atelier dussart rigaux DR architectes

Flohimont, le 04 septembre 2014

Résidence du bois du Beynert, rue Nouvelle 46, Freylange

Descriptif des travaux visant à remédier aux divers problèmes constatés

Auteur de Projet:

Société civile d'architectes

atelier d&r sprl

Société civile professionnelle ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée

Flohimont buisson ponsin, n°2 6800 Libramont

tél & fax 061/218.108. mail info@atelierdr.be

TABLE DES MATIERES

- **PREALABLE**
- **Descriptif technique des travaux :**

1. **Installation de chantier, sécurité, calendrier.**

2. **Travaux à réaliser par la société BALFROID-MAGNEE:**
   a. **Infiltrations d'eau au niveau du sous-sol:**
   b. **plateforme couvrant l'appartement 1er droit:**
   c. **Balcons en porte-à faux:**

3. **Travaux à réaliser par la société Habitat+:**
   a. **Soubassement:**

4. **Travaux à réaliser par l'entreprise Bouillot patrick**
   a. **bardages:**

5. **Travaux à réaliser par l'entreprise Javaux Sébastien**
   A. **Zinguerie de pied de bardage, façade postérieure):**
   B. **Auget de sortie d'eau du bardage bois du pignon:**

- **Annexes :**
  - **Annexe 1 : détail pied de mur contre terre**
  - **Annexe 2: détail porte-fenêtre appartement 2ème droit**
  - **Annexe 3: détail de rive des balcons**
  - **Annexe 4: détail seuils de fenêtre dans le bardage**
  - **Annexe 5: détail pied de bardage en façade arrière**

- **PREALABLE :**

Le présent document est rédigé en vue de décrire les solutions techniques préconisées afin de remédier aux problèmes constatés lors des précédentes réunions d'expertise.

Il est clairement précisé que:

- Le bureau Atelier DR est mandaté par le promoteur Habitat+ et la copropriété pour prescrire les travaux à réaliser et en suivre l'exécution. Il ne s'agit pas de la poursuite de la convention existante, mais d'un nouveau mandat. La mission initiale, conclue avec le promoteur et non les acquéreurs est terminée depuis la réception du gros œuvre.
- Le bureau d'architecture atelier DR accepte, sans aucune reconnaissance de responsabilité, de réaliser ces prestations dans le cadre d'un amiable afin de mettre fin au litige relatif aux désordres consignés dans le rapport annexé, en stipulant toutefois qu'il n'est juridiquement pas tenu d'intervenir, étant entendu que sa mission initiale est terminée et qu'il n'est à ce stade nullement établi que les désordres relèvent d'une faute dans sa mission.
- Une convention est signée entre les architectes d'une part et la copropriété et habitat+ d'autre part, en vue de fixer les modalités de cette nouvelle mission.
- Les travaux seront réceptionnés en présence de l'entreprise, d'Habitat+ et de la copropriété ou de son représentant.
- la copropriété et les entrepreneurs doivent informer l'architecte par écrit du début des travaux, et ce 5 jours minimum avant leur exécution.

Les solutions préconisées ont été concertées par les différentes parties (l'architecte, le promoteur, l'entrepreneur et l'expert représentant la copropriété) lors de la réunion technique du jeudi 28/08/2014.

Les descriptifs concernant les problèmes d'infiltration d'eau, tant pour les murs contre terre et toutes entrées d'eau constatées en cave que pour les problèmes d'étanchéité de la toiture plate couvrant l'appartement 1er droit ne peuvent être à ce stade que spéculatifs. L'origine exacte des problèmes ne pourra être confirmée qu'après certains travaux de démontage. Aussi, les travaux prescrits pourront être adaptés après démontage suite aux conclusions à établir d'un commun accord (par écrit) entre les parties.

Les descriptifs concernant les problèmes esthétiques ou techniques mais apparents (absence de soubassement, état des balcons, manque de ventilation des bardages, et pied de bardage en zinc) sont rédigés en précisant le résultat attendu convenu d'un commun accord. L'entreprise s'engage à obtenir le résultat décrit, la copropriété adhère par la signature de la convention aux solutions proposées.

