Henri PONCIN
architecte expert
« le hurlevent » waltzing
chemin de la rentertkapell, 26
B-6700 ARLON

inscrit à l'ordre des architectes de la province de Luxembourg
membre du collège des experts architectes de Belgique
estimateur prime à la réhabilitation des logements
agréé au titre d'enquêteur privé / permis de location - Région Wallonne
membre de la fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires
inscrit à l'ordre des architectes du G.D. de Luxembourg
expert judiciaire auprès des Tribunaux : Belgique et G.D. de Luxembourg
membre du Centre Information Acier - membre de bois & habitat

N/Réf. : C.T. 31/13
Résidence du BOIS DU BEYNERT

Je soussigné ***H. PONCIN***
Architecte - expert
« Le Hurlevent »
Waltzing, chemin de la Rentertkapell, 26

6700 ARLON

requis par ***Les copropriétaires de la résidence du BOIS DU BEYNERT***
située rue Nouvelle, 46 FREYLANGE 6700 ARLON

représentés par le syndic de l'immeuble
« Bureau ROSSIGNOL sprl »
haloup n°4

6880 BERTRIX

Décision de l'Assemblée Générale du 29 mai 2013

afin d'établir un CONSTAT – DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE avec AVIS CIRCONSTANCIE relatif à divers problèmes d'infiltrations d'eaux vécus par l'immeuble.

D'autre part, dès la prise de connaissance des problèmes / vue des lieux, il est apparu à divers endroits que des réalisations constructives montraient des signes évidents de non-pérennité et de non-conformité aux règles de l'art.

Les lieux ont été vus en dates des 17 et 18/06/2013.

Les prises de vues datent des 17 et 18/06/2013.

Fait à Waltzing, 6700 ARLON, le 23 août 2013.

L'Architecte - expert, H. PONCIN

REMARQUE IMPORTANTE :
Le présent document est la propriété du soussigné et ne peut être reproduit sous quelle que forme que ce soit sans son autorisation écrite. Si falsification il y a, plainte sera déposée à qui de droit.

!! *Pour compréhension gauche / droite ci-après, l'immeuble est vu de face, la façade principale où entrée de la rue.*

avec la collaboration de Julie PONCIN, architecte
TEL. 063/225065 FAX 063/216924 T.V.A. BE 0594 907 334
E-mail : poncin.henri@poncin-henri.be - Site web : www.poncin-henri.be
Nous travaillons à bureau fermé les mardi et jeudi après-midi. Merci de nous téléphoner de préférence le matin.
Membre de l'Association des Architectes de la Province de Luxembourg
Membre du Conseil d'Administration de la Commission Conciliation Construction
Membre effectif de l'U.W.A. (Union Wallonne des Architectes)

INFORMATIONS GENERALES

a. Copropriétaires du bien / l'immeuble – la propriété vus dans leur ensemble

1) appartement A1

Madame DIGIACOMO Loredana
rue Nouvelle, 46 / 1
FREYLANGE

6700 ARLON

2) appartement A2

Monsieur PIEROUX Raphaël
rue de la Barrière, 1
STOCKEM

6700 ARLON

3) appartement A3

Monsieur PASO Nicolas
rue Nouvelle, 46 / 3
FREYLANGE

6700 ARLON

4) appartement A4

Monsieur FASBENDER Noël
rue de la Carrière, 53
TATTERT

6717 ATTERT

5) appartement A5

Monsieur HUYS Ludovic
Cité Oricherhoel, 37

L-8036 STASSEN

6) *appartement A6*

Monsieur KROEL Daniel
Square du Hunnebour, 45

6700 ARLON

7) *appartement A7*

Madame VAN DE WALLE Eveline
rue Nouvelle, 46 / 7
FREYLANGE

6700 ARLON

8) *appartement A8*

Madame THIRY Valérie
Gros Frâne, 92

5600 FRANCHIMONT

9) *appartement A9*

Madame LEPIECE Francine
rue Nouvelle, 46 / 9
FREYLANGE

6700 ARLON

10) *appartement A10*

Madame COLLIN - BINARD
rue Nouvelle, 46 / 10
FREYLANGE

6700 ARLON

11) *HABITAT +*

rue de la Gare, 18

6880 BERTRIX

b. Intervenants / Parties concernées par le litige

1. Maître de l'ouvrage

HABITAT + s.a.
Le Grand Enclos, 3

6800 FLOHIMONT

2. Architecte(s) / contrôle de la bonne exécution des travaux

Aucune information utile à la rédaction du présent document.

3. Entrepreneur gros-œuvre / toiture / abords et plafonnages

BALFROID – MAGNEE s.p.r.l.
rue Jean Meunier, 10

6920 WELLIN

4. Entrepreneur menuiserie extérieure

BOUILLOT Patrick s.p.r.l.
Aux Roches, 6

6887 STRAIMONT

5. Entrepreneur bardage

JAVAUX Sébastien
rue de Jéhonville, 28

6890 OCHAMPS

!! Sous réserves d'autres intervenants, non connus à la rédaction du présent document.

REMARQUES

1. **Il a été conseillé** au syndic et aux copropriétaires du bien, - *dès notre intervention dans ce dossier* -, **de ne procéder à aucune modification, ni à des finitions qui se rapporteraient aux situations découvertes, faits et effets négatifs constatés.**

2. **Le présent constat,**

   est **NON-EXHAUSTIF,**

   les prises de vues ayant été limitées.

3. **Dans le cadre du respect du « contradictoire »,**

   il n'a été procédé :

   - à **aucun sondage,**
   - à **aucun démontage,**
   - à **aucune démolition,**
   - à **aucun test d'étanchéité,**
   - à **aucune vérification des structures supports revêtements terrasses**
     (en dehors de ce que les photos « ponctuelles » montrent).

CONSTAT – DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Partie A

Prises de vues du 17/06/2013

A propos des problèmes relevant des INFILTRATIONS D'EAUX

Sous-sol

« Local poubelles »

Le plafonnier en son « demi-globe » est GORGE d'eau, il doit être immédiatement mis hors circuit *(impératif signifié par le soussigné dès vue de la situation)* … aux risques de voir naître des problèmes au niveau installation électrique

de l'eau … d'infiltration a atteint les hourdis (plafond)

1

vue rapprochée ci-avant

on remarque qu'il y a eu débordements face extérieure du demi-globe plafonnier, ces débordements d'eau = marqués par les sécrétions calcaires bien visibles *(trainées / coulées blanchâtres)*

sécrétions calcaires

2

!! SITUATION A RISQUES !!

ci-après, photos 3, 4, 5 et 9

vues générales murs et plafond montrant que des eaux se sont infiltrées ... *de façon récurrente semble-t-il !*, atteignant des zones « intérieures » de l'immeuble, ce local = côté façade postérieure

3

mur latéral gauche

4

mur façade postérieure

éléments hourdis du plafond

5

éléments hourdis du plafond et poutrelle métallique support

6

Les eaux d'infiltrations **ont trouvé cheminement à l'intérieur** sous les hourdis éléments plafond via la poutrelle métallique

7

au droit de « l'appui » en mur intérieur, *vue rapprochée partie photo ci-avant*, les coulées / trainées sur face intérieure mur

