

**REPONSES APPORTEES AU PRE RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE**  
**ENSEMBLE IMMOBILIER SITUE AU 90 RUE DE STENDHAL A**  
**MONTBONNOT SAINT MARTIN**

Date : 01/09/2021

**Projet : SCCV LA MESANGERAIE 38330 Montbonnot St-Martin**

**Caractéristiques générales du projet**

Bâtiment 1 = R+2 790 rue Général de Gaulle – 9 logements

**Bâtiment 2 = R+2 90 rue de Stendhal – 12 logements**

Bâtiment 3 = R+1 70 rue de Stendhal – 7 logements

Nombre total de logements : 28

Nombre de logements sociaux : 7

Nombres de garages boxés : 7 doubles dans le bâtiment 1 - **10 + 2 doubles dans le bâtiment 2**

**DROC : 16/11/2015**

**Procès-verbal de réception des travaux 23/06/2017**

**Liste de diffusion**

Avocat : SCP DUCROS - [scp@ducrot-avocats.com](mailto:scp@ducrot-avocats.com)

**Documents**

| Production   | Date   | Intervenants concernés                    |
|--|--|---|
| Plans de vente définitifs  |  | Architecte/SCCV<br>SCCV pour transmission |
| Plans MARCHE<br>PM01C PLAN DE MASSE<br>PM09A BAT 2 RDJARDINS<br>PM10A BAT 2 RDCHAUSSEE<br>PM11A BAT 2 ETAGE<br>PM12A BAT 2 TOITURE<br>PM14A FACADES SUD ET EST<br>PM15A FACADES OUEST ET NORD  | MAI 2015<br>(24/11/2015)   | Architecte                                |
| CCTP/DPGF  |  | SCCV pour transmission                    |
| Epure d'implantation   | 12/01/2016   | Géomètre AGATE                            |
| Plan béton armé EXE Fondations<br>coffrage BAT 2 n° 50 Ind. G  | 24/03/2016   | Bureau Structure<br>MATTE/SOGREBAT        |
| Plan béton armé EXE PH RDJ BAT 2<br>n°60 ind. C  | 31/03/2016   | Bureau Structure<br>MATTE/SOGREBAT        |
| Carnet détail indice A lot façades<br>+ plans de calepinage façade Plans<br>MARCHE PM 14A et 15A<br>+ Avis technique 2/16-1753   | Février 2016<br><br>15/11/2016   | RENOV RHONE ALPES<br>Architecte           |
| Nota : le CR n°48 est le dernier<br>compte rendu avant livraison   |  | JFI                                       |
| Attestation traitement des garde-<br>corps<br>+ fiche technique produit  | 13/07/2021<br><br>Mars 2006  | SMC/NJP<br><br>SMC                        |
| Procès-verbaux de réception des<br>travaux   | 23/06/2017   | Entreprises                               |
| QUITUS :<br>CURTO logement 10<br>PORALU logement 10<br>Réponse FERREIRA logement 10<br>CURTO logement 16<br>CURTO logement 16<br>CURTO logement 16<br>CURTO logement 16<br>RENOV R-A logement 16<br>TERRACERAMIC logement 16<br>TERRACERAMIC logement 16 | 19/09/2017<br>03/07/2017<br>13/10/2017<br>17/10/2017<br>25/01/2018<br>04/04/2018<br>19/09/2017<br>07/11/2017<br>20/12/2017 |   |

**COMMENTAIRES POUR LA PARTIE MOE BATIMENT**

| DEROULEMENT DES REUNIONS D'EXPERTISE – PRE CONCLUSIONS   |  |
|--|--|
| Rapport  | Observations   |
| <b>Page 8</b><br>« Il a pu être constaté de visu en présence de l'ensemble des intervenants présents et <i>dans le respect du contradictoire, que les allégations des demandeurs sont fondés</i> suite à la visite qui a eu lieu dans les parties communes et dans les parties privatives ». | <p><b>Nous contestons cette affirmation Nous tenons à préciser qu'une grande partie des allégations ne sont pas fondées et cela a été répété à plusieurs reprises lors de la visite.</b></p> <p>Nous constatons que de nombreux points sont « conformes aux normes en vigueur et règles de l'art » et que certaines demandes des acquéreurs ont fait l'objet d'interventions des entreprises pour lesquelles ils ont signé des quitus.</p> <p>Nos remarques ci-dessous concerne les points en lien avec la maîtrise d'œuvre bâtiments.</p>   |
| Extérieurs /stationnements :   |  |
| <b>Pages 8 à 12</b><br><b>Pages 32 à 36</b><br>« il apparait des non conformités vis-à-vis des règles d'aménagement et de conception notamment de respect de la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés »   | <p><b>Nota : la norme NF P 91-120 fait référence aux parcs de stationnements privés pour les ouvrages en béton. Elle ne s'applique pas aux ouvrages extérieurs mais uniquement aux rampes et parkings couverts. Le bureau d'étude VRD fera part des recommandations qui s'appliquent pour les places de stationnement extérieures.</b></p>   |
| « Des obstacles (murets en relevés) gênent les utilisateurs pour les stationnements »  | <p><b><u>Murets formant chasse roues :</u></b></p> <p>Les murets figurent sur le plan MASSE ARCHITECTE, ils ne sont pas dans l'emprise des stationnements et leur hauteur d'environ 15cm est moins élevée que certaines bordures.</p> <p>Ils sont réalisés conformément au plan MASSE ARCHITECTE et plan BETON. Arases des relevés située à 305.65. Les murets ne créent pas d'obstacle à l'ouverture des portières. Ils n'ont pas vocation à servir de chasses roues.</p> <p style="text-align: right;"><b><u>Plan MASSE MARCHE PM01C</u></b><br/> <b><u>Plan BA EXE PH RDJ BAT 2 n°60 ind. C</u></b></p> <p><b>Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.</b></p> |

