

Affaire : Pascal BEAUCHAMP & Mme Frédérique SCHREIBER C / SCCV MONTBONNOT MESANGES  
Ordonnance du 31 octobre 2018, Dossier : 18/00677

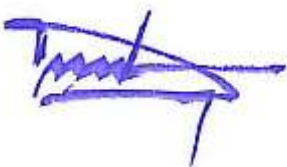
**PRE RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE et pré-conclusions à ce stade**

Concernant des désordres et ou malfaçons constatés, sur les parties commune que privatives / logement de M. BEAUCHAMP et Mme SCHREIBER de l'ensemble immobilier situé au 90, rue STENDHAL 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN,

**Date limite de dépôt du rapport : 31/12/2021**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE**

**Le 1<sup>er</sup> vice-président : M. Jean-Yves DURAND  
assisté de Mme Pascale MAZOYER, Greffier**

Ordonnance de référé  Rendue le : 31 octobre 2018 Dossier : 18/00667	<b>AMPLIATION</b>	
	1 <sup>er</sup> vice Président du TJ - GRENOBLE	<i>courrier</i>
	M. Pascal BEAUCHAMP	<i>courriel</i>
	Mme Frédéric SCHREIBER	<i>courriel</i>
Signature de l'Expert	Me QUAGLINO / SELARL GUMUSCHIAN ROGUET Avocats pour BEAUCHAMP / SCHREIBER	<i>courriel</i>
	SCCV MONTBONNOT MESANGES	<i>courriel</i>
	Me Ivan ROBICHON SELARL ROBICHON et associés pour SCCV MONTBONNOT MESANGES	<i>courriel</i>

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>03</b>
	1.1 REFERENCES .....	03
	1.2 MISSION .....	04
	1.3 CONTEXTE ET HISTORIQUE .....	05
<b>2</b>	<b>DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE .....</b>	<b>06</b>
	2.1 DEROULEMENT DES REUNIONS D'EXPERTISE.....	06
	2.2 PIECES A ME TRANSMETTRE .....	07
	2.3 CONSTATS A CE STADE .....	07
	2.4 PRE CONCLUSIONS A CE STADE .....	21
	2.5CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS.....	50
<b>3</b>	<b>PIECES COMMUNIQUEES ET DIRES TRANSMIS .....</b>	<b>50</b>
<b>4</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>51</b>

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 REFERENCES

**Jean-François BENOIT / Expert judiciaire**

adresse : 22, rue Paul Helbronner - 38100 GRENOBLE

Tél. 04 76 09 43 43 - Fax 04 76 23 13 33

E-mail : [contact@benoit-architecte.fr](mailto:contact@benoit-architecte.fr)

Désigné comme technicien expert par ordonnance en date du 03 octobre 2018

Dans une affaire mettant en cause :

<b>DEMANDERESSES</b>	<b>AVOCATS</b>	<b>EXP</b>
M. Pascal BEAUCHAMP Mme Frédéric SCHREIBER	Me QUAGLINO / SELARL GUMUSCHIAN ROGUET	
<b>DEFENDERESSES</b>		
SCCV MONTBONNOT MESANGES / GILLES TRIGNAT RESIDENCES	Me Ivan ROBICHON SELARL ROBICHON et associés	

## 1.2 MISSION

Après s'être rendu sur les lieux au 90, rue STENDHAL 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN, avoir entendu toutes personnes utiles à condition de les désigner nommément dans son rapport, aura pour mission de :

« Lequel aura pour mission tous droits et moyens des parties étant réservés, de :

- convoquer les parties et se rendre sur les lieux- 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN
- se faire remettre tous documents et pièces qu'il estimera utile ;
- entendre tout sachant ;
- relever et décrire les désordres allégués dans les courriers recommandés adressés

à la SCCV MONTBONNOT MESANGES par les demandeurs, dans le procès- verbal de livraison du 29 juin 2017, dans le procès-verbal de constat d'huissier du 23 avril 2018 et dans leurs écritures déposées dans la présente procédure,

- donner son avis technique, dans la mesure du possible, sur la ou les causes des dommages, anomalies et non conformités relevés ;
- dire s'ils proviennent notamment d'une erreur de conception, d'une faute dans l'exécution, d'un vice du matériau, d'une cause étrangère ou de toute autre cause ;
- fournir tous éléments techniques ou de faits de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;
- dire si ces désordres constituent des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou s'ils l'affectent dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination ;
- déterminer les travaux propres à remédier aux désordres et malfaçons et en chiffrer le coût;
- donner son avis sur le préjudice subi par les demandeurs; »

**Note de l'expert : Il n'y a pas d'éléments complémentaires demandés de la part des parties en dehors de la mission notifiée par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble**

### 1.3 CONTEXTE ET HISTORIQUE : Cf. ordonnance de référé en date du 31 octobre 2018 :

Entre 2014 et 2017, dans le cadre d'une opération "en l'état de futur achèvement", la SCCV MONTBONNOT MESANGES a promu un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage d'habitation, sis 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN.

Les travaux, débutés selon la DROC le 16 novembre 2015, se sont achevés le 26 juin 2017.

Cet ensemble immobilier s'est organisé en syndicat de Copropriétaires dénommé LA MESANGERAIE.

Madame Frédérique SCHREIBER et Monsieur Pascal BEAUCHAMPS sont propriétaires de l'appartement n°20 du bâtiment n°2.

Les parties communes intérieures ont fait l'objet d'un procès-verbal de livraison en date du 27 juin 2017.

- Le 9 février 2017, Monsieur Pascal BEAUCHAMP et Madame Frédérique SCHREIBER ont acquis de la société Civile de Construction Vente (SCCV) MONTBONNOT MESANGES un appartement sis 90, rue Stendhal à MONTBONNOT SAINT MARTIN (38).

- Des réserves formulées à l'occasion de la livraison, intervenue le 29 juin 2017. D'autres ont été signalées au cours des mois suivants par **courriers recommandés**.

- L'ensemble des malfaçons et désordres allégués a été constaté par **procès-verbal d'Huissier du 23 avril 2018** qui fait état de nombreux désordres dans diverses parties de l'habitation.

C'est dans ces conditions que par exploit d'huissier du 26 juin 2018, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER, ont fait assigner la SCCV MONTBONNOT MESANGES devant le Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE afin que soit désigné un expert judiciaire

La SCCV MONTBONNOT MESANGES, représentée, ne s'est pas opposée à la demande d'expertise sous protestations et réserves. »

## 2 DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

Une notification a été adressée le 19 mai 2019 aux parties pour la première réunion d'expertise qui s'est tenue sur le site, 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

**Le 07 juin 2019** à partir de 10h00 conformément au respect du contradictoire.

**Etaient présents** : (suivant les fiches de présence ci-jointes en annexe)

- M. Pascal BEAUCHAMP
- Mme Frédéric SCHREIBER

**Convoqués absents** :

- SCCV MONTBONNOT MESANGES représentée par son gérant, la SARL GILLES TRIGNAT RESIDENCES / promoteur et constructeur

**Excusés** :

- Me QUAGLINO / SELARL GUMUSCHIAN ROGUET
- Me Ivan ROBICHON - SELARL ROBICHON et associés

Une 2<sup>ème</sup> réunion a eu lieu le 20/02/2020 lors de laquelle il a pu être constaté de visu les évolutions décrites ci-après par rapport au 1<sup>er</sup> constat de visu du 07/06/2019

**Etaient présents :**

- M. Pascal BEAUCHAMP
- Mme Frédéric SCHREIBER
- Me QUAGLINO / SELARL GUMUSCHIAN ROGUET
- Me Ivan ROBICHON - SELARL ROBICHON et associés

**2.1 DEROULEMENT DES REUNIONS D'EXPERTISE**

**Constat de visu:**

- Présentation et rappel du référé du Tribunal de Grande instance de GRENOBLE en date du 31 octobre 2018 auprès des personnes présentes.
- L'ensemble immobilier est constitué de 3 bâtiments dénommés bâtiment 1 (accession), bâtiment 2 (accession) et bâtiment 3 (locatif)

Descriptif extrait d'acte notarial :

« Il s'agit d'un Bien vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement :

D'un corps de bâtiment dit bâtiment 1 élevé sur un rez-de-jardin et deux étages comprenant :

Au rez de jardin: 4 logements, 7 garages doubles, 2 garages simples (dont un PMR), un local vélo, un local poubelles et un local technique (station de relevage des eaux usées)

au R+1 : 3 logements, un hall d'entrée et des espaces de circulation ;

au R+2 : 2 logements,

soit 9 logements en tout dans ce bâtiment

D'un corps de bâtiment dit bâtiment 2 élevé sur un rez-de-jardin et deux étages, et comprenant :

au rez de jardin: 5 logements, 2 garages doubles, 10 garages simples (dont un PMR), un local vélo, un local poubelles et un local technique.

au R+1 : 5 logements, un hall d'entrée et des espaces de circulation ;

au R+2 : 2 logements,

soit 12 logements en tout dans ce bâtiment »

- Il a pu être constaté de visu en présence de l'ensemble des intervenants présents, que les allégations des demandeurs sont fondées suite à la visite qui a eu lieu dans les parties communes et dans les parties privatives. (Cf le PV d'huissier et les 3 courriers en recommandés que le TJ m'a demandé de contrôler).

## 2.2 PIECES A ME TRANSMETTRE :

Au regard des constats effectués de visu, des documents en ma possession et malgré les documents encore manquants et toujours non transmis, je peux donner un avis technique concernant les différents éléments demandés par le Tribunal Judiciaire de Grenoble dans le cadre de la mission initiale qui m'a été confiée.

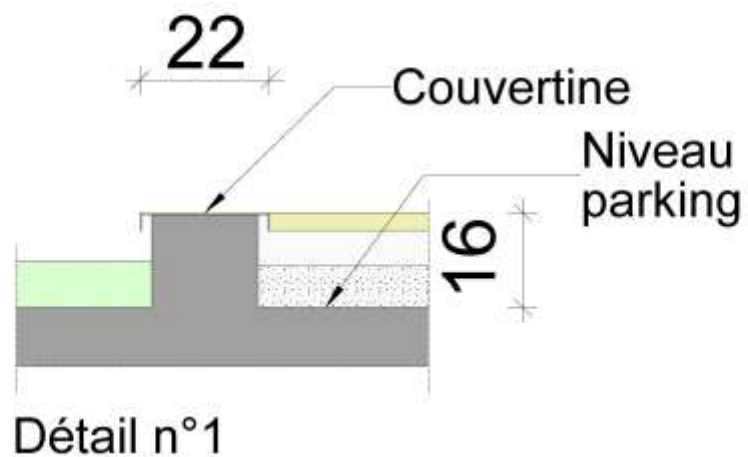
## 2.3 CONSTATS A CE STADE :

Concernant les parties communes, les constatations de visu sont celles-ci:
--

- **Extérieurs / Difficultés d'accès aux places de stationnement (cf. LRAR du 20/07/2021):**
  - Suite aux visites et au contrôles de dimensions des places de stationnement extérieures du bâtiment 2, il apparait que celles-ci ne sont pas conformes, elles ont été contrôlées sur la base d'un relevé complet effectué de manière précise les 27/02/2020 et 10/09/2020 lors des opérations et de mes investigations purement techniques de relevé des lieux des existants. (tous les intervenants ont été informés de ces dates d'intervention et avaient la possibilité de se rendre sur site, sachant qu'il n'y eu aucun débat sur le fond).
  - En effet, 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.

Des obstacles (murets en relevés, ilots, saillies et espaces verts) gênent les utilisateurs pour les stationnements.

**Les cheminements piétons ont été créés entre les stationnements délimités par des murets en relevé avec de plus des couvertines métalliques débordantes de 3 cm de protection des relevés d'étanchéité qui ont été rapportés sur ces murets, formant chasse roues. (Cf. coupe de détail ci-après)**



10 - DETAIL : remontée voie + couvertine sur les places de stationnement - 05 janvier 2021 - Ech. 1/5

Ces couvertines métalliques réduisent les largeurs des stationnements.