8

... photos 9, 10 et 11

autres vues générales plafond et murs

9

10

11

l'appui de la poutrelle métallique mur façade postérieure

12

mur façade postérieure avec soupirail / élément préfabriqué à l'extérieur

… **les infiltrations** côté gauche de l'embrasure de la baie et en mur

13

… côté droit de l'embrasure, <u>signes aussi d'arrivées d'eaux</u>

14

vue rapprochée

en mur façade postérieure … **<u>les infiltrations sont d'importance</u>**

15

au sol, **<u>eau et humidité très présentes</u>**

16

autre vue,

au niveau mur

17

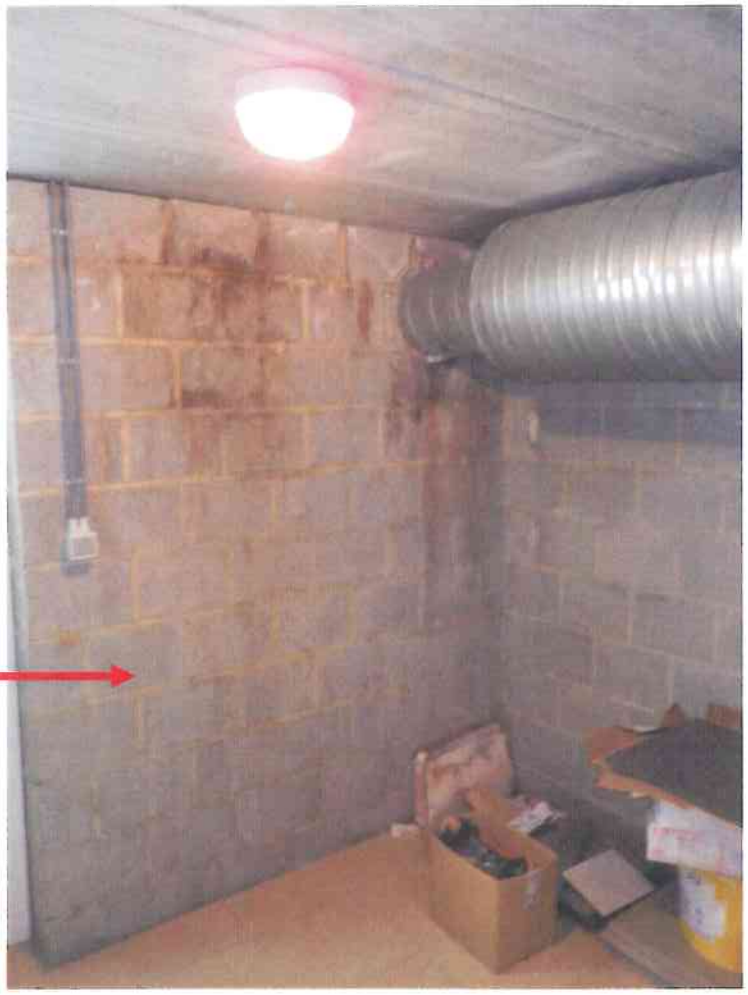
au niveau plafond

18

« Local sortie arrière »

Infiltrations en mur + au niveau réservation canalisation

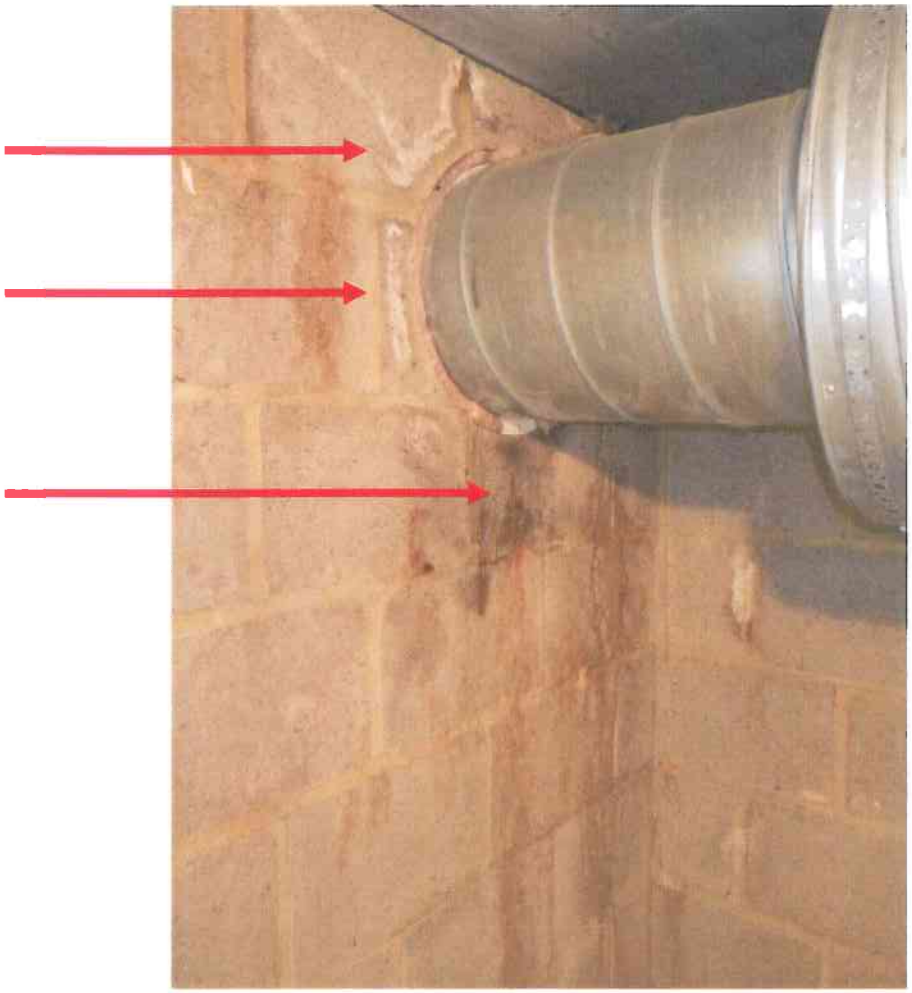
mur
façade
postérieure



19

vue rapprochée ci-avant

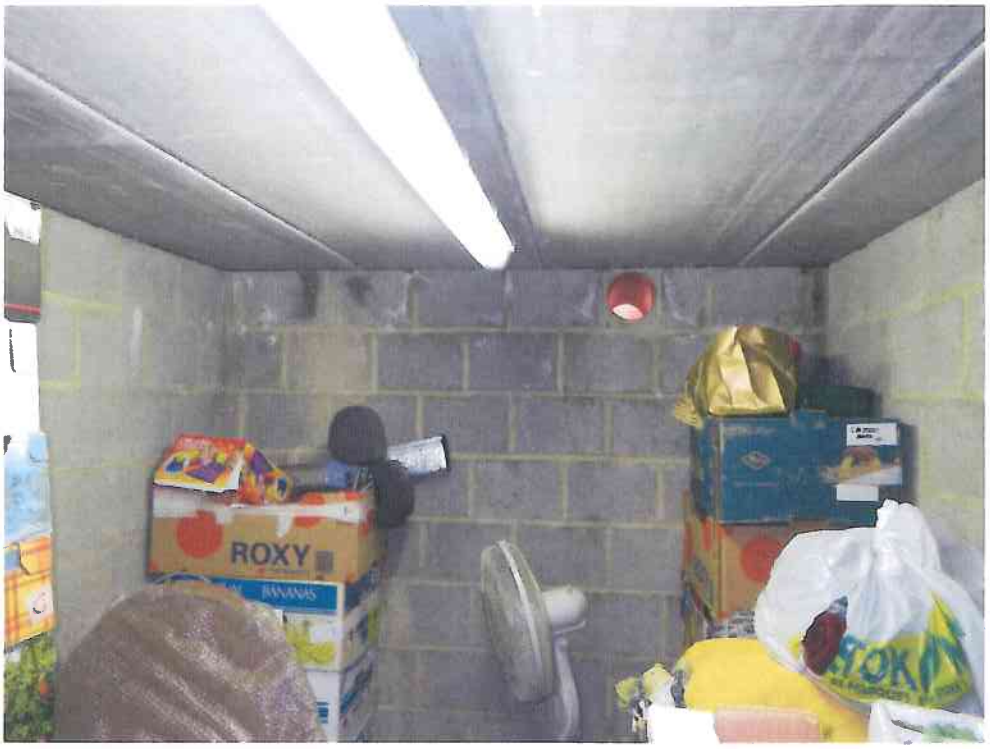
réservation canalisation !!