Muret entre 13 et 17cm :



Bordure sur Montbonnot de 20cm :



« Les couvertines métalliques sont coupantes et dangereuses pour les personnes et les biens, provoquant des dégâts sur les véhicules qui tentent de se garer. »

**Débords des couvertines entre 2 et 3cm : Rien à signaler**

Elles ne diminuent pas les largeurs usitées des places de 3m30, 2m50 et 2m30 comme cela apparaît sur l'Annexe 1 – relevé d'état des lieux

**Couvertines :**

**Les couvertines non dégradées ne sont pas coupantes (pliage en L).**

**Seules les couvertines dégradées sont devenues coupantes et dangereuses.**



« Ces couvertines sont vissées, nous avons trouvé au sol de nombreuses vis provenant du chantier, les demandeurs se sont plaints suite à de multiples crevaisons »

Lors de la visite il a été constaté la présence de **2 vis** restantes sur les enrobés. Nous constatons que des vis sont présentes sur certains angles. **Elles sont toutes en place, aucune n'est manquante :**

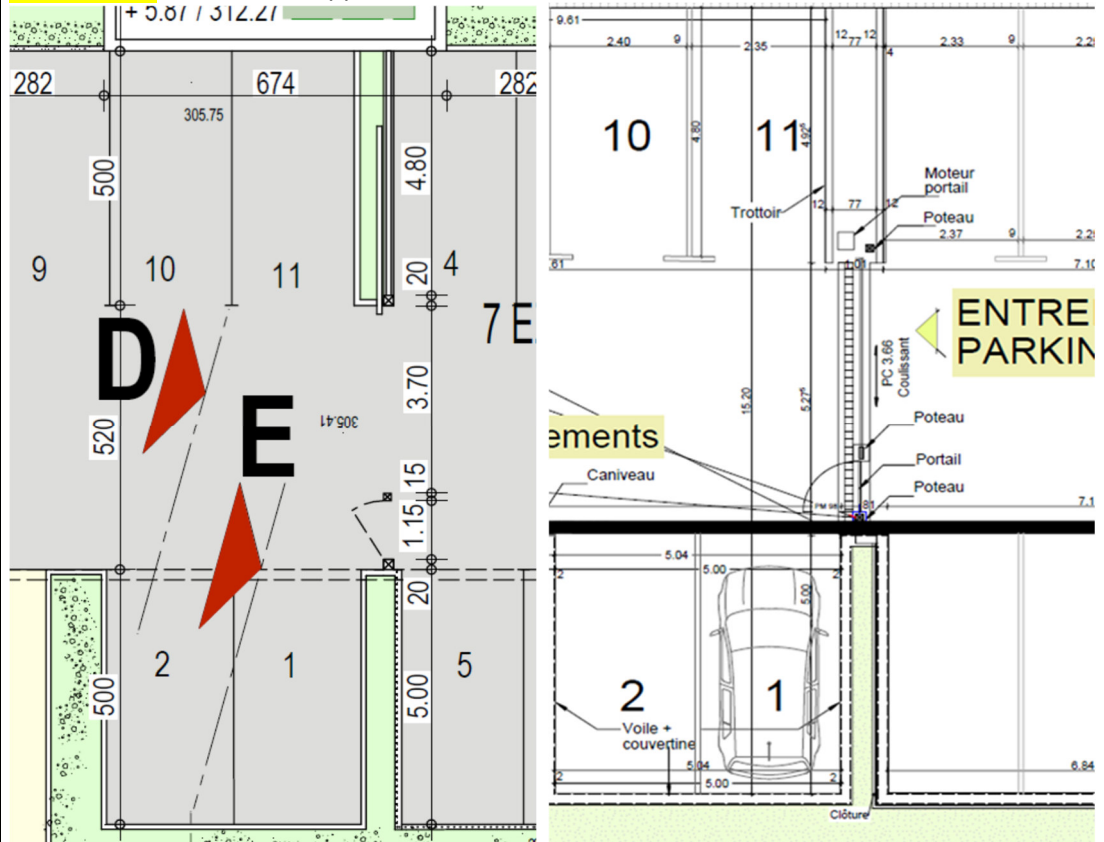


Il n'est pas avéré que les 2 vis présentes datent du chantier.

#### Portail :

Le portail motorisé et portillons sont **implantés conformément au plan MASSE MARCHE ARCHITECTE** comme cela apparaît sur le relevé réalisé :

« Il a été constaté la pose d'un portail motorisé coulissant (+ portillon piétons) d'accès au parking extérieur ce qui réduit encore les largeurs des stationnements »



**Plan MASSE MARCHE PM01C**  
**Annexe 1 – relevé d'état des lieux**

« Il n'est pas sécurisé, il peut s'ouvrir en passant la main par l'espace entre le poteau et le portillon »

Voir photo ci-dessous de la protection mise en œuvre pour éviter le passage de main



**Il est impossible de passer la main entre le poteau et le portillon.**

#### Ventilation haute du sous-sol :

« La couverture béton de la ventilation haute du sous-sol débord sur le cheminement piéton en dalles sur plots le long de l'immeuble et **créé un obstacle dangereux au niveau du visage** et doit être protégé / signalé «par des jardinières »

Le débord de la courette à fait l'objet d'une modification en phase EXE pour éviter les coulures sur l'enduit de la courette. Débord de 14 cm - hauteur 160 cm.

