



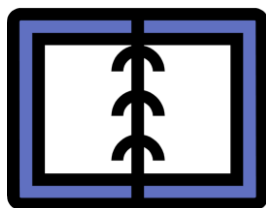
association royale
des architectes de liège

juillet 2011

LA GRENOUILLE

Pas d'assemblée générale
juillet et août

Rendez-vous après les congés



A VOS AGENDAS !

✗ 04 août 2011	Reprise du secrétariat ARALg
✗ septembre 2011	Invitation TERREAL : Couverture tuiles terre cuite
✗ 14 ou 21 octobre 2011	Invitation RENSON : Systèmes des bureaux Renson Headquarters

COTISATIONS 2011 :

Membres effectifs :	125 €
Membres aspirants :	70 €
Membres pensionnés :	70 €
Membres non indépendants :	85 €
Membres stagiaires :	
1 ^{ère} année inscription à l'ordre :	15 €
2 ^{ème} année :	25 €

Parrainage : Réduction du montant de la cotisation de 12.5 € par membre parrainé effectivement inscrit à valoir sur la cotisation de 2011.

Cotisation au C.C.P. de l'ARALg : 000-0148741-40.

Note du secrétariat: l'accès au secrétariat se fait via le numéro de l'Association, qui est pour rappel 04/340.04.60.
Le numéro 04-342.57.00 est réservé aux permanents d'INFOR-ARCHITECTURE

ASSOCIATION ROYALE DES ARCHITECTES DE LIEGE

Quai des Ardennes, 12 – 4020 LIEGE
Tél. : 04-340.04.60 – Fax : 04-344.40.42



L'EXPO DES EXPOS

Durant cette période estivale, évadons nous quelques instants parmi les expositions internationales qui ont jalonné pendant plus d'un siècle la France et la Belgique. Intéressons-nous à des témoins qu'elles nous ont laissé.

Des bruits d'ouverture d'une exposition internationale à Liège en 2017 circulent ! Dans la foulée le Mamac organise une exposition consacrée aux Expositions qui se sont tenues depuis 1851. Documents photographiques, (la photo reproductible existe depuis +/- 1850) plans, vidéos réalisées à partir des films d'époque, nous donnent une idée assez exacte de ce que furent ces expositions à l'esprit didactique et où l'on suit diverses évolutions, entre autre : l'industrie, les communications, l'architecture.

Attachons nous à quelques exemples d'architecture dans la période 1900-1939.

1897 - Paris : la tour Eiffel, élément urbanistique majeur du Champ de Mars

1900 - Paris : le grand Palais (restauré récemment) toujours lieu d'exposition et de manifestations, servi par une magnifique voûte vitrée donnant un éclairage zénithal sans pareil



1905 - Liège : Architecture incertaine, mélangée d'Art nouveau, qui a laissé un pavillon d'un style classique, devenu le Mamac, là où nous sommes. Cette exposition marquera le développement urbanistique de nouveaux quartiers, Fragnée et les Vennes, ces endroits ayant été définitivement assainis des eaux de la Meuse à l'occasion de l'exposition qui s'y tenait.





1925.- Paris : Exposition Internationale des Arts décoratifs, sans doute un reflet parfait de ce style. Mais Le Corbusier y expose « le Pavillon de l'Esprit Nouveau », dont le modernisme provoquera la colère des organisateurs (bien sûr très Arts déco) Le Corbusier y annonce le style de logement que l'on retrouvera dans la Cité radieuse de Marseille, 30 ans plus tard.

1930 - Liège : Une exposition où les pavillons étaient largement marqués par les Arts déco, elle fut malheureusement plombée par la grave crise financière mondiale. Elle laissera un volet social important, un quartier de logements sociaux modernes dans la banlieue de Liège, (au Tribouillet) en plus un concours du meilleur plan du logement social est organisé par la nouvelle SHBM (créée en 1919)