20

« Cave à droite local sortie arrière » / Madame LEPIECE

Infiltrations en mur façade postérieure, en plafond … jusqu'en dégagement intérieur *(voir photo 22)*



21

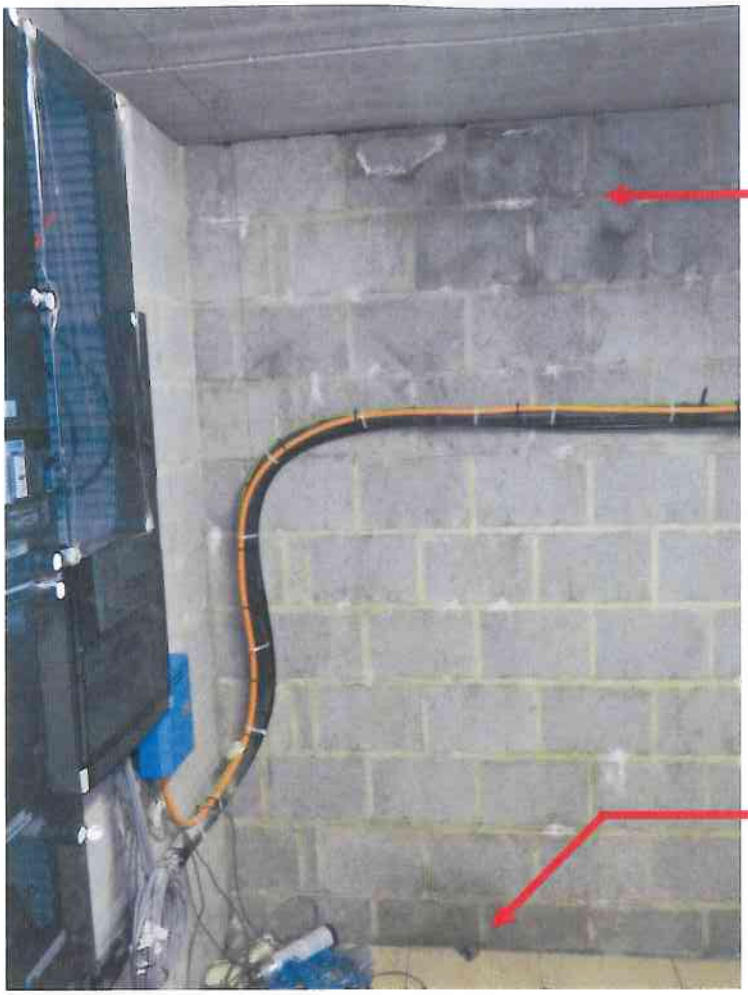
22

« Cave compteurs » (mur avant = façade principale)

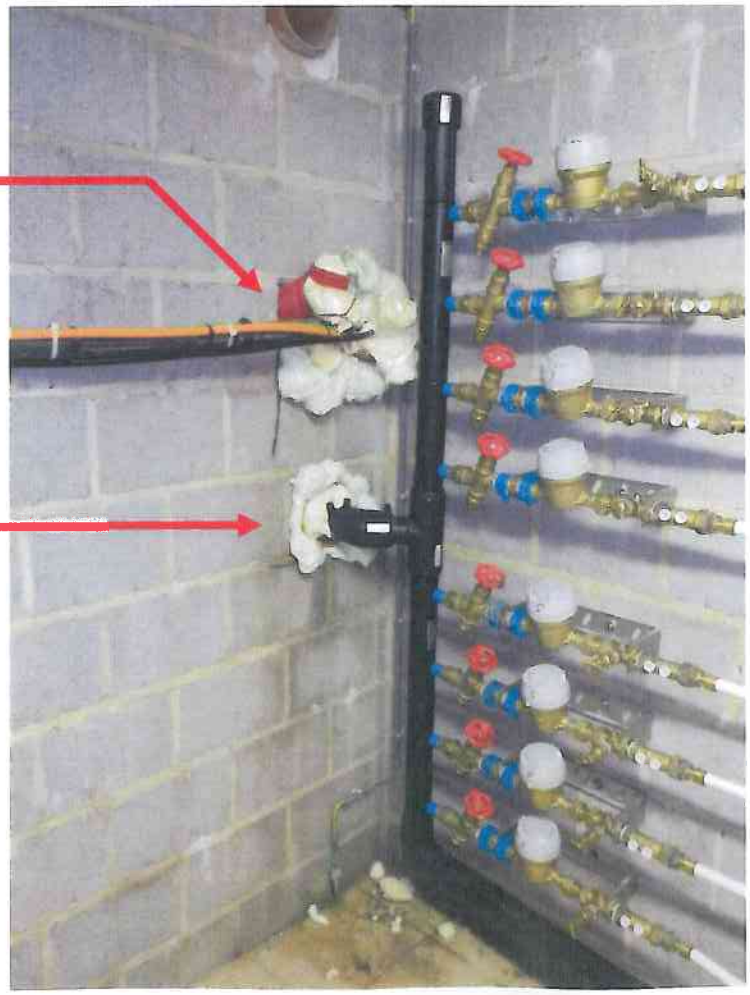
Infiltrations et présence eau / humidité à divers endroits

23

P.S. : On notera, *voir aussi photos 25, 26, 27 et 28 ci-après*, les ragréages / étanchéités grossiers / grossières au droit des réservations « entrées » canalisations.



24



25

?

?

26

?

27

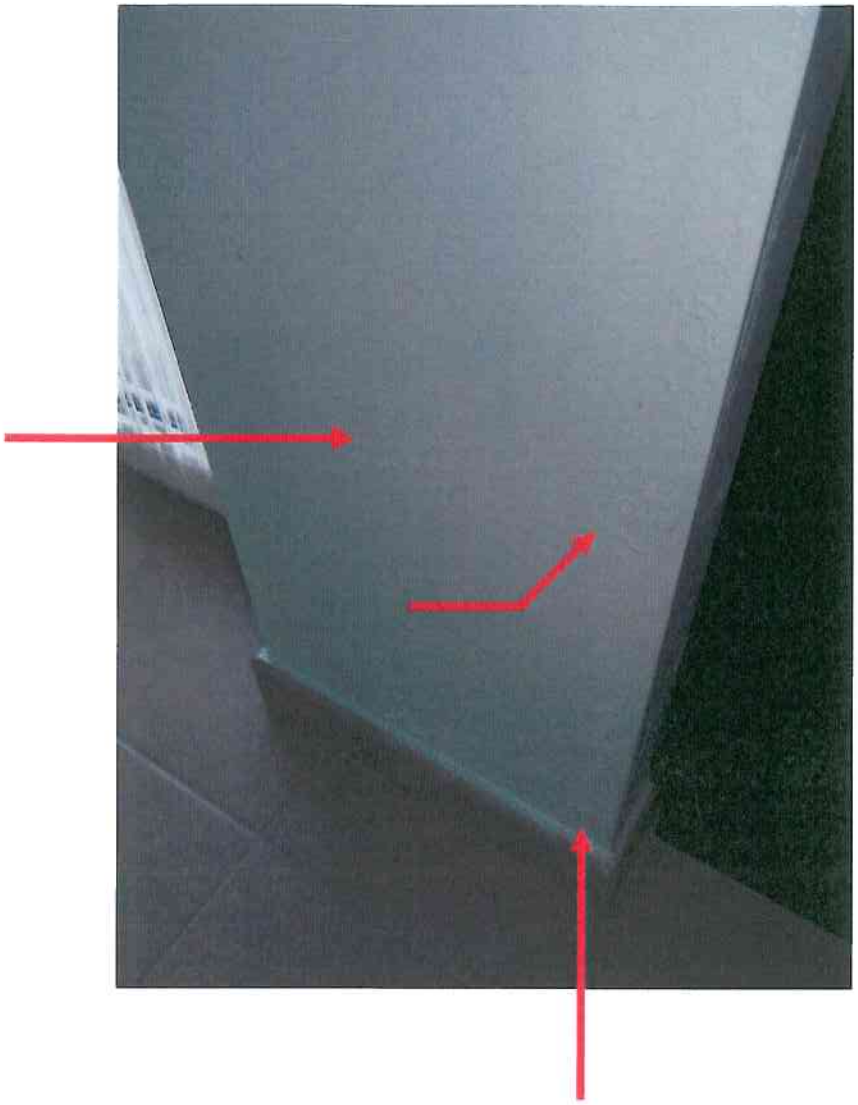
?