- **Descriptif technique des travaux :**

1. Installation de chantier, sécurité, calendrier.

Le présent poste est d'application pour toutes entreprises ou sous-traitants intervenants dans le cadre de la mise en ordre des malfaçons décrites dans les postes 2 à 5

1.1 Préparation

Préparation : avant d'entamer les travaux, les entreprises doivent :

- Si nécessaire obtenir des autorités de la Ville la permission d'occuper les abords et de construire la clôture et la protection du trottoir et des voiries;
- remettre au Maître d'Ouvrage et à l'Architecte le planning détaillé de l'exécution de ses travaux;
- remettre au Maître d'Ouvrage et à l'Architecte une copie des états des lieux du site et des parcelles et bâtiments de tiers contigus. L'état des lieux est effectué par un Géomètre Expert Immobilier assermenté.
- remettre au Maître d'Ouvrage copie des documents d'assurance souscrits pour le présent chantier
- remettre au Maître d'Ouvrage et l'Architecte copie des accords éventuels des propriétaires riverains pour l'accessibilité, l'appui, le surplomb, etc. momentanés nécessaires à l'exécution du chantier
- obtenir du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte l'accord sur la proposition des moyens à mettre en œuvre pour la réalisation des démolitions et des mesures à prendre pour pallier aux nuisances causées par les vibrations, le bruit, et la poussière;

1.2. Clôture

Clôture générale du chantier :

- cette clôture est constituée de grillages stables de min. 2.00m de hauteur, résistant aux intempéries pendant toute la durée des travaux. Cette clôture concerne les travaux d'ouvertures le long des façades (réfection des étanchéités)
- les écriteaux indiquant la défense d'accès et de circulation au chantier aux personnes non autorisées à y circuler sont apposés visiblement et en nombre suffisant.
- la clôture est balisée et dispose des dispositifs nécessaires d'éclairage.

1.3. Raccordements et consommations

La copropriété mettra à la disposition des entreprises l'eau et l'électricité.
Les entreprises prennent leurs dispositions pour pouvoir se raccorder dans un lieu commun sans devoir déranger les propriétaires ou locataires des lieux.

1.4. Mise en état de réception des ouvrages.

L'entrepreneur doit assurer l'entretien des travaux pendant toute la durée de ceux-ci, l'enlèvement de tous les décombres pour la réception, même ceux provenant des travaux réservés, le nettoyage des locaux concernés par les travaux; en un mot la mise en état de réception des ouvrages doit être parfaite sous tous ses rapports.

Il établira son planning des travaux en accord avec le Maître de l'ouvrage et l'architecte, afin de réduire au maximum les inconvénients inhérents à l'exécution des travaux.
Le dépôt des matériaux et engins sera autorisé dans certaines zones et limites à définir avec l'architecte. Le terrain à cet endroit sera remis en état à la fin des travaux.

1.5. Etat des lieux et assurance

A. L'entrepreneur fait établir à ses frais exclusivement un état des lieux de l'enveloppe extérieure du bâtiment, des abords avant et arrière et des propriétés voisines par un Géomètre Expert assermenté. Cet état des lieux sera transmis, préalablement à tous travaux, à l'Architecte et au Maître de l'ouvrage.

L'entrepreneur délèguera, pour assister au relevé de ces états des lieux son représentant habituel. Il est tenu de signer pour accord inconditionnel, le procès-verbal des états des lieux, conjointement avec les propriétaires voisins et les experts, qui sont chargés d'établir ces états des lieux.
L'entrepreneur reconnaît et accepte d'être le seul à pouvoir être tenu pour responsable de tous les dégâts qui seraient occasionnés au bâtiment objet des travaux, à ses abords et aux propriétés voisines à l'occasion des travaux décrits ci-après
Le maître de l'ouvrage et l'architecte n'auront pas à intervenir dans les frais qui résulteraient de la réparation des dégâts qui seraient occasionnés aux immeubles voisins, pas plus qu'ils n'auront à intervenir dans des indemnités qui pourraient être réclamées par les propriétaires voisins; que ce soit au titre de solidarité de responsabilité ou à quelqu'autre titre. Cette responsabilité de l'entrepreneur ne prendra fin qu'après l'expiration des délais de garantie.
La responsabilité de l'entrepreneur est complète, qu'il y ait faute de sa part ou non.
Pour se libérer en tout ou en partie des charges qui résultent de ces responsabilités, l'entrepreneur ne pourra pas invoquer, les conditions faites par la Société d'assurances qui couvriraient ses responsabilités si son assureur n'indemnise qu'une partie des frais de réparation de ces dégâts occasionnés aux immeubles voisins et partiellement les indemnités éventuelles réclamées par les propriétaires voisins, il devra supporter seul le paiement de la différence, sans qu'il puisse demander l'intervention du maître de l'ouvrage ou de l'architecte. Il supportera seul les frais de poursuites, procès et d'expertises.