Le risque de toucher le débord semble restreint mais **il peut être signalé par un dispositif visuel adéquat (peinture contrastée ou bande caoutchouc).**

**L'absence d'entretien des haies rapproche les piétons de la ventilation.**

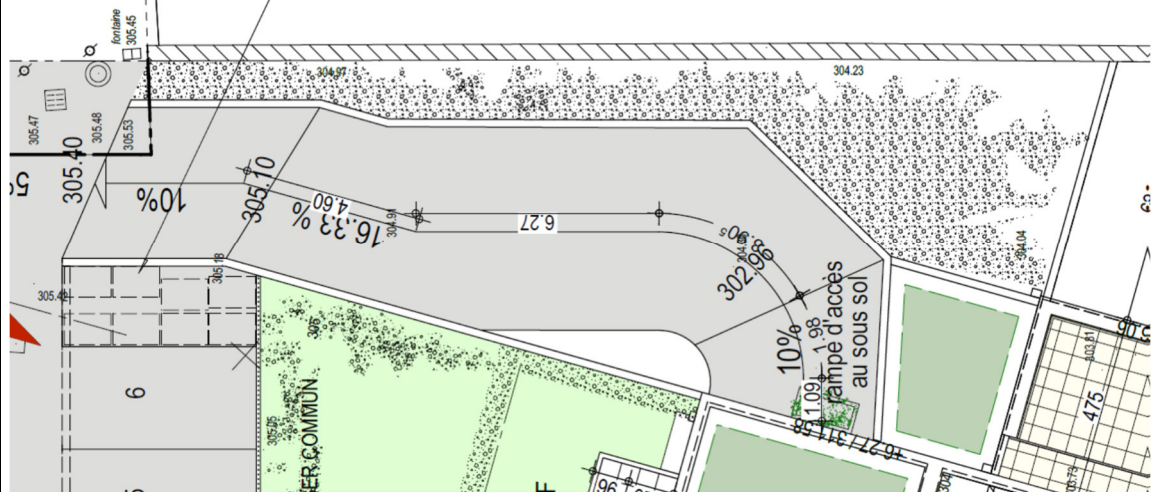
**La largeur du cheminement de 150cm est largement supérieure aux 120cm réglementaires :**





**Accès à l'espace technique le long du cimetière :**

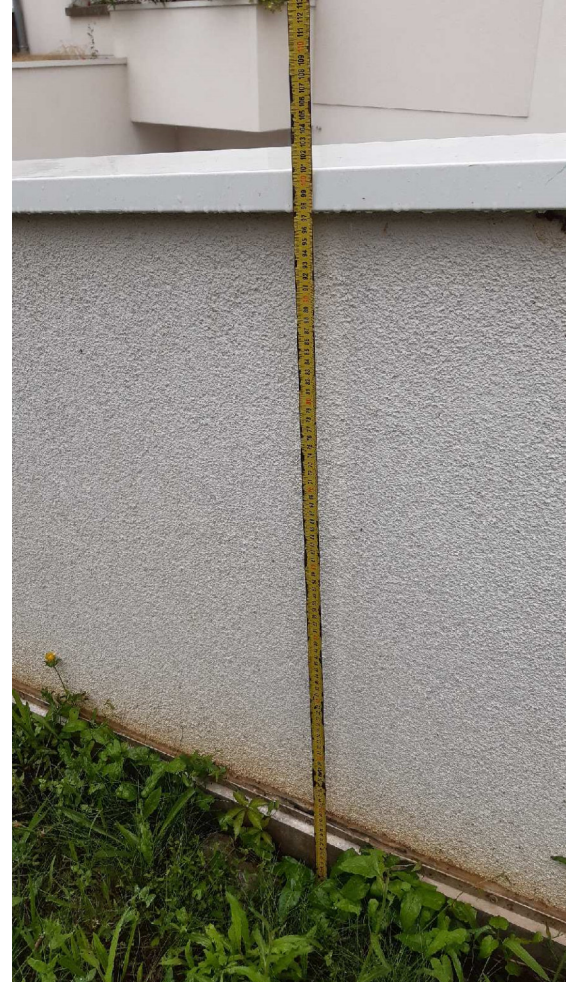
**Conforme au plan MASSE architecte**



**Plan MASSE MARCHE PM01C**

**Espace protégé des risques de chutes au droit de l'acrotère en béton 1m mesuré sous solin :**

« Cet espace n'est pas protégé contre les risques de chute de hauteur car le muret séparatif avec la rampe d'accès ne fait pas garde-corps et le risque de chute est de plus de 1.00 ml. »



**Les niveaux d'acrotère et TN ont transmis à MATTE et MTM-Infra et repris sur le plan béton ht 1.05m/TN**

**Fondations coffrage BAT 2 ind. G : 1.05 / sol fini sur plan.**

## Extérieurs / accès sous-sol / sous-sol / rampe/ accès technique RDJ et réseaux :

**Pages 12 à 17****Pages 37 à 41**

« La rampe d'accès au sous-sol du bâtiment 2 ne permet pas de rentrer un véhicule standard sans pour cela devoir **faire de multiples manœuvres** ».