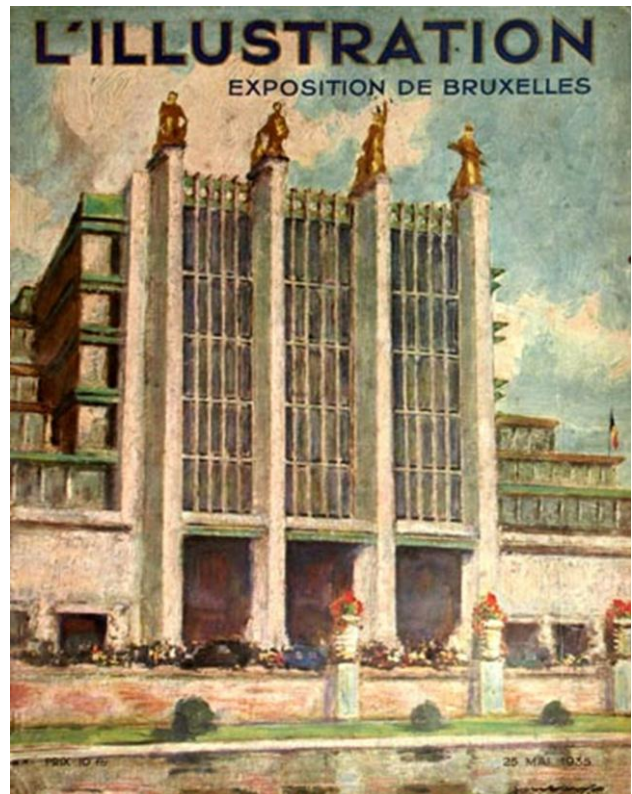


1935 - Bruxelles : De l'exposition sur le site du Cinquantenaire on gardera le palais principal, dont l'intérieur nous montre une ossature en béton armé, assez marquante et dans l'esprit du développement de ce matériau (influence d'Auguste Perret).

1939 - Liège : L'Exposition de l'Eau. Bordant la Meuse et le Canal Albert tout récemment ouvert, on trouvait une exposition d'un modernisme affiché tant sur le plan urbanistique que sur le plan constructif. L'eau y était très présente en divers lieux, mettant en valeur les pavillons. Il nous reste le Palais des Sports (architecte Jean Moutschen/Ville de Liège) et une école dans un parc (architecte l'Equerre)

Rien n'est encore acquis pour 2017, si cela se confirme et se réalise, espérons que les architectes liégeois seront largement à la tâche.

G.FOULON



COMITE JURIDIQUE

365 Questions

Ce vendredi 27 mai 2011, nous avons reçu la 365ème question posée au comité juridique de l'ARALg. Autant que de jours dans une année. C'est dire notre évidente utilité.

Nous nous réunissons une fois par mois pour examiner les questions posées par les architectes membres de l'ARALg ou leur client. Nous nous efforçons d'y répondre le plus rapidement possible.

Nos réponses sont publiées périodiquement et n'engagent pas l'association ou le rapporteur, même si elles sont validées par notre conseil juridique. Elles reflètent notre avis au moment de la réponse, sans pouvoir tenir compte des évolutions futures de la législation et de la jurisprudence.

Pour le comité juridique, Jean GLAUDE, rapporteur

PATHOLOGIE :

1. Deux cas où on a posé une toiture Sarking, avec isolation PUR sur l'ancienne charpente; on a oublié un pare vapeur en dessous, continu et collé. Conséquences : cela pisse en hiver un peu partout ! Responsabilité entière de l'entrepreneur, car il n'y a pas d'architecte. Ce type d'isolation est subsidié par la RW.
2. Immeuble ancien à transformer : si la transformation est profonde, il est plus que conseillé de faire appel à un ingénieur. Cas de tassements dans un immeuble à Liège sous une colonne reprenant tout le dernier étage et la toiture, mais reposant sur des baies anciennes en dessous avec des linteaux en bois : tassement de 5 à 10 mm avec toute la décoration à refaire au 1er et deuxième étage.
3. Incendie dans un faux plafond muni de spots halogènes dans lequel l'entrepreneur avait insufflé à l'aveugle de l'ouate de cellulose depuis la corniche extérieure : après essais au laboratoire VINCOTTE, la température atteignait facilement 500°. L'ouate s'est consumée et la température est montée à 800° avant que tout le bungalow prenne feu.
4. Attention, rappel, les drains des plateaux dispersants imposés par la Région Wallonne, en lieu et place des puits perdus, après une mini station d'épuration, doivent **obligatoirement** être posés perpendiculairement à la pente des terrains naturels et pas dans le sens de la pente. Ces derniers sont inefficaces, l'eau arrivant à l'extrémité des drains immédiatement. De là, elle peut très bien s'écouler directement sous le terrain voisin et aussi **sous l'immeuble voisin**, ce qui peut provoquer des modifications du sous-sol et, donc, des tassements différentiels à l'immeuble.

