

Date : 2014-07-03
N.réf : EX : 4/014 – BERGLING/ACPDEMOT

RAPPORT D'EXPERTISE TECHNIQUE

Fissures dans le mur des garages de l'immeuble situé 197 rue Belliard

VISITES DU 16.06.2014 ET DU 30.06.14

LIEU : 197 rue Belliard – accès 18 rue De Mot à 1040 Bruxelles

Remarque : Sous réserve des remarques signalées ci-après, nous déclarons ne pas avoir entrepris de vérification technique et nous ne sommes pas en mesure de faire état de ce que l'immeuble est dépourvu de défauts structurels, invasion de parasites (mérule, etc.) ou autre défauts de toute nature, y compris les défauts dus à l'utilisation de matériaux ou types de construction suspects

Nous soussignés,

Laurent ROBYN, Architecte inscrit auprès de l'ordre des architectes de la province de Brabant,
Administrateur-gérant de la SPRLU IN BETWEEN ARCHITCTURE,
expert inscrit au Collège Francophone des Experts Architectes de Belgique (CEAB),
expert pour les Tribunaux,

dont les bureaux sont situés à 1190 Bruxelles, avenue Gabriel Fauré, 18

A la demande de Madame BERGLING Yannike représentante de l'ACP DEMOT 20/22, dont les bureaux sont établis rue De Mot 20/22 à 1040 Bruxelles, avons procédé aux constatations et dressons le rapport suivant :

Date de visite : Le 16 et le 30 Juin 2014

Adresse : 22 rue De Mot à 1040 Etterbeek

Personnes présentes :

- Madame BERGLING, propriétaire occupante
- M. Laurent ROBYN, architecte et expert
- Monsieur Raimonds ARIONETIS, occupant du garage° 15

1. RETROACTES :

Nous sommes contactés par madame BERGLING, au sujet d'un litige entre voisins relatif à des fissures qui sont apparues dans un mur séparatif, qui forme la limite mitoyenne des garages de l'immeuble situé au n°197 rue Belliard. Certains propriétaires de cet immeuble se seraient plaints que les fissures auraient été causées par la construction de l'extension du n° 22 rue De Mot.

2. CONSTATATIONS :

2.1 Dans le garage n° 15 :

- Sur tous les murs nous constatons qu'en plusieurs zones des maçonneries, voire sur tout le mur du fond, les joints ont été cimentés. Il reste quelques zones où les joints d'origine sont visibles, et en effet ils sont relativement fort creusés. Nous observons qu'ils ont une forte teneur en sable et qu'ils sont donc très friables (Photo n° 1 & 2) ;
- Le mur mitoyen présente plusieurs fissures en diagonales qui longent les joints en formant des escaliers, allant vers la gauche et vers la droite. Ces fissures ont également été réparées avec un cimentage des joints (Photo n° 3) ;
- Les joints verticaux entre le mur du fond et les murs séparatifs ont été réparés par des joints de ciment sur toute leur hauteur, signe qu'ils se sont ouverts à un moment donné (Photo n° 3) ;
- Le mur séparatif avec la garage n° 14, soit le mur opposé au mur mitoyen est également traversé par une fissure en diagonale, de plus en partie supérieure, une fissure entre le mur et la poutre en béton armé indique un mouvement descendant de ce mur (Photo n° 4) ;
- Les piliers et linteaux en béton armé sont endommagés par la corrosion des armatures - à surveiller (Photo n° 5) ;