La déclivité constatée est de 18 % moyen, hormis en haut de bas de la rampe qui a été réalisée à 11 % et en bas de pente, une déclivité de 26 % côté intérieur et de 20 % côté extérieur.

« Cette rampe a été réalisée avec un mur et un contre mur (de type bordure de largeur 25 cm et de hauteur 20 cm côté intérieur et extérieur formant chasse roue), **ce qui réduit encore le passage** »

« Les constats effectués sont concomitants et sont liées aux non conformités constatées pour la rampe d'accès au sous-sol (**dont l'emprise a été réduite au bénéfice des réseaux**). »

« Un espace technique a été créé le long du cimetière, il est de plus ouvert et accessible à tous » «

**Rampe d'accès :**

**Il est évoqué 3 manœuvres à la première tentative.**

La rampe a été exécutée suivant les plans MARCHE ARCHITECTE et le plans BETON Fondations coffrage BAT 2 ind. G.

Plan RDJ MARCHE PM09A

Plan RDC MARCHE PM10A

Plan BA EXE FONDATIONS COFFRAGE BAT 2 n°50 ind.G

Nous constatons que les 3 manœuvres ont été réalisées lors du seul et premier essai de l'expert.

Dans la NF P 91 120 la pente est mesurée sur l'axe et limitée à 18 %.

Les pentes indiquées sur le plan béton en partant du bas sont de 10.5%, 16.8% et 9.6%.

Les pentes figurées sur le « relevé » de 6%, 20%, 19% et 16% impliqueraient une arrivée de la rampe à 306.13, soit 73 cm au-dessus de l'enrobé du parking!

**Nous mettons en doute l'exactitude de ce relevé.**

Plan BA EXE FONDATIONS COFFRAGE BAT 2 n°50 ind.G

Annexe 3 - Relevé EDL SOUS SOL

**Bordures (chasses roues) :**

Elles ont pour objet d'éviter aux pare-chocs de frotter les enduits sur les murs de la rampe.

Elles ne réduisent pas la largeur de la voie qui reste supérieure au 3m50 de la porte automatique.

L'emprise de la rampe n'a pas été réduite au bénéfice des réseaux mais réalisée suivant les plans MARCHE

Cet espace vert est accessible depuis l'extérieur comme figuré au plan masse.

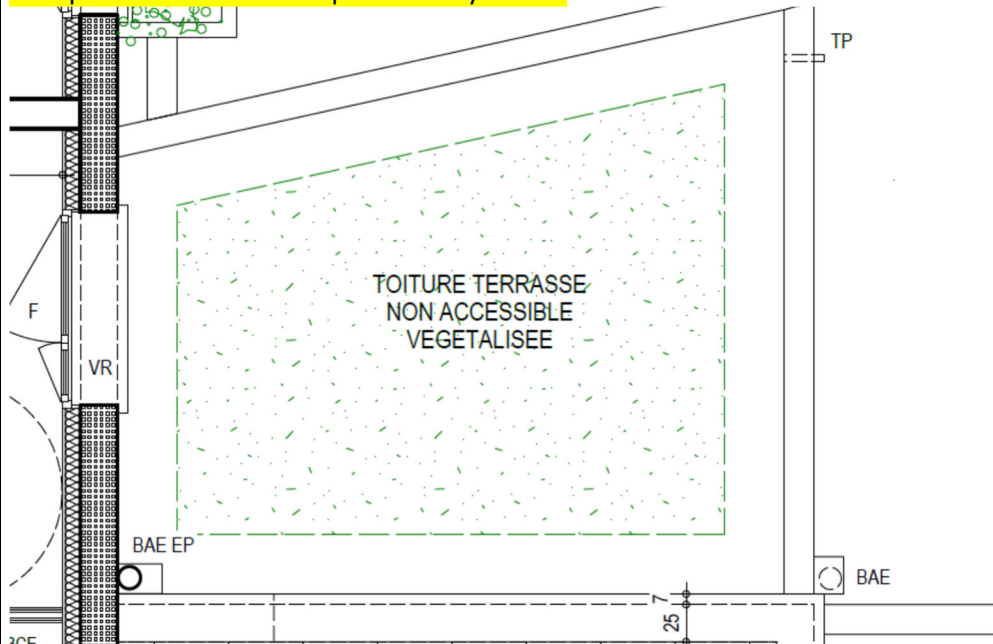
Plan MASSE MARCHE PM01C





« Pied de rampe/porte entrée parc de stationnement/**risque de chute** »

**La terrasse au-dessus de l'entrée en bas de la rampe est une toiture terrasse inaccessible.**  
Pas de risque de chute par définition puisque seul des professionnels équipés pour l'entretien sont potentiellement en capacité de s'y rendre.



**Plan RDC MARCHE PM10A**

« Cet espace donne de plus **un accès facilité à la terrasse** du logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA en cas de tentative d'intrusion. »

Il n'y a pas de perview prévu (voir commentaires ci-dessus et logement 16)

**L'accès n'est pas impossible à une personne malintentionnée.**

Réalisé conformément aux plans MARCHE ARCHITECTE.