B. L'entrepreneur s'assure contre tous les risques liés à son ouvrage et contre tous dégâts pouvant intervenir avec les installations non transformées et avec des tiers (et leurs biens immobiliers). Il assume l'entière et exclusive responsabilité de ces dommages.
L'entrepreneur s'assure également contre toutes pollutions qui pourraient survenir. Il lui incombe de prendre toutes dispositions pour que les abords, le bâtiment lui-même et les bâtiments tiers non transformés ne subissent aucun dommage et qu'aucune pollution ne perturbe l'environnement.
A noter que le choix du GEI doit être approuvé préalablement par toutes les Parties, voisins compris

1.6 <u>Accès</u>

L'entreprise propose son projet d'organisation de chantier. Une zone restreinte autour de l'immeuble peut être affectée aux matériaux. L'approvisionnement du chantier se fera via la route principale et le parking. La circulation sur la route principale ne devra en aucun cas être immobilisée.

1.7 <u>Sécurité-santé</u>

Le maître d'ouvrage désigne **<u>un coordinateur sécurité-santé</u>** pour le présent dossier.
L'entrepreneur fourni tous les documents demandés par le coordinateur, il respecte le plan de sécurité, établi son planning et ses interventions dans le respect du plan de sécurité.
L'entrepreneur prévoit tous les moyens utiles pour la réalisation des travaux dans les normes de sécurité, savoir : échafaudages, engins agréés, mesures de protection des ouvrages et des ouvriers, et tous procédés prévus au cahier des charges ou au plan de sécurité.

1.8 <u>Calendrier des travaux</u>

L'entrepreneur Balfroid-Magnée établi en accord avec l'architecte et la copropriété un calendrier des travaux ainsi qu'une méthode de travail en précisant:

- L'intitulé de chaque travail
- la liste des appartements concernés par chaque travail
- les jours et les heures durant lesquels il souhaite accéder à certains appartements ou aux communs
- la durée estimée de chaque tâche
- les précautions à prendre par les propriétaires ou locataires des lieux

<u>Concerne</u> : installation de chantier, sécurité, assurance
pour mémoire, les frais inhérents à ce poste sont pris en charge par les entreprises

2. Travaux à réaliser par la société BALFROID-MAGNEE:

a. Infiltrations d'eau au niveau du sous-sol:

L'entreprise dégage les murs contre terre aux endroits suivants :

- le long de la façade postérieure
- aux angles pignon gauche/façade avant et pignon gauche/façade arrière
- en façade avant sur la longueur du local des compteurs dans lequel rentrent les gaines + 1 mètre de part et d'autre de ce local.
- Le contour de l'escalier d'accès aux caves (vu que les maçonneries des murs d'escalier ne sont pas désolidarisées des maçonneries de cave).

Les travaux à réaliser pour cette zone sont les suivants:

- **Travaux préparatoires :**

- démontage des billes de chemin de fer du parking et protection des zones non objet des travaux
- terrassement le long des murs à problème jusqu'au pied des fondations (drain)
- Enlèvement du Platon protégeant l'étanchéité
- Analyse de l'état de la membrane bitumineuse (adhésion au support, qualité des soudures entre les bandes et superposition suffisante, position de l'étanchéité jusqu'au pied du radier).

- **Remplacement de la membrane :**

- remplacement de la membrane là où l'on constate des points faibles ou des entrées d'eau. Le remplacement se fera par bande complète du pied de fondation jusqu'au sommet du mur des caves. Un remplacement sur toute la surface n'est pas exigé d'office mais il pourra être imposé suivant le diagnostic de l'architecte (et de l'expert) après démontage.
  Pour la pose de la nouvelle membrane soudée à la flamme, il est nécessaire que le support soit propre, sec, parfaitement plat. La membrane débutera en partie supérieure au droit du niveau fini du remblai. Cette membrane descendra en partie inférieure jusque sur le drain coffrant.
  Le visqueen présent sous la dalle de cave doit être remonté derrière le drain coffrant (vérifier s'il est dans un état satisfaisant)
  Un soin tout particulier sera apporté aux raccords entre la membrane et les accessoires traversant le mur (gaines, T de ventilation, cour anglaise) ainsi qu'aux angles du bâtiment.