Elles sont coupantes et dangereuses (photo) pour les personnes et les biens, provoquant des dégâts sur les véhicules qui tentent de se garer, ces obstacles ne sont pas repérés par les radars de recul.

Ces couvertines sont vissées, nous avons trouvé au sol de nombreuses vis provenant du

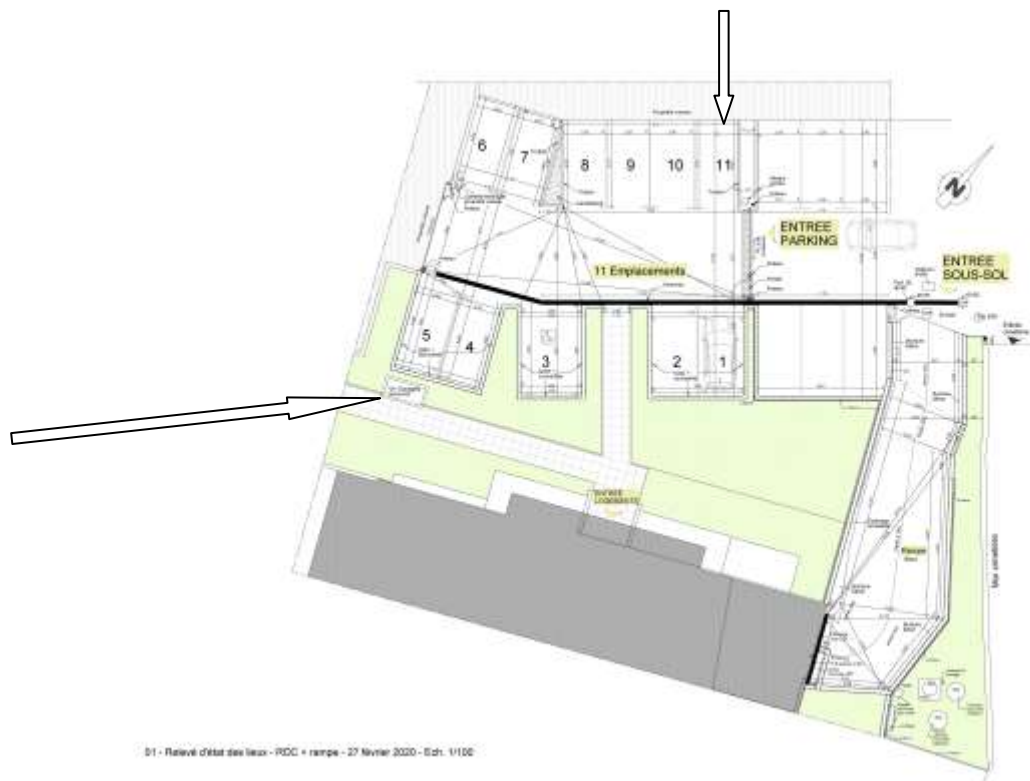


chantier, les demandeurs se sont plaints suite à de multiples crevaisons du fait des gravoits de chantier et des angles coupants et saillants.

Nota : Les finitions ne sont pas terminées au droit de ces relevés, le delta MS du complexe d'étanchéité est encore visible et non fermé par une bande soline



- Il a été constaté la pose d'un portail motorisé coulissant (+ portillon piétons) d'accès au parking extérieur ; ce portail est implanté en mitoyenneté côté Nord est, ce qui réduit encore les largeurs des stationnements rendant l'accès et l'usage complexe avec de multiples manœuvres aux deux places concernées n°1 et 11.



D1 - Relevé d'état des lieux - RDC + rampes - 27 février 2020 - Ech. 1/100

Plan stationnements niveau RDJ annexe 1 au présent pré rapport



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 en **obstacle dangereux au niveau du visage et doit être protégé / signalé par des jardinières**

Ce portail avec portillon piéton a fait l'objet de multiples implantations avec des positions différentes pour ces ouvrages depuis le dossier de permis de construire et les plans au stade du projet

Ce portail coulissant pour accès véhicules légers + portillon piéton délimite les stationnements du bâtiment 3 (locatif) et du bâtiment 2 (accession), il n'est pas sécurisé, il peut s'ouvrir en passant la main par l'espace entre le poteau et le portillon pour atteindre la commande située côté stationnement bâtiment 2.



- Il a été constaté un cheminement permettant un accès à un espace technique (le long du cimetière réseaux de relevage des eaux usées, des eaux pluviales, d'adduction de l'eau potable ouvert et accessible à tous (compris personnes extérieures) qui correspond au

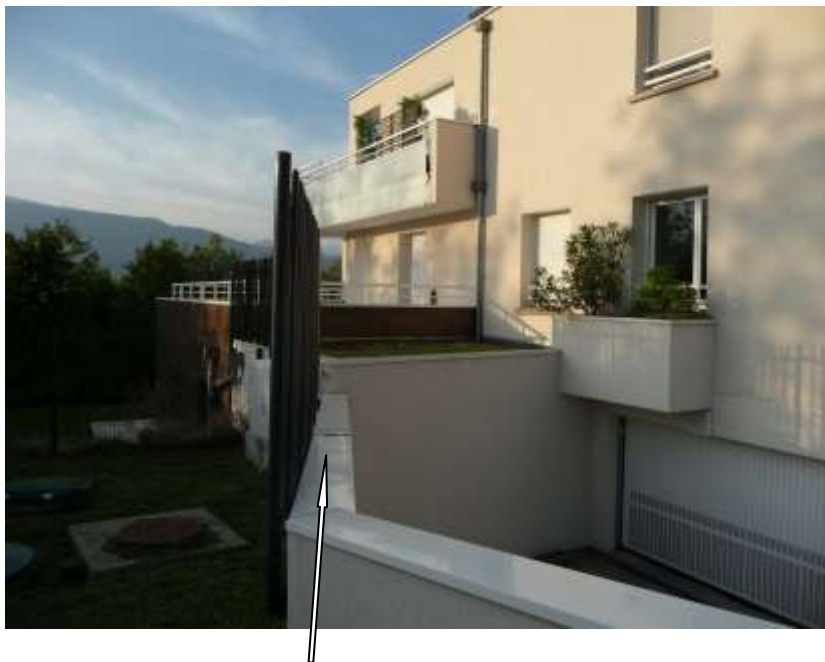
DOE de l'entreprise **LOT** de VRD CONVERSO TP (plans schématiques et de repérage).



Zone de relevage des réseaux EU / EP

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.

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



Accès facilité à la terrasse / risque de chute

➤ **Extérieurs / Difficultés d'accès au sous-sol (cf. LRAR du 20/07/2021):**

- **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.



Haut de rampe

**bordures**



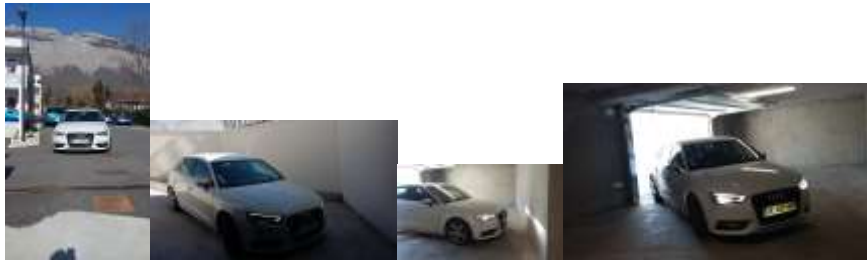
Rampe partie courante

**bordures et contre mur côté cimetière**



Pied de rampe et porte entrée parc de stationnement sous-sol / risque de chute

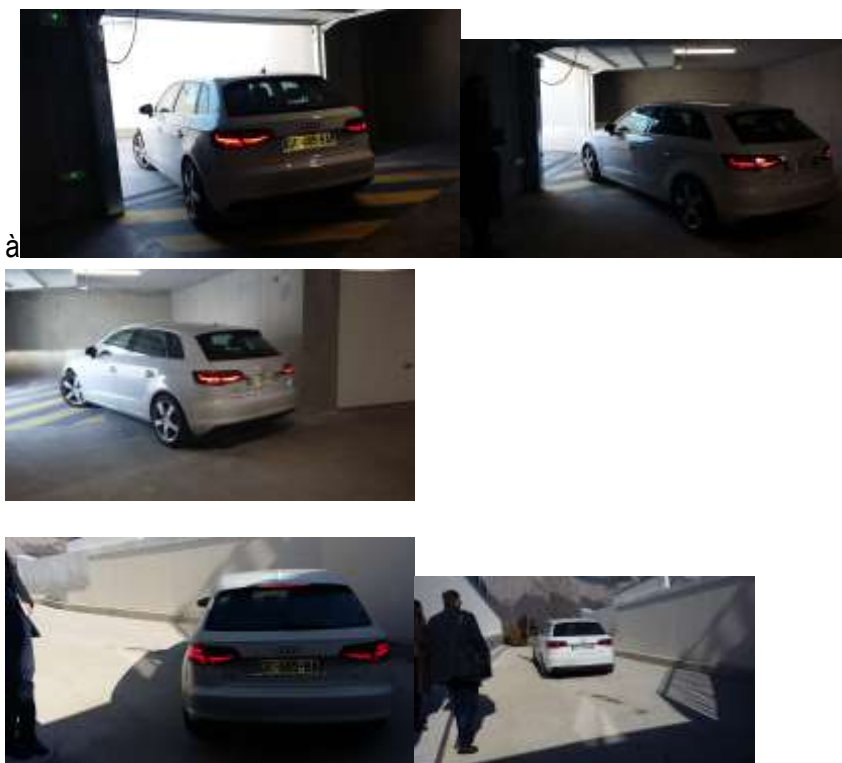
- En effet, il apparait des non conformités vis-à-vis des règles d'aménagement et de conception notamment de respect de la norme NF P 91-120 pour les parcs de stationnement privés.



Jean-François BENOIT / expert Judiciaire : Je conduits le véhicule de M. Roberto NERVO (une Audi A3).

Je suis contraint de faire 3 manœuvres à la descente pour accéder au sous-sol car je bute dans le voile béton de la place de stationnement PMR trop proche de l'entrée.

Je suis forcé de reculer et d'avancer à nouveau pour échapper l'angle de la place de stationnement PMR.



De la même manière, il me faut faire 3 manœuvres à la montée pour sortir du sous-sol, toujours du fait de ce voile béton du box PMR qui nae me permet pas d'aligner e véhicule pour sortir directement.

De plus, cette rampe (dont la déclivité et l'ergonomie ont été contrôlées les 27/02/20200 et le 10/09/2020) 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, ces bordures ne semblent pas avoir de justification structurelle (à



confirmer par les concepteurs), elles réduisent la largeur de manœuvres et gênent le bon fonctionnement.

La place de stationnement PMR boxée n'a pas été construite comme sur les plans architecte initiaux, car ce plan prévoyait une place non conforme aux normes d'accessibilité PMR.

Cette place a du être redessinée, redimensionnée et agrandie comme cela est visible sur les différents plans du projet.

