

**Société Civile Professionnelle**



**Cyril N'KAOUA**  
**Huissiers de Justice Associé**

**Charles CALAS**  
**Huissiers de Justice**

---

13, cours Jean Jaurès – 38000 GRENOBLE

Tel : 04.38.030.230 – Fax : 04.38.030.220

E-mail : [etude@nkaoua-huissier.fr](mailto:etude@nkaoua-huissier.fr)

Site : [www.grenoble-huissier.fr](http://www.grenoble-huissier.fr)

# **PROCES VERBAL VERBAL DE CONSTAT**

## **1<sup>ère</sup> EXPEDITION**

**Affaire : BEAUCHAMP – SCHREIBER vs/ SCCV MONTBONNOT MESANGES**  
**90, rue Stendhal**  
**38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN**  
**PV Constat du 23/04/2018**

## ETUDE D'HUISSIERS DE JUSTICE

**Cyril N'KAOUA, Huissier de Justice Associé**

**Charles CALAS, Huissier de Justice**

13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE

Tél : 04.38.030.230 - Fax : 04.38.030.220

E-mail : [etude@nkaoua-huissier.fr](mailto:etude@nkaoua-huissier.fr)

Site : [www.grenoble-huissier.fr](http://www.grenoble-huissier.fr)

**1ère EXPÉDITION**

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Dossier n°269122

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT  
ET LE VINGT-TROIS AVRIL  
A 15 HEURES.

**Je, Charles CALAS, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Cyril N'KAOUA, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de GRENOBLE (Isère), y demeurant 13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE, soussigné,**

### A LA REQUETE DE :

**Monsieur BEAUCHAMP Pascal**, demeurant 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, de nationalité française, né le 07/04/1966 à OULINS (69600).

**Madame SCHREIBER Frédérique** demeurant 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, de nationalité française, née le 28/04/1970 à TOUL (54200).

Elisant domicile en mon Etude, et qui ont requis mon ministère dans les termes suivants :

« Que dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement par la SCCV MONTBONNOT MESANGES, à Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique, d'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage lot 2-0220 et d'un Garage lot 9-0221 au sous-sol, dans un ensemble immobilier sis 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, un Procès-Verbal de livraison a été effectué entre les parties le 29/06/2017 à 10H30 ».

« Qu'au titre de la réception du bien, un certain nombre de réserves ont été formulées par les acquéreurs, dont il a été sollicité la reprise par le maître d'ouvrage, ce qui a été accepté par ce dernier, la livraison n'ayant pas pu être faite à la date du 29/06/2017 ».

« Que d'autres désordres non relevés à la date du 29/06/2017 sont apparus postérieurement, pour lesquels des lettres recommandées avec accusé de réception ont été adressées au maître d'ouvrage, et notamment en date des 30/06/2017, 02/07/2017 et 20/07/2017 ».

« Que de nouveaux désordres non relevés lors de la visite de réception des lots et non visés dans les lettres recommandées adressées au maître de l'ouvrage sont aujourd'hui apparents. »

« Que l'ensemble des réserves formulées le 29/06/2017 et des désordres relevés postérieurement n'ont pas été repris en totalité à ce jour par le maître d'ouvrage ».

« Qu'aux fins de préserver leurs droits et actions, Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique, me requièrent aux fins d'établir la liste des réserves non levées par le maître d'ouvrage et de constater l'existence de nouveaux désordres ».

Déférant à cette réquisition,

Je certifie m'être rendu les jour, mois, an et heure que dessus 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, et avoir procédé aux constatations suivantes :

Sur place, j'ai constaté la présence des personnes suivantes :

- Monsieur BEAUCHAMP Pascal, Propriétaire.
- Madame SCHREIBER Frédérique, Propriétaire.

J'ai constaté que l'appartement est situé au deuxième étage du bâtiment, à gauche en sortant de l'ascenseur.

J'ai constaté que l'appartement est distribué comme suit :

- Un hall d'entrée.
- Un salon salle à manger.
- Une cuisine américaine ouverte sur le salon/salle à manger.
- Trois chambres.
- Une salle d'eau.
- Une salle de bains dans la suite parentale.
- Une terrasse.

Pour les besoins de mes constatations, Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me remettent ce jour une copie du procès-verbal de livraison du 29/06/2017.

Une copie de ce procès-verbal demeurera annexée au présent procès-verbal de constat.

**A- RESERVES FORMULEES LORS DU PROCES VERBAL DE LIVRAISON  
DU 29/06/2017 ET NON LEVEES A CE JOUR :**

A partir des réserves formulées et selon l'ordre de ces dernières établit dans le procès-verbal de livraison en date du 29/06/2017, j'ai constaté que ce jour, n'ont pas été levées les réserves suivantes :

- **Réserve N°2 (photographie n°1) :**

J'ai constaté que le joint au droit de la baie vitrée, côté gauche n'a pas été repris.

- **Réserve N°4 (photographies n°2 à 9) :**

J'ai constaté que l'ensemble des rails hauts des placards du hall d'entrée et des chambres à coucher présente un décalage quant à l'axe de pose de ces derniers par rapport au champ d'ouverture.

- **Réserve N°5 (photographies n°10 à 11) :**

J'ai constaté dans la chambre n°3 (suite parentale) la présence d'un impact sur le plafond devant la porte fenêtre.

- **Réserve N°6 (photographies n°12 à 14) :**

J'ai constaté dans la salle de bains de la chambre n°3 (suite parentale), l'absence de joint entre le revêtement de sol souple et la faïence murale.

J'ai constaté que la faïence présente une absence de linéarité sur la longueur de pose.

J'ai constaté dans la salle d'eau, l'absence de joint entre le revêtement de sol souple et la faïence murale.

J'ai constaté que la faïence présente une absence de linéarité sur la longueur de pose.

- **Réserves N°8-14-15-18 (photographies n°15 à 27) :**

J'ai constaté que les joints des dalles de la terrasse sont irréguliers, ces dernières n'étant pas posées de manière parallèle.

J'ai constaté sur les dalles de la terrasse la présence de taches de rouille.

J'ai constaté que la pente des dalles de la terrasse est irrégulière, certains endroits présentant une déclinaison plus importante.

J'ai constaté que les caches solins n'ont pas été posés sur le pourtour de la terrasse.

J'ai constaté que l'angle de la couverture en zinc présente une arrête saillante.

J'ai constaté au bas de la jardinière une reprise grossière de l'enduit de façade.

- **Réserve N°16 (photographies n°28 à 29) :**

J'ai constaté que le chant plat en PVC blanc n'a pas été posé sur le skydome de la terrasse en comparaison de celui réalisé dans les parties communes.

- **Réserve N°20 (photographies n°30 à 32) :**

J'ai constaté que la porte du placard de la chaudière a été posée sans miroir.

J'ai constaté sur le dormant de la porte, la présence d'un impact.

J'ai constaté que le cadre de la porte n'a pas été peint.

- **Réserve N°21 (photographies n°33 à 37) :**

J'ai constaté la présence de chocs sur les cadres en aluminium des baies vitrées du salon/salle à manger et de la cuisine.

- **Réserve N°22 (photographie n°38) :**

J'ai constaté qu'une lame du plancher en PVC présente un impact.

**B- DESORDRES FORMULES PAR LRAR EN DATE DES 30/06/2017-02/07/2017-20/07/2017 ET NON LEVES A CE JOUR :**

Pour les besoins de mes constatations, Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me remettent ce jour une copie des lettres recommandées en date des 30/06/2017, 02/07/2017 et 20/07/2017.

Une copie de ces lettres recommandées demeurera annexée au présent procès-verbal de constat.

**1. SALLE DE BAINS ET SALLE D'EAU (photographies n°39 à 44) :**

J'ai constaté que la robinetterie de la salle de bains au-dessus de la vasque est décentrée par rapport à la bonde de fond.

J'ai constaté que la robinetterie de la salle d'eau au-dessus de la vasque est décentrée par rapport à la bonde de fond.

J'ai constaté que le meuble de la vasque de la salle de bains est accolé au mur et à la baignoire.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent que le système de tuyauterie est équipé d'une trappe de visite et se trouve à cet emplacement, ce qui empêche une intervention en cas de fuite.

J'ai constaté que la robinetterie de la baignoire est placée sur le côté droit.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent qu'au regard de cet emplacement, cela est gênant lorsqu'il y a deux utilisateurs en même temps.

**2. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT (photographies n°45 à 49) :**

Dans les parties communes de la copropriété, j'ai constaté l'existence d'emplacements réservés au stationnement de véhicules.

