

**KONSTA**

RAPPORT D'AUDIT DE LIVRAISON — PROMOTEURS

PROGRAMME RÉSIDENTIEL · AUDIT DE LIVRAISON · PHASE 2

Rapport RL-2026-0047

# Le Domaine des Lauriers — Bâtiment B

Programme résidentiel · 40 appartements livrés (phase 2)

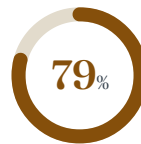
|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| MAÎTRE D'OUVRAGE | Cardinal Promotion                 |
| ARCHITECTE       | Atelier Vasseur & Associés         |
| PERMIS           | PC 06 088 24 00142                 |
| ADRESSE          | 18 Avenue des Lauriers, 06200 Nice |



GLOBAL



PARTIES COMMUNES



ABORDS

22 juin 2026 · 08h00 – 11h30 (3h30)  
Arthur Mauguy — Konsta Alpes-Maritimes

## ⚠ CORRECTIONS REQUISES AVANT REMISE DES CLÉS

REMISE DES CLÉS 14h00

TEMPS DISPONIBLE 2h30

Contexte de l'audit · Dernier passage du prestataire de nettoyage fin de chantier réalisé à J-2. Circulation d'engins de chantier encore active sur les abords jusqu'à 10h00 (livraison VRD non finalisée sur la partie nord).

### NOTE AUDITEUR — TERRAIN

« Les non-conformités relevées sont toutes imputables au prestataire de nettoyage fin de chantier, pas au programme lui-même — résidus de mortier, éclaboussures de peinture et déchets de chantier non évacués, typiques d'un nettoyage réalisé avant la fin des derniers corps d'état. Aucun désordre de construction constaté en dehors d'un joint de porte d'ascenseur, signalé séparément à l'entreprise ascensoriste. Les 5 réserves de nettoyage sont corrigeables avant 14h00. »

**INTÉRIEUR — PARTIES COMMUNES****68%**

Prestataire : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier)

**Sous le seuil**

Seuil de livraison 90 % requis · 4 NC à corriger

**POINTS FORTS**

- ★ Cage d'escalier A : conforme dès la première inspection, rampe inox sans trace.
- ★ Local ordures ménagères : bacs en place, signalétique de tri posée, propre.
- ★ Boîtes aux lettres & loge gardien : finitions nettes, prêtes pour la remise.

**VIGILANCE**

- ⚠ Parking sous-sol (parties communes) : traces de pneus mineures, sans incidence sur la livraison.
- ⚠ Ascenseur : sol rayé constaté en plus du joint de porte — à signaler distinctement au lot ascenseur.

**EXTÉRIEUR — ABORDS****79%**

Entreprise : Groupe Verdier Paysage (VRD / espaces verts)

**Sous le seuil****1 NC à corriger · seuil 90 %****POINTS FORTS**

- ✓ Espaces verts et plantations : paillage soigné, plantations en place, aucune réserve.
- ✓ Façades et soubassements visibles RDC : propres, aucun résidu de chantier.

**NON-CONFORMITÉS (1)**

- ✗ Abords et accès piétons : gravillons de chantier sur les cheminements, glissants [6/10].

**ANALYSE PAR ZONE — DÉTAIL**

Observations terrain, périmètre de responsabilité et référentiel pour chacune des 12 zones contrôlées.

**INTÉRIEUR — PARTIES COMMUNES****Hall d'entrée principal****Insuffisant****70%**

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Audit actuel

Traces de mortier non nettoyées sur le sol résine, sur environ 5 % de la surface au droit des accès.  
Zone signature de l'immeuble, premier contact visuel des acquéreurs à leur arrivée. Le reste du hall — vitrages, boîte aux lettres murale, plafond — est conforme.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549



INT

## Cage d'escalier A

Conforme

92%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Aucune

Peinture nette, rampe inox sans trace, marches sans résidu de ponçage. Conforme dès la première inspection — référence pour la cage B.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549



INT

## Cage d'escalier B

Insuffisant

65%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Audit actuel

Éclaboussures de peinture sur la rampe inox constatées sur 4 niveaux, résidu visible du second œuvre (peinture des paliers). Aucun désordre de construction — la rampe elle-même est en bon état, seule la propreté de surface est en cause.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549

Net'Pro Azur · avant 12h30



INT

## Ascenseur

Insuffisant

72%

Responsable : Net'Pro Azur + entreprise ascensoriste Dernière NC : Audit actuel

Sol de cabine rayé, visible à l'œil nu, et joint de porte abîmé. Le joint relève d'une réserve technique distincte du nettoyage — signalé à l'entreprise ascensoriste pour traitement sous garantie de parfait achèvement.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549

