

De :

Mr Frédéric XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appartement XXXX de la résidence ô Paris

Mr Germain XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appartement XXXX de la résidence Le Visio

Mr Alexandre XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appartement XXXX de la résidence Le Visio

A : Mr José CESAR (Bouygues immobilier)

Mr Philippe COUTIN (Bouygues immobilier)

Copie : Mr Raymond LOISELEUR (SEMADS)

Objet : Respect du Cahier des Charges du Lotissement du Fort Numérique d'Issy les Moulineaux.

Bonjour,

Acquéreurs dans les immeubles Le Visio et Ô Paris, nous sommes à ce jour très satisfaits des efforts de communication de la société Bouygues Immobilier autour du projet du Fort d'Issy, et nous tenons à vous en remercier très chaleureusement.

A la lecture des documents remis lors de la signature chez le Notaire, nous avons cependant relevé des discordances entre certains documents.

Ce courrier a pour objet de signaler ces discordances, et avoir en retour des clarifications.

Les Documents discutés dans ce courrier sont :

- « **Cahier des Charges du Lotissement du Fort Numérique d'Issy les Moulineaux** » daté du 12/04/2010 et en particulier son annexe « cahier des prescriptions Techniques Environnementales Communes à tous les Lots » que nous nommerons respectivement « **Cahier des Charges** » et « **CPTe** » dans notre courrier afin de faciliter la lecture.
- « **Notice Descriptive Série Notaire** ». Pour ce courrier, nous avons retenu la notice descriptive du bâtiment « Le Visio » datée du 08/10/2010 mais les remarques s'appliquent également au bâtiment « ô Paris » (les numéros de pages et numéros d'articles cités pouvant alors être différents). Nous nommerons ce document « **notice descriptive** » dans notre courrier afin de faciliter la lecture.

Les Incohérences relevées :

1/ En page 6 du CPTE (confort acoustique) :

On y trouve un tableau présentant les objectifs à atteindre en terme HQE, représenté ci-dessous :

	Familie De cible	Intitulé de la cible HQE®	Objectif à atteindre : Logements			Objectif à atteindre : Equipement			Objectif à atteindre : Commerces		
			Très perf	Perf	Régl	Très perf	Perf	Régl	Très perf	Perf	Régl
Maîtrise des impacts environnementaux	Eco-construction	1 Insertion	X			X			X		
		2 Produits systèmes & procédés		X			X			X	
		3 Chantier faibles nuisances		X			X			X	
	Eco-Gestion	4 Gestion Energie	X			X			X		
		5 Gestion Eau	X			X			X		
		6 Gestion Déchets			X			X		X	
		7 Entretien & Maintenance	X			X			X		
Maîtrise de la qualité des espaces intérieurs	Conforts	8 Confort hygrothermique	X			X				X	
		9 Confort acoustique		X		X					X
		10 Confort visuel		X		X				X	
		11 Confort olfactif			X			X			X
	Santé	12 Qualités sanitaires des espaces			X	X crèche		X autres			X
		13 Qualités sanitaires de l'eau			X			X			X
		14 Qualités sanitaires de l'air			X	X crèche	X autres				X

Pour le confort acoustique il y est indiqué comme objectif à atteindre : "**performant**", c'est-à-dire mieux que le simple « réglementaire » (Donc mieux que la norme en vigueur).

Ce qui semble être en contradiction avec la notice descriptive page 6, article 1.2.7. où il n'est fait mention que de « isolation acoustique réglementaire » pour les murs séparatifs entre locaux privatifs contigus. De plus, dans cet article, aucune isolation acoustique particulière n'est mentionnée pour les cloisons séparatives entre « locaux privatifs contigus » alors qu'elle est prévue entre locaux privatifs et autres locaux.

De même, l'article 1.3.1 de la même page, précise là aussi que les planchers respecteront l'«isolation acoustique réglementaire ».

Le fait de proposer des murs et des planchers respectant uniquement « l'isolement acoustique réglementaire » constitue ce qui semble être une déviation majeure au cahier des charges, qui requiert un objectif « performant » à atteindre.

Il est aussi noté qu'en page 46 du CPTE est indiqué que l'objectif visé, en terme de confort acoustique, est une note de 3 dans le référentiel H&E.