A l'aide d'un mètre dérouleur à rubans acier, j'ai procédé au mesurage d'une place de stationnement.

J'ai constaté que cet emplacement présente les mesures suivantes :

- Largeur : 231.5 cm
- Longueur : 488.5 cm

J'ai constaté que les couvertines au droit des emplacements de stationnement sont abimées et présentent des angles saillants.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent que le DOE relatif aux emplacements de stationnement ne leur pas été communiqué à ce jour nonobstant la demande qu'ils ont présentée.

### **C- NOUVEAUX DESORDRES :**

#### **1. TERRASSE (photographies n°50 à 52) :**

J'ai constaté sur la terrasse du côté Est de l'appartement la présence d'un manque sur l'enduit de la façade au-dessus de la baie vitrée de la salle à manger.

J'ai constaté dans l'angle haut à gauche, sur la face extérieure de cette même baie vitrée, que le joint entre le mur de la façade et le rail du cadre du volet roulant, est posé grossièrement et laisse apparaître un jour.

J'ai constaté sur la balustrade de la terrasse côté Sud la présence d'un impact.

#### **2. CUISINE (photographie n°53) :**

J'ai constaté dans la cuisine, en partie gauche de la hotte d'évacuation, une reprise sur le mur avec de l'enduit non peint.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent qu'à cet emplacement il y avait une prise électrique dont l'emplacement était erroné, ce qui a nécessité qu'il soit procédé à sa suppression.

#### **3. SALLE DE BAINS (photographies n°54 à 55) :**

J'ai constaté dans la salle de bains la présence au-dessus de la baignoire d'une bouche de type VMC.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent qu'ils ne peuvent en assurer la fermeture ou en régler le débit.

Monsieur BEAUCHAMP Pascal et Madame SCHREIBER Frédérique me déclarent que cela génère un appel d'air avec la ventilation de la fenêtre de leur chambre, provoquant des écarts importants de température dans cette pièce.

**4. SALON (photographies n°56 à 58) :**

J'ai constaté dans le salon, la présence de fissures au plafond qui se prolongent dans le hall d'entrée de l'appartement.

**5. CHAMBRES A COUCHER :**

Depuis le salon, j'ai constaté la présence d'une porte donnant sur un hall permettant l'accès aux trois chambres à coucher de l'appartement.

**a) Chambre à coucher à droite dans le hall (photographies n°59 à 60) :**

J'ai constaté sur la partie supérieure droite du cadre dormant de la fenêtre, la présence d'une fissure sur le mur.

J'ai constaté sur le radiateur en dessous de cette fenêtre, la présence d'une éraflure sur la peinture.

**b) Chambre à coucher au centre dans le hall (photographies n°61 à 63) :**

J'ai constaté de part et d'autre du cadre dormant de la fenêtre, du côté gauche, la présence d'une fissure sur le mur.

**c) Chambre à coucher à gauche dans le hall (photographies n°64 à 65) :**

J'ai constaté sur la partie supérieur droite du cadre dormant de la porte fenêtre, la présence d'une fissure sur le mur.

J'ai pris soixante-cinq photographies à l'aide d'un appareil photographique numérique, afin de les joindre en annexe au présent Procès-Verbal.

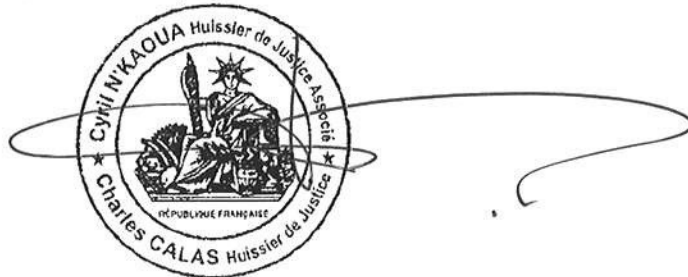
Le fichier numérique source contenant ces photographies a été conservé à son format numérique initial.

Et je me suis retiré à 16 heures et 15 minutes.

Et de tout ce qui précède, j'ai, Huissier de Justice, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 41 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