**Association Royale des architectes de Liège
- Comité juridique –
Rapport d'activités 2005**

Cher Président,

Chers Confrères,

Si le comité a été durement secoué en 2004 par le décès de notre avocat conseil, Maître LEDUC, remplacé par Maître BODEN, le départ de notre confrère, Jean-Pol HARDY, ainsi que celui d'un membre libre, le confrère Robert DAUBIT, il a encore été secoué plus durement en 2005.

En effet, nous avons déploré le décès brutal et inattendu de notre ami et encore jeune confrère, Guy PARTHOENS, qui nous a quitté le 28 janvier 2005. Il a été enterré à HERSTAL le 2 février 2005.

Le secrétariat auparavant dévolu à notre confrère, Jean-Pol HARDY, est repris par le confrère Jean GLAUDE.

Au cours de l'année 2005, les confrères Philippe HERMANS, Paul HOUBAR, Emmanuel BONFOND et Henry TELLER nous ont rejoint comme membres libres.

Nous avons examiné et débattu des questions suivantes :

1. Question 338 : MITOYENNETÉ - MUR DE SOUTÈNEMENT, en ce, compris, l'arrêt très controversé de la cour d'Appel de Liège du 30 juin 2004 acceptant l'idée de la non obligation de rachat de la mitoyenneté d'un mur pourtant prévu et construit dans ce but par le premier constructeur.
2. Question 339 : EXPERTISE - ÉTAT DES LIEUX, en réaction à des états des lieux uniquement constitués de photos numériques sans aucune description.
3. Question 340 : BAIL COMMERCIAL - DÉGÂTS LOCATIFS, signification de la remise des lieux dans leur pristin état, obligation de réparation et/ou remplacement, avec quelle vétusté?
4. Question 341 - PORTE - FENÊTRE A RUE - SÉCURITÉ DU VITRAGE : suivant certaines normes, les vitrages à rue devraient tous être du type "sécurité".
5. Question technique n° 7 : CHAPES GONFLANTES : présence inhabituelle de magnésie dans des chapes dont les composants sont mélangés en usine.

La question 342 - ARCHITECTE - VENTE IMMEUBLE DURANT LA CONSTRUCTION : que devient la mission de l'architecte? Sa responsabilité? Etc. ainsi que la question 343 - NOTAIRES - VENTE - IMPOSITION D'UN ENTREPRENEUR PAR ACTE sont reportées en 2006.

Un projet de loi serait en cours pour interdire les ventes combinées TERRAINS - ENTREPRENEURS. A suivre.

Nous avons également débattu de quelques questions d'ordre général ou techniques dont vous trouverez un résumé dans notre chapitre "débat".