Nota : **la résille chauffante ne fonctionne pas**

#### **Résille chauffante :**

Les éléments nécessaires au réglage de la résille ont été remis au Syndic avec les DOE des entreprises. Il n'a pas été mesuré la profondeur de la résille.

Il convient d'opérer au réglage nécessaire.

La résille est mise en œuvre de la même façon sur le bâtiment 1.

**Nota : Il n'est pas prévu de fournir de matériel de déneigement sous clé.**

Les pompes de relevage EP et EU **se déclenchent tardivement**, provoquant des inondations (pompe sur alarme avec télésurveillance par GSM)

#### **Pompe de relevage EP et EU :**

Le système de télésurveillance est là pour prévenir du dysfonctionnement des pompes si cela se produit. **Il n'a pas été constaté que les pompes se déclenchaient tardivement** (pas d'inondations d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les logements portées à notre connaissance).

**Le système de télésurveillance mis en œuvre est fonctionnel.**

**L'usage qui en fait, relève de la gestion du Syndic (syndic, membre du conseil syndical ou société de maintenance, ...).**

## Façades

Pages 17 à 18

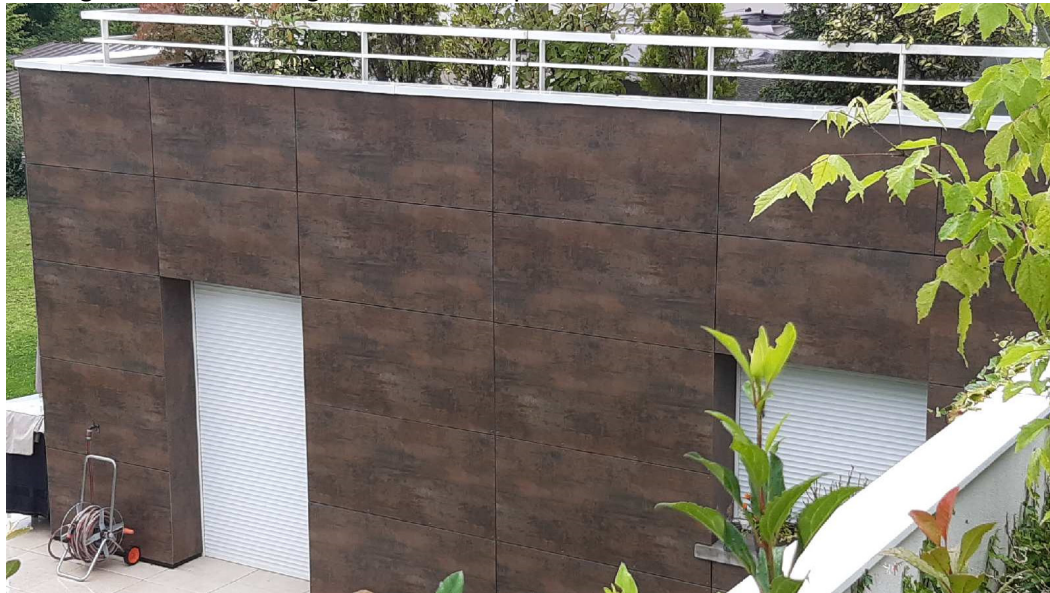
Pages 43 à 45

« Des décollements des bardages sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, les alignements, les équerrages, les fixations et les aplombs les alignements, les équerrages »

**Bardage :**

Seulement 2 points singuliers ont été identifiés au-dessus d'une porte fenêtrée et en pied d'un angle de la façade en RDJ. Ce n'est pas un désordre généralisé.

Les alignements, équerrages, fixations et aplombs sont visuellement conformes :



Carnet détail indice A lot façades RENOV RHONE ALPES

Calepinage façade suivant Plans MARCHE PM 14A et 15A

l'Avis Technique 2/16-1753 qui annule et remplace l'Avis Technique 2/12-1504\*V1.

En RDJ il n'y a pas de recoupement nécessaire car il n'y a pas 2 hauteurs d'étage.

Les supports brique ont bien été enduit à l'extérieur avant réalisation de l'ossature des bardages :

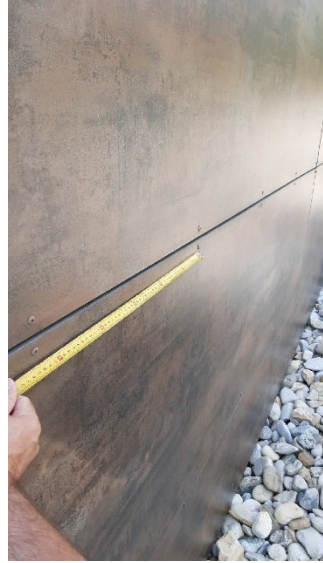




« les fixations ( nombre espacement, **40 cm entre fixations**, distance entre 20 mm et 30 mm par rapport au bord de plaque) et les aplombs ne sont pas respectés, la hauteur par rapport au sol fini de 15 cm minimum par rapport aux normes en vigueur n'est pas respecté. ».