28

Rez-de-chaussée

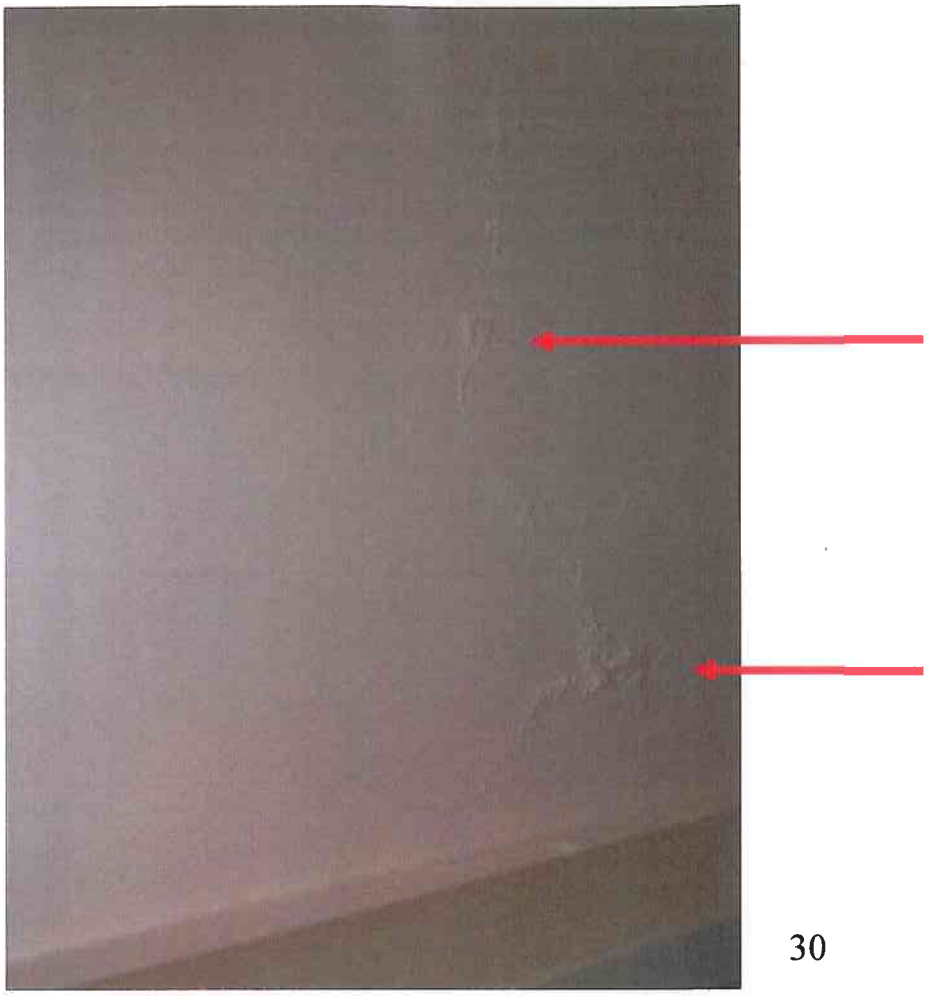
« Appartement avant droit » / Madame DIGIACOMO

En façade / salon … **humidité ascensionnelle**



29

idem … en chambre arrière



30

31

Etage 1

« Appartement avant droit » / Monsieur et Madame FASBENDER

Effets négatifs importants … infiltrations eaux en façade principale

32

33

34

35

baie façade latérale

36

embrasure baie arrière latérale vers arrière propriété

37

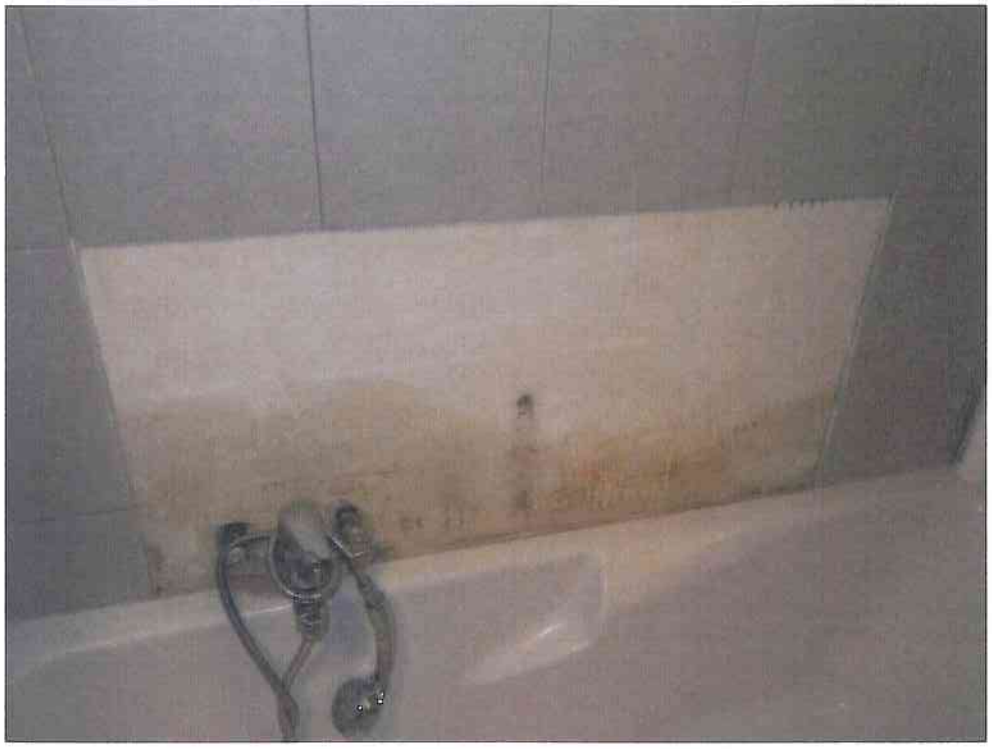
baie latérale

38

en plafond

39

+ sinistre dégâts des eaux en salle de bains



40

Partie B

Prises de vues du 18/06/2013

A propos des problèmes relevant des REALISATIONS CONSTRUCTIVES montrant signes évidents :

- **de non-pérennité,**
- **de non-conformités aux règles de l'art**

Façade principale

vue générale … et se rapporter aux vues rapprochées ci-après

41

Il y a problèmes de non-pérennité et de non-respect des règles de l'art à divers niveaux et ce de façon non exhaustive :

- supports et revêtements des terrasses,
- pose des éléments en petit granit / goutte d'eau – aplomb revêtement,
- base élévation / partie revêtement crépi non « hors eau » façade,
- fixation maintien « protection mécanique » extérieure sous-sol,
- finition partie supérieure bardage bois retour côté droit,
- rives terrasses.

