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. 57/13
Résidence CONCORDE à BERTRIX

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

6700 ***ARLON***

requis par ***les copropriétaires de la Résidence CONCORDE***
sise rue de la Jonction, 12

6880 ***BERTRIX***

représentés par ***le Syndic / bureau ROSSIGNOL***
Madame J. BOULANGER
haloup, 4

6880 ***BERTRIX***

afin d'établir un CONSTAT – DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE avec AVIS CIRCONSTANCIE relatif à divers problèmes se rapportant à l'habitabilité des lieux (appartement de Madame MOUSSELARD), aux façades / balcons, aux toitures.

Les lieux ont été vus en date du 10/10/2013.

Les prises de vues datent du 10/10/2013.

Fait à Waltzing,
6700 ARLON,
le 11 décembre 2013.

L'Architecte - expert, H. PONCIN

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

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.

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)

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

!! non exhaustif

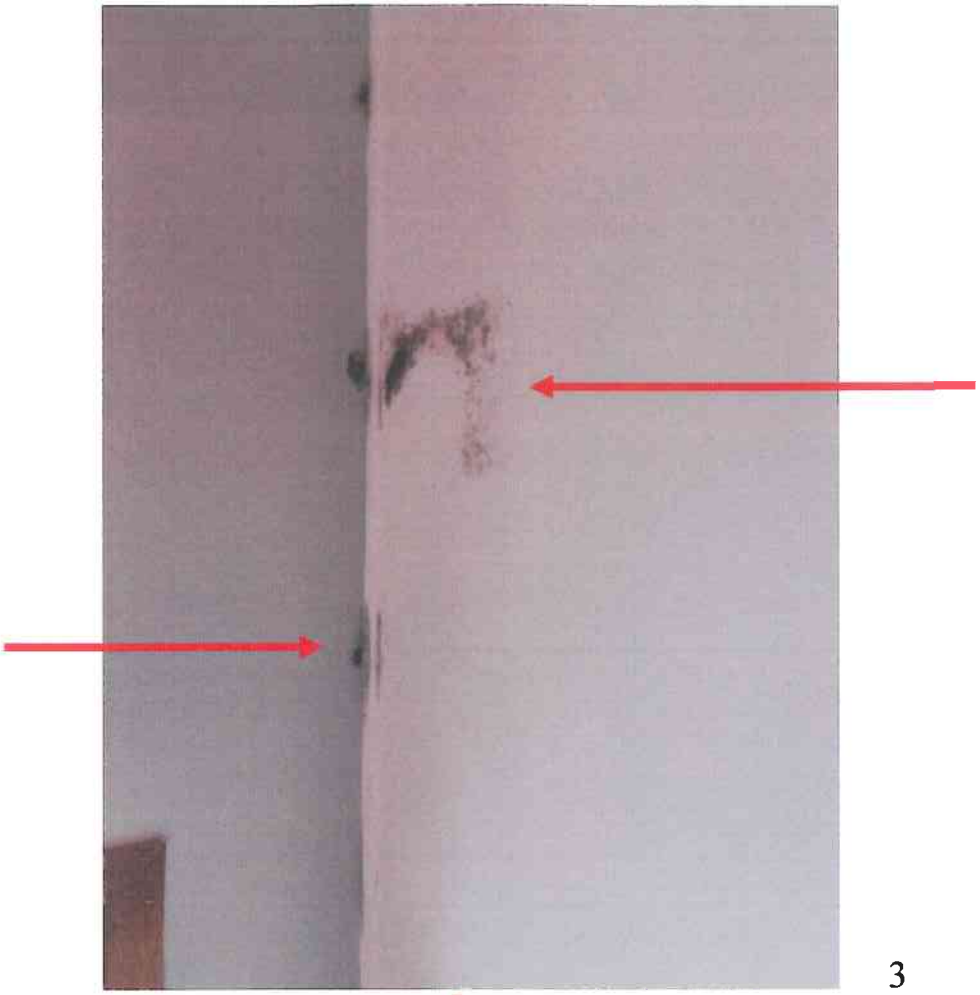
L'appartement de Madame MOUSSELARD

On se plaint de problèmes d'humidité, … de moisissures à divers endroits, principalement en zone arrière.