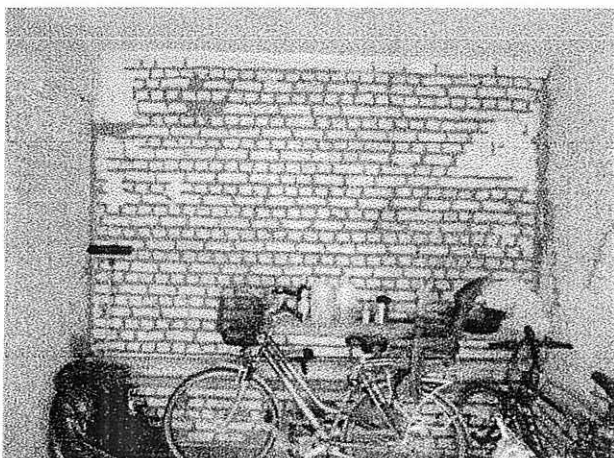


Photo n° 1

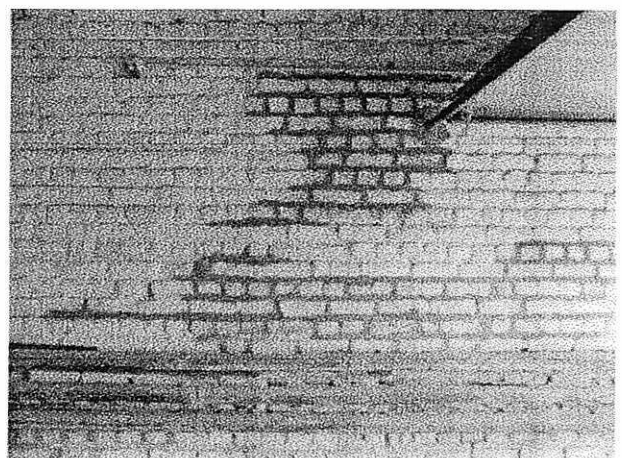


Photo n° 2

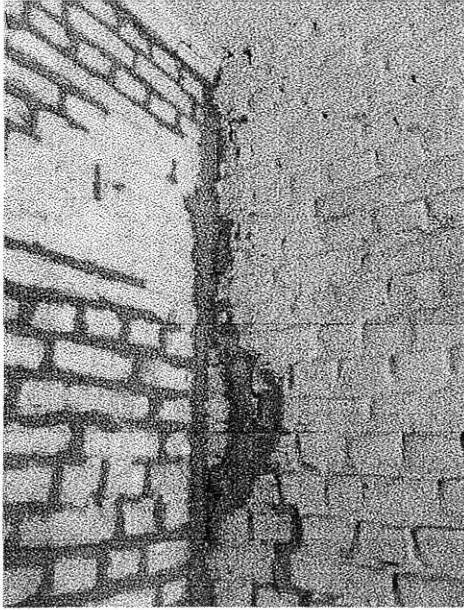


Photo n° 3

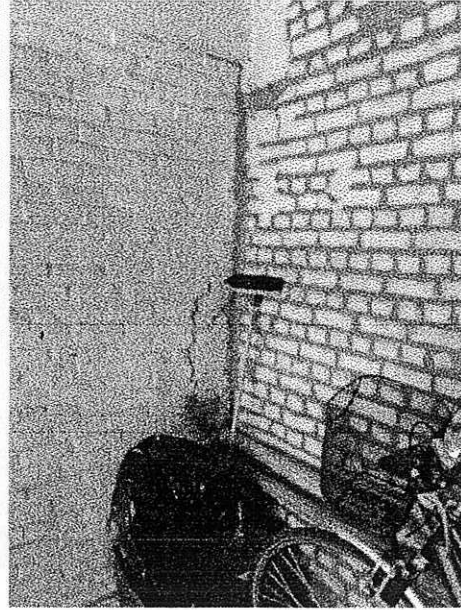


Photo n° 4



Photo n° 5

2.2 Dans le garage n° 14 :

- Les problèmes sont strictement identiques que dans le n° 15 ;
- Présence de joints en diagonale descendant du mur du fond sur les murs séparatifs (Photo n° 6) ;
- Ouverture du joint d'angle entre mur du fond et les murs séparatifs (Photo n° 6 1&7) ;
- Nous constatons l'ouverture du joint entre la dalle de la toiture et le mur du fond, ce qui signifie que le mur du fond a également subi un mouvement descendant (Photo n° 6) ;
- Les joints entre briques sont en très mauvais état, ils sont fortement creusés ce qui met en péril la stabilité de certaines briques et qui pourrait à moyen terme à mettre en péril la stabilité d'un mur (Photo n° 8).