**Pour la SCP, Charles CALAS**







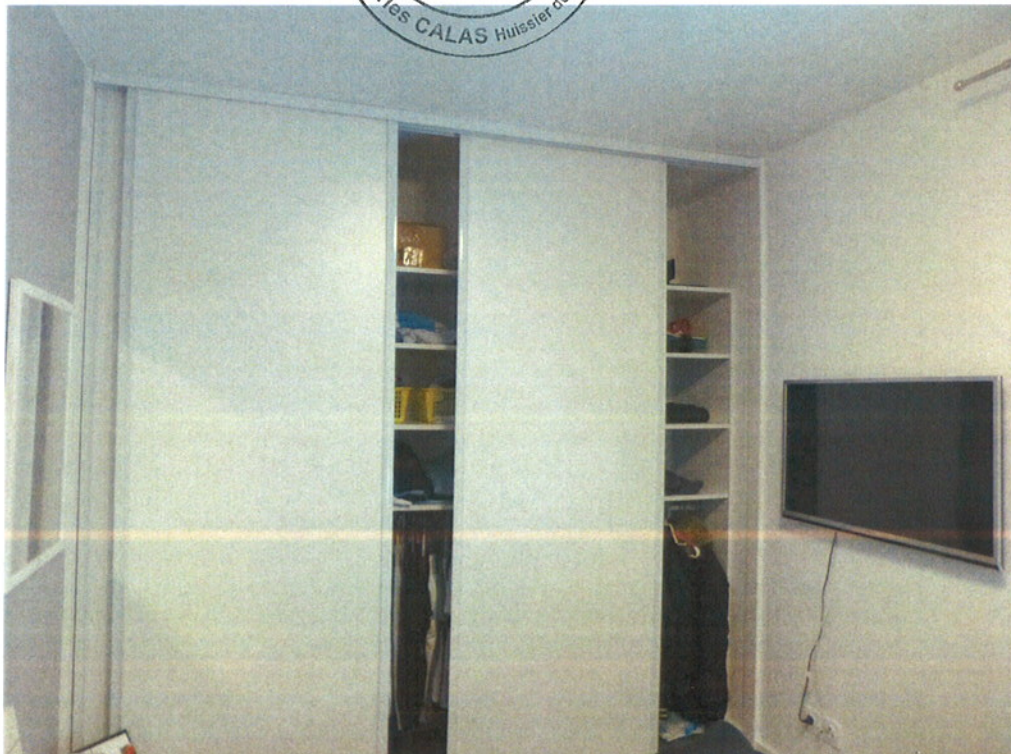
n°3



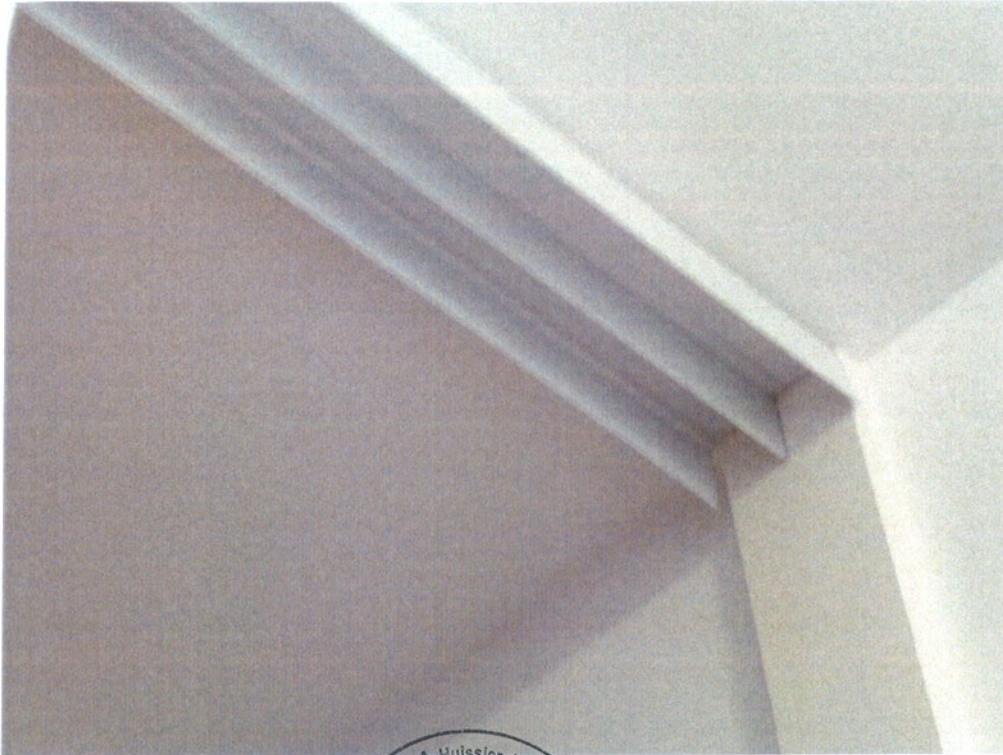
n°4



n°5



n°6



n°7



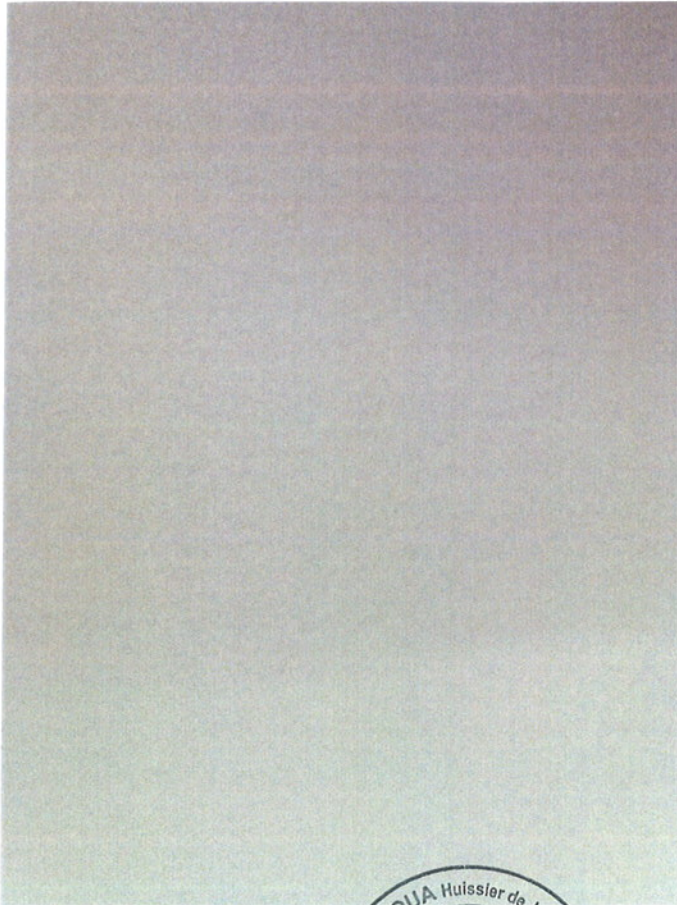
n°8



n°9



n°10.