Diverses vues en divers endroits des locaux … concernés, à l'intérieur

1

2



3

4

Salle de bains … *<u>en relation directe</u>* … avec local habitable

5

6

7

8

le contexte extérieur

l'appartement avec partie volume hors versant principal arrière de la toiture

8

vue rapprochée ci-avant / de l'arrière

le côté latéral droit / jouée droite

9

complémentaire à ci-avant, vue rapprochée

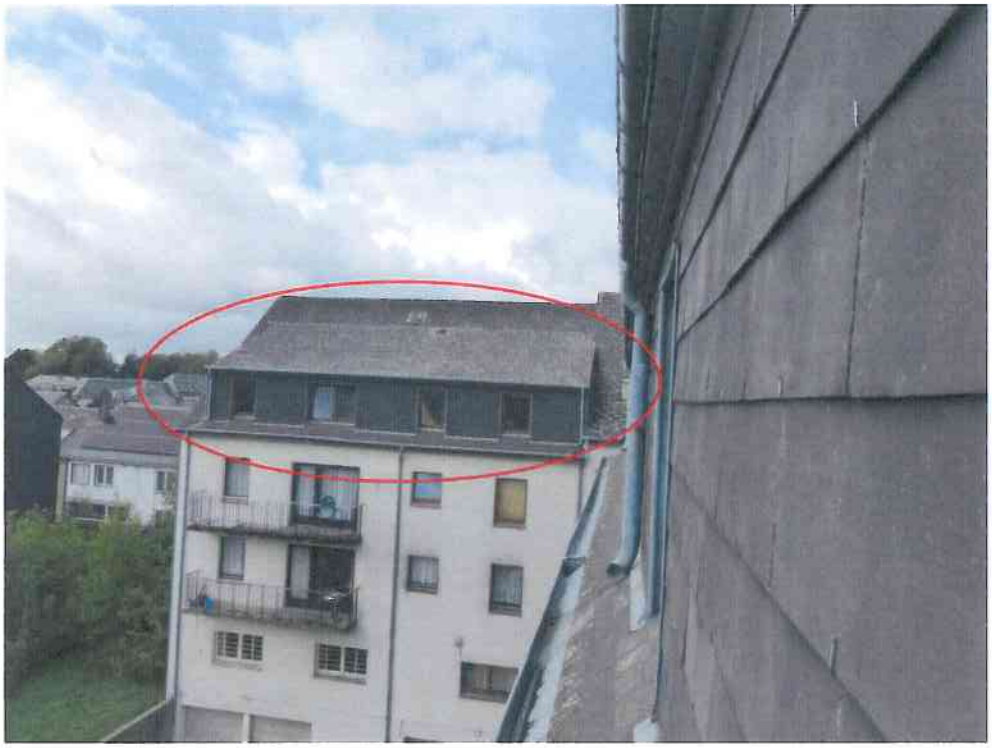
10

Les toitures

Parties à faible pente

Vue générale du versant faible pente partie volume hors versant principal arrière partie de l'immeuble perpendiculaire à la rue de la Jonction

Il y a lieu de souligner que la planéité n'est plus du tout optimale et qu'il y a ondulations



11

côté gauche *(vue rapprochée ci-avant / photo n°11)*

12

côté droit *(vue rapprochée ci-avant photo n°11)* … ondulation bien visible

13

Vue générale du versant faible pente partie volume hors versant principal arrière partie de l'immeuble dont façade principale = r. des Combattants

<u>Ce versant est manifestement très marqué par le manque de planéité, à l'œil nu les ondulations particulièrement bien visibles</u>

14

15

16

17

18

19

20

Les balcons - terrasses

Il y a DEGRADATION généralisée.

L'attention est attirée sur le fait que ces éléments = hors aplomb des façades = extérieurs = !! aux chutes d'éclats / agrégats pour les passants et les véhicules.

P.S. : Les photos ci-après = images de ce qui a été vu = NON EXHAUSTIVES.

Façade arrière, r. des Combattants

21

… vue rapprochée d'un des « angles » particulièrement sinistré

22

complémentaire à ci-avant

23

… la situation de dégradation est récurrente au droit des angles plus particulièrement

24

25

26

l'eau, l'humidité bien présentes … au niveau parties structurelles !!, la présente vue est particulièrement édifiante

27

Façade arrière / jonction

… aussi concernée

28

Partie façade arrière partie immeuble façade principale r. de la Jonction

29

Vue générale r. des Combattants … angle r. de la Jonction

30

Vue générale r. de la Jonction

Les balcons / terrasses sont **<u>particulièrement dégradés / sinistrés</u>**, l'eau et l'humidité bien présentes en parties structurelles où présence d'éléments métalliques … dès lors pérennité limitée

31

32

33

34

35

AVIS CIRCONSTANCIE

En ce qui concerne l'appartement de Madame MOUSSELARD

1. *Infiltrations d'eau*

Il n'y a pas d'indices « auréoles » permettant d'affirmer ou de suspicier, sans sondage, sans démontage qu'il y a arrivées d'eau ayant pour cause un / des problème(s) d'étanchéité au niveau de l'enveloppe extérieure des locaux concernés.

2. *Humidité / moisissures à l'intérieur des locaux*

L'appartement est concerné par des locaux qui au niveau enveloppes extérieures ne sont pas similaires.

La conception / réalisation est différente.

En zone arrière, notamment local arrière gauche, le volume n'est pas homogène au niveau enveloppe extérieure du fait que la jouée et partie façade postérieure font partie d'un volume hors versant principal arrière de la toiture.