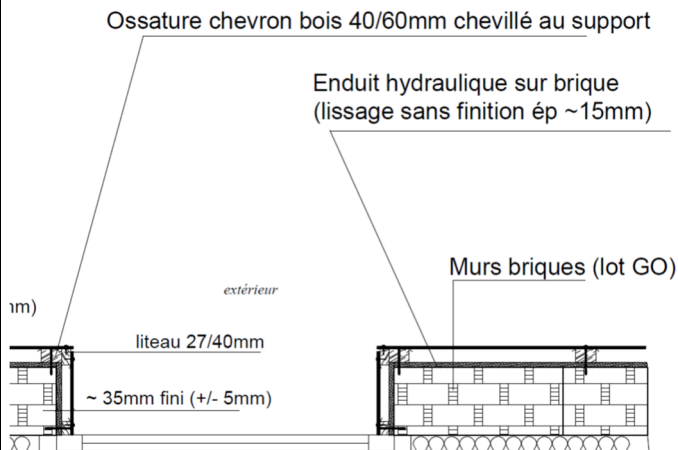
L'entraxe des fixations ne doit pas être de 40cm. Cela concerne uniquement la pose en sous-face, voir fig. 31 page 41 de l'avis technique.

**L'entraxe des ossatures est de 645mm maximum :**



**Mesuré environ 50cm.**

Retour tableau : il faut lire retour tableau validé **en 35 mm** d'épaisseur, voir détail 3 de RENOV



**Les retours de tableaux ne sont pas concernés par les tasseaux en 45x45**

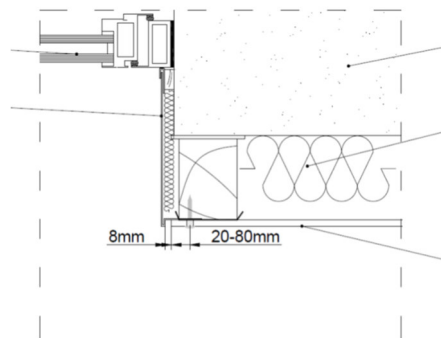


Figure B7 - Habillage latéral de baie

voir fig. 16.1 page 26 de l'avis technique

Nous joignons l'avis technique valable en date de réalisation des travaux.  
**Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.**

« Cr de chantier JFI : épaisseurs des retours en tableaux validés en 5 mm d'épaisseur »

« avec pose du bardage sur tasseau bois 27 x 40 alors que la section minimum requise par les avis technique en pose en zone sismique est de 45 x 45. »

La pose de l'ossature bois est fixée directement sur le support :

Les panneaux d'épaisseur 8 mm sont fixés par des vis TW-S-D12 Ø 4,8 x 44 mm en zone de sismicité 4, en type de bâtiment IV.

Une résistance caractéristique à l'arrachement est obtenue selon la norme NF P 30-310 de 2380 N pour une profondeur d'ancrage minimal de 28 mm.

**En conclusion il n'y pas d'objet à refaire la façade du logement 10. Les 2 plaques peuvent être revissées. Pour rappel ces ouvrages sont sous garantie décennale.**

**Pas de traces visibles au droit des façades courantes en enduit.**

Aucune corrélation avec les rebouchages au droit des réseaux des radiateurs (rebouchages réalisés depuis par l'entreprise FERREIRA).

Des traces sont visibles au droit des façades en enduit, l'isolation de ces logements est intérieure, des traces apparaissent au droit des bouchements des doublages non réalisés à l'intérieur au droit des radiateurs par exemple. Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux. Ces ouvrages non conformes ont été repris par l'entreprise de plomberie qui a entre mes visites, bouché les réservations laissées dans les doublages isolants qu'elle a reconstitué.



« Des garde-corps sont déjà piqués par la rouille, les traitements anti-rouille avant laquage n'ont pas été réalisés comme il se doit correspond à minima à un sablage et métallisation (application de Zinc). Cela relève d'une erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux »

**Garde-corps :**

Cela n'a pas été constaté lors de la visite (aucune photo de rouilles présente en p.j, éventuellement salissures ou pollution) :

Aucunes traces de rouille visibles à ce jour sur les garde-corps :



Le traitement anticorrosion des gardes corps par l'entreprise SMC est ajouté en pièce jointe.

Aucune intervention n'est à prévoir concernant le laquage des garde-corps.

Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.



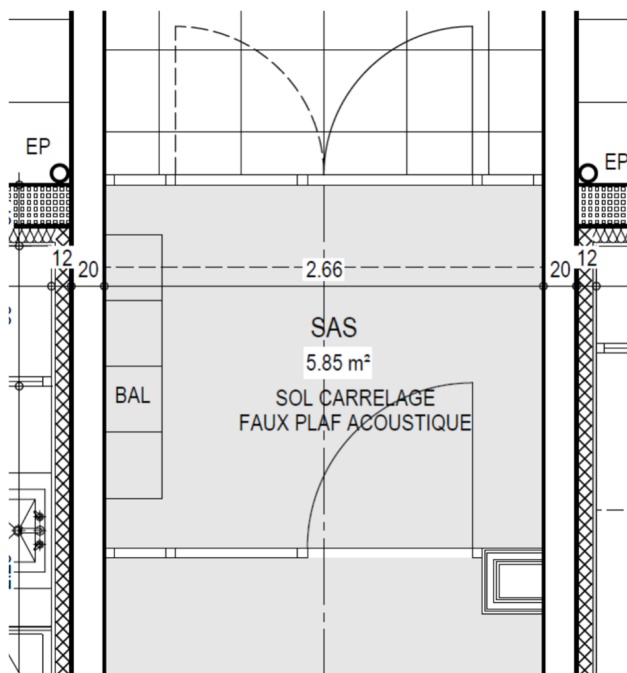
## Parties communes intérieures :

Le détecteur de mouvement pour l'éclairage est à régler ou à déplacer pour accès au logement 10.