n°11



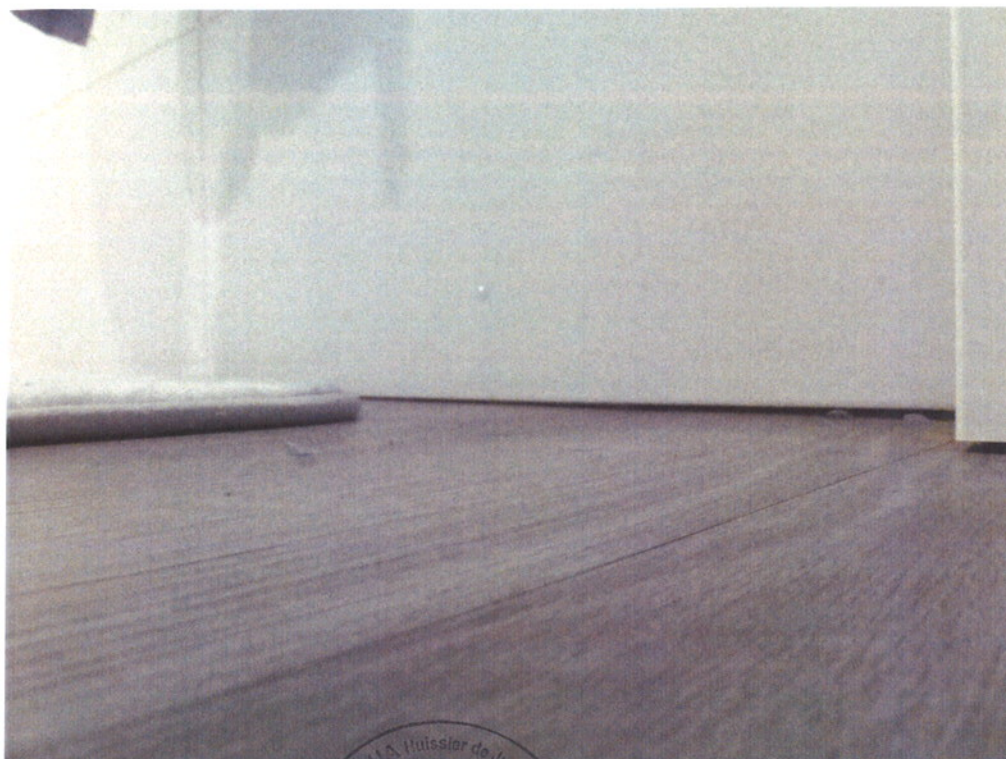
n°12



n°13



n°14



n°15



n°16



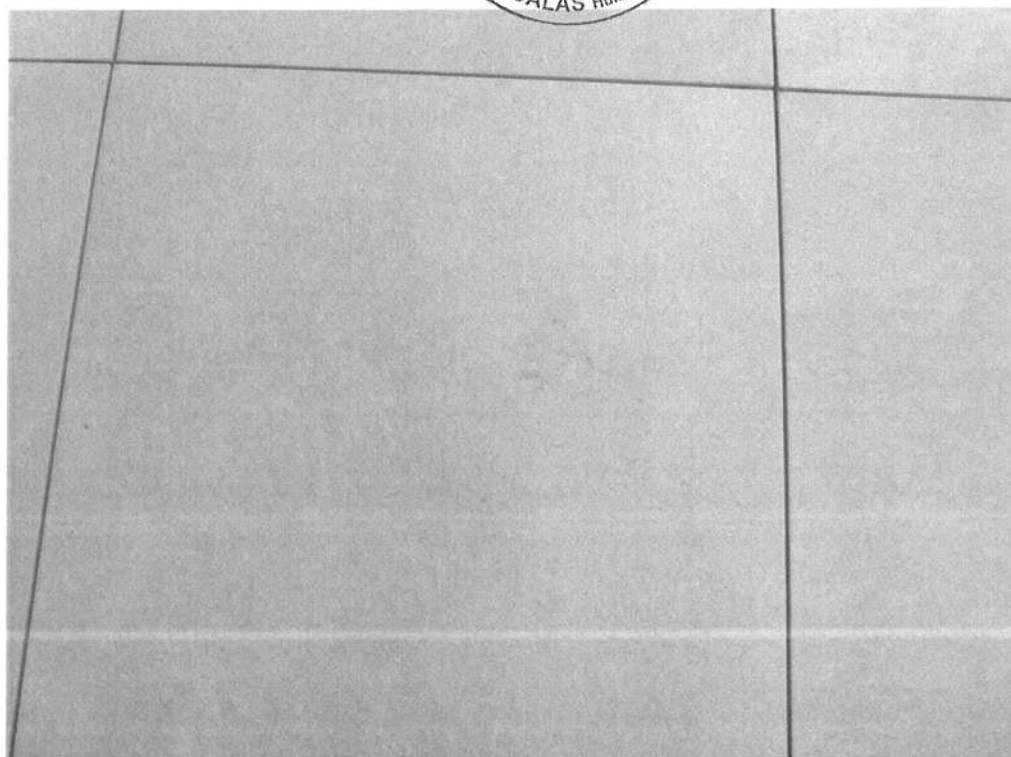
n°17



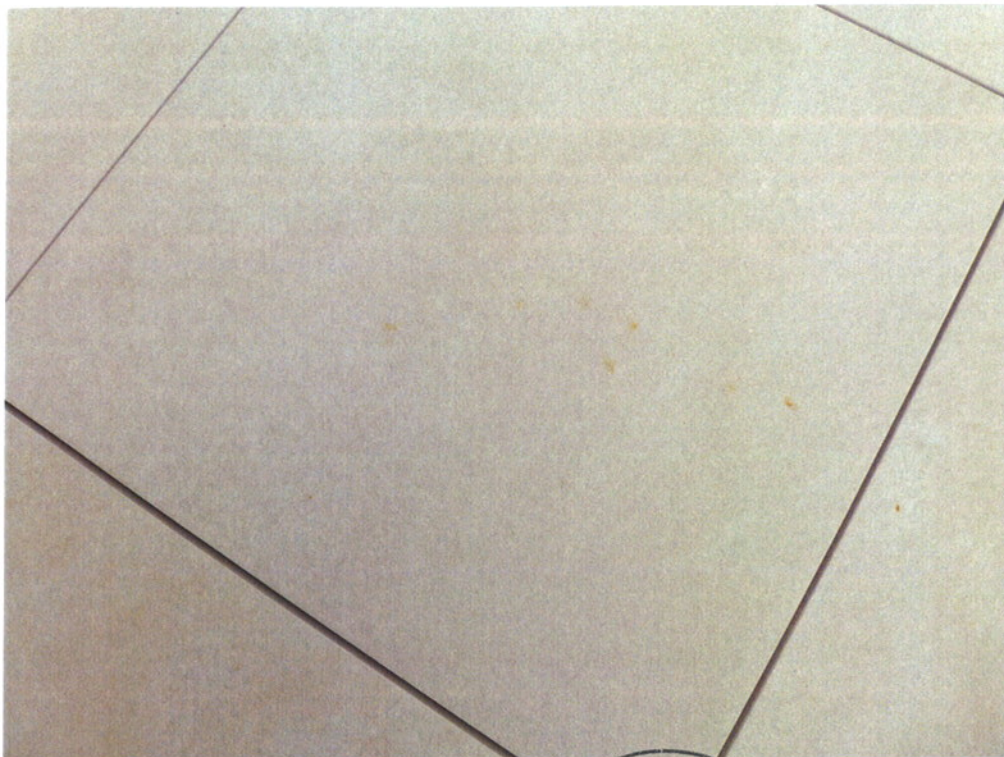
n°18



n°19



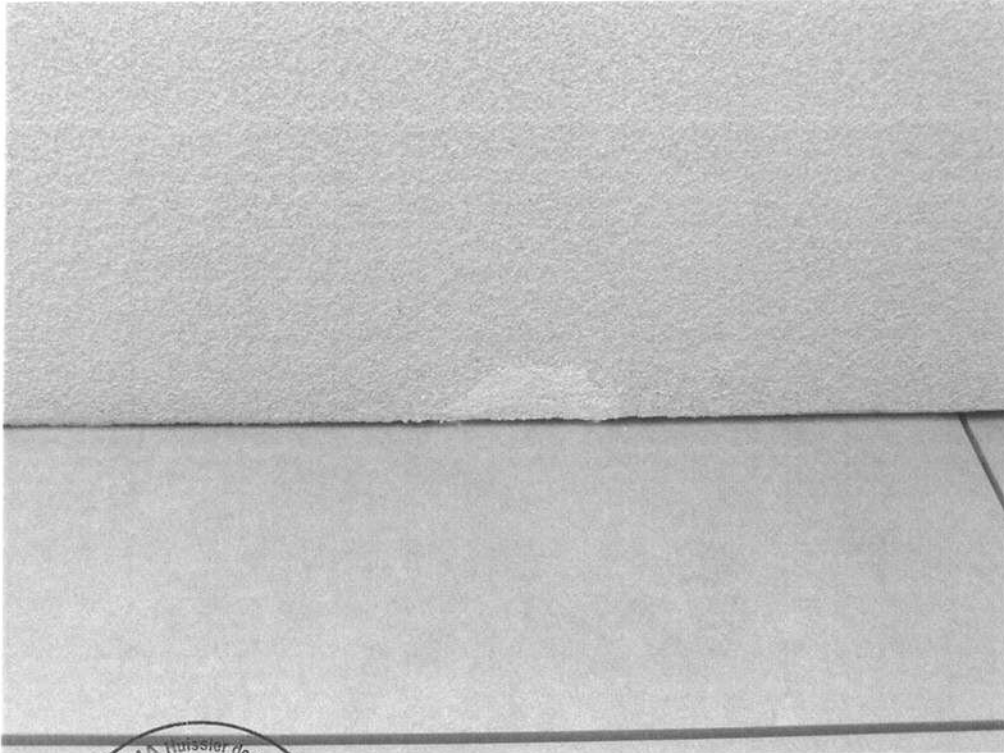
n°20