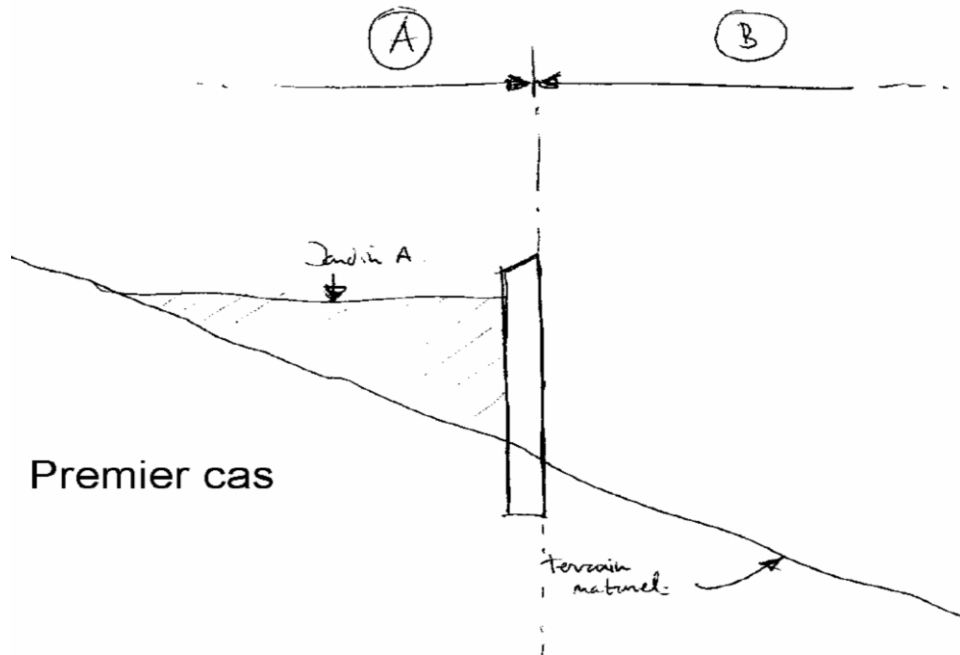
Enfin, nous nous devons de remercier vivement notre avocat conseil, Me BODEN, pour son excellente participation à nos travaux et la communication d'une abondante jurisprudence, ainsi que l'étude fouillée des questions posées.

Jean GLAUDE, rapporteur

Robert PEL, président

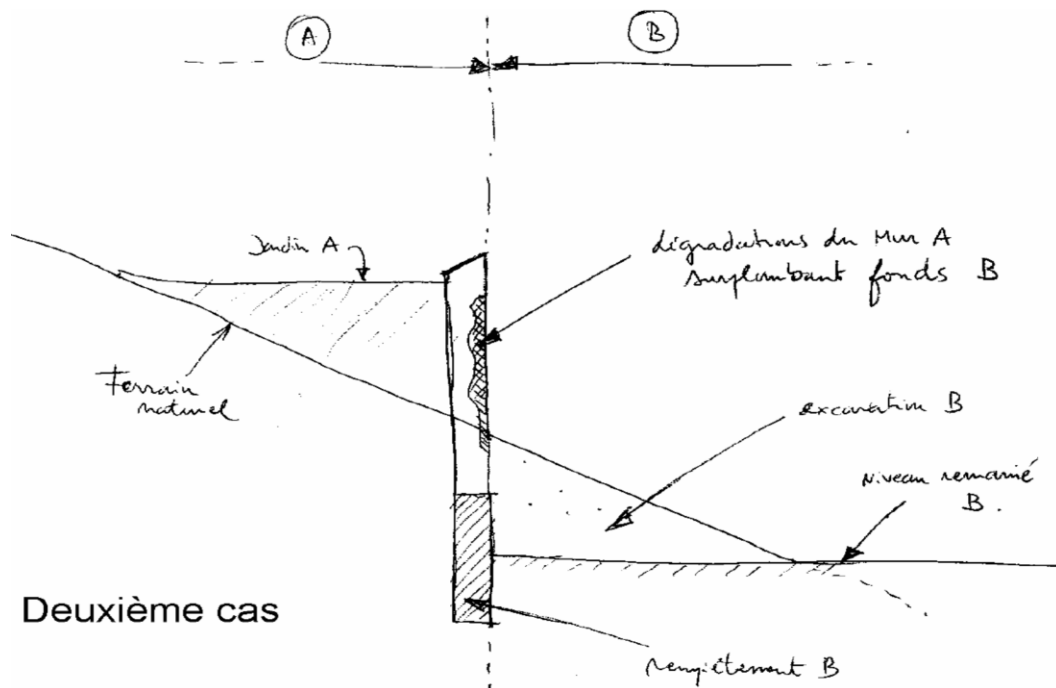
Question 338 : MITOYENNETÉ - MUR DE SOUTÈNEMENT

Exposé : sur un terrain en pente, A construit un mur de soutènement privatif en briques, avec pente du couvre mur vers sa propriété, et ce afin de créer un jardin plat contre son mur de soutènement. Plusieurs années passent et B, propriétaire du fond inférieur, construit sur son terrain et terrasse à plat.