Voir annexe 1 ci-jointe (détail)

- **Cour anglaise:**

- Réfection de l'étanchéité autour des cours anglaises : vérification de la pose suivant les prescriptions du fabricant, sinon, démontage et repose de la cour anglaise suivant les règles de l'art. Réalisation d'une étanchéité continue entre la membrane couvrant le mur et la cour anglaise. Pour ce faire, des produits de collage à froid compatibles avec les 2 matériaux seront employés. La crépine de reprise des eaux présente dans le fond de la cour anglaise sera raccordée au drain.

- **Drain:**

- Vérification du fonctionnement du drain coffrant (niveau de pose, continuité du tuyau, vérifier s'il n'est pas bouché, écrasé etc.) Au besoin remplacement de tout ou partie du drain.
- Le drain sera maintenu à sa place s'il s'avère qu'il est en parfait état, l'enrochement sera enlevé complètement jusqu'au pied du drain de manière à permettre un nouveau remblai pierreux emballé dans un géotextile.

- **Membrane de pied du mur thermo:**

- Vérification de la pose de la membrane en "S" au pied du double mur (et au besoin démontage et remplacement de cette membrane si elle s'avère être trouée ou mal posée)
- Réalisation d'un véritable solin assurant le raccord entre la membrane S et l'étanchéité soudée + le Platon. Ce solin permettra aux membranes étanches de rester en place tout en assurant une finition propre et esthétique. Ce point pourra être rediscuté sur chantier avant exécution (matériau, technique,…)

- **Remblai & remise en état des abords:**

- Le remblai ne pourra se faire que sur ordre de l'architecte et de l'expert après avoir constaté l'achèvement des travaux d'étanchéité.
- Pose d'un nouveau Platon protégeant la membrane soudée, ! utilisation en partie supérieure du profilé spécial prévu par la fabricant afin d'éviter un nouveau glissement du Platon lord du remblai.
- Remblai d'abord par min 60cm d'enrochement 20/40 emballé dans un géotextile
- Remblai du reste de la hauteur avec un enrochement drainant type 0/56 compacté par couche de 30cm
- Evacuation des terres excédentaires
- Remise en état du parking (enrochement de sous couche et gravier de finition, repose des billes de chemin de fer marquant les places de parking, gazon, repose des pavés béton à l'avant...)

- **Murs de l'escalier d'accès à la cave:**

- Vérification et au besoin repose des bavettes de raccord entre les couvre-murs de la zone escalier et les étanchéités contre terre
- Réfection des joints entre couvre-murs et éventuellement prolongement des gouttes d'eau pour éviter les coulées sur le crépi (une coulée est visible à chaque joint entre les pierres bleues)
- nettoyage du crépi ou peinture si les coulées ne disparaissent pas suite au nettoyage

Concerne: Réfection des étanchéités contre terre
Délai d'exécution: 10 jours ouvrables

---

b. plateforme couvrant l'appartement 1er droit:

Afin de s'assurer de la parfaite étanchéité de cette plateforme, l'entreprise devra réaliser les travaux suivants:

- démontage du plancher en bois exotique, vu la forme complexe de la toiture, l'entreprise optera pour la solution d'un remplacement du revêtement final en bois plutôt que pour la remise en place du revêtement démonté.
- démontage complet de l'étanchéité, de l'isolation et du pare-vapeur, y compris les remontées, et ce sans altérer le crépi et en maintenant la chape de pente en bon état. Les éventuels dégâts occasionnés à la chape de pente lors du démontage seront réparés à l'aide d'un produit de nivellement type "égaline". Si les dégâts occasionnés à la chape de pente sont trop importants ou si les pentes d'écoulement ne sont pas optimales, la chape de pente sera enlevée et refaite à neuf. Le temps de séchage de la chape ne sera alors pas comptabilisé dans les jours ouvrables prévus pour le travail.
- Diagnostic sur les éventuelles entrées d'eau constatées
- Pose d'un vernis d'accroche compatible avec le pare-vapeur si pare-vapeur collé
- Fourniture et pose d'une membrane pare-vapeur, celle-ci répondra la fonction

demandée et sera compatible avec l'isolation à reposer.

