

l'atelier
du tiroir

Copropriété 128/130 rue Brogniez

128/130 rue Brogniez
1070 Anderlecht

Par courriel

22/4/2022

Concerne : 128/130 rue Brogniez - expertise déformations plancher & toit
dans l'appartement de Sandrine Nicaise

Bonjour,

Le rapport d'expertise en annexe a été commandé par Alexandre Vermeire /
Easysyndic le 25/3 pour le compte de la copropriété.
Le rapport donne suite mon expertise du 15/3/2022.

Bien cordialement,

Henning Mellin

1. Situation & objet initial de l'expertise

Le plancher dans l'appartement de Sandrine Nicaise au 3^{ème} étage sous le toit.

Le plancher est déformé sur toute la largeur de la pièce sous le versant du toit côté rue.

Le toit mansardé est à double versant, le versant du haut est plus incliné que le versant du bas qui est presque vertical. La zone concernée se trouve sous le versant du haut, le plancher en question dans la jonction entre le versant du haut et le versant du bas.

Le plancher était retiré dans la zone déformée.

Plusieurs plans de l'immeuble sont disponibles, les plus récents datent de 2013.

2. Observations

- a. Le plancher est affaissé de ±3cm au centre de la pièce, Madame Nicaise a fait examiner la situation en 2021 par le bureau « Valor », conseiller en construction qui a produit une expertise montrant l'affaissement par photos.
- b. Les solives du plancher et leur appui sont visibles par l'ouverture du plancher, les solives s'appuient sur une sablière double 2 x 7/18 cm.
 - Les solives trouvent leur appui que sur un des deux bois 7/18 cm.
 - Le raccord solive-sablière est réalisé par appui à mi-bois et par sabot, pièce métallique fixé sur la sablière pour soutenir la solive. Le raccord à mi-bois n'a pas été réalisé avec précision, en conséquence les solives ne s'appuyaient pas correctement sur la sablière, on y a ajouté des calles visibles sur les photos et ensuite complété avec des sabots métalliques. Les sabots sont déformés et fixés avec des visse ce qui n'est pas réglementaire parce que cette fixation ne tient pas, la fixation doit se faire impérativement par des clous striés qui s'accrochent dans le bois contrairement aux visse qui arrachement le bois. Ainsi la fixation du sabot n'est pas valide.
- c. Aucune isolation acoustique n'est présente entre les étages. Le plafond en plaques au plâtre de l'étage en dessous est visible dans le vide en dessous du plancher déformé.
- d. Aucune isolation thermique du toit n'a été réalisé lors des travaux formulés dans le permis d'urbanisme de l'année 2013.

- e. L'état des toutes les corniches est mauvais. À la place de rénover les bacs en zinc, les bacs des corniches étaient recouverts avec de la membrane bitumineuse ce que provoque la corrosion du zinc en dessous avec des infiltrations suivantes.
- f. L'état du toit au-dessus de la lucarne en façade à rue est mauvais également pour les mêmes raisons que pour les corniches.

3. Conclusions

- a. L'affaissement du plancher est dû à la mauvaise réalisation des appuis et de la résistance insuffisante du bois d'appui, la sablière. Une étude de stabilité pour la réalisation de ce nouveau plancher n'a pas été produit lors de la construction en 2013.
- b. L'absence d'isolation acoustique et thermique est une infraction aux règlements en vigueur déjà en 2013 lors de l'obtention du permis d'urbanisme.
- c. La mauvaise réalisation des corniches et lucarne présente un risque important d'infiltration d'eau de pluie. Cette infiltration est peut-être faible mais provoque systématiquement la pourriture / moisissure / mэрule dans les toitures.

4. Solutions & conseils

- a. Le plancher déformé pourra être réparé par une poutre en bois posé au-dessus sur laquelle les solives seront fixées par accrochage. La nouvelle poutre aura une dimension de ±10/30cm, elle trouvera son appui dans les murs mitoyens sur des achelets en béton à réaliser avant.
- b. Vu le mauvais état des corniches je conseille à la copropriété la révision de toutes les toitures. Cette révision est à réaliser à l'aide d'une nacelle ou par un toiturier-alpiniste car le toit n'est pas accessible.
- c. Je suppose que la révision de toiture mènera à la conclusion que les toitures sont à refaire au moins au-dessus s du n° 128. Par cette occasion, les toitures peuvent être isolés.
- d. La responsabilité pour la mauvaise réalisation du plancher et toitures incombe directement au vendeur, indirectement à l'entrepreneur qui a réalisé les travaux, ainsi l'absence d'isolation.
Il est évident qu'aucune surveillance du chantier n'a été effectué.

Forest, 22/4/2022



Solives & sabots mal fixés, les calles sont visibles ci-dessous, l'appui se fait que sur un des deux bois, aucune isolation n'est présente.