Le côté droit de la façade principale

42

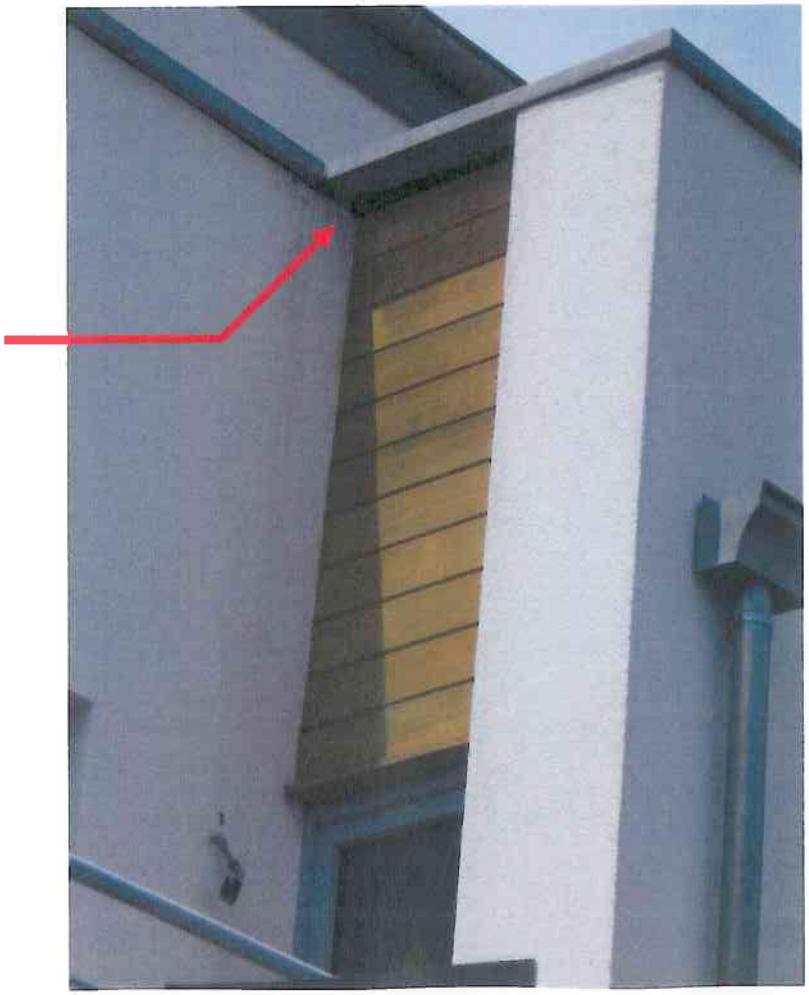
vue rapprochée

la partie supérieure droite de la façade principale

43

!! débordements éléments petit granit / goutte d'eau – aplomb revêtement façade !! → discutable / pas correct … voir coulées / trainées, etc. non constants, non suffisants

44



45

débordement / dépassant « insuffisant » et « non constant »

46

le revêtement terrasse est « en retrait » par rapport à l'aplomb du revêtement façade + pose !! avec mousse de polyuréthane

47

vue rapprochée ci-avant

… confirmation dires ci-avant, côté gauche terrasse

+ voir aussi photos ci-après … le retrait au niveau aplomb

48

bardage bois au-dessus entrée principale

problème **souillures bardage** = arrivées infiltrations eau

revêtement terrasse en retrait par rapport à l'aplomb revêtement façade

49

complémentaire à ci-avant

quant à la réalisation constructive revêtement terrasses, etc. + **<u>les effets négatifs collatéraux</u>**

