

**CABINET ARECAS**

4, rue du petit séminaire
59400 Cambrai

Tél. : 03 27 74 92 13

Fax : 03 27 83 71 51

arecas@ixi-groupe.com

RAPPORT PRELIMINAIRE DOMMAGES OUVRAGE

Rapport du :	08/04/2024	Mission du :	19/02/2024
Assureur :	MMA	Gestionnaire :	Noémie DERRE
N° de police :	147264456	Intermédiaire :	VERSPIEREN
Opération :	RÉSIDENCE ALBA 59810 LESQUIN		
Dossier suivi par :	Gilles DEWANIN		

Réf. IXI : 24 AR 122888 / GDE / PRI

REF. ASSUREUR : 24493003412P

REF. E-CRAC : CRAC2024031481

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Souscripteur : SNC OUVRIE
251 avenue du Bois
Parc du Pont Royal Bat A
59130 LAMBERSART

Assuré : CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER
Adresse : Agence LILLE VAUBAN - Service copropriété
307 RUE LEON GAMBETTA
59000 LILLE

Adresse du risque : RÉSIDENCE ALBA
4 rue Simone de Beauvoir
Lot n°21
59810 LESQUIN

Type de la construction : Autre annexe de bâtiment à usage privatif (garage...)

Coût de la construction : Prévisionnel : 2 588 410,00 € HT - 3 106 092,00 € TTC
Définitif : 2 588 410,00 € HT - 3 106 092,00 € TTC

Comptes soldés : Oui

Contrôleur technique : Oui

DOC : **12/05/2021** (Estimée)

Réception unique

Date : **30/11/2022** : Expresse
Consultation du P.V. : Non

- L'ouvrage examiné correspond à l'ouvrage assuré : Oui
- Déclaration de CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER reçue par l'assureur DO le 12/02/2024 en 2ème année.

INTERVENANTS ET DOCUMENTS

INTERVENANTS A L'ACTE DE CONSTRUIRE

Lot ou mission	Nom et adresse	Actif	Assureur de responsabilité	Marché
Maître d'œuvre	LOGER HABITAT Parc du Pont Royal. Bât A 251 Avenue du Bois 59130 LAMBERSART	Oui	MMA Police n° 147217651	Contrat de sous-traitance
Gros-Œuvre	SYLVAGREG 137 Rue de l'Egalité 59160 LOMME	Oui	SMABTP Police n° C50815S 1244.001/1 490177 Dossier n° 001SRD24007833	Contrat de sous-traitance LOGER HABITAT
Etanchéité, Couverture	SARL SERGEANT 2 Chemin d'Izel 62580 GAVRELLE	Oui	ALLIANZ Police n° 60811299	Contrat de sous-traitance LOGER HABITAT
Plomberie Sanitaire	HDF CHAUFFAGE 6 Rue François Brasme 62160 BULLY LES MINES	Oui	AXA France Police n° 0000020746945004	Contrat de sous-traitance LOGER HABITAT
Menuiseries extérieures	LA MADELEINE MENUISERIE SARL - LOPES 26 rue Amand Ostande 59110 LA MADELEINE	Oui	SMA COURTAGE Police n° C 49153 B 1258000/2 71285 Dossier n° 002SRD24001419	Contrat de sous-traitance LOGER HABITAT

DOCUMENTS ET PIÈCES DEMANDES PAR L'EXPERT

Nature	Consulté sur place	Communiqué à l'expert	Source information
DOE des entreprises Attestation DO		Oui Oui	

RÉUNION DU : 14/03/2024

A L'INITIATIVE DU CABINET ARECAS

Nom	Lot ou Fonction	Conv.	Prés.	Abs.	Exc.
LOGER HABITAT	Promoteur	X		X	
M. WANNEPAIN SYLVAGREG	Entreprise Gros-Œuvre	X	X		
M. MAISON Sébastien HDF CHAUFFAGE	Entreprise Plomberie Sanitaire	X	X		
M. GONCALVES LA MADELEINE MENUISERIE SARL - LOPES	Entreprise extérieures	Menuiseries	X	X	
M. HAMY SARL SERGEANT	Entreprise Etanchéité	Couverture,	X	X	
Mme Faustine LESIEUR CITYA DESCAMPIAUX IMMOBILIER	Déclarant		X	X	
M. T'JAMPENS Emmanuel	Conseil syndical		X	X	
M. FABRE	Propriétaire Apt 207		X	X	
M. DEWANIN Gilles	ARECAS SARL – IXI, expert pour compte commun désigné par MMA, assureur DOMMAGES OUVRAGE				