- Fourniture et pose d'une isolation polyuréthane pour toit plat avec face supérieure bitumineuse (marque à faire valider par l'architecte), pose collée à froid avec un produit recommandé par la marque de l'isolant. L'épaisseur sera au moins identique à celle de l'isolation démontée.
- Fourniture et pose d'une membrane type EDPM, vu la forme particulière de la terrasse, une membrane d'une pièce sera compliquée mais l'entreprise propose une solution globale garantie étanche! Y compris remontée d'étanchéité jusqu'au niveau fini de la terrasse pour la courbe et jusque sous le niveau du seuil pour la façade du volume principal. Pour ce faire, le seuil de la porte-fenêtre sera déposé, la membrane sera passée sous le seuil en remontant derrière celui-ci (voir détail) afin de garantir une parfaite étanchéité même en cas de neige. Puis le seuil sera reposé, à plein bain de silicone entre le seuil et le châssis de manière à garantir l'étanchéité. Le seuil sera légèrement décalé vers l'extérieur par rapport à sa position avant démontage de manière à permettre la pose d'une isolation entre le seuil et la tablette (coupure thermique).
- Sur le mur de façade de part et d'autre de la porte-fenêtre, la membrane sera remontée au même niveau, le raccord avec le mur sera assuré par un solin enfoncé d'au moins 3cm dans la façade. Cette remontée d'EPDM qui sera visible sera recouverte d'une plinthe en bois exotique (fixation par collage, pas de percement de la membrane)
- fourniture et pose d'un avaloir compatible avec l'étanchéité, le niveau de l'avaloir sera suffisamment bas pour éviter les stagnations permanentes d'eau sur la plateforme
- le petit morceau de plateforme débordant contre le pignon droit sera également intégralement refait suivant les mêmes prescriptions
- Une fois terminée, la plateforme sera testée (mise sous eau plusieurs jours d'affilée) avant de reposer le plancher. Le délai d'exécution sera également suspendu durant la période de test de l'étanchéité.
- Une fois l'étanchéité contrôlée, le plancher sera refait à l'identique, avec de nouvelles planches de bois exotique, échantillon à fournir pour accord avant mise en œuvre. Le chevronnage sous le plancher sera également en bois exotique et favorisera un écoulement facile et rapide des eaux.

Voir annexe 2 ci-jointe (détail)

Concerne: Réfection de la plateforme couvrant l'appartement 1er droit
Délai d'exécution: 10 jours ouvrables

---

c. Balcons en porte-à faux:

Les balcons sont en béton armé recouvert de crépi pour la sous face et les faces verticales et en bois pour le sol. Ils ont été coulés sur place, les armatures utilisées sont à rupture thermique suivant les prescriptions du bureau d'étude (Belt à Libramont engagé par l'entreprise Balfroid-Magnée).

Les problèmes constatés sont les suivants:

- altération des crépis en plusieurs endroits
- busettes d'évacuation des eaux trop courtes
- Principe de finition de la rive à revoir (manque de goutte d'eau et finition peu soignée)
- Finition du plancher en bois peu soigné par endroits

Pour résoudre ces problèmes, il y a lieu de réaliser les travaux suivants:

- démontage du garde-corps et du plancher bois, les garde-corps seront soigneusement entreposés et protégés en attendant leur replacement après travaux (suivant décisions prises les concernant, voir en fin d'article)
- il y a lieu de contrôler l'étanchéité de la membrane de tous les balcons. Après démontage du garde-corps et du revêtement bois, la membrane sera réparée si un point faible est détecté.
- Une membrane EPDM sera collée en pleine adhérence sur la membrane étanche existante le long de "l'acrotère" du balcon pour éviter le contact entre le profilé de rive en zinc et le "Derbigum".
- Pour les crépis des faces verticales et de la sous-face: le travail consiste en un relevé des problèmes balcon par balcon, d'un grattage des zones abîmées en vue de décoller les parties non adhérentes, la réalisation d'un nouveau crépi sur les zones grattées, la peinture globale de toutes les faces des balcons (réparées ou non).
- Pose d'un profilé de rive en zinc, il sera conforme au détail annexé et servira d'élément de raccord entre le plancher bois et le crépi des faces verticales. Ce profil en zinc sera dépassant par rapport au crépi de manière à former une goutte d'eau bien marquée. Le zinc sera collé sur la couche d'EPDM décrite ci-avant au moyen d'une colle compatible permettant la dilatation de chaque matériau, la rive sera si possible façonnée en courbe et pourra être réalisée en plusieurs morceaux à souder sur place. Cette finition est réalisée après la réfection des crépis.
- Le plancher de finition sera refait avec de nouvelles planches de bois exotique, échantillon à fournir pour accord avant mise en œuvre. Le chevronnage sous le plancher sera également en bois exotique et favorisera un écoulement facile et rapide des eaux. Un appui sera assuré tout le long de la courbe par la pose de morceaux de lambourdes pour éviter un affaissement des planches à cet endroit. Le principe de pose des planches sera revu sur les faces latérales de manière à dépasser uniformément par rapport au solin en zinc (détail identique dans la courbe et sur les 2 faces latérales)
- Les busettes d'évacuation de l'eau des balcons seront allongées légèrement afin que l'écoulement des niveaux supérieurs n'affectent pas les balcons des niveaux inférieurs (ou le trottoir pour le balcon du premier droit). Yc peinture blanche de l'ensemble du tuyau transformé.

Voir annexe 3 ci-jointe (détail)

Garde-corps:

- Le principe de fixation des garde-corps a été discuté lors de la réunion technique. L'entreprise a démontré la solidité de l'ensemble dans la mesure où il présente 2 endroits de fixation dans la maçonnerie de façade et 8 pieds fixés dans le plancher de la terrasse.
- Toutefois, l'expert Poncin, en concertation avec la copropriété, demande à l'entreprise d'établir un devis pour la transformation des garde-corps en vue d'aboutir à un mode de fixation des pieds via la sous face du balcon et non sur le plancher bois. La prise en charge de cette transformation des garde-corps pourrait être prise en charge par la copropriété sous réserve de l'acceptation du budget proposé. (prix forfaitaire par balcon). Cette transformation nécessiterait un transport des garde-corps en atelier et donc un délai de réalisation qui devrait être convenu d'un commun accord.

Concerne: Réfection des balcons en porte-à-faux
Délai d'exécution: 10 jours ouvrables (hors transformation des garde-corps)

3. Travaux à réaliser par la société Habitat+:

a. Soubassement:

Lors de la discussion technique, il a été discuté des risques de vieillissement prématuré du crépi dus à l'absence de soubassement sur le pignon droit (nord) et sur la moitié de la longueur des façades avant et arrière.

Vu que l'absence de soubassement relève d'un choix du promoteur en phase chantier, Habitat+ accepte de prendre en charge la réalisation d'un soubassement pour les zones concernées.

Après discussion sur les diverses solutions possibles, le promoteur propose une formule en petit granit adouci (plus durable et parfaitement assorti au bâtiment car teinte idem seuils et couvre-murs, c'est donc un matériau déjà existant sur le bâtiment et durable dans le temps)

L'ouvrage comprend:

- la fourniture et la pose d'un soubassement en petit granit adouci d'une épaisseur de 2cm et d'une hauteur de 30cm. environ. Idéalement, le niveau 0.00 du bâtiment sera le niveau supérieur du soubassement. Celui-ci sera ainsi parfaitement aligné avec les seuils des portes et portes-fenêtres.
- la face supérieure du soubassement est chanfreinée à 45° sur la moitié de son épaisseur de manière à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement de la façade
- Le soubassement débute là où ressort la membrane étanche en S du pied de mur thermo. Le tracé exact sera réalisé sur chantier en accord avec les parties concernées.
- Le soubassement est collé sur le crépi à l'aide d'un produit adapté (fiche technique à soumettre pour accord). avant le collage, le support sera nettoyé, au besoin poncé, si nécessaire au vu des recommandations du fabricant de la colle, un primer d'accroche sera appliqué.
- Le raccord entre le crépi et le soubassement en partie haute sera rendu étanche à l'aide d'un joint souple (type Sikaflex, soit couleur pierre bleue, soit transparent)
- Ce travail sera réalisé dans des conditions météo favorables (ni gel ni pluie)
- dans la partie courbe, le soubassement sera posé en petits éléments de 30cm de long afin d'épouser la courbe du mur. les joints verticaux seront les plus minces possibles et remplis d'une matière étanche et souple (sikaflex idem joint supérieur ou à proposer)
- L'ouvrage débute à droite de la porte d'entrée, suit l'ensemble de la façade le long du pignon nord et se termine en façade arrière là où débute le soubassement en pierre de France. (longueur estimée 32mct)
- Le raccord aux angles est prévu par des coupes à 45° réalisées en atelier !