pas d'effet goutte d'eau

souillures diverses

50

une finition plus que banale

effets négatifs au droit du revêtement = fissuration = non-pérennité

51

évacuation des eaux plus que discutable

vue rapprochée / complémentaire à ci-avant

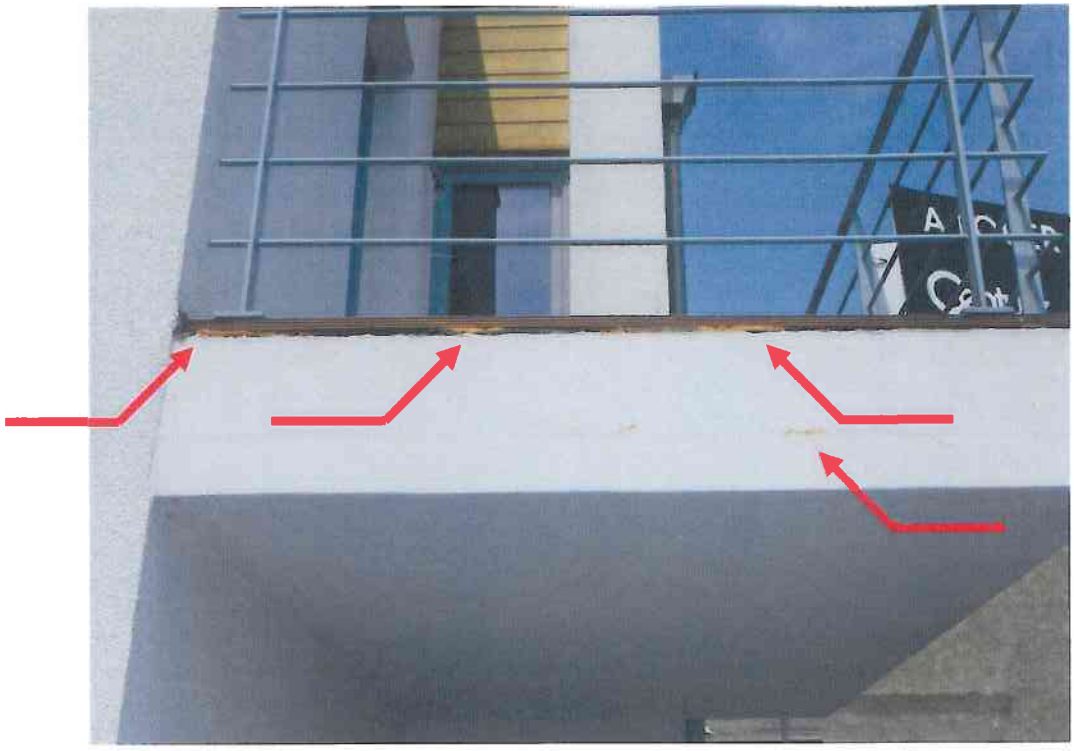
52

pied façade / élévation avec revêtement crépi = **<u>non hors eau</u>**

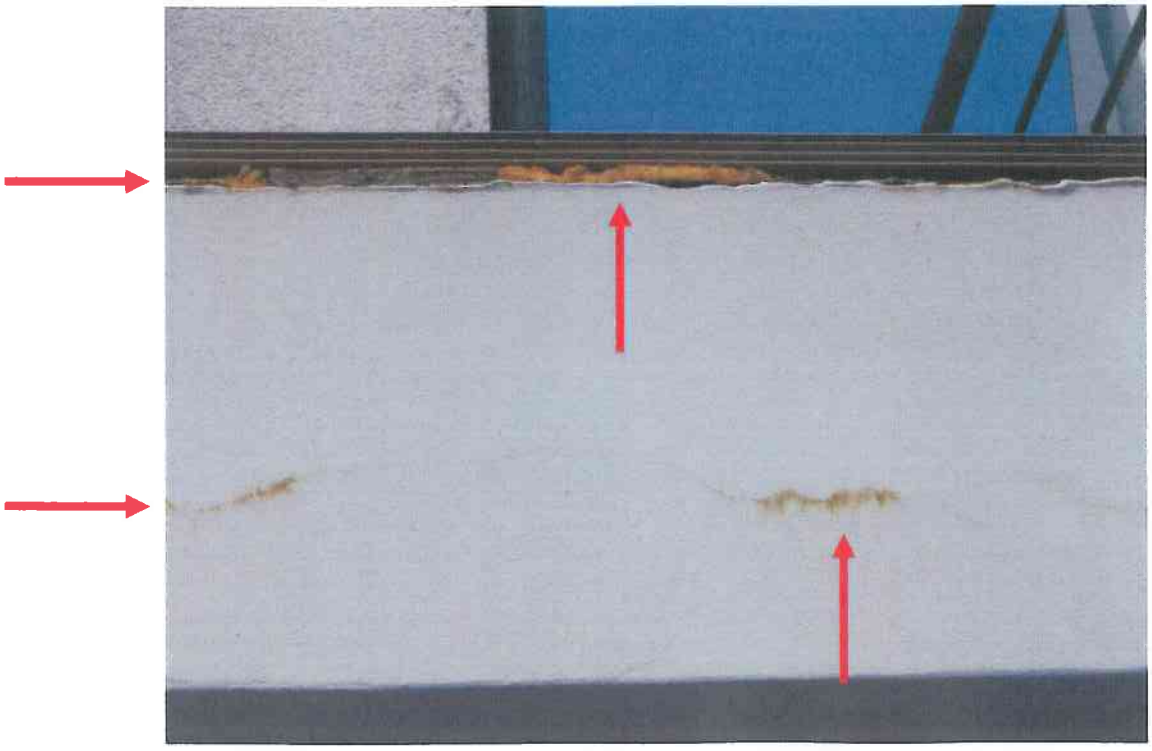
53

vues rapprochées ci-avant ...

rive terrasse où finition « plus » que discutable … **<u>présence mousse de polyuréthane ?</u>** … et **<u>effets collatéraux infiltrations eaux</u>**



54



55

bardage bois façade principale

au-dessus entrée principale

effets négatifs ? … eau au droit de l'angle entre parties verticale et horizontale et sous seuils(?) baies *(photo 58)*

56

vue rapprochée ci-avant

57

58

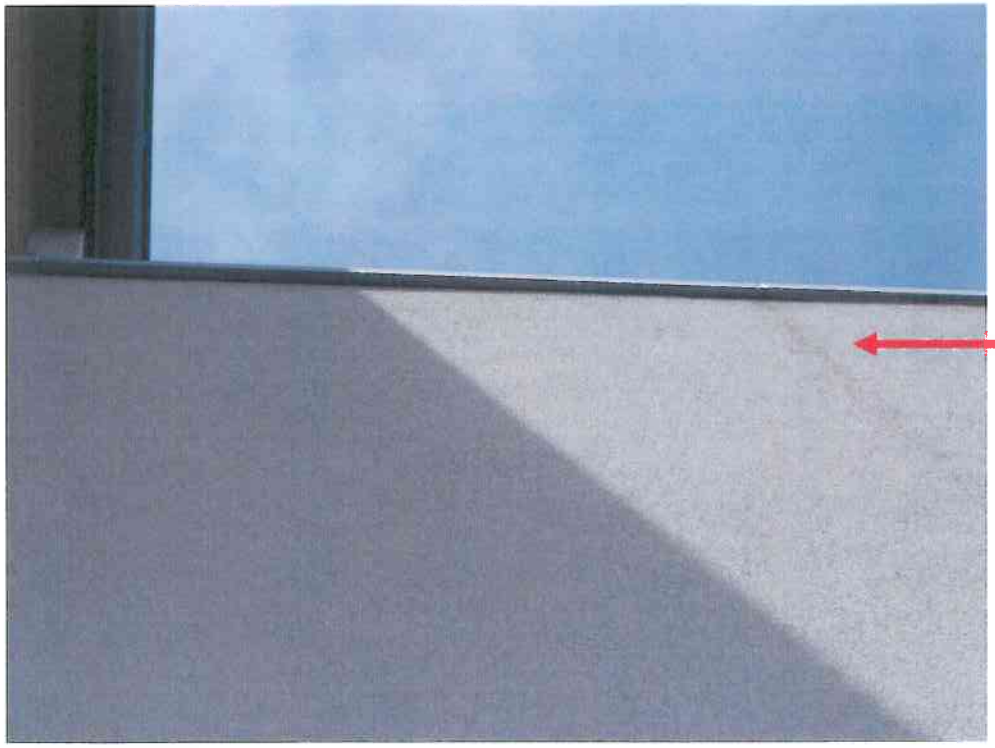
côté latéral droit entrée

de l'eau s'est écoulée → la coulée / trainée est nette

59

couvre-mur supérieur en petit granit, côté droit façade principale où partie courbe

dépassant irrégulier … effet goutte d'eau ??



!

60

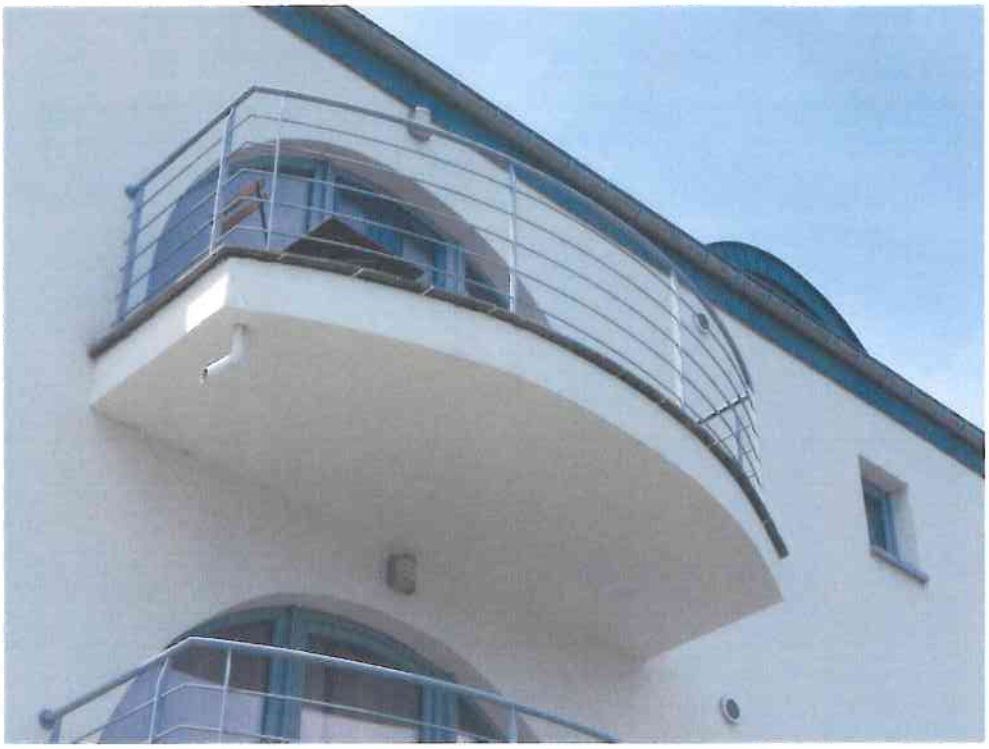
à gauche entrée principale

pied élévation / façade où revêtement crépi = non hors eau
!! fixation protection mécanique maçonnerie sous-sol contre terres

61

diverses vues relatives aux terrasses côté gauche de la façade

terrasse étage 2



62

terrasse étage 1

63

terrasse rez-de-chaussée

64

vues rapprochées ci-avant (photos 65 et 66)

<u>inégalités planéités</u> surfaçage revêtement

65

en rive côté gauche → précarité élément de gauche

66

effets collatéraux négatifs *(terrasse étage 1)* souillant le revêtement

67

Façade latérale gauche

vue générale

68

quelques vues « détails »
… montrant problèmes

angle avec façade principale / pieds élévation :
problèmes fixation protection mécanique maçonnerie extérieure sous-sol contre terres *(les 2 façades)*

au droit de l'angle = <u>emplâtre</u> !