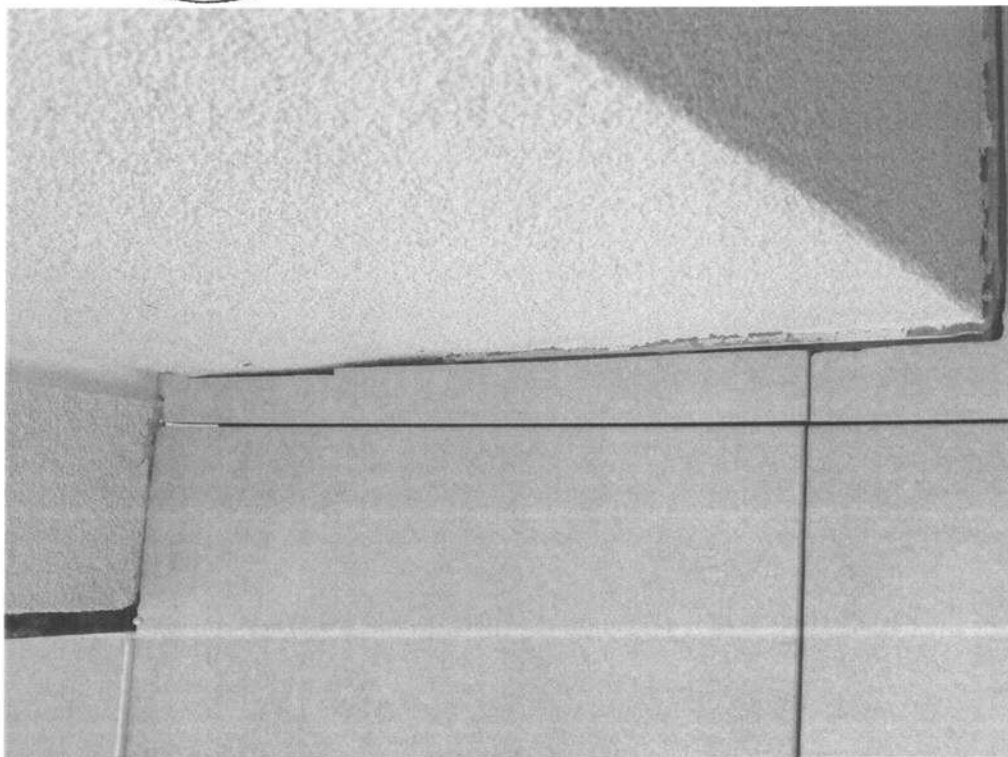
n°21



n°22



n°23



n°24



n°25



n°26



n°27



n°28



n°29



n°30



n°31



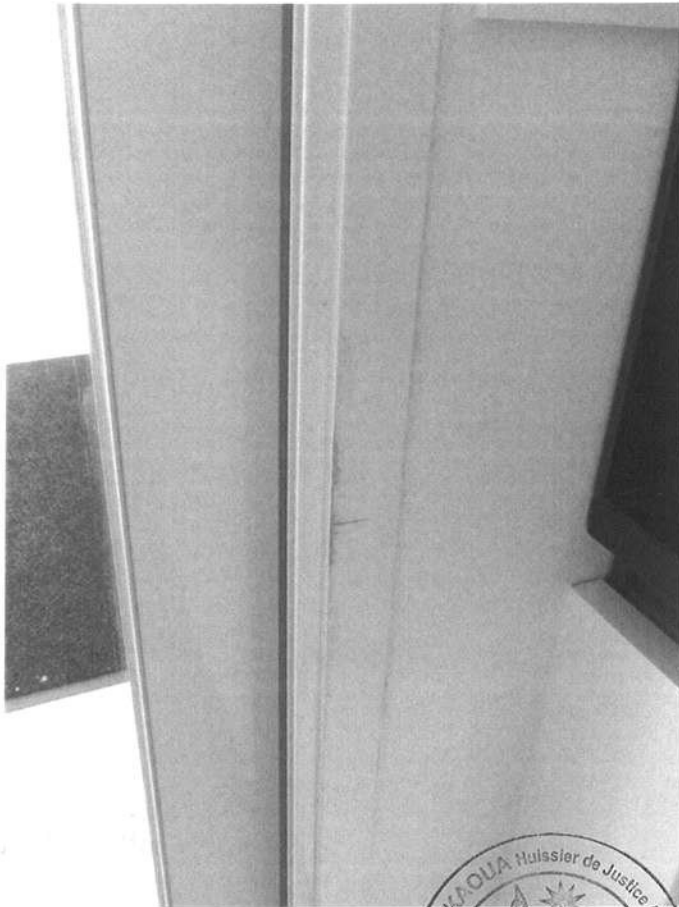
n°32



n°33



n°34



n°35



n°36



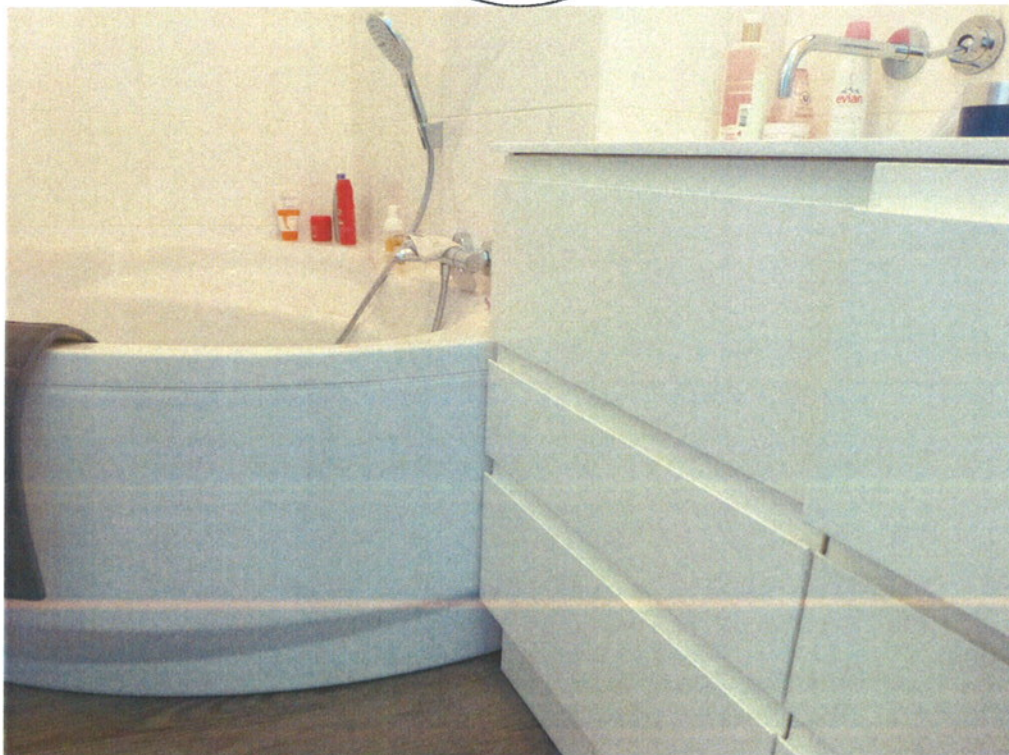
n°37