Déclaré en Lettre à 1 Mois et transmis à l'entreprise MENHELEC pour réglage.

Absence de corbeille dans le hall au droit des boîtes aux lettres.

Ne figure pas sur les plans ni à la notice notaire.



## Parties privatives

## Logement n°16 - MOLLINARD BOKOBZA

Pages 19/20/21/22  
Pages 46/47

« Les joints de carrelage qui ne sont pas uniformes et qui se délittent »

A aucun moment il n'a été constaté que les joints se délittaient

Il n'y pas de non-conformité mais un défaut d'aspect esthétique

Les joints sous plinthes sont réalisés en joints souples (visible sur les photos)  
Les joints non uniformes ont été déclarés en L1M et transmis à l'entreprise TERRACERAMIC.  
Les Quitus d'intervention de l'entreprise TERRACERAMIC sont ajoutés en pièces jointes.

Traces en façades

Pas de persistance de traces ou de traces visibles en façades

Porte intérieure

Les réglages de portes intérieures relèvent de la garantie de bon fonctionnement.  
Le réglage de la porte du sanitaire a été déclaré en GPA n°40 du 17/01/2018 et le réglage de l'aplomb de la porte de la salle de bains a été déclaré en GPA n°55 du 23/03/2018 .  
Transmis à l'entreprise CURTO. Les Quitus d'intervention de l'entreprise CURTO sont ajoutés en pièces jointes.

Retouche de peinture

Il n'a pas été constaté en visite que la porte ne remplissait pas sa fonction d'occultation.  
Les portes ne sont pas prévues acoustiques Elles n'ont pas vocation à assurer une étanchéité totale à la lumière et aux bruits.

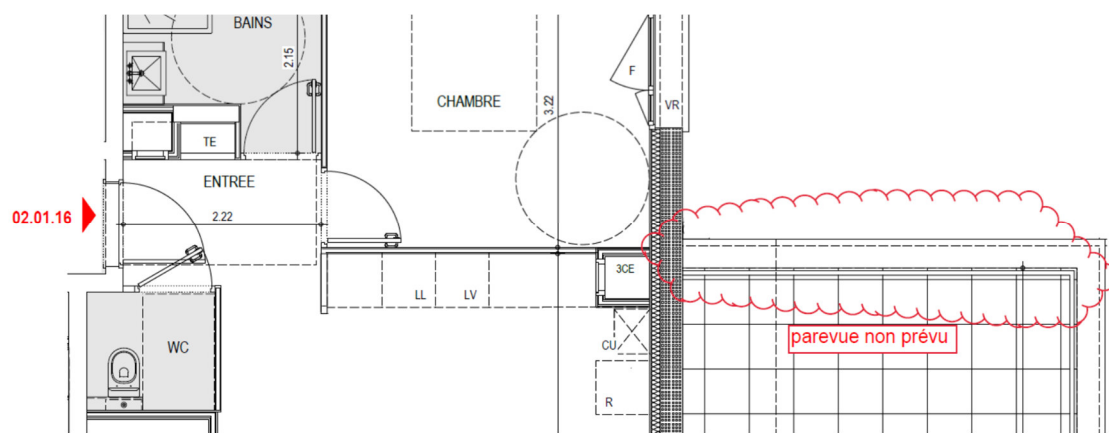
Transmis à l'entreprise RENOV RHONE ALPES.

Finition de peinture chambre 1 (retouche) **Quitus d'intervention de l'entreprise RENOV RHONE ALPES ajouté en pièce jointe.**

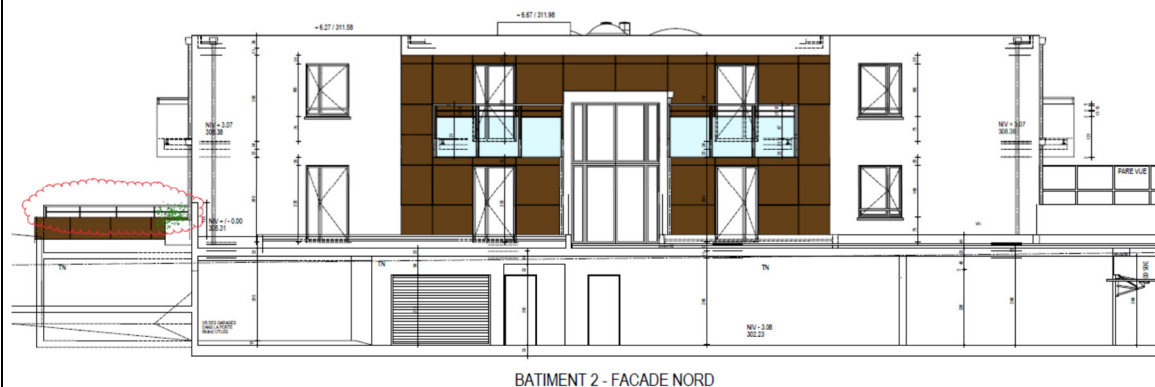
Parevue

Ce n'est pas un oubli, **aucun brise vue n'est prévu au plan de vente de l'acquéreur du logement 16, ni au plan de façades MARCHE ARCHITECTE.**

Nota : le CR 44 fait état d'un accord entre GTR et l'acquéreur du logement 04 pour la pose d'un parevue.