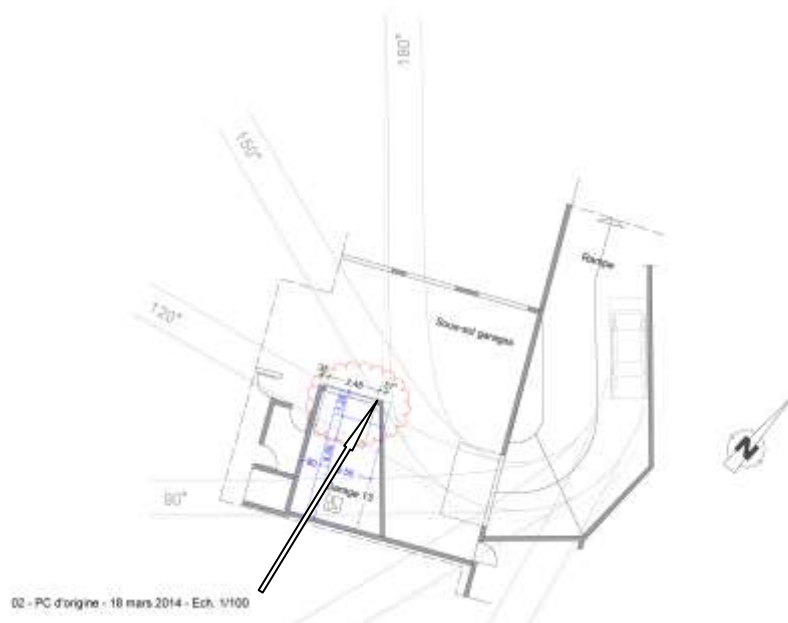
Le voile côté rampe a été déplacé vers la porte, réduisant les dimensions du cheminement pour les véhicules qui ne peuvent pas accéder au sous-sol sans faire 2 ou 3 manœuvres.

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.

Côte intérieur de la rampe en descendant, le dénivelé est soudain et très important, les véhicules patinent même sans neige et sur sol sec lorsqu'ils tentent de remonter.

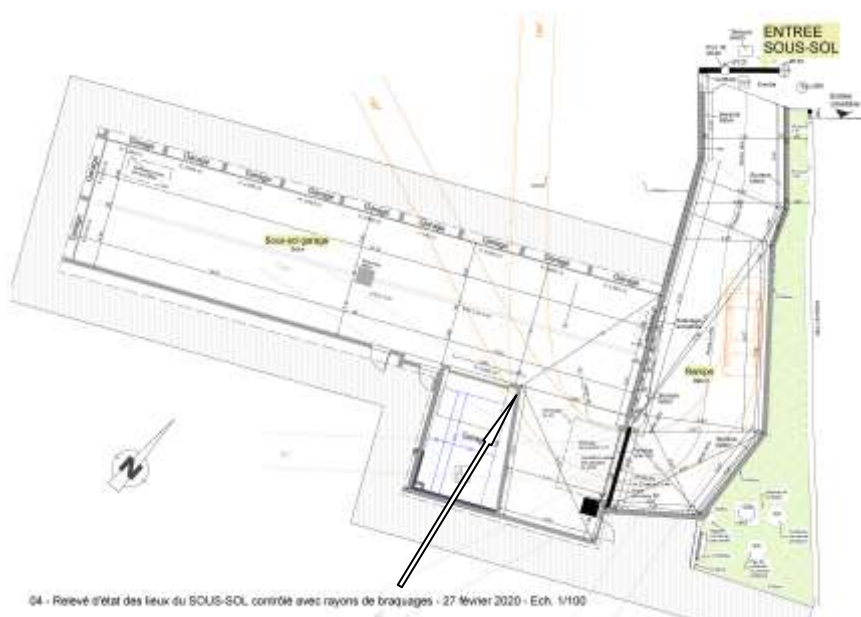
**Les plans de contrôle des stationnements et des accès au sous-sol ainsi que les plans concernant la mise en conformité des stationnements du parking extérieur et de l'accès au sous-sol que nous avons établis sont ci-après dans le présent pré rapport.**

**Il s'avère que le plan du permis d'origine fait apparaître un Box PMR non conforme au sous-sol, cette place a été élargie pour donner une dimension conforme à la norme d'accessibilité PMR en vigueur.**



**Plan contrôle PC d'origine en annexe 2 au présent pré rapport**

Sur les plans du PC d'origine avant mise en conformité du box PMR et avant création des bordures, le rayon de braquage maximum permet de passer sans manœuvrer



Plan relevé de ce qui a été réalisé en annexe 3 au présent pré rapport

Sur la base du relevé effectué sur site, même en rasant les bordures, le rayon de braquage maximum ne permet pas d'éviter le voile du box 13 PMR, ce qui contraint les véhicules à manœuvrer pour accéder / sortir au sous-sol

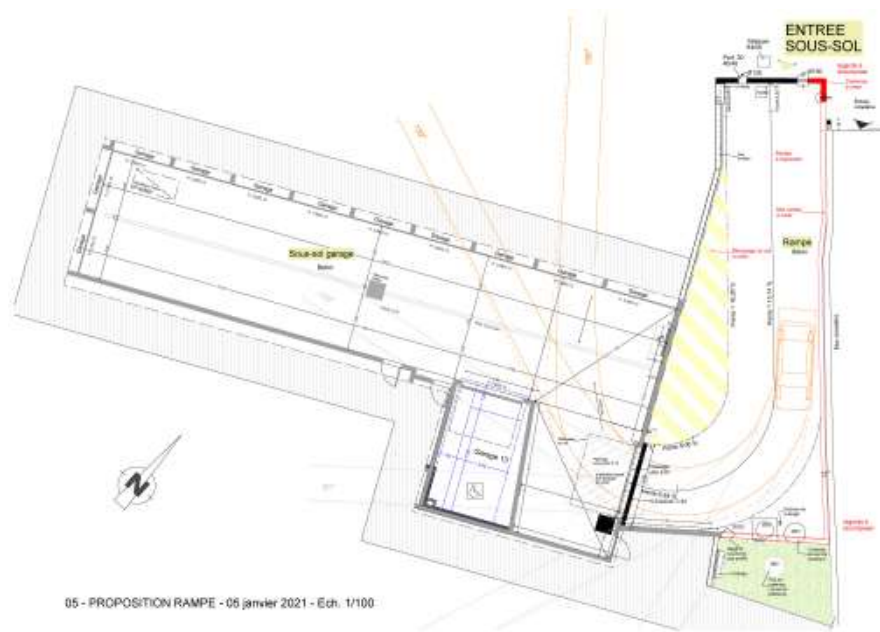
Nota : **la résille chauffante** ne fonctionne pas (car elle est trop profonde et / ou mal réglée) ; l'entreprise en charge de cette résille a indiqué au Syndic que la sonde est réglée pour que la résille se déclenche à 6 ° Celcius, ce qui ne fonctionne pas au regard des photos du syndic prises le samedi 03 mars 2018 et des différents échanges de courriel avec les propriétaires dont les véhicules sont bloqués au sous-sol (le matériel de déneigement étant de plus sous clé et inaccessible pour les utilisateurs)

Il est important de préciser que, comme l'a confirmé sur site Me ROBICHON, l'ensemble des défenseurs concernés par cet ouvrage non conforme a reconnu que la rampe réalisée est non conforme et qu'elle doit être reprise (un projet serait en cours d'élaboration depuis quatre ans à ce sujet).

Ces éléments non transmis, j'ai donc du effectuer de nombreux relevés complémentaires pour contrôler la conformité des existants (parkings et rampes).

Nous avons dessiné et chiffré les travaux de mise en conformité, ces éléments sont ci-après.

### Plan / proposition :



### Plan proposition rampe en annexe 4 au présent pré rapport

- La pompe de relevage EP et EU se déclenche tardivement, provoquant des inondations (pompe sur alarme avec télésurveillance par GSM géré par le syndic qui est un système qui ne permet pas d'être réactif, le régime des EU et des EP avec tous les réseaux réalisés compris la gestion des ouvrages liés au relevage nous a été transmis par le conseil du syndicat des copropriétaires, ainsi que deux propositions de contrat d'entretien (la société DURBIANO a eu la préférence et a été retenue par le syndicat des copropriétaires sur la base de son offre économiquement avantageuse).
- Nota : Le BET VRD MTM INFRA a été missionné par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour les ouvrages de VRD et aménagements extérieurs, les DOE de ce BET ne nous ont pas été transmis, les réseaux ont fait l'objet d'adaptations en cours de projet (comme cela apparaît bien sur le DOE de l'entreprise CONVERSO TP qui nous a été transmis mais qui n'est pas visé par le BET MTM INFRA)
- Au sous-sol au droit de la circulation, l'eau résiduelle des véhicules enneigés ou mouillés est collectée dans des regards borgnes à vider régulièrement via un caniveau central de largeur 14 cm et de profondeur 3 cm avec chanfrein, formant un double ressaut qui est inconfortable mais acceptable.

Concernant les parties privatives que nous avons pu visiter, les premières constatations de visu sont celles-ci:

#### ➤ Les principaux défauts constats sont :

##### 1.A l'intérieur du logement :

- Entrée :



- 2 placards à régler + finition des chants + peinture La porte du sanitaire qui est voilée
- Porte de la chaudière à terminer + acoustique à assurer

Nota : ces portes sont voilées

- Porte de la chaudière à terminer + acoustique à assurer

▪ **Séjour / cuisine (pièces ouvertes):**

- Sol PVC imitation bois : le cahier des charges et de vente prévoit visiblement un revêtement de 7 mm d'épaisseur, il a été posé visiblement un sol PVC de 5 mm non conforme en terme de résistance et d'acoustique aux bruits d'impact : Ce constat est valable pour l'ensemble du logement. Les DOE, les PV et les fiches techniques des sols PVC doivent nous être transmis par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Microfissures des murs / doublages à traiter + peinture de l'ensemble du panneau concerné à reprendre
- Nota : ceci est visiblement un désordre évolutif
- Infiltrations d'eau systématiquement lorsqu'il pleut au-dessus et au droit des appuis des menuiseries extérieures : Un test a été fait ce jour sur site consistant simplement à verser un verre d'eau sur l'appui (donc sans pression) : l'eau s'infiltre immédiatement à l'intérieur sur le sol du logement, ceci est à reprendre de toute urgence afin de ne pas accentuer les dégradations provoquées par ces entrées d'eau au droit des sols, des doublages en plaque de plâtre et des voiles qui sont en brique, ces matériaux sont intolérants aux infiltrations d'eau .
- Nota : Ce problème est constaté au droit de tous les drainages des appuis qui ont été bouchés par l'entreprise pour tenter de résorber ce désordre, cela sans succès.
- La terrasse extérieure est étanchée, avec une protection en dalles ciment sur plots qui sont mal posées avec des calages au droit des seuils qui sont partiellement encastrés au droit des orifices de drainage.
- Les finitions au droit de l'appui de la menuiserie sont à reprendre également
- Les volets roulants semblent posés à l'envers et de manière aléatoire (face intérieure et extérieure inversées), posés dans un sens sur les ouvrants et dans l'autre sens sur les coulissants.
- Les finitions n'ont pas été réalisées ou elles ne tiennent pas concernant les joints d'étanchéité et de finition avec les caissons de volet roulant et côté intérieur.
- IMPORTANT : Les DOE, les PV et les fiches techniques des menuiseries extérieures PVC, des volets roulants et du complexe d'étanchéité doivent nous être transmis par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Microfissures du plafond dalle béton, fissure à traiter + peinture de l'ensemble du plafond concerné à réaliser
- Nota : ceci est un désordre évolutif
- Une prise de courant a été posée derrière un placard, il convient de déplacer cette prise, compris toutes sujétions de déplacement et de remise en place du mobilier et de reprise au droit des doublages et des peintures
- La ventilation est commandée manuellement à l'aide d'un cordon au droit de la bouche d'extraction qui est posée au droit des meubles, ce qui est inadapté, cette commande n'est pas accessible, le système est à revoir.
- Le positionnement des entrées d'air est à contrôler : l'étude du BET fluide est à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.

