



Office Technique d'étude & d'Application

Constats et Expertises

Le 18 11 2017

Groupement d' Experts Indépendants
12 rue du Square Carpeaux
75018 PARIS

Siret 452 341 597 00014

Contact : info@oteaexpert.fr
Tel : 01 42 26 30 97

Constats locatifs

Constats avant travaux

Constats avant achat (Logement ancien, VEFA),

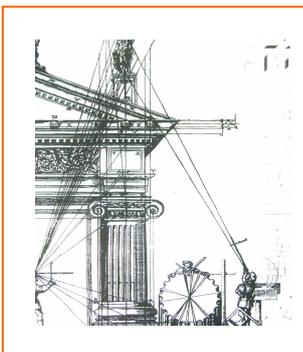
Certificat de délivrance conforme (Norme handicapés)

Expertise/ Contre expertise, Assistance (Expertises judiciaires)

Partenaire d'ITG - Consultants
Portage salarial

ITG Pôle construction nous accompagne.

**- RC professionnelle
- Décennale**



ASSISTANCE avant achat

Rapport n° 2015/ 07/001/A

Type de mission: Conseil lors de l'achat

Diffusion : Monsieur

Courriel :

Adresse du bien 24 rue de FRANCE

Date de début des garanties : Sans objet

Date de fin des garanties : Sans objet

Plan du rapport

Exposé de l'intervention	page 1
Diverses remarques.....	page 2
Installation du douche.	page 2

Annexes

Image de douche compacte	page 3
Photos	page 4

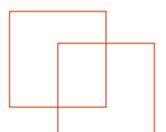
Auteur du Rapport

Philippe BRIMEUR

Architecte d.p.l.g *Ancien élève de l'esb-a*
Diplômé du Cnam - ICH

Tel : 06 18 82 32 59/ 07 50 36 50 84

Courriel : Ph_brimeur@yahoo.fr



Exposé de l'intervention

Demandeur :

- Date de la 1^{ère} visite : 05 09 2017
 - Date de la 2^{ème} visite : 12 09 2017

Objet de l'intervention

Monsieur _____ m'a contacté en date du 28 AOUT 2017 afin de solliciter un avis global sur un bien dont il envisageait de faire l'acquisition.

Ce bien est situé à CHATILLON au _____. Il dispose de deux accès directs à la rue (Porte d'entrée, garage) et constituait, vraisemblablement, une dépendance de l'immeuble d'angle voisin situé au 1 et 3 rue de _____ (**Photo 1**), ce que confirme l'absence de harpage entre les deux bâtiments et la continuité de l'appareillage en brique (**Photo 2**).

M. _____, l'actuel propriétaire, rencontré lors de la 1^{ère} visite, à fait état de la transformation en habitation par ses soins, de la partie mise en vente, entreprise au cours de l'année 2006. A cet égard, j'ai constaté d'importantes modifications entraînant des surcharges excédant les contraintes admissibles par la structure préexistante (**1**).

Les travaux effectués ont consistés à la création d'un plancher en béton armé supporté par les parois du garage et en périphérie par des murs ou des poteaux porteurs, l'ensemble contribuant au contreventement. L'ancienne charpente a été conservée laquelle supporte la couverture.

Le bien était donné lors de sa mise en vente pour 130 m². Il est traversant et dispose d'un jardin privatif en fond de parcelle.

Il semble actuellement bourgeoisement occupé par son propriétaire.

(1) Murs de pourtour en brique. Toiture portée par des fermes.

Analyse

Il est à noter que le fond mis en vente est grevé de SERVITUDES de vue au profit des immeubles voisins (**Photographies 4 et 5, page suivante**) et que l'un de ces derniers (3 rue de _____) dispose au rez-de-chaussée, d'un passage en limite mitoyenne s'ouvrant directement par deux grandes baies sur le jardin. Ces baies sont actuellement occultées par des paires de volets en bois, (**Photo 6**). Il semble que la pose de ces derniers ne résulte d'aucun accord, même verbal entre la copropriété voisine et M. _____, ce dernier en ayant entrepris la pose à ses frais et de son propre chef.