**Extrait plan de vente logement 16**



**Plan FACADES PM15A**

Nota : le logement 16 ne dispose pas d'espace vert extérieur.

**Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.**

## Logement n°10 – DE LOS ANGELES MARIN BARREDO - NERVO

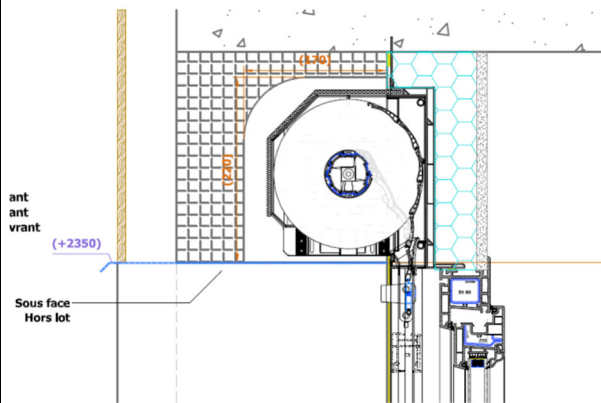
Pages 22/23

Pages 48/49

« Volet roulant du séjour monté à l'envers, à remettre à l'endroit »

Les volets roulants ne sont pas montés à l'envers, il s'agit des butées sur la dernière lame qui sont positionnées différemment en fonction du type de revêtement, de manière à fonctionner correctement.

Aux CR le « retard de pose de volet devant être adapté aux fenêtres avec bardage » ne concerne pas le sens des butées mais l'intégration du volet roulant dans le demi linteau :



Les sous-faces sont fixées correctement et sont prévues pour être démontables.

Commandes de volet roulant inversées à recâbler. Déclarés en L1M et transmis à l'entreprise PORALU. **Quitus d'intervention de l'entreprise PORALU ajouté en pièce jointe.**

Les rayures dans les 2 tiroirs du meuble vasque ont été signalées dans la lettre à 30 jours et la demande de remplacement transmise à l'entreprise FERREIRA (voir réponse en p.j.).

Le bruit à l'ouverture de la chambre de la salle de bain et le réglage de la porte de la chambre ont été signalés dans la lettre à 30 jours et la demande d'intervention transmise à l'entreprise CURTO. **Les Quitus d'intervention de l'entreprise CURTO sont ajoutés en pièces jointes.**

**Nota : RAS concernant le placage de la porte d'entrée (voir quitus), la photo montrant la gâche d'une porte intérieure).**

Non évoquée lors de la visite ?

Protection filmée  
PF chambre 2 à  
retirer

Non déclaré pendant la garantie de bon fonctionnement de 2 ans.

Semi fixe de la porte  
droite du séjour à  
régler

Non déclaré pendant la garantie de parfait achèvement de 1 an.  
La réalisation d'un joint est la portée de l'acquéreur.

Joint sous plinthe  
carrelage séjour  
discontinu, à  
reprendre

Non évoquée lors de la visite ?

Non déclaré pendant la garantie de bon fonctionnement de 2 ans. A aucun moment l'acquéreur n'a indiqué ne pas savoir se servir d'un visiophone qu'il utilise depuis plusieurs années.



|   |   |
|---|---|
| <p>Visiophone, pose à réaliser à l'horizontale</p> <p>Solin manquant au droit du relevé d'étanchéité</p> <p><b>Pages 26/27/28/29</b><br/>« Des décollements des bardages sont visibles en façade (de type stratifié compact à haute densité) dont les vis n'ont pas tenu. l'ossature n'est pas droite, les joints de dilatation entre panneaux, les alignements, les équerrages et les aplombs ne sont pas respectés ».</p> | <p>Il ne s'agit pas d'un relevé. L'étanchéité est continue entre le soubassement et la terrasse. Le solin n'est pas nécessaire.</p> <p>Comme évoqué précédemment, seul 2 points singuliers de vis à refixer ont été identifiés. Les alignements, équerrage et aplombs sont respectés et ne dérogent pas aux tolérances d'exécution.</p> <p>Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.</p>  |
| <p align="center"><b>Logement n°13 – COMET</b></p>  |   |
| <p><b>Pages 30 et 54</b><br/>Joint non terminé autour de la porte d'entrée</p> <p>Porte de la chambre voilée à régler</p>   | <p>Il n'y a pas nécessité à rajouter un joint, celui-ci étant déjà intégré à l'hubriserie de la porte</p> <p>Relèvent de la garantie de bon fonctionnement. N'a pas fait l'objet d'une déclaration à notre connaissance la première année. Nous ne gérons pas la garantie de bon fonctionnement. Notre mission s'achève à la fin de la garantie de parfait achèvement d'un an.</p> <p>Il n'a pas été constaté en visite que la porte ne remplissait pas sa fonction d'occultation. Les portes ne sont pas prévues acoustique. Elles n'ont pas vocation à assurer une étanchéité totale à la lumière et aux bruits.</p> <p>Il n'y a pas d'erreur de réalisation, du suivi et du contrôle de ces travaux.</p> |