▪ **Chambre 2:**

- Menuiseries extérieures : Têtière cassée, gâches non réglées, le demandeur est contraint de pousser le haut de la menuiserie pour que le pêne s'enclenche dans la gâche (il faut être deux pour fermer une fenêtre).
  - La fenêtre semble voilée
  - Des courants d'air sont constatés ce jour, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés
  - Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité n'est pas assurée
  - Des impacts en plafond n'ont pas été réparés, à terminer.
- **Chambres 1 (parents):**
- Une prise été posée dans un placard, elle n'est pas à sa place et doit être déplacée, compris toutes sujétions de reprise des doublages et des peintures.
  - La ventilation de semble pas fonctionner correctement, elle est bien trop forte, les mesures de débits, le DOE ainsi que l'étude du BET fluidesont à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.
  - Un vide sous plinthe n'a pas été calfeutré, ceci est à terminer (généralité constaté sur le logement)
  - L'habillage de la baignoire de la salle de bain a été monté à l'envers et il n'est pas démontable, il est à reprendre en intégralité compris toutes sujétions au droit des ouvrages connexes.
  - les plinthes ne sont pas terminées, les finitions restent à faire.
  - Un problème d'équilibrage de réseau et pression d'eau est constaté entre les 2 salle de bains, qui ne peuvent pas être utilisées simultanément avec une pression suffisante, les mesures de débits et de pression, le DOE ainsi que l'étude du BET fluide sont à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.
  - Des courants d'air sont constatés ce jour par la menuiserie extérieure, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés
  - Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité de la menuiserie extérieure n'est pas assurée
- **Chambres 3:**
- Des courants d'air sont constatés ce jour par la menuiserie extérieure, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés
  - Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité de la menuiserie extérieure n'est pas assurée
  - Radiateur : Le calfeutrement au droit de la pénétration des réseaux provenant du doublage n'a pas été réalisé
- IMPORTANT** : Ceci est un défaut généralisé d'exécution pour l'ensemble des radiateurs de l'ensemble du logement, ce qui provoque des phénomènes de convection non maîtrisés, de courants d'air froids et un apport d'humidité incompatibles avec les normes thermiques et sanitaires en vigueur.
- De plus, ces fuites d'air engendrent une surconsommation du chauffage et participent au déséquilibre de la ventilation et à l'inconfort ressenti.
- Enfin, ces réseaux non calfeutrés dégradent les enduits de façade, le spectre des points chauds apparait au droit de chaque passage non calfeutré.

il conviendra également de contrôler pour ces réseaux comme pour l'ensemble des réseaux que leur cheminement se fait bien dans le volume chauffé devant le doublage isolant et en aucun cas derrière l'isolant, car les réseaux doivent être posés avant le point de rose (limite entre la partie chauffée et non chauffée au droit de laquelle la vapeur d'eau se condense et se transforme en eau), ce qui provoque des désordres par l'apport à l'intérieur de litres d'eau.

▪ **Salle de bains :**

- Vide sous plinthe à calfeutrer
- Déplacement du sèche servite non terminé (rosaces entre autres).  
**Nota :** La paroi pourtant prévue intégralement mobile a été posée fixe sur une partie, ce qui ne correspond pas au plan initial validé par les demandeurs.
- Un ressaut a été réalisé au droit de la douche alors qu'il ne devait y avoir aucun ressaut
- L'agencement meuble / robinetterie a été raté, la robinetterie n'est pas axée
- Le miroir a été posé cass ( dans l'angle haut), il est à remplacer

**2.A l'extérieur du logement :**

▪ **Terrasse extérieure - façades:**

- La terrasse extérieure est étanchée, avec une protection en dallette ciment sur plots qui sont mal posées avec des calages au droit des seuils qui sont partiellement encastrés au droit des orifices de drainage.
- Les découpes des dallettes sont à reprendre au droit des arrêts.
- Spectre de la dalle couvrant la terrasse visible en sous face par manque de peinture + microfissures : ceci est à reprendre en traitant la microfissure et en reprenant les peintures avec au minimum 3 couches.
- La bande soline aluminum en pied de façade (protection du relevé d'étanchéité) est noyée dans la façade et elle n'a pas été nettoyée, ceci est à terminer.
- Des couvertines ont été posées à plat alors qu'elles auraient dû être épentées vers l'intérieur
- Les enduits de façade sont très fragiles, ils se délitent, le produit employé devrait avoir un classement Q4 en résistance mécanique, le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Jardinières : reprises d'enduits à terminer, pare insecte à poser au droit des vides et interstices avec les dallettes et la façade au droit de la jardinière haute
- La finition sur la jardinière basse est en tôle larmée disgracieuse avec des découpes approximatives et des angles saillants et coupants ( dito finition des relevés sur le parking). ces pièces métalliques doivent être remplacées par des couvertines béton à façon, ce qui se fait usuellement.
- Garde-corps et mains courantes métalliques : multiples points de rouilles visibles, le traitement de ces pièces aurait dû être électrozingué ou galvanisé puis pré laqué au four. le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Constat de passage d'eau chez le voisin lors de l'arrosage des plantes dans la jardinière, un niveau suffisant de garde étanche aurait dû être prévu. le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Les joints de finitions n'ont pas été réalisés entre l'enduit et la couverture de la terrasse, à terminer.
- Il semble manquer un pare vue sur la partie Nord de la terrasse, le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.

- La surcharge d'exploitation demandée par les acquéreurs dans le but de faire installer un four à pain extérieur n'a pas été respectée par la SCCV MONTBONNOT MESANGE, cela malgré les documents transmis par les demandeurs à ce sujet et les rappels faits en cours de construction. Les demandeurs ont installé une « plancha », ce qui ne correspond en aucun cas à l'usage initial souhaité et demandé.
- On constate côté Nord est des désalignements des vitrages garde-corps et de la rouille sur la structure métallique sur le chant.

## 2.4 PRE CONCLUSIONS A CE STADE :

### ➤ Extérieurs / difficultés d'accès aux places de stationnement (cf. LRAR du 20/07/2021):

- Suite aux visites et au contrôles des dimensions des places de stationnement extérieures du bâtiment 2, il apparaît des places de stationnement non conformes, et le fait que le parc de stationnement a été réalisé quoiqu'il en soit en flirtant avec les limites basses réglementaires d'aménagement, cela sans tenir compte des contraintes du bon fonctionnement au quotidien pour les acquéreurs

Des obstacles (murets en relevés, ilots, saillies et espaces verts) gênent les utilisateurs pour les stationnements. cf .les plans en annexes qui font apparaître en rouge les non conformités et les difficultés imposées aux utilisateurs en terme de fonctionnemnt.

Les cheminements piétons ont été créés entre les stationnements délimités par des murets en relevé avec de plus des couvertines métalliques débordantes de 3 cm de protection des relevés d'étanchéité qui ont été rapportés sur ces murets, formant chasse roues.

Ces couvertines métalliques ainsi que les poteaux ou coffrets relevés sont des obstacles de fait car ils gênent la facilité de manœuvre, endommagent les véhicules et peuvent blesser les piétons, ces obstacles doivent être supprimés ou les places élargies d'autant, suivant la règle ci-après à savoir pour des place de classes A :

Obstacles à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 et 1,10 ml

Largeur utile de 2,50 ml si une couvertine

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

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

Nota : Les finitions ne sont pas terminées au droit de ces relevés, le delta MS du complexe d'étanchéité est encore visible et non fermé par une bande soline.

De plus, des rosiers ont été plantés dans les espaces végétalisés entre les places, ce qui limite l'ouverture des portières

- Il a été constaté la pose d'un portail motorisé coulissant (+ portillon piétons) qui sont mal implantés en mitoyenneté côté Ouest, trop proche de deux places de stationnement ce qui rend l'accès et l'usage très difficile voire impossible dans des conditions normales aux deux places concernées n°1 et 11, de multiples manœuvres doivent être effectuées pour pouvoir enfin se garer, tout en évitant les couvertines métalliques tranchantes et dangereuses qui forment un obstacle (et qui de plus ne sont pas repérables par une caméra de recul)

## ○ **IMPORTANT : EVOLUTION DES PLANS**

### ▪ **après analyse des plans du permis d'origine :**

- le portail coulissant mitoyen côté Ouest côté voisin et les places de stationnement n'étaient pas implantés comme elles ont été réalisées et les stationnements étaient conformes, sans les obstacles constatés aujourd'hui.
- le portail côté Est du bâtiment 3 locatif était plus éloigné par rapport un petit terre-plein en limite

### ▪ **Après analyse du permis modificatif,**

- le portail coulissant du voisin côté Ouest a bougé et une bande d'espaces verts est apparue à côté de la place n°5
- Le portail coulissant côté Est du bâtiment 3 (locatif) a été inversé, le portillon piéton qui était au Nord est passé au Sud

### ▪ **après analyse des plans DCE et marché :**

- le portail coulissant mitoyen côté Ouest côté voisin et les places de stationnement n'étaient pas implantés comme elles ont été réalisées et les stationnements étaient conformes, sans les obstacles constatés aujourd'hui.
- Les places de stationnement 4 et 5 ainsi que la position du portail ont été modifiées

- **La ventilation haute du sous-sol ne débordait pas sur la circulation piétonne qui a été réalisée en débord à l'EXE formant un obstacle dangereux et non signalé au niveau du visage**

### ▪ **Après relevé sur site à l'Exécution des ouvrages:**

- il apparaît que le portail coulissant du voisin côté Ouest n'a pas été posé comme défini sur le permis, il vient empiéter sur la limite de propriété du bâtiment 2 et le poteaux de réception ainsi que le coffret électriques ont été construits sur la propriété du bâtiment 2, en servitude et formant des obstacles
- Le portail coulissant + portillon délimitant les stationnements du bâtiment 3 (locatif) et du bâtiment 2 (accession), côté Est, est lui aussi mal implanté, il pénalise la circulation des véhicules en la réduisant principalement pour les places n°1 et n°11 car il a été posé en le rapprochant légèrement des places 1 et 11, ce qui réduit d'autant les possibilités de manœuvrer.

De plus, ce portail n'est pas sécurisé, il peut s'ouvrir très facilement en passant la main pour atteindre la commande située côté stationnement bâtiment 2.

- Nota : Ce portail avec portillon piéton a fait l'objet de multiples implantations avec des positions différents pour ces ouvrages entre le dossier de permis de construire et les plans au stade du projet et ce qui a été réalisé sur site.

**Constat:** seulement 11 places de stationnement ont été créées pour les 12 logements du bâtiment 2

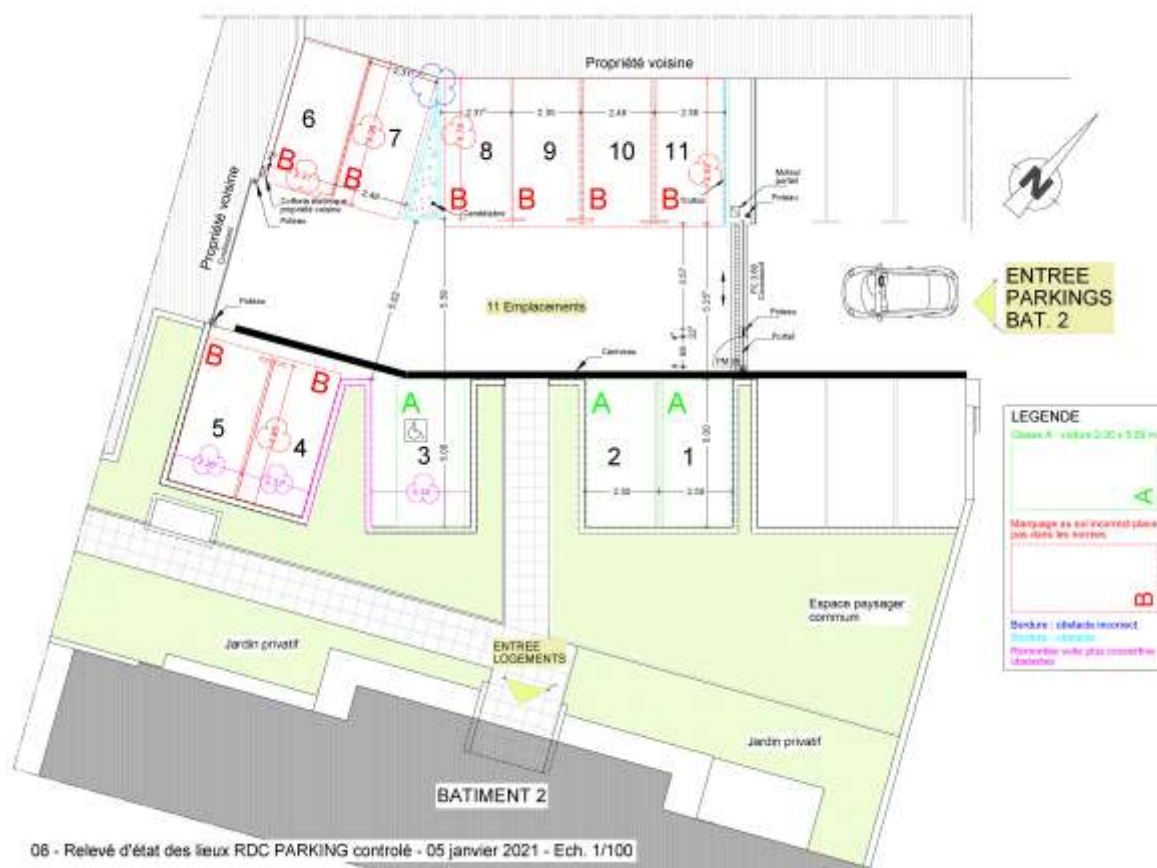
**IMPORTANT :** les classes d'appartenance devant être indiquées dans les contrats de vente (devant faciliter une information correcte des acquéreurs) ne nous ont pas été transmises par aucune des parties.

