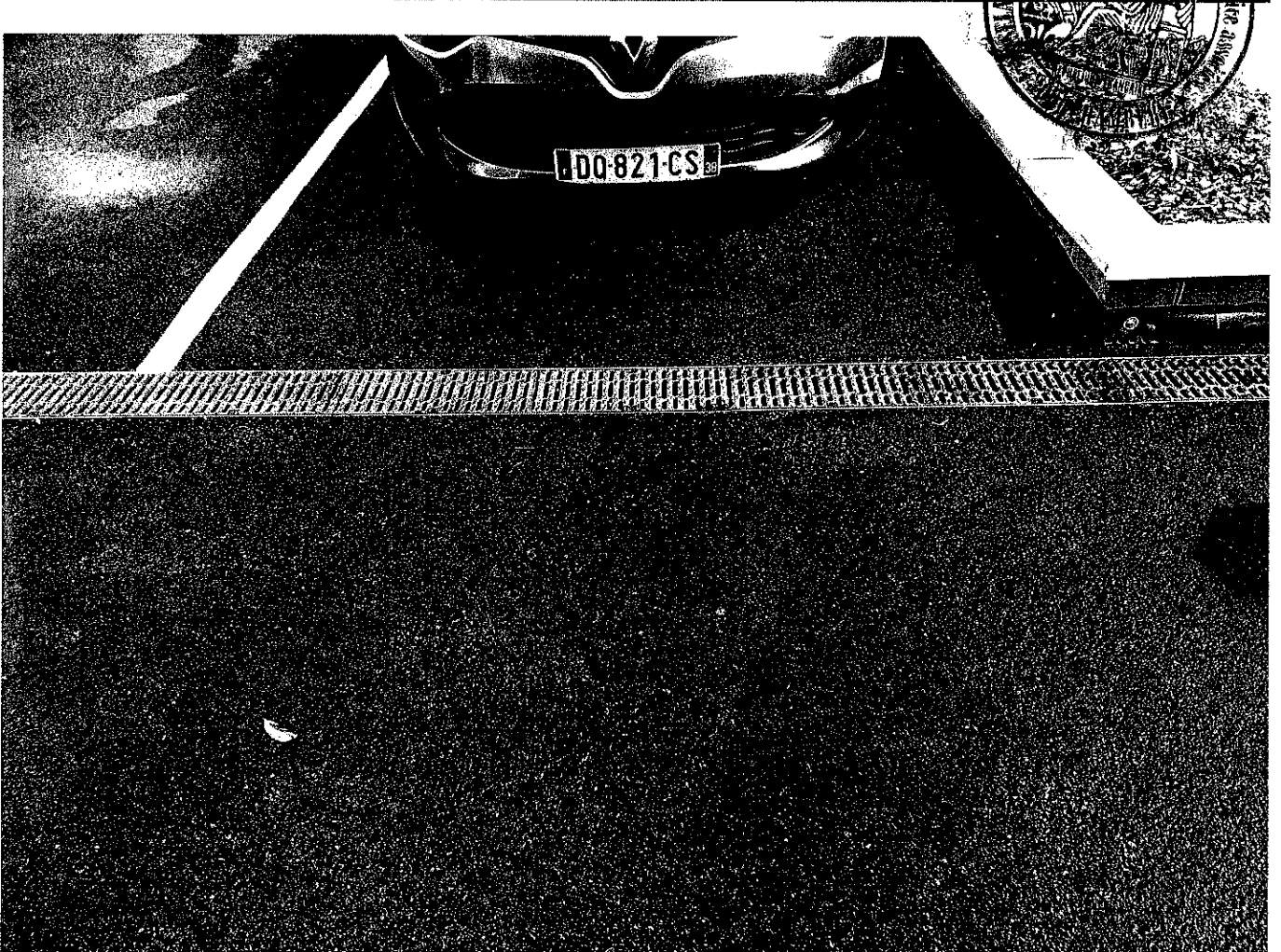
117



118



119



120