69

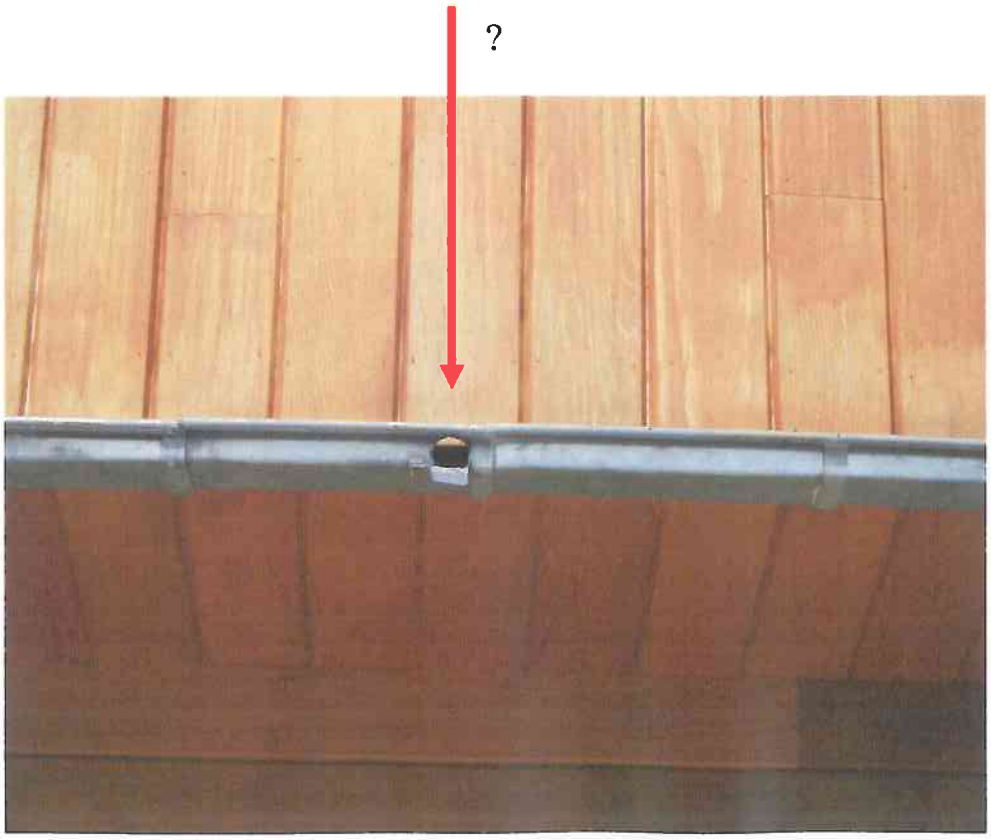
joint entre éléments petit granit <u>évidé</u>

70

au niveau bardage …

atteint par les eaux … qui sont mal évacuées

71



72

<u>déformation</u> élément embrasure baie partie supérieure

73

<u>Façade postérieure</u>

vue générale de l'arrière gauche

74

diverses vues relatives aux terrasses « arrière gauche »

terrasse étage 2 *(75, 76, 77 et 78)*

75

76

vue rapprochée photo ci-avant côté droit

on remarque <u>problèmes au niveau pose du revêtement + débordement inadéquat</u>

77

78

terrasse étage 1

problèmes au droit revêtement : éclat / fissuration + souillures

79

revêtement crépi = <u>décollement / éclat</u> → en relation avec … passages d'eaux au niveau étanchéité

80

dépassant des frises … rive ?? <u>non régulier et inexistante</u>

<u>déformation</u> des éléments du revêtement

81

82

terrasse rez-de-chaussée

inégalités planéité revêtement

83

En façade postérieure, partie droite *(vue de l'avant)*, outre le fait que le pied de l'élévation / façade = **non hors eau**, il y a problèmes au niveau de la fixation en partie supérieure de la protection mécanique de l'étanchéité maçonnerie sous-sol contre terre … divers matériaux !!! *(photos 84, 85 et 86)* dont « silicone » en masse !!

84

85

86

L'escalier extérieur … et ses composants / façade postérieure

finition
maçonnerie ?

87

au niveau couvre-murs = **problèmes** avec goutte d'eau, **non positionnées adéquatement**