Les stationnements en catégorie A : respectant toutes les dimensions de références n'admet aucune réduction de dimension, sont dits « normaux » et conviennent à la plupart des véhicules d'Europe occidentale : dimension utile de largeur 2,30 ml x profondeur utile de 5,00 ml

Nota : ces dimensions sont des dimensions strictement minimum. Elles ne tiennent pas compte d'aucune autre considération comme l'ergonomie ou du bon fonctionnement.

Les stationnements de catégorie B : dits « réduits » conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre est limité à 10 % du nombre de places, lorsqu'un emplacement est conforme par certaines dimensions à la classe A et par certaines à la classe B, il est classé dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il faut circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles de l'une des deux classes suivant la représentation ci-après :



## Plan relevé et contrôle stationnement parking et classe d'appartenance en annexe 5 au présent pré rapport

Ces erreurs relèvent de l'Exécution

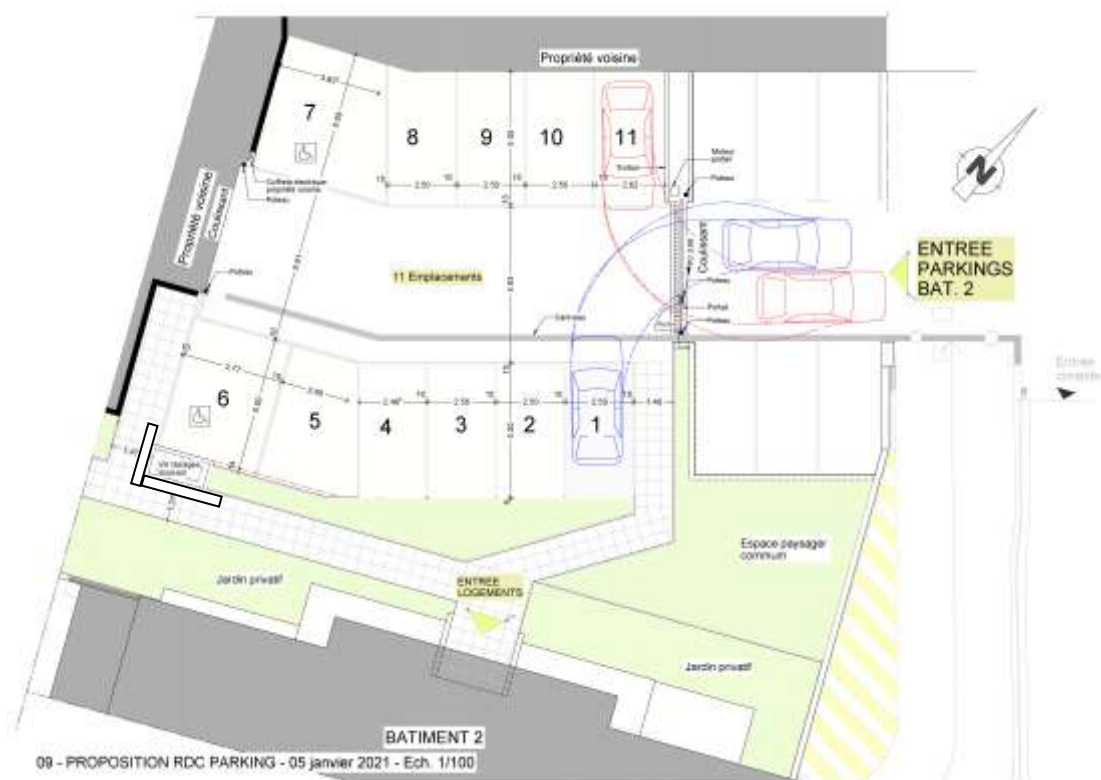
Les ouvrages sont impropres à leur destination tant ils sont difficilement utilisables et pour certains impossibles à utiliser (impossible d'ouvrir les portières de la voiture une fois garé et / ou obligation de marcher sur et à proximité des couvertines métalliques qui sont glissantes et coupantes)

Il convient de remanier entièrement ce parc de stationnement en arasant les relevés et en réimplantant entièrement toutes les places de stationnement comme indiqué sur les plans qui sont annexés au présent pré rapport d'expertise

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant la place de stationnement manquante ce qui engendre de la compétition entre copropriétaires ou les non conformités constatés qui génèrent des difficultés pour utiliser ce parking et des possibles tensions quotidiennes pour chacun des copropriétaires devant s'organiser en conséquence



**Coût estimatif provisoire de la mise en conformité suivant la proposition de plan d'aménagement ci-après :**



Plan / proposition d'aménagement stationnement parking en annexe 6 au présent pré rapport

**Coût estimatif HT : 77 000,00 € HT** pour une surface de 330 m<sup>2</sup>

Comprenant :

Installation de chantier

Etude structure béton armé

Provision reprise enrobés

Provision découpe des relevés

Complément de terrassement

Etanchéité

Cheminements piétons

Déplacement éclairage

Marquage au sol

Signalisation PMR

Signalisation de l'obstacle existant ventilation haute du garage en sous-sol

➤ Extérieurs / difficultés d'accès au sous-sol / sous-sol / rampe :

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

Cette rampe est conforme sur les plans du permis de construire.

Cette rampe a fait l'objet de modifications (cf. Cr de chantier n°02 du 05/01/2016, rampe « réalisée du 19/06/2016 au 23/09/2016, murs terminés le 04/10/2016 " cf. Cr de chantier n°30 du 25/10/2016)

Sa déclivité et son ergonomie ont été contrôlées les 27/02/2020 et le 10/09/2020), elle 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, ces bordures ne semblent pas avoir de justification structurelle ni de fonctionnement.

La place de stationnement PMR boxée n'a pas été construite comme sur les plans architecte initiaux du permis de construire, le voile côté porte a été déplacé vers la porte, réduisant les dimensions du cheminement pour les véhicules qui ne peuvent pas accéder au sous-sol sans faire 2 ou 3 manœuvres.

La déclivité constaté 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.

Côté intérieur, le dénivelé est soudain et très important, les véhicules patinent en montée, cela même sur sol sec.

Les plans de contrôle des stationnements et des accès au sous-sol ainsi que les plans concernant la mise en conformité des stationnements du parking extérieur et de l'accès au sous-sol que nous avons établis sont ci-après annexés dans le présent pré rapport.

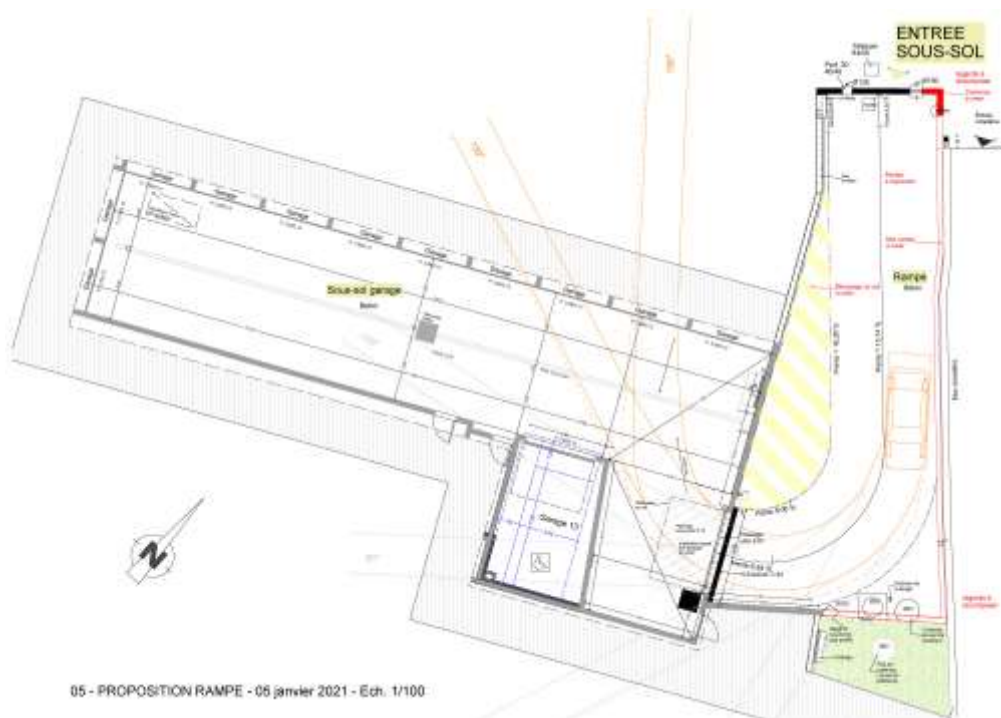
Nota : la résille chauffante ne fonctionne pas (car elle est trop profonde et / ou mal réglée) ; l'entreprise en charge de cette résille a indiqué au Syndic que la sonde est réglée pour que la résille se déclenche à 6 ° Celcius, ce qui n'est pas le cas au regard des photos du syndic prises le samedi 03 mars 2018 qui montre une rampe recouverte de neige et des différents échanges de courriel avec les propriétaires dont les véhicules sont bloqués au sous-sol (le matériel de déneigement étant de plus sous clé et inaccessible pour les utilisateurs)

Il convient de démolir la rampe actuelle et de la refaire suivant les plans et les chiffrages annexés, afin de la rendre plus ergonomique et fonctionnelle et ainsi permettre aux utilisateurs de retrouver un usage normal pour accéder et pour sortir du sous-sol en voiture, car la rampe actuelle ne le permet pas, particulièrement lorsque le sol est humide ou enneigé.