Réserve technique distincte



INT

## Local vélos / poussettes

Critique

58%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Audit actuel (8h47)

Déchets de chantier (cartons, gravats résiduels) non évacués, photographiés et horodatés à 8h47. Zone annexe souvent oubliée du nettoyage fin de chantier — déjà constatée en réserve sur la Phase 1 (Bâtiment A) du même programme.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549

NC récurrente · 2 phases



INT

## Local ordures ménagères

Conforme

85%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Aucune

Bacs en place selon le plan de tri, sol propre, signalétique posée. Conforme, prêt pour la mise en service des collectes.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549



INT

## Boîtes aux lettres @ loge gardien

Conforme

90%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Aucune

Finitions nettes, casiers sans poussière de perçage, vitrage de la loge propre.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549



INT

## Parking sous-sol (parties communes)

Conforme

88%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Audit précédent (Phase 1)

Quelques traces de pneus sur le sol résine, mineures et sans gravité. Éclairage et signalétique de circulation conformes.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549

### EXTÉRIEUR — ABORDS



EXT

## Abords et accès piétons

Insuffisant

74%

Responsable : Groupe Verdier Paysage Dernière NC : Audit actuel

Gravillons de chantier sur les cheminements piétons, glissants par temps humide, à évacuer avant l'accès des acquéreurs. Récurrent sur les 2 phases du programme — la cause est la même circulation d'engins de chantier que sur la phase précédente.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549 NC récurrente · 2 phases



EXT

## Espaces verts et plantations

Conforme

90%

Responsable : Groupe Verdier Paysage Dernière NC : Aucune

Plantations en place, paillage soigné, arrosage automatique fonctionnel sans flaque résiduelle.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549



EXT

## Aire de jeux extérieure

Insuffisant

82%

Responsable : Groupe Verdier Paysage Dernière NC : Audit actuel

Léger résidu de poussière de ponçage sur les structures de jeux, sans gravité — un rinçage simple suffit.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549 Verdier Paysage · reprise express



Façades et soubassements visibles RDC



86%

Responsable : Net'Pro Azur (nettoyage fin de chantier) Dernière NC : Aucune

Aucun résidu de chantier visible, enduit propre, pas de trace d'éclaboussure de peinture en façade.

Konsta Promoteurs · Standard NF EN 13549

RÉSERVES PRIORITAIRES

Cinq points documentés, photographiés et assignés avant la remise des clés.

Local vélos / poussettes — Déchets de chantier



Cadragé : plan large du local, cartons et gravats résiduels visibles au sol, horodaté 8h47.

Déchets de chantier (cartons d'emballage, gravats résiduels de second œuvre) non évacués sur l'ensemble de la surface du local. Cette même non-conformité avait déjà été constatée sur le Bâtiment A (Phase 1) — il s'agit d'une zone annexe systématiquement oubliée par le prestataire de nettoyage fin de chantier.

IMPACT NF EN 13549 / GPA

Le programme doit être livré en parfait état de propreté sur l'ensemble des parties communes, locaux annexes inclus. Une non-conformité documentée et notifiée au prestataire avant la remise des clés permet d'imputer la réserve au prestataire de nettoyage, et non au programme, conformément aux principes de mesure de la norme NF EN 13549.

ASSIGNÉ  
Net'Pro Azur

DÉLAI  
Avant 11h00

MATÉRIEL  
Bennes à gravats, balayage industriel, évacuation déchetterie.

Hall d'entrée principal — Résidus de mortier



Cadrage : plan rapproché du sol résine au droit des accès, dépôt de mortier visible en lumière naturelle.

Résidus de mortier non nettoyés sur le sol résine, sur environ 5 % de la surface, concentrés au droit des accès — zone de passage la plus sollicitée pendant les derniers travaux. Premier contact visuel des acquéreurs à leur arrivée, impact image maximal pour une surface technique mineure.

IMPACT NF EN 13549 / GPA

Surfaces à fort impact visuel dans le champ de vision direct dès l'entrée — non-conformité légère sur le plan technique, mais prioritaire sur le plan de la perception de livraison.

ASSIGNÉ  
Net'Pro Azur

DÉLAI  
Avant 12h00

MATÉRIEL  
Décapant mortier pour sols résine,  
autolaveuse.

Cage d'escalier B — Éclaboussures de peinture



Cadrage : plan rapproché de la rampe inox, éclaboussures de peinture visibles sur 4 niveaux.

Éclaboussures de peinture sur la rampe inox constatées sur les 4 niveaux de la cage, résidu du second œuvre (peinture des paliers) non retiré par le nettoyage fin de chantier. La cage A, peinte à la même période, est conforme — confirmant un écart de prestataire et non un défaut de matériau.