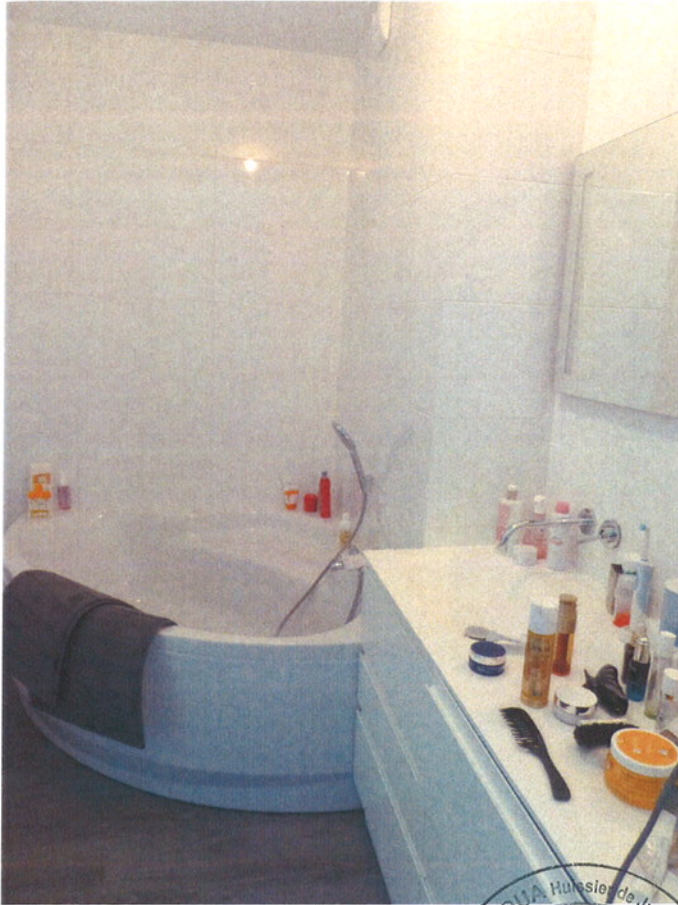
n°38



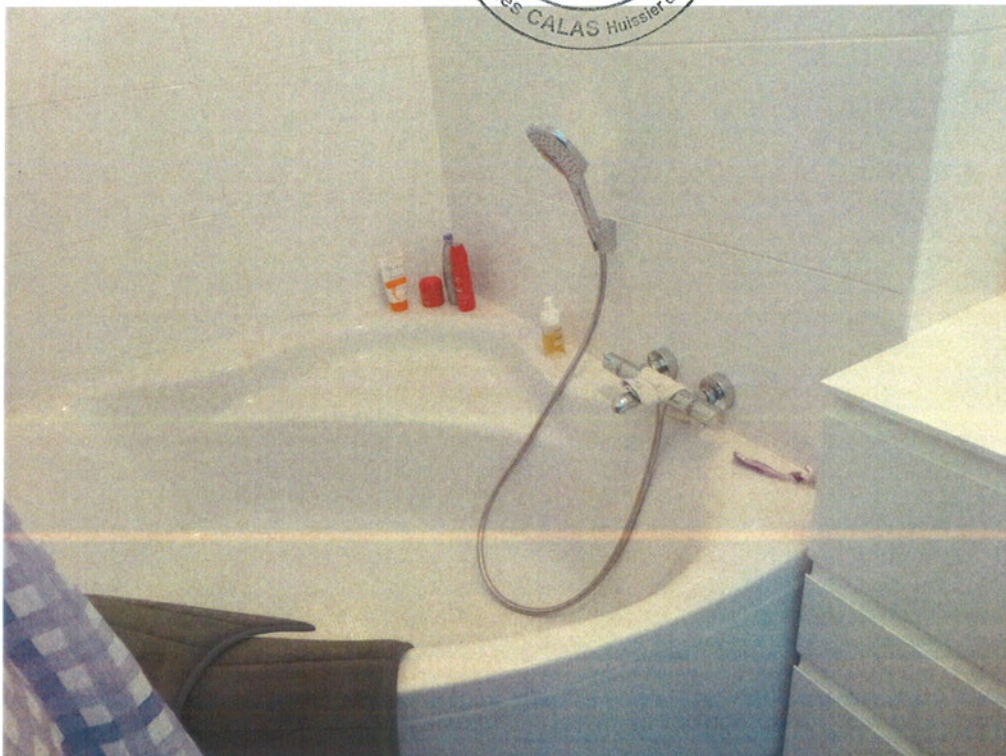
n°39



n°40



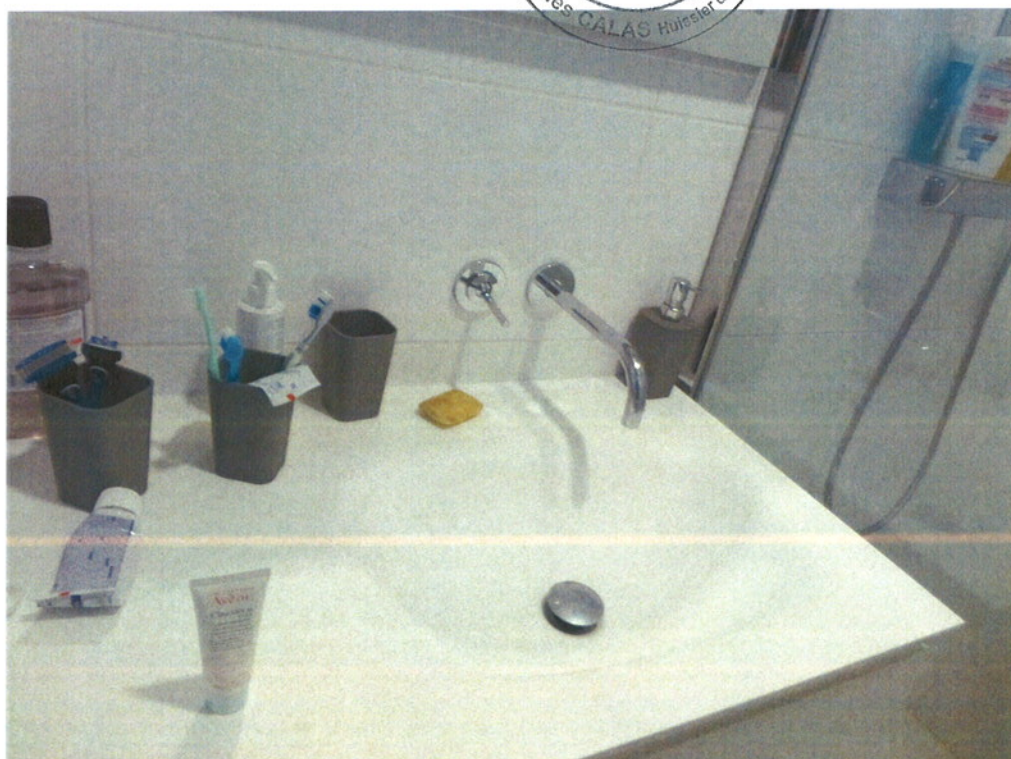
n°41



n°42



n°43



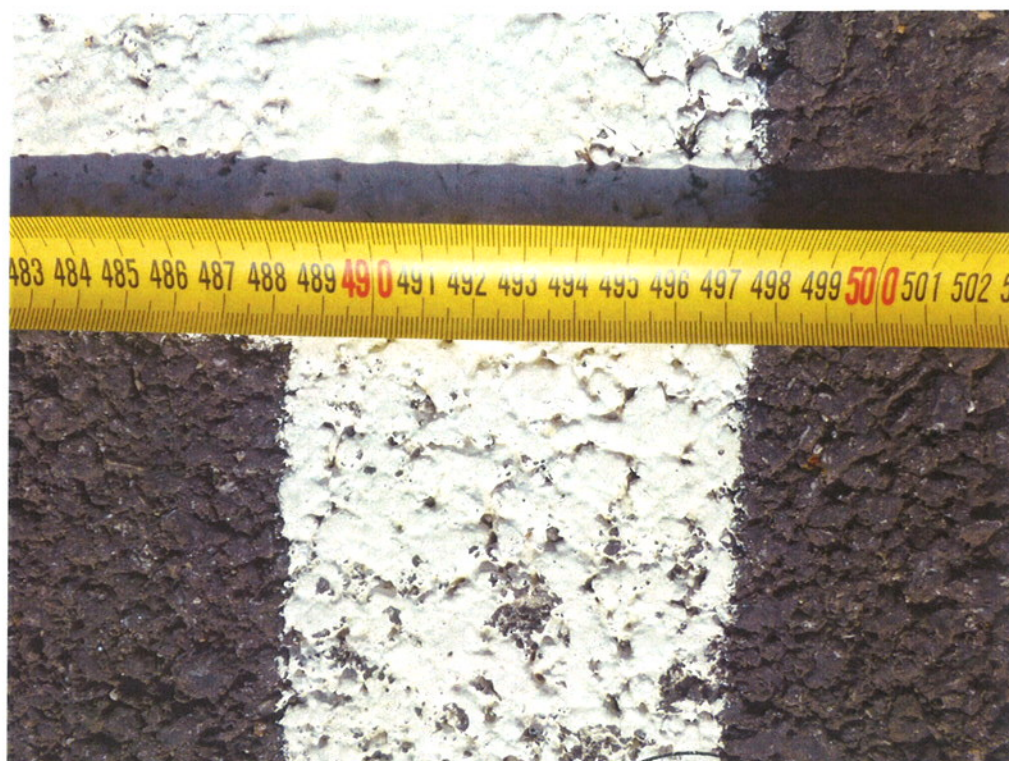
n°44



n°45



n°46



n°47



n°48