Les préjudices subis par les copropriétaires sont quotidiens concernant les accès très compliqués au sous-sol qui ne peut pas s'effectuer sans manœuvre pour rentrer et en

sortir et l'hiver est particulièrement compliquée du fait de l'ergonomie de cette rampe qui n'est pas conforme et des dysfonctionnements de la résille qui empêche les copropriétaires de sortir de chez eux en voiture, ce qui n'est pas acceptable au regard de la réglementation et des normes qui ne sont pas respectées et de la qualité d'usage inexistante pour cet équipement essentiel

**Coût estimatif provisoire de la mise en conformité suivant la proposition de plan d'aménagement et de mise en conformité de la rampe ci-après :**



**Plan / proposition d'aménagement rampe en annexe 7 au présent pré rapport**

**Coût estimatif HT 275 000,00 € HT**

Comprenant :

Installation de chantier

Etude structure béton armé

Provision reprise enrobés

Provision découpe des relevés / bordures

Démolition de la rampe et du mur côté cimetière

Complément de terrassement

Murs de soutènement en béton armé compris fondations

Reprise du mur du cimetière par passes alternées - 25 ml de long - Ht 2,00 m

Dallage béton armé finition balayée

Résille incorporée

Réseau / caniveau grille récupération eaux pluviales

➤ **Extérieurs / accès technique RDJ et réseaux:**

Les constats effectués sont concomitant 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).

En effet, Il a été constaté qu'un accès à un espace technique a été créé le long du cimetière, il est de plus ouvert et accessible à tous (compris personnes extérieures).

Cet espace n'est pas sécurisé ni 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.

Nota : la hauteur est pourtant bien de 1.00 ml par rapport au TN / TF sur les plans architecte (PM15 façade Nord bâtiment 2)

**Coût estimatif provisoire sécurisation / garde-corps :**

**Coût estimatif HT 3 000,00 € HT**

Comprenant la création et pose d'un garde-corps acier finition pré laquée, pose sur sabots Z, compris dépose et repose de la couvertine

**Ce poste n'est plus nécessaire si la rampe est refaite entièrement, le risque de chute étant supprimé**

Cet espace technique (dont les regards et ouvrages ne sont pas tous représentés sur les plans en notre possession) a été dédié à la technique (réseaux et relevages des eaux pluviales et usées entre autre), il n'est pas sécurisé contre les risques de chutes dans un regard car les trappons d'accès ne sont pas sécurisés pour certains.

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

**Coût estimatif provisoire pare vue :**

**Coût estimatif 1 800,00 € HT**

**Cet espace technique relève d'une erreur de conception des réseaux qui a été amplifiée au stade de l'Exécution par la rampe qui n'a pas été construite comme prévu initialement**

Cet espace n'a aucune justification technique car tous les regards créés descendent jusqu'à la hauteur de la rampe, il aurait fallu plutôt que remonter les regards, incorporer ces équipements techniques directement dans la rampe avec des regards d'accès circulables et sécurisés pour des véhicules légers et les coffrets dans un voile béton ou en applique, afin de pouvoir bâtir le mur de la rampe au plus près du mur du cimetière, et ainsi améliorer le rayon de giration en élargissant la rampe dont la partie basse ne permet pas d'accéder normalement au sous-sol ni d'en sortir sans faire de multiples manœuvres.

Les bordures / massifs béton formant chasse roues qui réduisent encore le passage de la rampe peuvent être supprimés en reconstruisant le mur côté cimetière comme cela aurait pu et dû être fait pour augmenter le rayon de giration pour un véhicule et ainsi l'éloigner de l'intérieur de la rampe qui a une trop forte déclivité.

Cet espace ainsi réduit améliorera automatiquement la sécurisation à la terrasse du logement de Mme Aurore MOLLINARD BOKOBZA.

Cet espace a visiblement été adapté dans sa version actuelle au stade de l'Exe par le BET VRD MTM INFRA et les entreprises au regard du DOE de l'entreprise CONVERSO TP (qui ne correspond pas au plans DCE concernant les réseaux EP et EU qui ont été modifiés).

**Coût estimatif modification des regards pour intégration à la rampe et au mur créé:**

**Coût estimatif HT 47 000,00 € HT**

Comprenant :

Raccordements provisoires des réseaux EU, EP, AEP

Dévoiement de ces réseaux pour les intégrer au niveau de la rampe à remanier

Déplacement des stations de relevage Eaux pluviales béton DXM 50-7 et Eaux usées TOP 65 de type DP3057MT232, compris étude préalable du fournisseur **avec fourniture de stations et enveloppes neuves** (DXM 50-7 :  $3\,990\,€ \times 2 \times 1,7 = 13\,566\,€$  ; TOP 65 :  $2\,990\,€ \times 2 \times 1,7 = 10\,166\,€$ )

Création de 4 regards avec couvercles fonte cadnassables pour chaussée lourde

Raccordements définitifs, mise en service avec tests d'étanchéité, contrôle caméra et désinfection des réseaux AEP.

- Nota : Le BET VRD MTM INFRA a été missionné par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour les ouvrages de VRD et aménagements extérieurs, les DOE de ce BET lot **ne nous ont pas été transmis**, les réseaux ont été visiblement adaptés en cours de chantier (suivant le DOE de l'entreprise CONVERSO TP)

**Concernant les parties privatives que nous avons pu visiter, les constatations de visu sont celles-ci:**

➤ **Les principaux défauts constatés sont :**

**1.A l'intérieur du logement :**

▪ **Entrée :**

- 2 placards à régler + finition des chants + peinture sur la porte du sanitaire
  - Nota : ces portes sont voilées, à régler
- Porte de la chaudière à terminer + acoustique à assurer

Coût estimatif réglage portes placard :

Coût estimatif HT :  $120 \text{ €} \times 2 \text{ portes} = 240,00 \text{ € HT}$

Comprenant dépose, réglage et mise en jeu / repose.

Coût estimatif traitement acoustique porte chaudière : Coût estimatif HT : 390,00 € HT

Comprenant remplacement de la porte actuelle par une porte acoustique + imposte 35 dB

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

▪ **Séjour / cuisine (pièces ouvertes):**

- Sol PVC imitation bois : le cahier des charges et de vente prévoit visiblement un revêtement avec une couche d'usure de 0.7 mm d'épaisseur, il a été posé un sol PVC avec une couche d'usure de 0.5 mm non conforme au sol prévu initialement en terme de qualité, de résistance et d'acoustique aux bruits d'impact : Ce constat est valable pour l'ensemble du logement.

Coût estimatif / provision pour remplacement des sols non conformes :

Coût estimatif HT :  $(10 \text{ € dépose} + 75 \text{ € ragréage et pose sol}) / \text{m}^2 \times 122.34 \text{ m}^2 =$

10 398.90 € HT

Comprenant dépose et évacuation des sols

Ragréage

Mise en place d'un sol PVC de 7 mm d'épaisseur.

Ou

Remboursement de la somme de 3 118.04 € demandés, suivant la LRAR du 20 juillet 2017 et l'engagement de l'entreprise RONCEAUX et de JFI **non tenus**

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Microfissures des murs / doublages plâtre et plafonds dalle béton à traiter + peinture de l'ensemble du panneau concerné à reprendre



Coût estimatif reprise des microfissures:

Coût estimatif HT :  $45.51 \text{ m}^2$  (séjour) +  $12.98 \text{ m}^2$  (cuisine) =  $58.49 \text{ m}^2$  en plafond Reprise microfissures en plafond par ouverture et enduit avec mortier spécial sans retrait = 400,00 € HT Peinture en deux couches après préparations  $58.49 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €} = 1286.78 \text{ € HT}$  ( $12.37 \text{ ml} + 6.86 \text{ ml}$ )  $\times 2 \times 2.50 \text{ ml} = 96.15 \text{ m}^2$  en murs

Traitement microfissures dans les doublages par ouverture et mise en œuvre de joints de dilatation par couvre joints bois : l'ensemble = 110 € HT Peinture en deux couches après préparations  $96.15 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €} = 2115.30 \text{ € HT}$

#### Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Infiltrations d'eau systématiquement lorsqu'il pleut au-dessus et au droit des appuis des menuiseries extérieures : Un test a été fait sur site consistant simplement à verser un verre d'eau sur l'appui (donc sans pression) : l'eau s'infiltre immédiatement à l'intérieur sur le sol du logement, ceci est à reprendre de toute urgence afin de ne pas accentuer les dégradations provoquées par ces entrées d'eau au droit des sols, des doublages en plaque de plâtre et des voiles qui sont en brique, ces matériaux sont intolérants aux infiltrations d'eau .
- Un deuxième test a été effectué le 20/02/2020, aucune infiltration n'a été constatée  
La terrasse extérieure est étanchée, avec une protection en dalles / carrelages ciment sur plots qui sont mal posées avec des calages au droit des seuils qui sont partiellement encastrés au droit des orifices de drainage ouverts et sans protection.

En effet, les busettes / pare tempête n'ont pas été posées au droit des orifices de drainage qui sont directement exposés

Lors de fortes pluies avec du vent, les drainages peuvent se remplir et l'eau peut pénétrer à l'intérieur



Busette de fermeture et protection des orifices de drainage





Carrelage sur plot

calage aléatoire

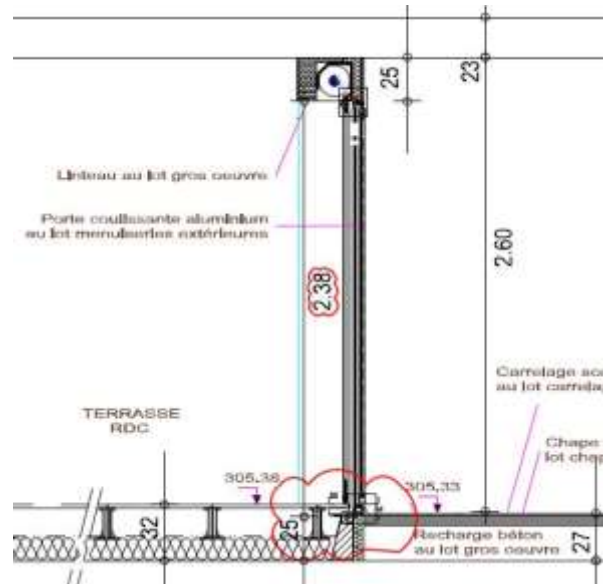
orifice de drainage non protégé par  
busette



Les calages au droit des seuils sont ponctuels et aléatoires avec des cales amovibles posées directement sur les seuils **contrairement aux plans JFI ci-après**

Un seuil de menuiserie n'est en aucun cas un support pour une dalle / carrelage sur plot sauf disposition spécifique définie et détaillée dans les pièces écrites, plans et détails d'exécution des entreprises.

Des appuis répétés sur les seuils provoquent des déformations qui à terme sont préjudiciables pour la pièce d'appui de la menuiserie et pour l'étanchéité sous l'appui.



**Extrait plan JFI**

Le détail extrait du principe constructif pour l'accessibilité des balcons, des loggias et des terrasses ci-après indique un caillebottis métallique ajouré au droit des menuiseries extérieures et un dépassement du seuil de 2 cm maxi au-dessus du sol fini :

## 2 Terrasse avec étanchéité

### 2.1 Garde d'eau assurée par un ressaut coulé en œuvre

La figure 6 présente une solution accessible dans le cas où la garde d'eau est assurée par un ressaut coulé en œuvre.