IMPACT NF EN 13549 / GPA

Standard de livraison « propre et en bon ordre de marche » — l'aspect d'entretien d'une zone de passage quotidien engage la perception de la qualité globale du programme dès la première semaine d'occupation.

|              |             |                                          |
|--------------|-------------|------------------------------------------|
| ASSIGNÉ      | DÉLAI       | MATÉRIEL                                 |
| Net'Pro Azur | Avant 12h30 | Solvant adapté inox, chiffon microfibre. |



Ascenseur — Sol rayé et joint de porte



Cadrage : plan rapproché du sol de cabine et du joint de porte côté palier.

Sol de cabine rayé, visible à l'œil nu, relevant du nettoyage fin de chantier (rayures de surface, pas de désordre structurel). Le joint de porte abîmé est une réserve technique distincte, signalée à l'entreprise ascensoriste pour traitement sous garantie de parfait achèvement — hors périmètre du nettoyage.

IMPACT NF EN 13549 / GPA

Le nettoyage de la cabine relève du prestataire (réserve levée avant remise des clés). Le joint de porte relève de la garantie de parfait achèvement (GPA) de l'entreprise ascensoriste — réserve distincte à lever sous 30 jours, sans incidence sur la signature du PV de livraison.

| ASSIGNÉ                           | DÉLAI                          | MATÉRIEL                                                 |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Net'Pro Azur + Ascenseurs Riviera | Avant 13h00 / 30 jours (joint) | Polish sol résine, fiche de réserve technique distincte. |

5

NC #5 — MINEURE

AVANT REMISE DES CLÉS

6/10

## Abords et accès piétons — Gravillons de chantier

NC DOCUMENTÉE



Cadragé : vue en enfilade du cheminement piéton principal, gravillons visibles sur toute la largeur.

Gravillons de chantier sur les cheminements piétons, issus de la circulation d'engins encore active sur la partie nord. Glissant par temps humide — point de vigilance sécurité en plus de l'enjeu esthétique. Même cause que la réserve constatée sur la Phase 1.

### IMPACT NF EN 13549 / GPA

Les accès piétons doivent être dégagés de tout résidu de chantier avant toute remise de clés, indépendamment de l'avancement des travaux VRD restants sur les zones non livrées.

#### ASSIGNÉ

Groupe Verdier Paysage

#### DÉLAI

Avant 13h30

#### MATÉRIEL

Souffleur, balayeuse mécanique.

### PLAN D' ACTIONS — AVANT REMISE DES CLÉS

Séquencé par échéance jusqu'à 14h00.

AVANT 11H00

Priorité absolue

1

Évacuation des déchets de chantier — Local vélos/poussettes

Net'Pro Azur · Bennes à gravats

## AVANT 12H00

2

Décapage des résidus de mortier — Hall d'entrée principal

Net'Pro Azur · Décapant sols résine

## AVANT 12H30

3

Reprise de la rampe inox — Cage d'escalier B

Net'Pro Azur · Solvant inox

## AVANT 13H00

4

Polissage sol cabine + ouverture fiche réserve technique joint — Ascenseur

Net'Pro Azur + Ascenseurs Riviera · Polish + fiche de réserve

## AVANT 13H30

5

Évacuation des gravillons — Abords et accès piétons

Groupe Verdier Paysage · Souffleur + balayeuse

## AVANT REMISE DES CLÉS · 14H00

Re-contrôle express

6

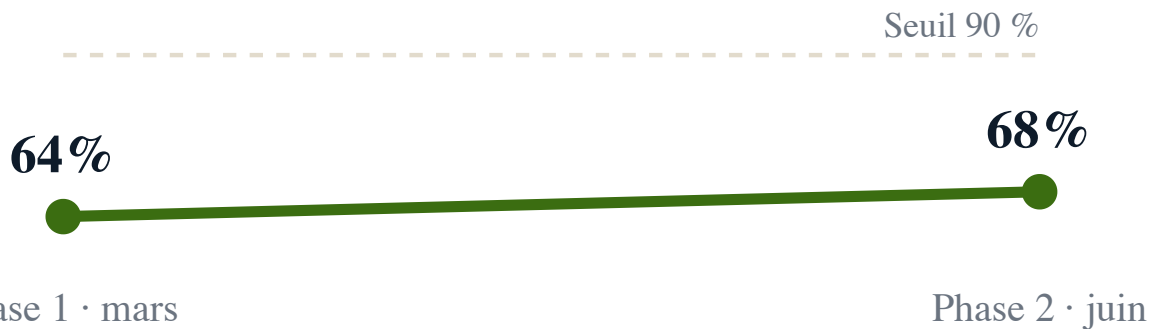
Contrôle final intérieur/extérieur

Maître d'ouvrage + Auditeur Konsta · Check-list complète · 30 min

## Performance intérieur

Net'Pro Azur · Prestataire nettoyage fin de chantier

+4 pts ↑



Légère progression entre les deux phases, encore insuffisante.