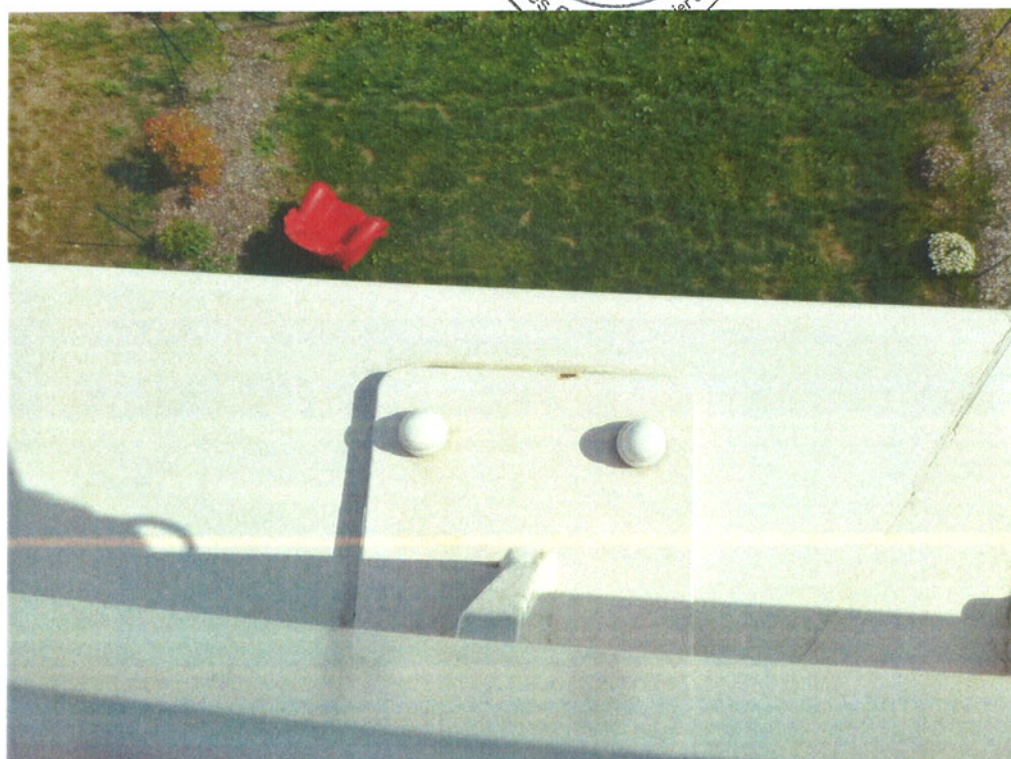
n°49



n°50



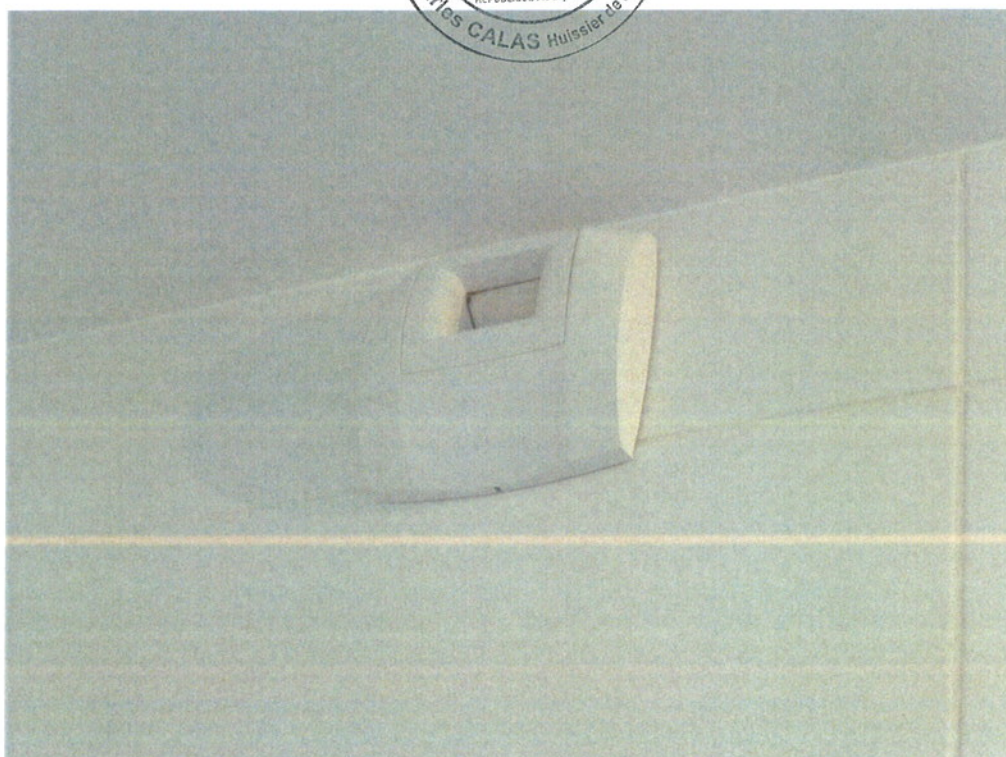
n°51



n°52



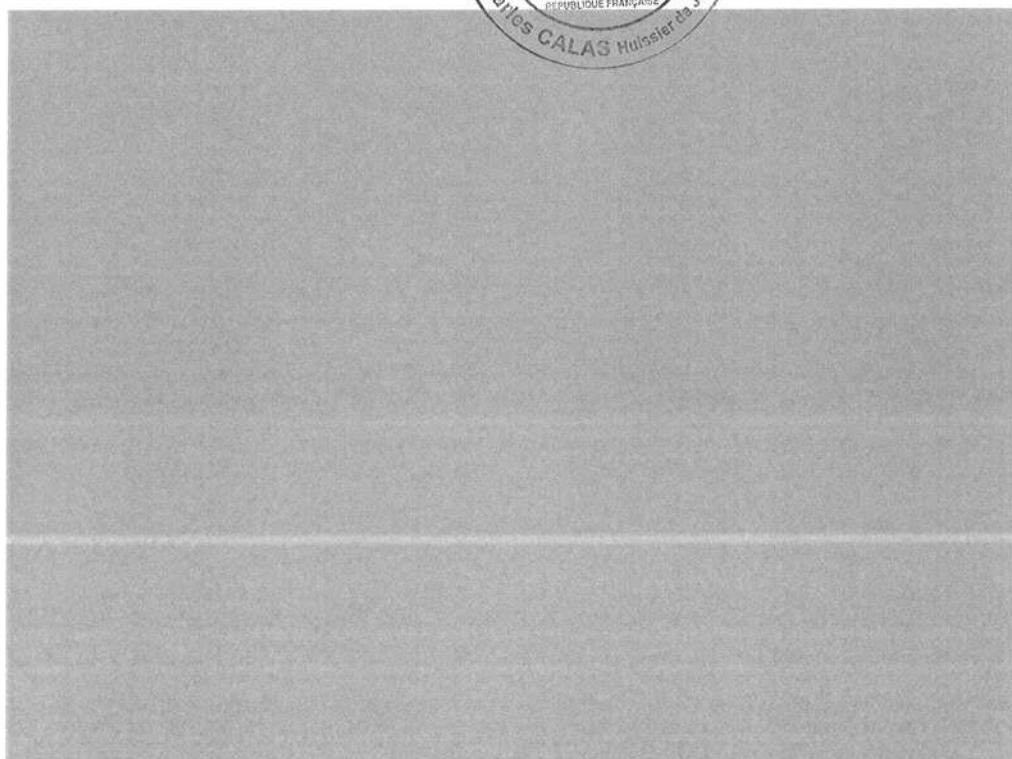
n°53



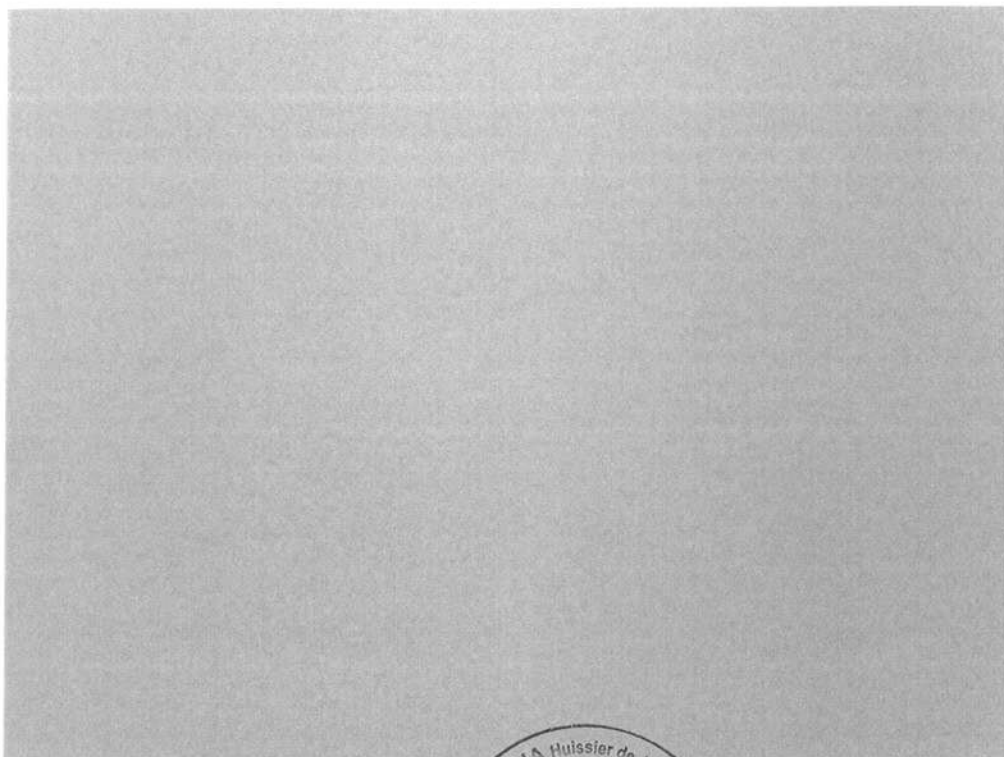
n°54



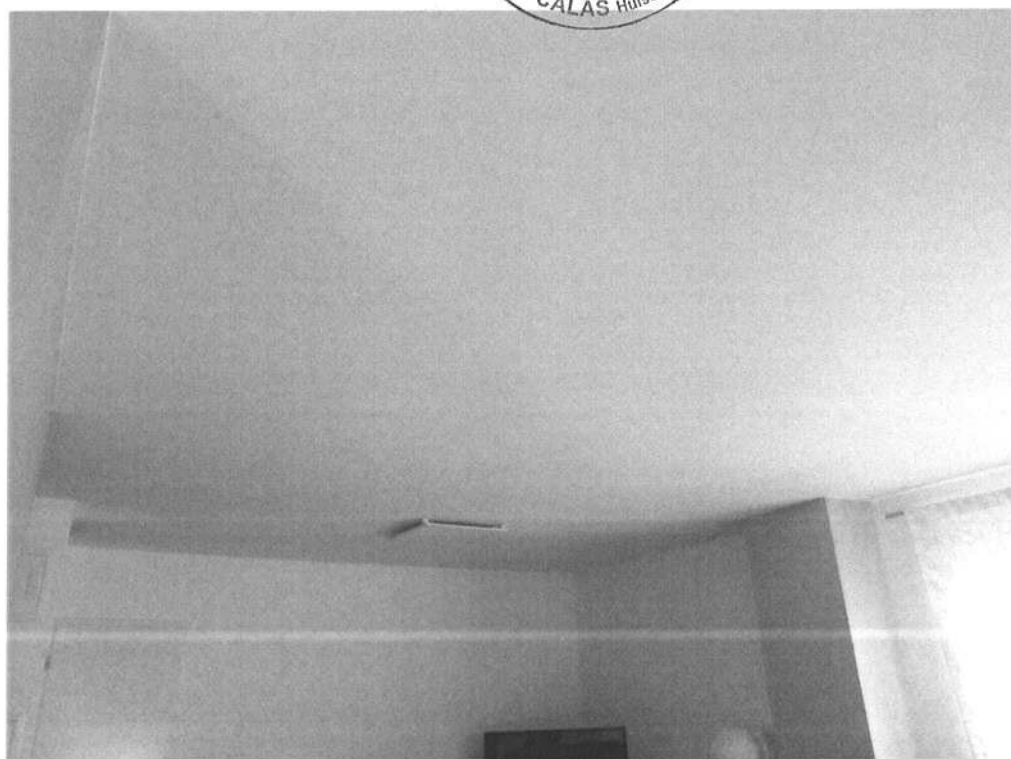