88

souillures au niveau revêtement crépi

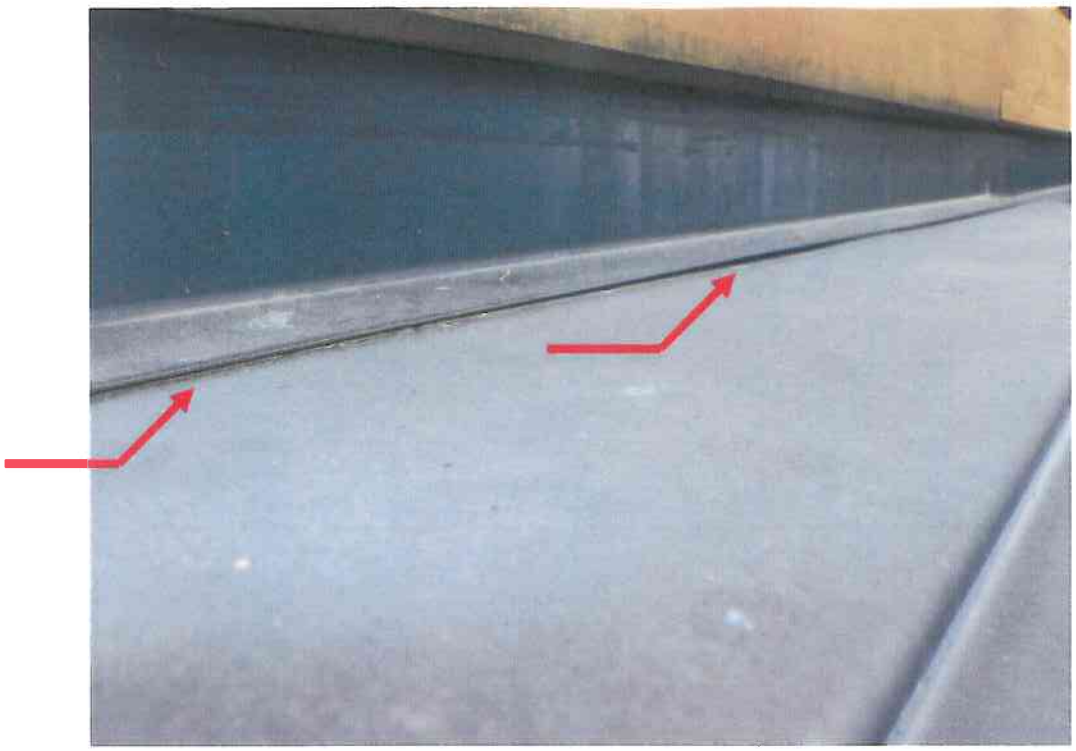
89

90

91

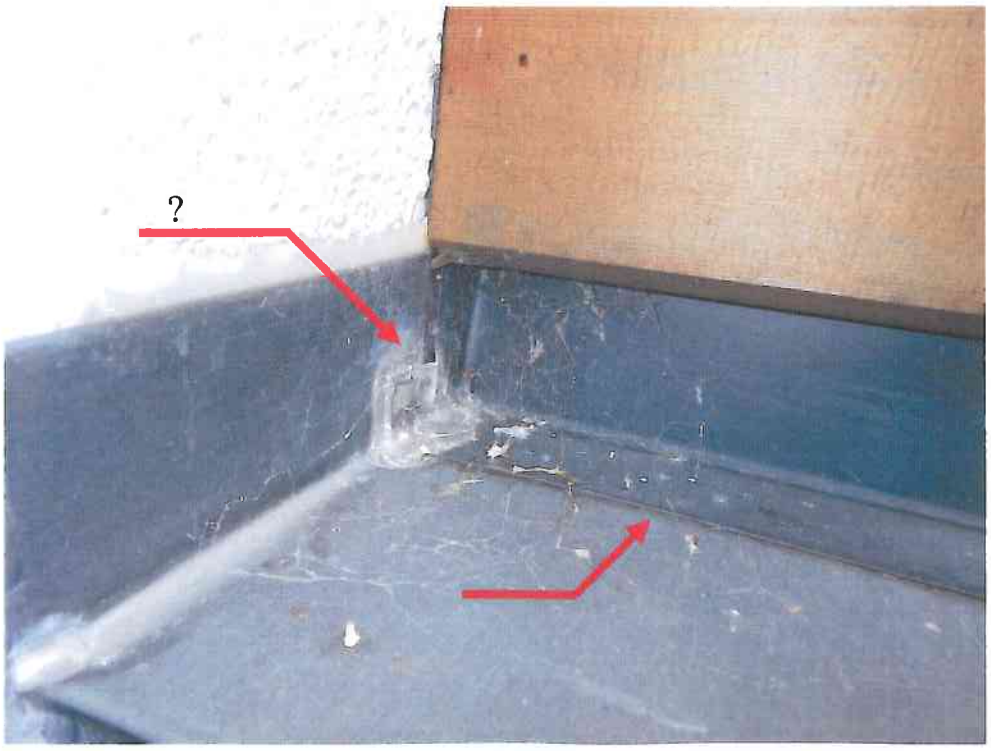
en base bardage bois … les finitions jonctions entre matériaux = **portes ouvertes aux entrées d'eau**

92

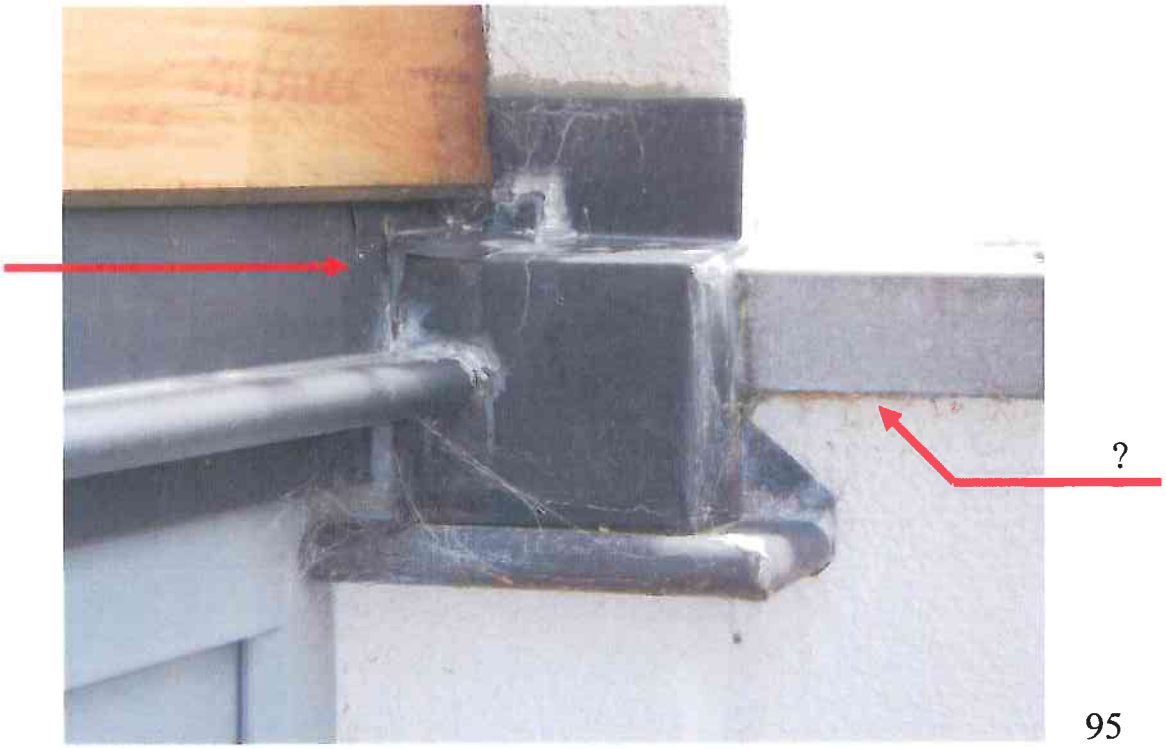


93

il y a « **bricolages** » en des points / angles demandant travail exemplaire



94



95

96

en partie arrière droite façade postérieure

… la base élévation / façade = **non hors eau !**

+ fixation protection mécanique étanchéité extérieure mur enterré sous-sol non correcte !!

97

de l'arrière droit, vue vers façade postérieure

confirmation dires ci-avant

98

<u>La façade latérale droite</u> *<u>(vue de l'arrière droit)</u>*

99

élévation / façade avec « aussi » le pied **<u>non hors eau</u>**

100

!! partie « courbe » façade

<u>débordements</u> couvre-mur petit granit **<u>non réguliers</u>**

101

Partie C

Prises de vues communiquées au soussigné

A propos de problèmes relevant :

- **de la présence d'eau / d'humidité**
  murs et sols salle de bains

  appartement de Madame DIGIACOMO

  → *page 66 ci-après*

- **d'arrivées d'eau / infiltrations**
  en baie salon / via tringle des stores,

  ... atteignant le sol

  appartement de Monsieur PASO

  → *page 67 ci-après*

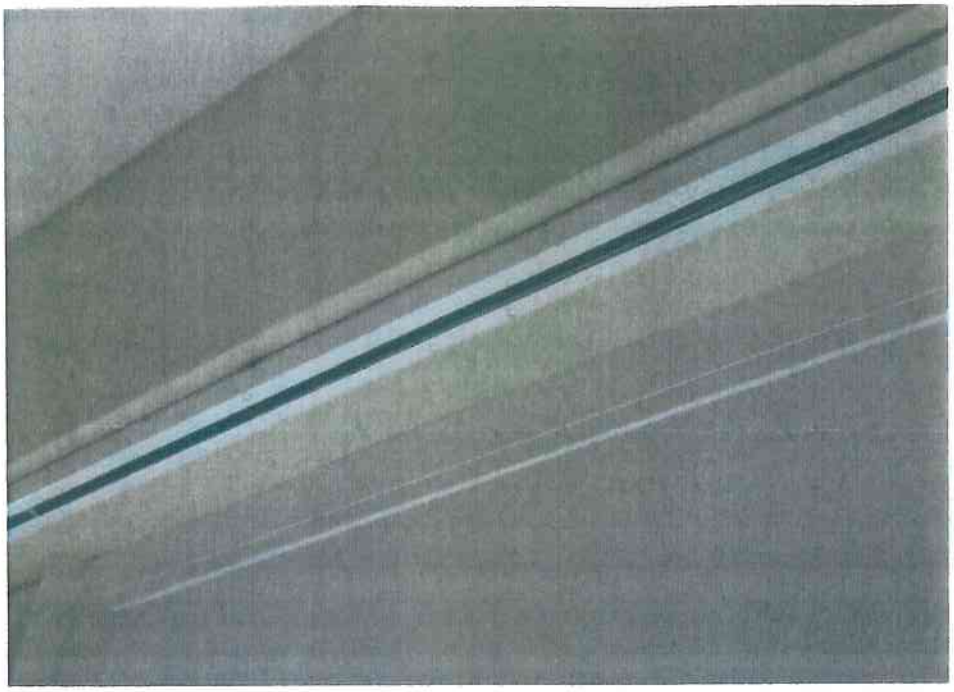
Appartement de Madame DIGIACOMO / salle de bains

1

2

3

Appartement de Monsieur PASO / salon



1

2

L'Architecte - expert, H. PONCIN