Premier cas

De ce fait, l'arrière de son terrain venant en butée contre le mur de soutènement de A et même plus bas que les fondations de celui-ci, B procède à un rempiètement sous le mur de A et sur l'épaisseur de celui-ci.



Deuxième cas

Association Royale des architectes de Liège - Comité juridique - Rapport d'activités 2005
Chapitre 1 : QUESTIONS & RÉPONSES

La partie du mur A plus ancien, côté fonds B, se dégrade et nécessite réparations.

Questions :

1. Quelles sont les conséquences techniques et juridiques?
2. Le mur auparavant privatif A est-il devenu mitoyen du fait du rempiètement réalisé par B?
3. Qui doit entretenir la face du mur A côté fonds B?

Réponses :

I. Conséquences techniques et juridiques du rempiètement de B

Dans le cas en question, le mur de soutènement construit en 1900 est privatif.

Dans ce cas, seul A a un droit de propriété sur ce mur et B ne pouvait pas poser un acte de rempiètement. Toute la question est de savoir si l'acte de rempiètement de B est une usurpation et une voie de fait valant prise de possession. Il s'agit de la procédure en rachat forcé.

A notre avis, dans le cas présent, le rempiètement constitue une prise de possession parce que ce rempiètement est incorporé totalement au mur construit par A.

Toutefois, le juge garde un important pouvoir d'appréciation sur la question de savoir si un acte posé constitue ou non une prise de possession du mur.

Il a été jugé que :

“Lorsque le voisin acquiert de n'importe quelle manière la mitoyenneté du mur par un acte de prise de possession, il y a une obligation formelle d'acquisition de la mitoyenneté et de paiement de la moitié de sa valeur. La question de savoir s'il y a une prise de possession est une question de fait. En l'espèce, les défendeurs ont appliqué une méthode de construction telle qu'elle ne pouvait réussir que grâce à la présence de la construction formée par le mur préexistant des demandeurs. Pareille méthode de construction doit être considérée comme une prise de possession du mur préexistant qui donne lieu à une obligation de reprise.”
(JP Eeklo, 6 avril 2000, T.G.R 2000, 161 ; dans le même sens: JP Molenbeek-St-Jean, 31 octobre 2000, J.P.P 2003, liv.7,300; JP Marchienne au Pont, 2 octobre 1998, J.L.M.B 1999,467)

Bien entendu, quand on aura décidé qu'en principe, il y a prise de possession, cela ne suffit pas pour dire que tout le mur deviendra mitoyen. Le Tribunal peut limiter le règlement de mitoyenneté à une certaine hauteur et une largeur déterminée. Celui-ci a un véritable pouvoir d'appréciation.

2. Le mur auparavant privatif A est-il devenu mitoyen du fait du rempiètement réalisé par B ?

Comme dit ci avant, le mur ne deviendra pas mitoyen de plein droit par le seul fait du rempiètement réalisé par B.

En effet, il faudra que A assigne B en justice dans le cadre d'une procédure en rachat forcé afin que le mur devienne mitoyen.

Il est également important de noter qu'un règlement volontaire de la mitoyenneté est toujours possible. De la sorte, le mur est devenu mitoyen par la libre volonté des parties.

3. Qui doit entretenir la face du mur A côté fonds B ?

a) Dans l'hypothèse où il y a eu rachat forcé ou un règlement volontaire de la mitoyenneté, à partir du moment où le mur est devenu mitoyen, il y a eu un véritable transfert de propriété.

L'entretien du mur appartient à son propriétaire exclusif ou aux deux copropriétaires s'il a été rendu mitoyen. Les frais d'entretien et de réparation sont alors partagés en deux quel que soit le côté du mur à entretenir ou à réparer.