Par conséquent certains points, concernant ces paires de volets reste à éclaircir en particulier, le statut de ces derniers notamment au regard des servitudes de voisinage ainsi que celui de la prise en charge du coût de leur installation et de leur entretien. A cette fin, il convient de prendre langue avec la copropriété voisine (Coordonnées du Syndic non communiquées).

Pour ce qui concerne la STRUCTURE, du fait de l'importance des travaux entrepris, les fermes de l'ancien bâtiment, conservées, ne peuvent supporter que la toiture. Elles sont masquées par le faux plafond ou englobées dans les cloisons de la grande chambre parentale occasionnant une découpe rigide des volumes qui explique la très grande surface de cette dernière et de la salle de bain.

A cet égard il est à noter que les caractéristiques structurelles du bâtiment (Présence de fermes) rendent difficile tout remaniement des volumes intérieurs.

La présence des fermes est signalée par les parties inclinées du plafond au droit des murs de façades (**Photographies 7, 8, 9 page 4**). La ferme intermédiaire est interrompue au droit de la courtine et la charge reportée sur un poteau en béton armé, lui-même porté par le plancher. (**Photographies 7 et 10, page 4**).

A cet égard M. _____ a évoqué l'intervention d'une entreprise de gros œuvre apte à mettre en œuvre des structures complexes mais n'a fourni aucun plan d'exécution ni aucune note de calcul (Pas de retour à ce propos de l'Architecte contacté).



1

2

3



Office Technique d'étude & d'Application

Constats et Expertises

Suite donnée

- Visite aux services techniques de la ville pour consultation du dossier de permis de construire (12 09 2017)
- Aménagement d'une douche dans le volume de la chambre ou du dressing (Proposition).

Aménagement d'une salle d'eau

Compte tenu du coût que peut représenter l'installation d'une salle d'eau (1) il paraît plus judicieux de recourir à la pose d'un kit tout compris comprenant simplement deux arrivées d'eau (Eau chaude, froide), un récepteur de douche surbaissé (8 cm), une paroi vitrée et la quincaillerie accessoire dont le coût peut se situer entre 2 500 et 3 500 euros HT.

Il est à noter que la grande majorité des fabricants spécialisés proposent une liste d'artisans agréés.

(1) Prix communiqué indicatif après étude par artisan spécialisé : dans les petits aménagement d'appartement : 8000 à 10 000 euros environ s'il n'y a pas de modification des cloisons existantes ET 10 à 15 000 en cas de modification de cloisons. Ici le plus coûteux étant la plomberie ET le petit câblage électrique.



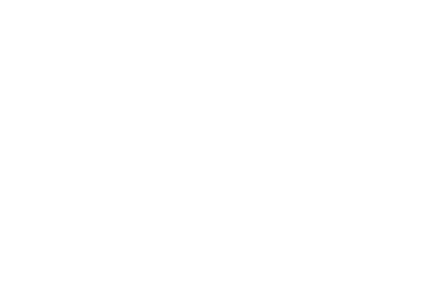
INSTALLATION D'UNE DOUCHE D'APRES PUBLICITE





Office Technique d'étude & d'Application

Constats et Expertises

		
SEJOUR : Vue de la ferme ouest PHOTO 7	ETAGE : Vue de la ferme ouest PHOTO 8	CHAMBRE: Vue de la ferme ouest PHOTO 9
		
REPRISE DE LA FERME INTERMEDIAIRE PHOTO 10	RDC : Vue de la ferme ouest PHOTO 11	
		
RUE DE : Façade sur rue	FAÇADE SUR RUE : Vue de la structure	RUE : Vue du bien et de la maison de M
		
PETIT BUREAU : Canalisation à araser	JARDIN : Vue de la structure	