Description sommaire de l'ouvrage :

Il s'agit de la construction d'un bâtiment d'habitation collective de 26 logements :

- fondations superficielles en sous-sol
- prémur en sous-sol et élévation béton
- plancher béton armé
- façades maçonneries et bardage
- menuiseries extérieures PVC
- toiture terrasse étanchée non accessible
- terrasses privatives accessibles avec dalle sur plot

DESCRIPTION ET ANALYSE DU DÉSORDRE DÉCLARÉ

Domage 1

Désordre déclaré : Lot 21 - Apt 207 : Infiltrations dans la chambre.

Date du sinistre : 02/11/2023

Constat de la matérialité par l'expert : **Oui**

Origine dans un ouvrage réservé à la réception : **Non**

Description :

Le lot 21, objet de la déclaration, correspond à l'appartement 207.

Le désordre concerne des stigmates d'infiltration en cueillie de plafond de chambre.



Le locataire a été contraint de récupérer les écoulements de plafond survenu en novembre 2023, dans un seau.

Nous nous situons sous l'appartement 304 dont M. T'JAMSEN est propriétaire.

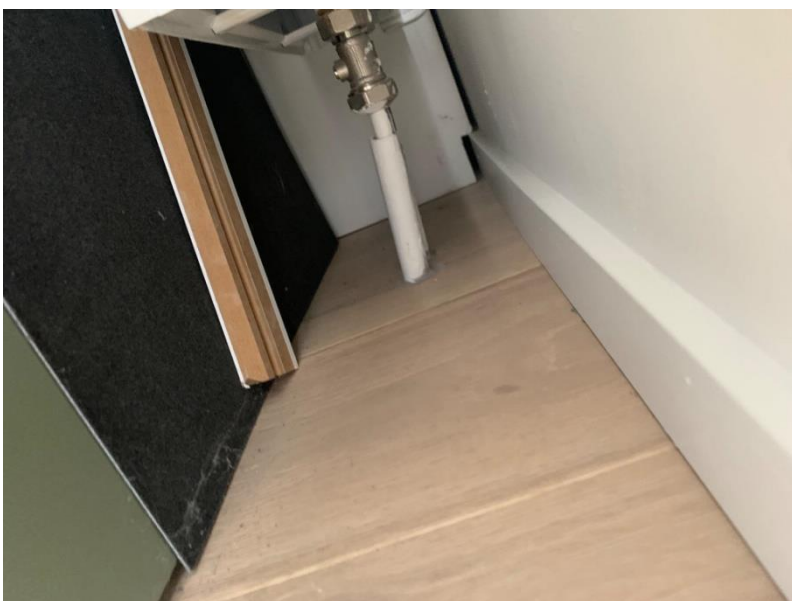
La zone d'infiltration coïncide avec l'angle du bâtiment.



Il est constaté une étanchéité d'un côté et une maçonnerie avec menuiserie extérieur PVC de l'autre.

La maçonnerie en question est de la maxi brique.

A l'étage dans l'appartement, il n'y a pas de trace particulière visible.



Avis sur l'origine du désordre :

En l'état des constats, l'origine peut résulter de défaut :

- de toiture terrasse
- de couvertine
- de façade
- de menuiserie extérieure

Une investigation en recherche de fuite est nécessaire, l'accès à l'appartement 304 sera impératif (un sondage en pied de doublage sera à réaliser).

Conséquences du désordre :

Infiltrations.

Avis sur le mode réparatoire :

Dépendra des investigations.

REMARQUES IMPORTANTES

Le présent rapport ne préjuge en rien de la décision sur les mises en jeu éventuelles des garanties du contrat, qui sera notifiée par l'Assureur.

L'intervention de l'expert ne relève pas d'une mission de Maitrise d'œuvre, d'Architecte ou d'Ingénierie.

Fait à CAMBRAI, le 08/04/2024

Gilles DEWANIN

Email : arecas@ixi-groupe.com