Toutefois, nous précisons que, dans l'hypothèse où le mur doit être réparé ou démoli par la faute d'un des voisins, celui-ci supportera tous les frais. Il indemniserà son voisin des ennuis que ce dernier pourrait

Association Royale des architectes de Liège - Comité juridique - Rapport d'activités 2005
Chapitre 1 : QUESTIONS & RÉPONSES

subir, tel que privation de jouissance, incommodités...

b) Il est à noter que l'article 655 du Code Civil stipule que :

“La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun.”

Il est intéressant de constater qu'une formule peut être adoptée lorsque les niveaux des deux jardins séparés par le mur de soutènement sont différents.

c) Si le mur de soutènement reste privatif, il appartiendra à A de prendre en charge tous les frais nécessaires à la réparation du mur.

BIBLIOGRAPHIE:

- TH. MINNE - DORSIMONT, Traité de la mitoyenneté des murs, haies et fossés, Ed. Res et Jura Immobilia.
- J. HANSENNE, Les biens - Précis, Ed. Collection Scientifique de la Faculté de droit de Liège, Tome II, 1996.

Question 339 : EXPERTISE - ÉTAT DES LIEUX

Exposé :

Depuis l'apparition des appareils photos "numériques" et la possibilité de reproduire les photos par ordinateur et imprimante, la réalisation des constatations est remise en question.

Certains experts et parties veulent privilégier, voire imposer, ce mode de relevé à titre principal par rapport au descriptif traditionnel accompagné de quelques photos.

D'autres voudraient que les lieux soient filmés et que les caméras enregistrent en même temps les commentaires.

Questions :

1. Tant pour les états des lieux locatifs que pour les constats de l'état de voisinage avant travaux, ces façons de procéder sont-elles admissibles?
2. Quels sont les avantages et les inconvénients?
3. Quel est l'incidence sur le coût de l'expertise?

Réponses :

1. Rappel des principes

Le Code Civil est un système de preuves hiérarchisées constituant un handicap sérieux à la prise en compte des technologies nouvelles.

Nous rappelons que deux systèmes s'opposent à cet égard :

- Le système de la preuve libre dans lesquelles parties peuvent en toute matière rapporter la preuve des actes et faits par toute voie de droit . - Le système de preuve réglementé dans lequel les parties ne peuvent recourir qu'à certains modes de preuve définis par la loi et qui hiérarchise les modes de preuve en fonction de leur force probante.

Le Code Civil est ainsi marqué par la prééminence de l'écrit: l'article 1341 exige la production d'un acte sous seing privé pour prouver tous les actes juridiques dont la valeur excède 375 €.

La primauté de l'écrit n'est pas arbitraire, mais repose sur l'idée selon laquelle ce mode de preuve offre la plus grande sécurité et donc doit être favorisé pour conforter les relations juridiques entre particuliers.

Font exception à ce principe :

- Les transactions de valeur minimale soit inférieures à 375 €. - Le domaine du droit commercial ou conformément à l'article 25 du Code Commerce la preuve est libre sauf quelques exceptions. - Les hypothèses dans lesquelles les parties peuvent invoquer un commencement de preuve par écrit ou une impossibilité de constituer un écrit (article 1347 et 1348 du Code Civil) - **Les faits juridiques ne sont pas visés par l'article 1341 et donc leur preuve est libre.**

2. Quant à la validité d'états des lieux réalisés par voie de photos ou de films

Dans la mesure où un état des lieux qu'il soit locatif ou constructif avant travaux a pour objet de prouver un fait, il ne se pose aucun problème en droit pour que ce fait puisse se prouver par toute voie de droit en ce compris par la voie de photographies ou de vidéos.

La meilleure solution est de combiner un texte purement descriptif avec des photographies ou films de telle sorte que l'ensemble des parties ainsi que le Tribunal puissent être bien éclairés.

L'important est de veiller à ce que ces documents soient rendus contradictoires de telle sorte qu'il faudra à notre sens transmettre les photographies en couleur afin que celles-ci puissent garder toute leur subtilité. Le problème des films est plus délicat dans la mesure où il faudra veiller à ce que les autres parties soient "" équipées "" d'un matériel adéquat permettant la lecture de ce film.

Association Royale des architectes de Liège - Comité juridique - Rapport d'activités 2005
Chapitre 1 : QUESTIONS & RÉPONSES

Il s'agira au cas par cas de veiller à ce que le caractère contradictoire de ces photos ou films soit bien respecté.