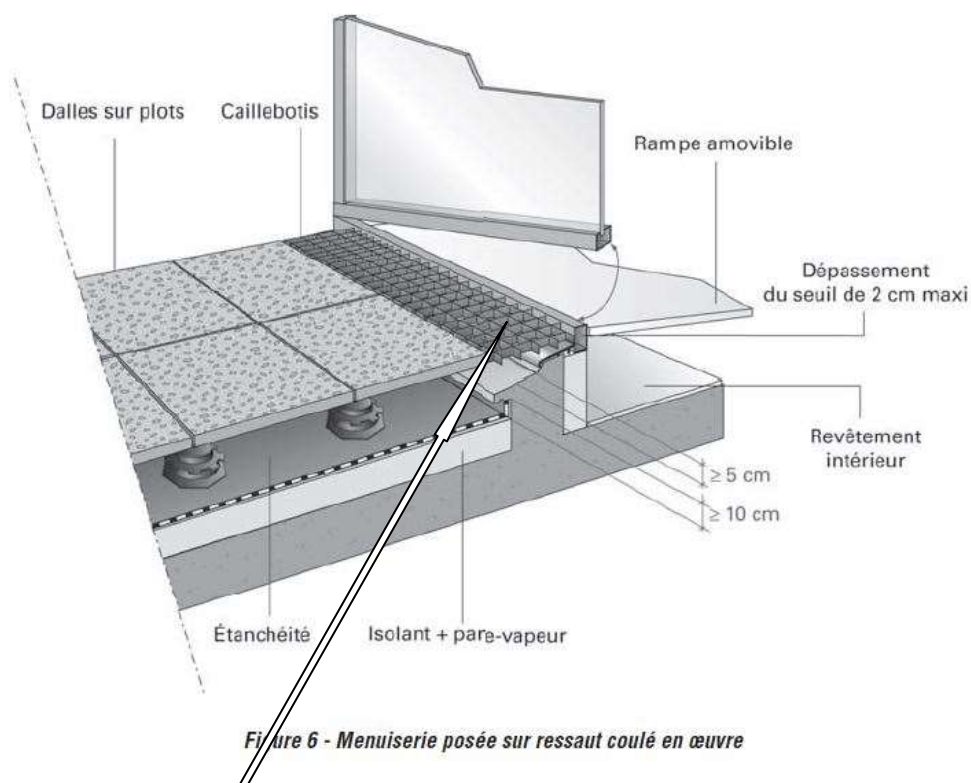


Figure 6 - Menuiserie posée sur ressaut coulé en œuvre

#### Caillebotis ajouré

Ce type de finition permet d'éviter toute stagnation d'eau à proximité des seuils des menuiseries et de potentiels entrées d'eau en cas de pluie accompagnées de vent, une flaque d'eau poussée par le vent ne peut ainsi pas migrer jusqu'au seuil

De plus il a été constaté que des orifices de drainage ont été bouchés au mastic en fond de feuillure, ce qui empêche l'eau piégée dans le profilé de s'évacuer



- Les finitions au droit de l'appui de la menuiserie sont à reprendre également à l'intérieur



**Coût estimatif reprise en peinture :**

**Coût estimatif HT : 30.00€ HT**

**Comprenant** égrenage, dépoussiérage et retouche peinture.

#### **Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi**

- Les volets roulants semblent posés à l'envers et de manière aléatoire (face intérieure et extérieure inversées), posés dans un sens sur les ouvrants et dans l'autre sens sur les coulissants.



**Coût estimatif modification volet roulant:**

**Coût estimatif HT 750,00 € HT / unité**

Comprenant dépose du tablier et remise à l'endroit

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Les finitions n'ont pas été réalisées ou elles ne tiennent pas concernant les joints d'étanchéité et de finition avec les caissons de volet roulant et côté intérieur.



Coût estimatif reprise:

Coût estimatif HT : 120.00 € HT

Comprenant pose de cornières démontables pré laquées de finitions avec joints d'étanchéité.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Une prise de courant a été posée derrière un placard, il convient de déplacer cette prise, compris toutes sujétions de déplacement et de remise en place du mobilier et de reprise au droit des doublages et des peintures

Coût estimatif déplacement prise :

Coût estimatif HT : 330.00€ HT

Comprenant déplacement mobilier, encastrement réseau pour déplacement prise, reprise doublages et peintures.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- La ventilation est commandée manuellement à l'aide d'un cordon au droit de la bouche d'extraction qui est posée au droit des meubles, ce qui est inadapté, cette commande n'est pas accessible, le système est à revoir.

Coût estimatif de remplacement commande à cordon par une commande de type interrupteur déporté:

Coût estimatif HT : 230.00€ HT

Comprenant remplacement / déport de la commande.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Le positionnement des entrées d'air est à contrôler : l'étude du BET fluide est à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.

▪ Chambre 2:

- Menuiseries extérieures : Têtière cassée, gâches non réglées, le demandeur est contraint de pousser le haut de la menuiserie pour que le pêne s'enclenche dans la gâche (il faut être deux pour fermer une fenêtre).
- La fenêtre semble voilée

- Des courants d'air sont constatés le 14/06/2019, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés
- Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité n'est pas assurée



Coût estimatif de remplacement de la menuiserie extérieure

Coût estimatif HT : 1 130 .00€ HT

Comprenant dépose et remplacement des ouvrants (dormant conservé)

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Des impacts en plafond n'ont pas été réparés, peinture au droit de la fenêtre à terminer.



Coût estimatif reprise en peinture :

Coût estimatif HT : 80.00€ HT

Comprenant égrenage, dépoussiérage et retouche peinture pour l'ensemble du plafond

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

#### Chambres 1 (parents):

- Une prise été posée dans un placard, elle n'est pas à sa place et doit être déplacée, compris toutes sujétions de reprise des doublages et des peintures.



Coût estimatif déplacement prise :

Coût estimatif HT : 330.00€ HT

Comprenant déplacement mobilier, encastrement réseau pour déplacement prise, reprise doublages et peintures.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- La ventilation de semble pas fonctionner correctement, elle est bien trop forte, les mesures de débits, le DOE ainsi que l'étude du BET fluides sont à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.

Coût estimatif provision ventilation :

Coût estimatif HT : 600.00€ HT

Comprenant suivi et réglage

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Un vide sous plinthe n'a pas été calfeutré, ceci est à terminer (généralité constaté sur le logement)

Coût estimatif joint souple :

Coût estimatif HT : 180.00€ HT

Comprenant calfeutrement par joint souple au droit des plinthes.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Des courants d'air sont constatés ce jour par la menuiserie extérieure, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés

- Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité de la menuiserie extérieure n'est pas assurée

**Coût estimatif reprise des joints d'étanchéité :**

**Coût estimatif HT : 330.00€ HT**

**Comprenant** dépose du joint, pose de joints de calfeutrement et réglage de la menuiserie, reprise du joint sous appui

**Important** : les résultats des tests d'infiltrométrie sont à transmettre

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

#### ▪ **Chambres 3:**

- Des courants d'air sont constatés ce jour par la menuiserie extérieure, visiblement importants en cas de vent moyennement fort, les menuiseries ne sont pas étanches, les joints d'étanchéité compris sous appui doivent être contrôlés
- Des odeurs provenant de l'extérieur sont constatées, l'étanchéité de la menuiserie extérieure n'est pas assurée

**Coût estimatif reprise des joints d'étanchéité :**

**Coût estimatif HT : 330.00€ HT**

**Comprenant** dépose du joint, pose de joints de calfeutrement et réglage de la menuiserie, reprise du joint sous appui

**Important** : les résultats des tests d'infiltrométrie sont à transmettre

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi



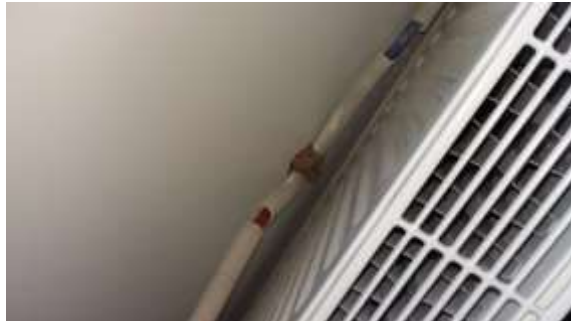
- Radiateur : Le calfeutrement au droit de la pénétration des réseaux provenant du doublage n'a pas été réalisé

**IMPORTANT** : Ceci est un défaut généralisé d'exécution pour l'ensemble des radiateurs de l'ensemble du logement, ce qui provoque des phénomènes de convection non maîtrisés, de courants d'air froids et un apport d'humidité incompatibles avec les normes thermiques et sanitaires en vigueur.

De plus, ces fuites d'air engendrent une surconsommation du chauffage et participent au déséquilibre de la ventilation et à l'inconfort ressenti.

Enfin, ces réseaux non calfeutrés dégradent les enduits de façade, le spectre des points chauds apparaît au droit de chaque passage non calfeutré.

il conviendra également de contrôler pour ces réseaux comme pour l'ensemble des réseaux que leur cheminement se fait bien dans le volume chauffé devant le doublage isolant et en aucun cas derrière l'isolant, car les réseaux doivent être posés avant le point de rose (limite entre la partie chauffée et non chauffée au droit de laquelle la vapeur d'eau se condense et se transforme en eau), ce qui provoque des désordres par l'apport à l'intérieur de litres d'eau.



L'entreprise de chauffage est intervenue entre mes deux visites pour reprendre et calfeutrer ces pénétrations.

#### ▪ Salle de bains :

- Vide sous plinthe à calfeutrer

Coût estimatif joint souple :

Coût estimatif HT : 40.00€ HT

Comprenant calfeutrement par joint souple au droit des plinthes.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Déplacement du sèche serviette non terminé (rosaces entre autres).

Coût estimatif finitions :

Coût estimatif HT : 30.00€ HT

Comprenant calfeutrement par joint souple et fixation collerette de finition.



**Nota :** La paroi pourtant prévue intégralement mobile a été posée fixe sur une partie, ce qui ne correspond pas au plan initial validé par les demandeurs.



- Un ressaut a été réalisé au droit de la douche alors qu'il ne devait y avoir aucun ressaut



Coût estimatif reprise paroi et bac à douche :

Coût estimatif HT : 7 500.00€ HT

Comprenant dépose et évacuation bac et paroi

Pose d'un bac « à l'italienne » sans ressaut avec natte de désolidarisation type SCHLUTER, pose d'une paroi amovible, compris sujétions de reprises en sol et mur, faïences et peinture

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- L'agencement meuble / robinetterie a été raté, la robinetterie n'est pas axée et la commande a été inversée avec le robinet sur le lavabo,



Coût estimatif déplacement robinetterie:

Coût estimatif HT : 1 050.00€ HT

Comprenant dépose et évacuation robinetterie et commande, faïences, déplacement robinetterie à l'axe du lavabo et du siphon, reprise de faïences.

Nota : les alimentations en eau sont faites en polyéthylène encastré en doublages, si la longueur de réseau ne permet pas de déplacer ces équipements, la mise en conformité pourrait être plus compliquée

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- L'habillage de la baignoire a été monté à l'envers et il n'est pas démontable, il est à reprendre en intégralité compris toutes sujétions au droit des ouvrages connexes.



Coût estimatif remplacement habillage baignoire :

Coût estimatif HT : 1 180.00€ HT

Comprenant dépose habillage, pose d'un habillage neuf, reprises au droit des sols et des murs.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- La trappe d'accès d'entretien à la baignoire est inaccessible, la robinetterie a été posée sur un côté (côté droit), ce qui gêne à l'utilisation prévue pour cette baignoire pour 2 personnes en simultanée.



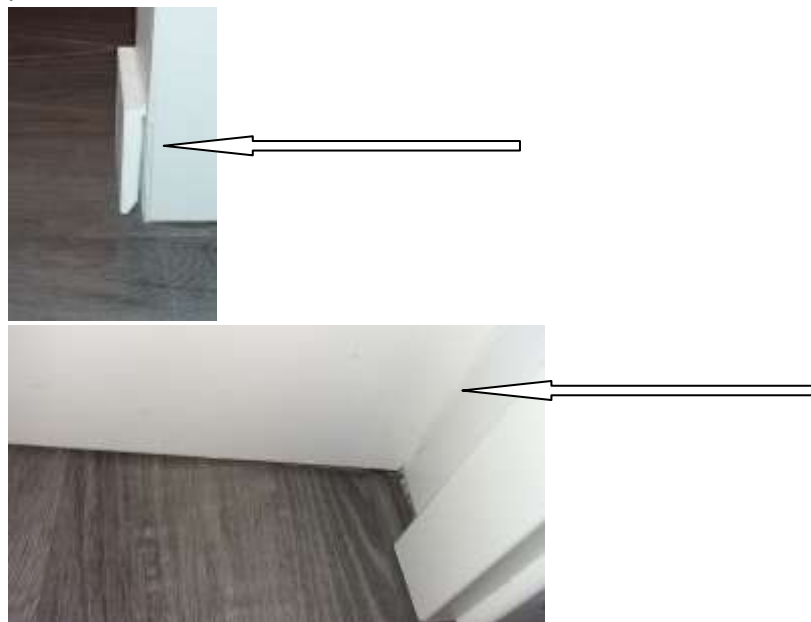
Coût estimatif adaptation baignoire / meuble et robinetterie:

Coût estimatif HT : provision 3 050.00€ HT

Comprenant adaptation trappe d'accès, adaptation meuble et déplacement de la robinetterie

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- les plinthes ne sont pas terminées, les finitions restent à faire et reprise fissures plâtre.