- Confirmez-vous la conformité de Bouygues Immobilier aux prescriptions techniques mentionnées dans le cahier des charges ?
- Si oui, pouvez-vous détailler les solutions techniques retenues afin d'atteindre les objectifs du cahier des charges ?

2/ En page 48 du CPTE (épaisseurs minimales des murs et planchers) :

Il est indiqué que pour atteindre les objectifs de réduction des bruits aériens intérieurs, il est préconisé d'utiliser « *des parois lourdes, murs en béton armé de 20cm entre logements et également entre parties communes et logements. Dalles en béton armé de 20 cm entre logement et de 23 cm avec une isolation thermique/phonique entre garage ou locaux d'activités et logements.* »

Ce qui apparait en contradiction avec la notice descriptive page 6, article 1.2.7. où il n'est fait mention que de murs séparatifs entre locaux privatifs contigus en béton armés de 18 cm d'épaisseur minimale.

De même, l'article 1.3.1 de la même page, n'indique aucune épaisseur de plancher minimale.

- Confirmez-vous la prise en compte par Bouygues immobilier des prescriptions techniques mentionnées dans le cahier des charges ?
- Si oui, pouvez-vous détailler les solutions techniques alternatives retenues afin d'atteindre les objectifs du cahier des charges (c'est-à-dire atteindre un confort acoustique "performant" comme indiqué dans le tableau ci-dessus)?

3/ En page 47 du CPTE (Vitrage & châssis de fenêtres) :

Les caractéristiques des verres et des châssis de fenêtres sont évoquées.

Dans la notice descriptive page 7, article 2.4.1., aucune précision n'est apportée si ce n'est encore une fois la mention « isolement acoustique et thermique réglementaire »

- Confirmez-vous la prise en compte par Bouygues immobilier des prescriptions techniques mentionnées dans le cahier des charges ?
- Si oui, pouvez-vous détailler les solutions techniques retenues afin d'atteindre les objectifs du cahier des charges ?

4/ En page 16 du CPTE (Composés Organiques Volatils) :

Il est précisé qu'il devra être évité l'emploi de produit libérant des COV (Composés Organiques Volatils) pour les revêtements de sols et muraux et que le maître d'œuvre doit demander les FDS (Fiches de Données de Sécurité) des produits utilisés.

Dans la notice descriptive page 11, article 2.8, il n'est fait aucune mention des COV.

- Confirmez-vous la prise en compte par Bouygues immobilier des prescriptions techniques mentionnées dans le cahier des charges ?
- Si oui, pouvez-vous détailler les solutions techniques retenues afin d'atteindre les objectifs du cahier des charges ?

Validité et légitimité des remarques ci-dessus :

Il sera noté les éléments suivants :

- Ce Cahier des Charges a été enregistré chez le notaire de l'opération le 12/04/2010.
- Ce Cahier des Charges a été remis à tous les acquéreurs lors de la signature de l'acte de vente chez le Notaire de l'opération.
- En page 6, article 5 du Cahier des Charges il est précisé que « Les obligations imposées aux Constructeurs et aux Co lotis sont de nature contractuelle »
- En page 7, article 7 du Cahier des Charges il est aussi précisé que l'AFUL sera chargée de veiller à l'application du présent cahier des charges.

Pour toutes ces raisons, nous souhaiterions que Bouygues Immobilier, nous apporte des clarifications sur le respect du cahier des charges en général et sur les points soulevés ci-dessus en particulier.

Nous mettons également en copie de ce courrier la SEMADS, en sa qualité de lotisseur et de membre du jury lors de l'appel d'offre, qui peut également nous apporter leurs clarifications au sujet du Cahier des Charges si elle le souhaite.

Par ailleurs, si une liste des déviations acceptées par le jury lors de l'attribution de la Construction du Fort Numérique à Bouygues Immobilier existait nous serions heureux d'en avoir connaissance.

Nous vous assurons que nos motivations ne sont autres que de comprendre ces discordances et d'être rassurés quant aux points soulevés ci-dessus et en particulier concernant le confort acoustique de nos futures résidences.

Nous souhaitons préciser qu'à ce jour nous sommes globalement satisfaits de la prestation réalisée par Bouygues Immobilier.

En attendant votre réponse, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments respectueux.