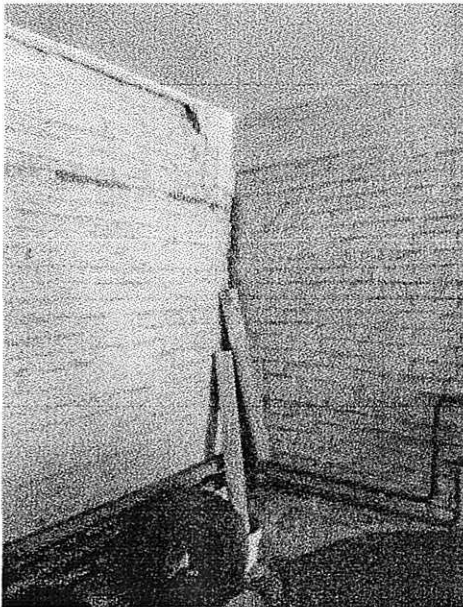


Photo n° 6

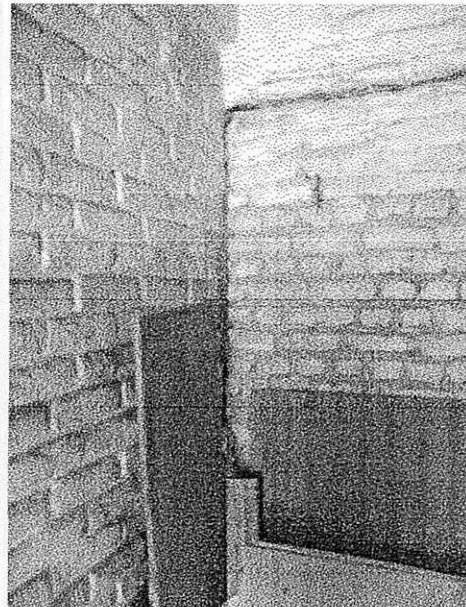


Photo n° 7

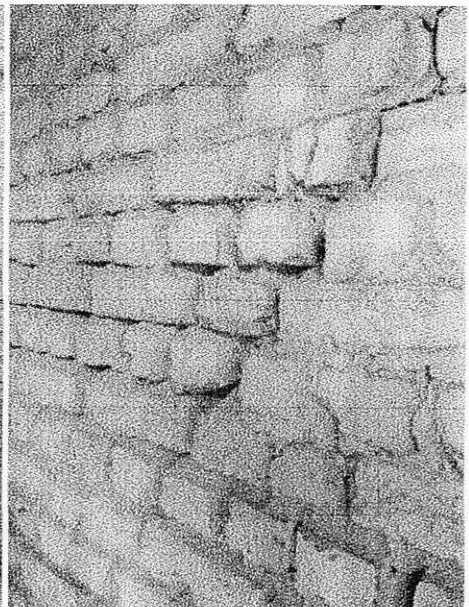


Photo n° 8

- Les problèmes sont strictement identiques que dans le n° 14 et le n° 15 (Photos n° 9 & 10) ;

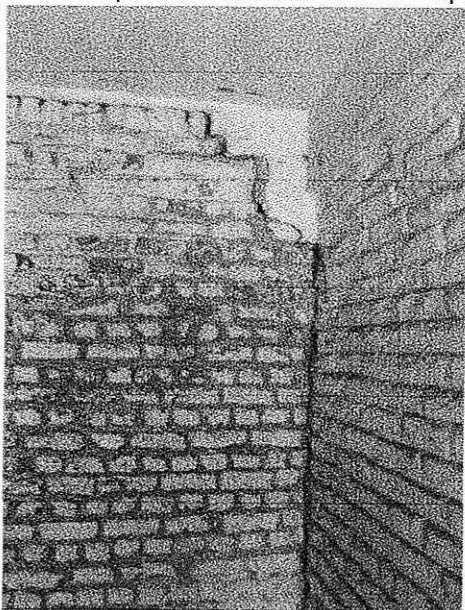


Photo n° 9

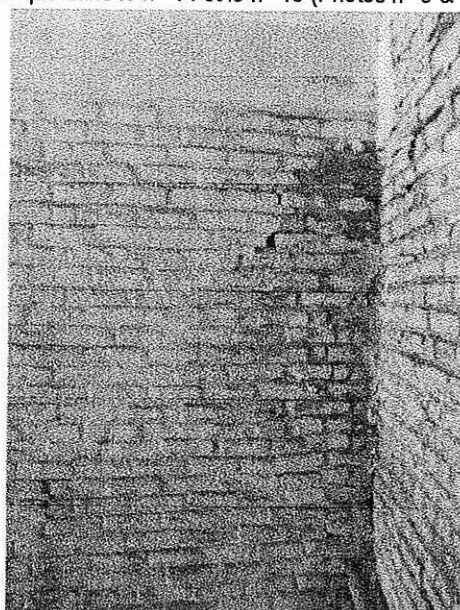


Photo n° 10

2.4 A l'extérieur des garages

Les murs mitoyens avec les immeubles situés rue Belliard :