Coût estimatif finition plinthe:

Coût estimatif HT : 180.00€ HT comprenant pose et mise en peinture de plinthes bois  
reprise fissures plâtre = 150 € HT comprenant ouverture fissure, pose d'un treilli,  
fermeture avec calicots et peinture

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

Un problème d'équilibrage de réseau et pression d'eau est constaté entre les 2 salles de bains, qui ne peuvent pas être utilisées simultanément avec une pression suffisante, les mesures de débits et de pression, le DOE ainsi que l'étude du BET fluide sont à nous transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGES pour vérification.

Coût estimatif équilibrage réseaux:

Coût estimatif HT : provision 350.00€ HT comprenant renforcement de la pression hors reprise de réseaux si nécessaire dont le coût est provisionné à 550.00 € HT

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Le miroir a été posé cassé (dans l'angle haut), il est à remplacer



Coût estimatif remplacement miroir:

Coût estimatif HT : provision 1 050.00€ HT

Comprenant dépose et évacuation du miroir cassé, pose d'un nouveau miroir

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

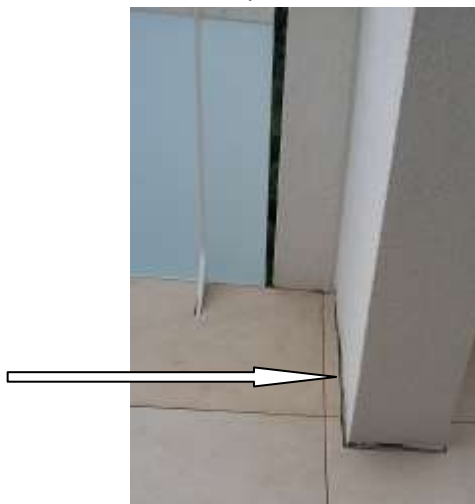
## 2.A l'extérieur du logement :

### ▪ Terrasse extérieure - façades:

- La terrasse extérieure est étanchée, avec une protection en dalle de ciment sur plots qui sont mal posées avec des calages au droit des seuils qui sont partiellement encastrés au droit des orifices de drainage.

Cf pages 11 à 14 ci-dessus

- Les découpes des dalles sont à reprendre au droit des arrêts.



Coût estimatif reprise découpe :

Coût estimatif HT : provision 125.00€ HT

Comprenant dépose et évacuation du miroir cassé, pose d'un nouveau miroir

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Spectre de la dalle couvrant la terrasse visible en sous face par manque de peinture + microfissures : ceci est à reprendre en traitant la microfissure et en reprenant les peintures avec au minimum 3 couches. ( préparation + 2 couches de finition)



Coût estimatif reprise peinture :

Coût estimatif HT : provision 425.00€ HT

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- La bande soline aluminum en pied de façade (protection du relevé d'étanchéité) est noyée dans la façade et elle n'a pas été nettoyée, ceci est à terminer.



Coût estimatif nettoyage :

Coût estimatif HT : provision 625.00€ HT

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Des couvertines ont été posées à plat alors qu'elles auraient dû être épentées vers l'intérieur pour préserver la façade

Coût estimatif inversion pente couvertines:

Coût estimatif HT : provision 775.00€ HT

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Les enduits de façade sont très fragiles, ils se délitent, le produit employé devrait avoir un classement Q4 en résistance mécanique, le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Jardinières : reprises d'enduits à terminer, pare insecte à poser au droit des vides et interstices avec les dalles et la façade au droit de la jardinière haute



Coût estimatif reprise calfeutrements :

Coût estimatif HT : 125 € HT comprenant pose de grilles pare insectes et reprises d'enduits.

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- La finition sur la jardinière basse est en tôle larmée disgracieuse avec des découpes approximatives et des angles saillants et coupants (dito finition des relevés sur le parking). ces pièces métalliques doivent être remplacées par des couvertines béton à façon, ce qui se fait usuellement.



Coût estimatif remplacement couvertines :

Coût estimatif HT : ensemble pour une jardinière = 1 250,00 €HT comprenant dépose des couvertines métalliques et remplacement par des couvertines béton à bords adoucis

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Constat de passage d'eau chez le voisin lors de l'arrosage des plantes dans la jardinière, un niveau suffisant de garde étanche aurait du être prévu. le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.
- Les joints de finitions n'ont pas été terminés entre l'enduit et la couverture de la terrasse, à terminer.



Coût estimatif reprise joints :

Coût estimatif HT : 55 € HT comprenant pose d'un solin pré laqué avec gorge pour pouvoir faire un joint SNJF 1<sup>ère</sup> catégorie conforme cordon de 5 mm minimum (pouvant être entretenu)

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- Il semble manquer un pare vue sur la partie Nord de la terrasse, le DOE est à transmettre par la SCCV MONTBONNOT MESANGE pour vérification.

Coût estimatif provision pare vue 1 ml :

Coût estimatif HT 600.00 € HT

Ces dommages relèvent de la conception



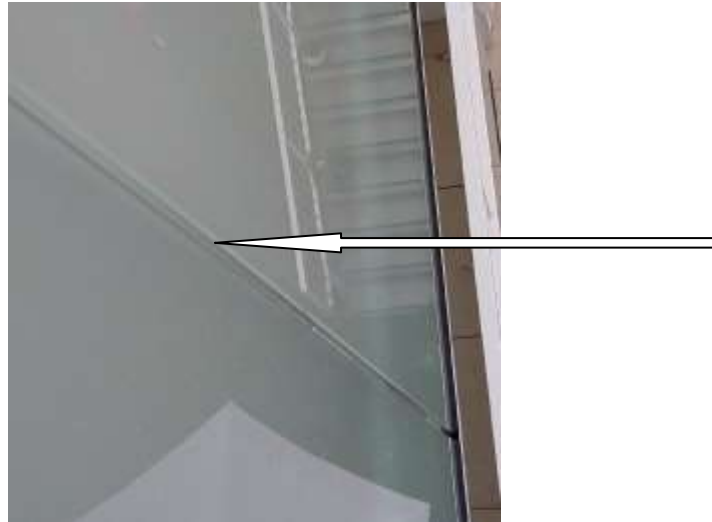
- La surcharge d'exploitation demandée par les acquéreurs dans le but de faire installer un four à pain extérieure n'a pas été respectée par la SCCV MONTBONNOT MESANGE, cela malgré les documents transmis par les demandeurs à ce sujet et les rappels faits en cours de construction. Les demandeurs ont installé une « plancha », ce qui ne correspond en aucun cas à l'usage initial souhaité.

#### Reprise dalle pour mise en conformité surcharge d'exploitation

Ce type de travaux est maintenant pratiquement inenvisageable au regard de l'ensemble des contraintes et des impacts générés par la démolition et reprise d'une dalle (**provision de 40 000,00 € HT** pour ces travaux ayant un impact sur : étanchéité + dalles, sur menuiseries extérieures, sur dalle à l'intérieur du logement pour reprise du ferrailage, des menuiseries extérieures, du plancher chauffant, des ouvrages mitoyens et des impacts chez les voisins).

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

- On constate côté Nord est des désalignements des vitrages garde-corps et de la rouille sur la structure métallique sur le chant.



Coût estimatif reprise désalignement :

Coût estimatif HT : 650 € HT comprenant le remplacement du vitrage

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

Garde-corps et mains courantes métalliques : multiples points de rouilles visibles, le traitement de ces pièces aurait dû être électrozingué ou galvanisé puis thermolaqué



Coût estimatif reprise peinture :

Coût estimatif HT : 65 € HT / ml x 9 ml = 585.00 € HT

Ces dommages relèvent de l'Exécution et du suivi

## 2.5 CADENCEMENT DE MES INVESTIGATIONS A VENIR :

Au regard des nombreuses non conformités constatées de visu lors des visites et réunions, un phasage de la suite de la procédure d'expertise et de mes investigations est la suivante, à savoir :

- Transmission de mon pré rapport d'expertise **début juillet 2021.**
- Réception des dires et des pièces demandées de toutes les parties **pour le 30 juillet 2021**
- Il est important de rappeler que les pièces demandées ne m'ont pas toutes été transmises par Maître ROBICHON (comme par exemple le projet de remise en conformité de la rampe accès sous-sol) et j'ai donc été contraint d'investiguer en réalisant les relevés d'état des lieux des ouvrages réalisés et de réaliser le projet de remise en conformité qui est joint au présent pré rapport.
- Au regard de mes investigations et de la multiplicité des désordres et de leur complexité, j'ai demandé **auprès du Tribunal Judiciaire de Grenoble** un report concernant la remise du rapport d'expertise définitif prévue initialement le **31/07/2019, à décaler à fin janvier 2020**, le Tribunal Judiciaire m'a accordé pour le moment, un délai complémentaire pour le **30/11/2020** suivant l'ordonnance du 19/02/2020, **cela hors période de la pandémie Covid-19 et des périodes de confinements qui** nous ont été imposées, le délai accordé par le Tribunal judiciaire a été prolongé jusqu'au **31/12/2021** par ordonnance du 04/02/2021.

## 3 **PIECES COMMUNIQUEES ET DIRES TRANSMIS DANS LE RESPECT DU CONTRADICTOIRE**

Il a été rappelé aux parties que la diffusion des pièces s'effectue sous leur responsabilité et qu'elle doit s'appliquer à l'ensemble des appelés en cause (il leur appartient d'assurer la diffusion des pièces communiquées à l'expert).

Au cas où certains documents adressés à l'expert feraient défaut à l'une des parties, celle-ci s'adressera directement à l'expéditeur pour en recevoir une copie.

En accord avec tous les participants, demandeurs, défendeurs et leurs différents conseils, l'ensemble des échanges se feront par **courriers électroniques** pour lesquels il sera demandé **d'accuser bonne réception** à chaque destinataire

## 4 ANNEXES

- Feuilles de présence
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 31 octobre 2018
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 30 janvier 2020 / report du délai de dépôt du rapport d'expertise jusqu'au 30 juin 2020
- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance en date du 04 février 2021 / prorogation de délai de remise du rapport au 31 décembre 2021
- Echanges avec Me ROBICHON concernant les documents à me transmettre (toujours non remis à ce jour / ou remis partiellement)
- Echanges avec Me ROBICHON concernant les mises en cause (toujours non effectuées à ce jour)
- Photos prises sur site le 14/06/2019 et 20/02/2020
- PV de constat d'huissier Me Cyril N'KAOUA du 23/04/2018 et courriers en recommandés du 30 juin 2017, du 02 juillet 2017 et du 20 juillet 2017
- Plans de contrôle et de propositions d'aménagements :
  - Plan stationnements niveau RDJ annexe 1 au présent pré rapport
  - Plan contrôle PC d'origine en annexe 2 au présent pré rapport
  - Plan relevé de ce qui a été réalisé en annexe 3 au présent pré rapport
  - Plan proposition rampe en annexe 4 au présent pré rapport
  - Plan relevé et contrôle stationnement parking et classe d'appartenance en annexe 5 au présent pré rapport
  - Plan / proposition d'aménagement stationnement parking en annexe 6 au présent pré rapport
  - Plan / proposition d'aménagement rampe en annexe 7 au présent pré rapport