Concerne: Fourniture et pose d'un soubassement
Délai d'exécution: 4 jours ouvrables

4. Travaux à réaliser par l'entreprise Bouillot patrick

b. bardages:

- Les manquements constatés sont certaines tâches plus sombres peut-être dues à des entrées d'eau via les encadrements de fenêtres et/ou à une ventilation insuffisante du bardage.

Pour palier à ces problèmes, l'ouvrage comprend:

- Pour les encadrements de fenêtres (façade principale et façade postérieure): enlèvement de la pièce de bois servant de seuil, fourniture et pose d'un seuil aluminium laqué de la même teinte que les châssis. Le seuil aura une remontée insérée dans la face inférieure du dormant, les extrémités latérales du seuil seront pourvues d'une pièce d'arrêt encastrée dans les montants verticaux (pour éviter les coulées latérales)

  Voir annexe 4 ci-jointe (détail)

- Pour le pied de bardage de la façade principale: la pièce d'angle entre façade et plafond de l'entrée sera démontée. Un espace de 10 à 15mm sera laissé entre la première planche du bardage et la première planche du plafond. cet espace sera fermé par un profilé alu perforé pour éviter l'entrée de "bestioles".

- Pour le sommet de bardage de la façade principale: vérifier s'il reste un interstice de +/- 10mm entre la dernière planche de bardage et le plafond de sous-dépassant. Si ce n'est pas le cas, la planche sera démontée et recoupée pour obtenir ces 10mm qui permettront une circulation d'air de bas en haut

- Pour le pied de bardage de la façade postérieure: suite au démontage et à la réfection de la zinguerie de pied de bardage, un espace de 10 à 15mm sera laissé entre la première planche du bardage et le rejet d'eau en zinc (voir croquis annexe 5)

- Pour le sommet de bardage de la façade principale: idem façade principale (10mm d'ouverture pour ventilation)

Concerne: travaux sur bardages bois
Délai d'exécution: 3 jours ouvrables

5. Travaux à réaliser par l'entreprise Javaux Sébastien

A. Zinguerie de pied de bardage, façade postérieure):

Les manquements constatés sont une zinguerie compliquée et peu esthétique faite de plusieurs plis entre lesquels l'étanchéité ne semble pas assurée + un manque de ventilation au pied du bardage (commun au poste 2)

Pour palier à ces problèmes, l'ouvrage comprend:

- Réalisation d'une seule pièce en zinc servant de rejet d'eau (voir croquis). Cette pièce sera pourvue d'une remontée verticale suffisante se glissant sous le pare-pluie

Les finitions latérales par rapport aux maçonneries comprendront une rainure dans le crépi afin de faire pénétrer le zinc dans la façade (pas de raccord comptant sur un unique joint de silicone comme solution d'étanchéité).

Ce profil de zinc pourra être réalisé en plusieurs pièces soudées dans le sens de la longueur (voir si nécessité d'un joint de dilatation)

Voir annexe 5 ci-jointe (détail)

B. Auget de sortie d'eau du bardage bois du pignon:

L'expert soulève dans son rapport le problème de l'exutoire "plus que comique" à revoir pour le chéneau de reprise des eaux de bardage.
Mr Javaux assure que cet exutoire est suffisamment dimensionné au vu de la quantité d'eau à reprendre.

Les solutions envisagées sont les suivantes:

- Contrôle de visu de l'évacuation des eaux lors de fortes pluies
- Si l'exutoire est insuffisant en section (si le chéneau déborde): transformation du chéneau pour augmenter sa section
- Si les eaux provenant de l'exutoire sont rejetées sur la partie inférieure du bardage: soit allongement de l'exutoire (si acceptable esthétiquement), soit proposition d'un autre mode d'évacuation des eaux (petit tuyau discret le long de la façade ou à proposer)

Concerne: zinguerie de pied de bardage & auget de sortie d'eau
Délai d'exécution: 2 jours ouvrables

A Flohimont, le 04/09/2014

Pour l'atelier d&r
I. Dussart et J-F Rigaux , architectes,