3. Pratiquement, un état des lieux comportant un descriptif et des photos sérieusement établi, est relativement coûteux à cause du temps et des soins à apporter à son établissement, à la duplication et autres travaux de secrétariat.

Un état des lieux établi uniquement par film ou photos, est également coûteux en raison des copies à exécuter. Conformément à notre analyse, ce système est incomplet et ne répond pas au prescrit du Code Civil.

Notons toutefois qu'un état des lieux établi trop superficiellement peut s'avérer moins coûteux au départ, mais peut engendrer de sérieux préjudices en cas de contestations quant aux dégâts relevés ultérieurement.

Question 340 : BAIL COMMERCIAL - DÉGÂTS LOCATIFS

Exposé :

Comme dans tous les baux commerciaux, un article autorise le preneur à effectuer des travaux pour son commerce avec l'accord du bailleur .

A la fin du bail, soit les travaux subsistent et deviennent la propriété du bailleur, sans indemnité, soit ce dernier peut exiger la remise des lieux dans leur pristin état.

Dans le cas présent, les locaux ont été construits il y a une trentaine d'années et le bail a été consenti à une société commerciale engendrant de nombreuses entrées et sorties comme dans un magasin.

Le pavement en élément de granito est assez abîmé par des produits de nettoyage mordants et par des trous de fixation des cloisons ajoutées.

De même les enduits des murs sont endommagés par des fixations (punaises, clous, crochets), par des coups et des fixations de cloisons.

Question :

1. La remise en pristin état signifie-t-elle un renouvellement par nouveau carrelage et nouveau plafonnage des murs si le bailleur l'exige ?
2. Dans la négative, comment concevoir l'indemnisation des dommages ?
3. Quelle vétusté peut-on attribuer à un pavement en granito de 30 ans ?

Réponse :

Conformément à l'article 9 de la loi sur le bail commercial, lorsque le preneur effectue des travaux de transformation avec l'accord du bailleur, ce dernier ne peut pas exiger de lui la remise des lieux dans leur pristin état sauf si de conventions contraires ont été prévues par les parties.

Par contre, lorsque des transformations ont été faites par le preneur sans l'accord du bailleur, il n'y a aucun obstacle pour que celui-ci sollicite la remise des locaux dans leur état antérieur et réclamer le cas échéant des dommages et intérêts pour le préjudice occasionné. Il va de soi que la remise des locaux dans leur pristin état signifie que le preneur doit remettre les choses dans l'état où il a reçu le bien, étant entendu que le bailleur ne pourra s'enrichir en exigeant en l'occurrence un nouveau carrelage et un nouveau plafonnage.

Il faudra tenir compte des dégradations normales suite à l'usage de la chose.

Dans le cadre de la question 340, les dommages concernent plus particulièrement le carrelage en pavés de granito qui est abîmé par des produits de nettoyage mordants et par les trous de fixation de cloisons ainsi que des murs endommagés par des fixations, genre punaises, clous, crochets, et des fixations de cloisons.

Il faut se poser la question de savoir si les travaux réalisés par le preneur sont des transformations ou de simples aménagements.

En l'espèce, il semble qu'il s'agisse plus particulièrement de simples aménagements de telle sorte que l'on doit retourner au régime de droit commun.

Il faudra donc vérifier si un état des lieux d'entrée a été ou non réalisé et il faudra ensuite tenir compte de la vétusté à savoir des dégradations normales suite à l'usage du bien.

1. S'agissant d'un bail commercial, le fait qu'il y ait de nombreuses entrées et sorties dans ce bâtiment et le fait qu'il y ait un usage important de produit de nettoyage peut être considéré comme un usage normal.

Par contre l'usage de produits de nettoyage mordants constitue une faute et les dégâts causés doivent être réparés sans nécessairement recourir au remplacement à neuf du carrelage.

Association Royale des architectes de Liège - Comité juridique - Rapport d'activités 2005
Chapitre 1 : QUESTIONS & RÉPONSES

Il faudra en tout état de cause permettre dans la mesure du possible au preneur de remettre le bien en état.