n°55



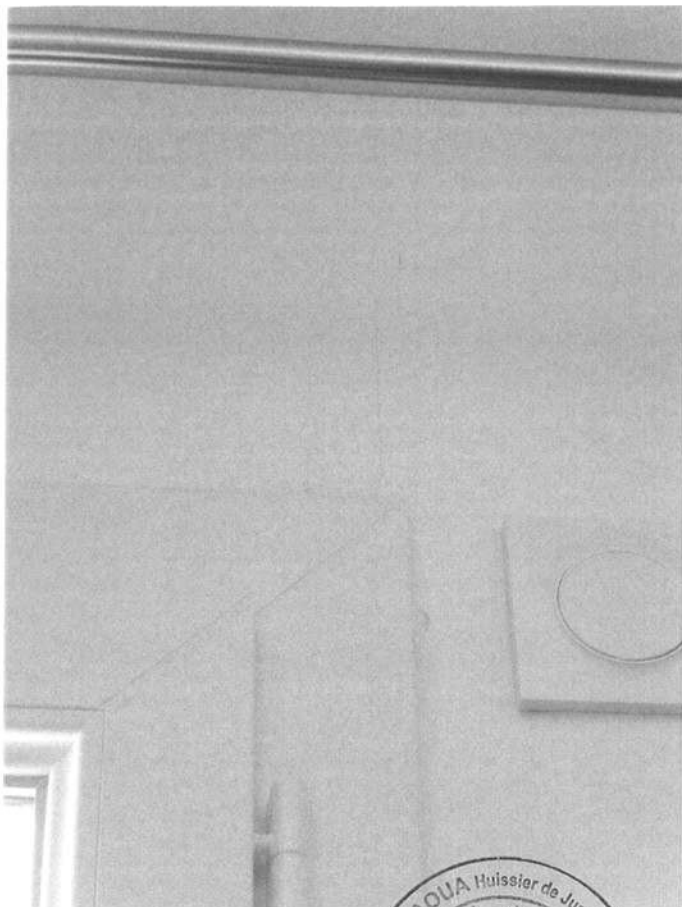
n°56



n°57



n°58



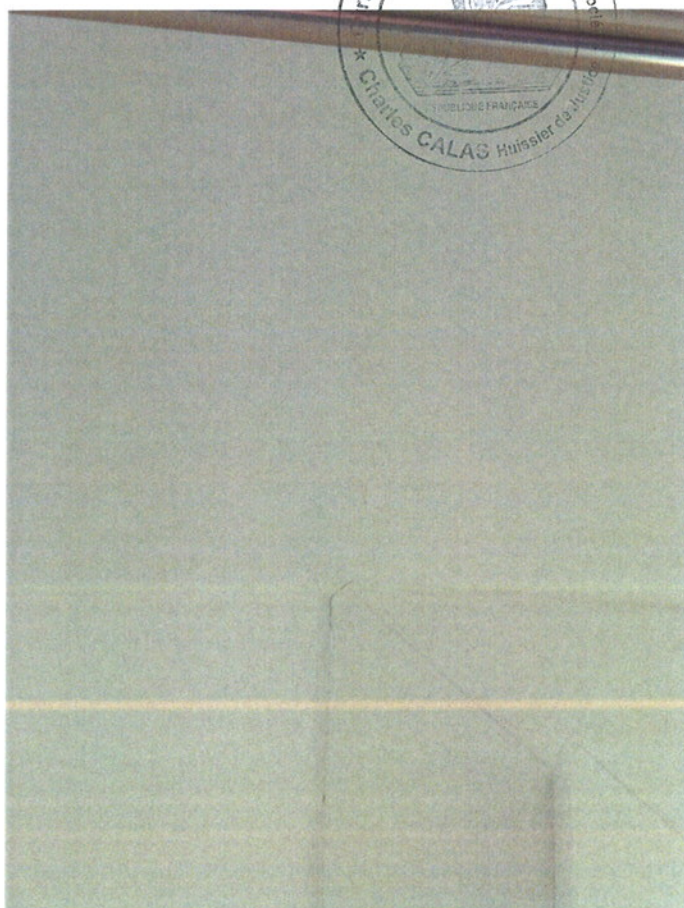
n°59



n°60



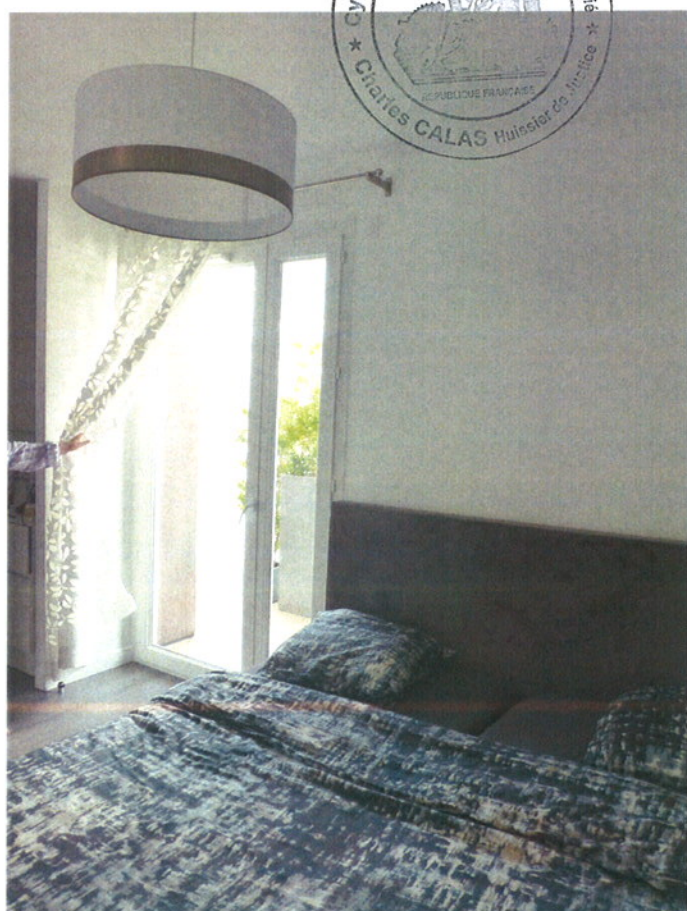
n°61



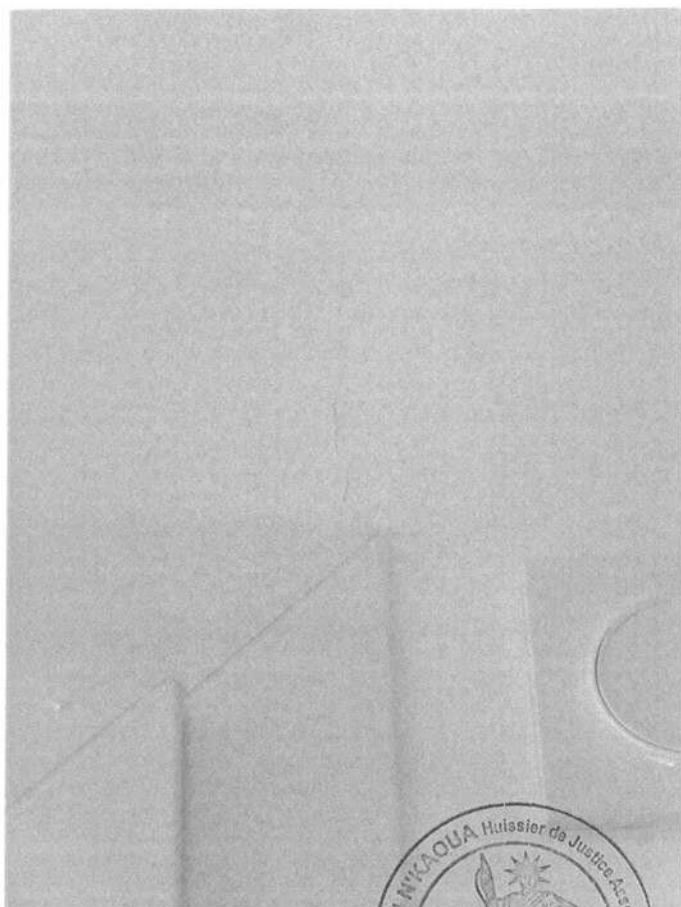
n°62



n°63



n°64



n°65