La jouée est « plus froide » dans sa partie hors versant principal.

Sans entrer dans les détails, on ne peut exclure un problème intérieur de température de surface différent des autres parties de murs mieux protégées ce qui enclenche inévitablement une problématique de condensation … puis moisissures.

D'autre part, ce local est en contact direct avec la salle de bains, *a-t-on ventilé et aéré comme il se doit ?* … en notant que la grille d'extraction pour la ventilation simplement mécanique est hors gabarit de la baignoire / douche … le passage d'un air humide … chaud est grandement facilité par le fait de la baie porte sise entre salle de bains et le local … qui au niveau de son enveloppe a des zones plus froides.

On notera qu'on ne peut exclure au niveau de l'enveloppe du local la présence de ponts thermiques si l'isolation n'est pas totale, mal posée, pas similaire en épaisseur, etc.

3. *Ponts thermiques*

Il y a signes évidents sous châssis / fenêtre et en plafond.

AVIS

Il serait utile :

- **de vérifier via une thermographie les éventuels points faibles que l'on peut supposer au niveau d'une cohérence de l'isolation ... et selon résultats procéder à sondages / démontages pour apporter réponses afin d'éradiquer les problèmes subis et vécus,**

- **de mettre en place une ventilation en salle de bains en position adéquate.**

Il y a lieu de ne pas exclure l'apport d'une nouvelle isolation par l'intérieur.

Eviter de faire sécher du linge dans des locaux où il y a différence de température de surface au droit des murs ... mal ventilés, mal aérés et ne jamais oublier de « chauffer / ventiler / aérer ».

En ce qui concerne les versants toiture à faible pente

L'avis donné l'est sans avoir procédé à quoi que ce soit au niveau sondages / démontages.

Il est plus qu'évident, « de visu », simplement à l'œil que la situation est précaire et d'une certaine vétusté.

On remarque aisément :

- des ondulations qui par endroits sont prononcées,
- des inégalités.

Ces ondulations et inégalités **ne sont pas compatibles** avec le revêtement en place : ardoises d'asbeste-ciment sur faibles pentes !!

Le matériau en lui-même est marqué par l'âge, il ne semble pas avoir été régénéré au cours du temps car on constate la présence en importance de mousses, de lichens et assimilé(e)s, cela sous-entend que la porosité du matériau est importante, qu'il absorbe de l'humidité … source de nourriture à la mousse et aux lichens, etc.

Les ondulations / inégalités permettent de suspicier des mouvements / affaissements au droit d'un ou d'élément(s) support du revêtement.

AVIS

Si l'on maintient la situation en l'état et que sinistres dégâts des eaux ayant pour cause(s) l'état des charpentes – toitures principalement partie revêtement sont d'actualité, il y aura discussion avec les experts des compagnies d'assurances *(nous le vivons régulièrement).*

Le DEVOIR DE CONSEIL conduit à dire qu'il y a lieu à bref délai d'envisager renouvellement en priorité des revêtements et de leurs supports avec redressement nécessaire pour planéité correcte des versants à faible pente … sans oublier les versants principaux dont les ardoises sont aussi atteintes de vétusté avec présence de mousses, lichens, etc.

En ce qui concerne les balcons – terrasses

Le dossier photographique est édifiant quant à l'ETAT DE DEGRADATION constaté.

Vu le positionnement, notamment pour les façades à route, de ces éléments par rapport au domaine public et les RISQUES présents, il est IMPERATIF à bref délai de procéder à une réhabilitation.

Il est clair que cette réhabilitation s'impose également pour les balcons – terrasses en zone intérieure du complexe formé par les diverses parties de la résidence.

Cette réhabilitation doit être profonde et mise en œuvre à bref délai afin que les éléments structurels porteurs, déjà à nombre d'endroits particulièrement sinistrés et dégradés, puissent être réhabilités sans destruction totale .. l'eau et l'humidité font leur œuvre négative tout au long du temps qui s'écoule.

Il est clair et évident que la réalisation constructive de ces parties au niveau revêtement, en son temps, **ne pouvait pas être pérenne**.

AVIS

Il y a lieu de procéder au plus vite à la réhabilitation de tous les balcons – terrasses avec en priorité ceux en façades en relation directe avec le domaine public ... vu les RISQUES que l'on ne peut éluder ; il faut éviter toutes formes d'accidents que ce soit pour les piétons, que ce soit pour les véhicules.

Cette réhabilitation doit être étudiée avec les techniques et matériaux d'aujourd'hui en respectant l'immeuble en place.

Cette réhabilitation prendra en compte également :

- **la problématique des garde-corps (!! aux normes légales de sécurité d'actualité),**
- **la problématique de l'évacuation des eaux.**

L'Architecte - expert, H. PONCIN