- Les problèmes de qualité des joints sont strictement identiques que dans le n° 14 et le n° 15 ;
- Des contre-forts ont été érigés pour palier à des défauts de stabilité (Photo n°11) ;

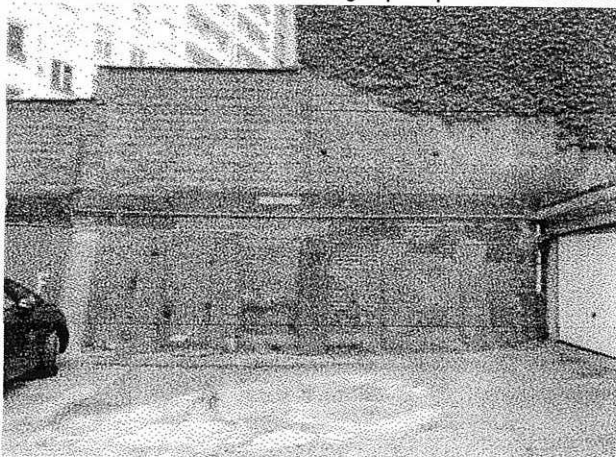


Photo n° 11

Le mur mitoyen de l'immeuble situé rue De Mot, n° 22 ne présente pas de traces de fissures à l'extérieur (Photo n°12&14) , par contre celui situé en face de a subit quelques désordres au niveau de sa stabilité (Photo n° 13) .

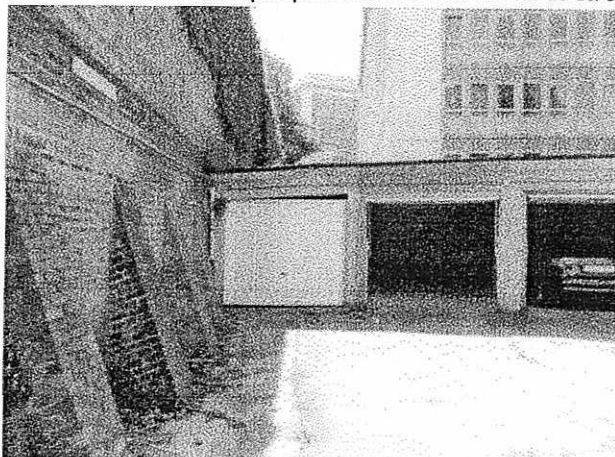


Photo n° 12

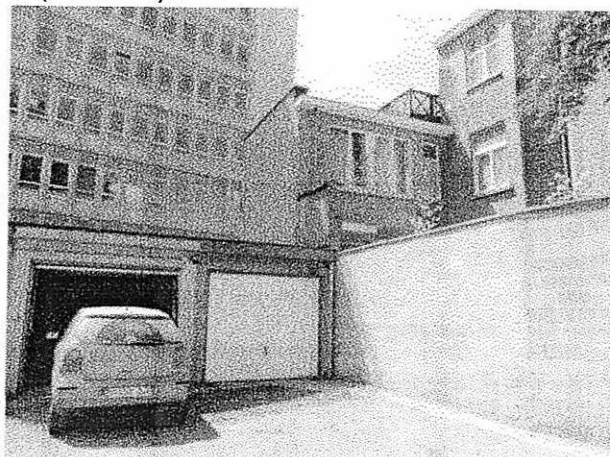


Photo n° 13

A l'arrière du mur mitoyen des garages, il y a une toiture parking qui borde un immeuble de bureau, dont la construction est avec certitude plus récente que celle des garages de l'immeuble sis 197 rue Belliard. La construction de cet immeuble et du parking en sous-sol ont plus que probablement porté atteinte au mur des garages plus que centenaire. (Photos n°14 & 16)