- ★ Cage d'escalier A : conforme dès la première livraison.
- ★ Local ordures ménagères : conforme sur les 2 phases.
- ⚠ Local vélos/poussettes : NC récurrente sur les 2 phases consécutives — clause spécifique à ajouter au cahier des charges fin de chantier.

## Performance extérieur

Groupe Verdier Paysage · VRD / espaces verts



### ZONES FORTES

Espaces verts et plantations

### ZONES À TRAVAILLER

Abords et accès piétons (NC récurrente sur 2 phases)



## Norme NF EN 13549 — Situation documentée

### STANDARD DE LIVRAISON — PARTIES COMMUNES

#### SITUATION DOCUMENTÉE

Au moment de l'audit (08h00, soit 6 heures avant la remise des clés), l'état des parties communes intérieures (68 %) est sous le seuil de livraison Konsta (90 %). Cinq réserves ont été documentées par photographies EXIF horodatées et notifiées au maître d'ouvrage et au prestataire de nettoyage (réf. audit RL-2026-0047), selon une méthode d'échantillonnage visuel par zone conforme aux principes de mesure de la norme NF EN 13549.

#### FORMULATION DOCUMENTAIRE

À 08h47 le 22/06/2026, soit 5 heures 13 minutes avant la remise des clés prévue, le local vélos/poussettes du Bâtiment B présentait des déchets de chantier non évacués sur l'intégralité de la surface. Cette non-conformité a été documentée par photographie EXIF horodatée et notifiée au prestataire de nettoyage fin de chantier (réf. audit Konsta RL-2026-0047), permettant l'imputation de la réserve au prestataire plutôt qu'au programme.

#### RECOMMANDATIONS POUR LES PROCHAINES LIVRAISONS

Vision long terme — au-delà de cette phase.

##### PRIORITÉ 1

#### Cahier des charges fin de chantier renforcé

Intégrer une clause d'évacuation totale des déchets de chantier, locaux annexes inclus, dans le contrat du prestataire de nettoyage fin de chantier — à valider avant le démarrage de chaque audit de livraison. Coût : négligeable (clause contractuelle). Impact : élimine la récurrence constatée sur les 2 phases déjà livrées (local vélos, abords).

##### PRIORITÉ 2

#### Contrôle intermédiaire à J-3

Organiser un point de contrôle Konsta 3 jours avant chaque remise des clés, pendant que le prestataire de nettoyage est encore mobilisé sur site, pour corriger les écarts sans urgence de dernière minute. Budget estimé : 1 heure d'audit supplémentaire par phase.

##### PRIORITÉ 3

#### Protection des rampes et inox pendant la peinture

Bâcher systématiquement les rampes d'escalier et éléments inox pendant les travaux de peinture des paliers sur les phases suivantes, pour éviter les éclaboussures constatées sur la cage B. Coût : fournitures de protection, environ 50 € par cage d'escalier.

## STATUT DE LIVRAISON

● **Validée avec réserves** 71 % obtenu · 90 % requis

Score requis sans réserve 90 %

Score obtenu (avant corrections) 71 %

Projection après plan d'actions 89–91 % à la signature (14h00)

3 réserves sur 5 imputées au prestataire de nettoyage, 1 réserve technique distincte hors périmètre nettoyage, 1 réserve mineure résiduelle. L'obstacle principal — le local vélos/poussettes — est en cours de traitement et sera levé avant la remise des clés. Le joint de porte d'ascenseur reste une réserve technique distincte, à lever par l'entreprise ascensoriste sous 30 jours dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, sans incidence sur la signature du procès-verbal de livraison.

## SUIVI DU PROGRAMME

Ce rapport documente la livraison du Bâtiment B (Phase 2) du programme Le Domaine des Lauriers. Il fait suite à l'audit de livraison du Bâtiment A (Phase 1, mars 2026, 64 % global) et précède celui du Bâtiment C (Phase 3, prévu septembre 2026). L'ensemble constitue l'historique qualité du programme, transmissible au maître d'ouvrage et à son assurance dommages-ouvrage.

**AUDIT DE LIVRAISON · PHASE 2 SUR 3**

**KONSTA**

NF EN 13549 — Konsta Promoteurs Standards v1.0

Rapport horodaté et signé numériquement par Konsta · 22/06/2026 · 14h05