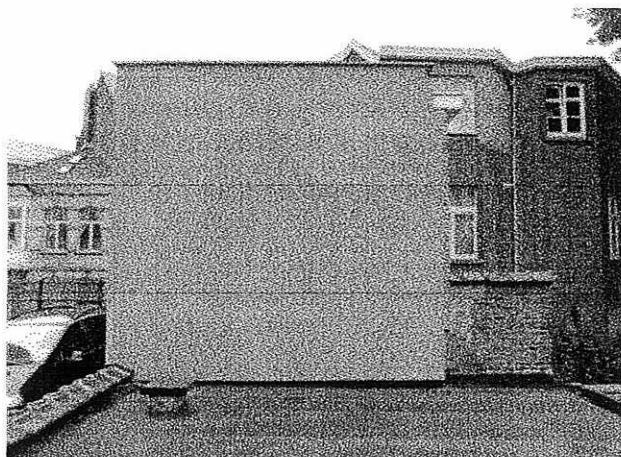


Photo n° 14

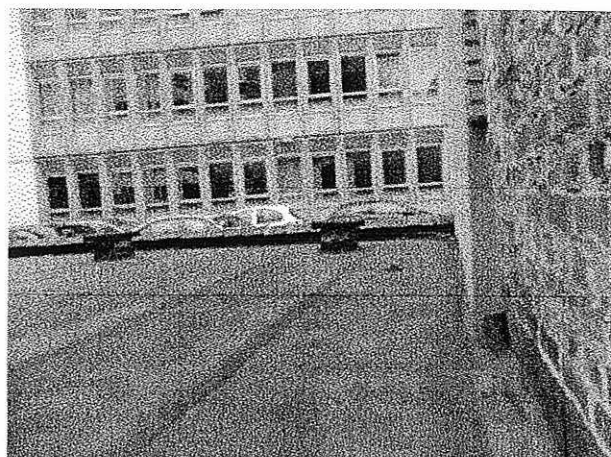


Photo n° 15

L'élévation du mur mitoyen de l'immeuble situé rue De Mot, n° 22 avec les garages de l'immeuble sis 197 rue Belliard ne présente aucun désordre similaire à celui du mur dans le box n° 15 de ces mêmes garages, ni au rez-de-chaussée (Photo n° 16), ni dans le studio B1 du 1^{er} étage (Photo n° 17).



Photo n° 16

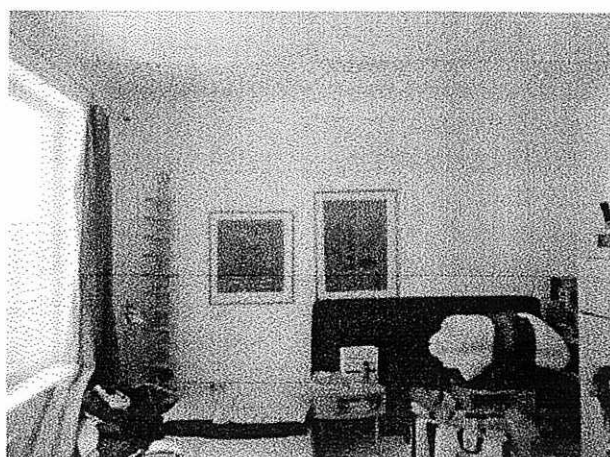


Photo n° 17

5. CONCLUSIONS

Nous avons pu constater que les murs séparatif des garages de la copropriété de l'immeuble sis 197 rue Belliard sont de très mauvaises qualité, les joints sont friables et se creusent sous l'effet du temps, et les bétons armés subissent les effets de la corrosion. Faute d'un bon entretien, des soucis de stabilité sont à craindre. D'autre part le mur mitoyen qui forme le fond des garages 10 à 15 a subi un mouvement descendant probablement en raison d'une fondation de mauvaise qualité, et de tassements différentiels provoqués par les immeubles de bureau et les garages voisins. La construction d'une extension sur un niveau habitable en façade arrière de l'immeuble sis 22 rue De Mot n'a pas de lien avec les dégâts constatés dans les garages de la copropriété 197 rue Belliard.

Annexe : Note d'honoraires.

Copie certifiée conforme par l'Expert soussigné et adressé deux exemplaires au demandeur.

Bruxelles le 3 Juillet 2014
Laurent ROBYN
Architecte et expert