Toutefois, si ce n'est pas possible ou si le preneur ne fait pas toute diligence, il sera possible de faire appel à un architecte pour chiffrer le montant des réparations et ce montant sera à charge du preneur.

2. La vétusté ou la dépréciation du pavement doit être apprécié par l'expert d'après la qualité des matériaux à l'origine et l'usage qui devait en être fait. Cette vétusté pourrait atteindre 50 à 70%.

Question 341 - PORTE - FENÊTRE A RUE - SÉCURITÉ DU VITRAGE

Exposé et question :

En ville, dans un immeuble dont le rez-de-chaussée est commercial, surmonté de 2 appartements le vitrage d'une porte-fenêtre à rue doit-il être du type sécurité, soit trempé, soit feuilleté de façon à répondre à la norme S23-002 et au S.T.S 38

Dans la négative, l'architecte et/ou l'entrepreneur pourrai(en)kot-il(s) être responsable(s) en cas d'accident ? Il y a-t-il une différence à opérer entre porte-fenêtre, fenêtre, allège vitrée, etc. ?

Réponse :

Préalablement, il convient de remarquer que les normes belges sont progressivement adaptées aux directives de l'Union Européenne et à ses normes.

La nouvelle norme concernant les vitrages NBN-EN ISO 12151 a été publiée et comporte plusieurs centaines de pages. Décrivant spécialement tous les types de vitrages, y compris leurs performances acoustiques, elle ne permet cependant pas de répondre aux questions posées.

En tant que telle, une norme n'a pas de force obligatoire; cependant, on peut lui conférer un caractère contraignant en l'insérant dans le cahier des charges ou dans d'autres documents contractuels.

Par contre, la nouvelle publication du C.S.T.C. dénommé N.I.T. 214 de décembre 1999 est particulièrement utile pour tous les problèmes de vitrage et permet d'approcher la réponse à la première question.

1. Un vitrage de sécurité vise à assurer la sécurité des personnes en tenant compte du risque à couvrir. Le choix et le positionnement du vitrage doivent correspondre au type de risque(s), par exemple, garde-corps, fenêtres de toit, portes-fenêtres, etc.
Du contexte de cette N.I.T. 214, on peut retenir qu'il faut toujours tenir compte des risques de blessure et de chutes de personnes.

En conséquence, nous ne pouvons pas émettre un avis certain quant aux obligations dans le cas rencontré.

Mais, compte tenu qu'en cas d'accident, les tribunaux pourront considérer que ces normes et publications du C.S.T.C. constituent des règles de l'Art; par conséquent, sachant qu'une porte-fenêtre (sans balcon) ou une allège vitrée sont particulièrement vulnérables aux chocs, nous conseillons de placer des vitrages de sécurité du type feuilleté.

Ce système doit permettre d'assurer la sécurité intérieure des occupants et d'éviter des accidents aux passants, comme pour des garde-corps vitrés des balcons.

2. Une porte-fenêtre est une porte intégrée dans un châssis de fenêtre pour donner accès à un balcon ou à l'extérieur au rez-de-chaussée. Une allège correspond à la paroi située sous une fenêtre.

QUESTION TECHNIQUE n° 7 : CHAPES GONFLANTES

Après achèvement des chapes au rez-de-chaussée d'un immeuble, les mortiers de ces dernières ayant été livrés préfabriqués par une centrale à béton.

Après pose des linoléums dans la cuisine et la buanderie, pose d'un parquet dans le séjour et d'un carrelage dans le hall d'entrée, on s'est aperçu que les chapes gonflaient au point d'empêcher l'ouverture des châssis coulissants du séjour, ainsi que la porte extérieure de la cuisine, et que le mobilier de cuisine s'est soulevé au point de mettre en porte à faux le plan de travail en pierre du mobilier de cuisine!

La composition du plancher du rez-de-chaussée est la suivante de haut en bas :

- carrelage, linoléum ou parquet collé
- chape \pm 10 cm sur visqueen, pas d'armatures trouvées dans les sondages
- isolation projetée en mousse de polyuréthane 4 cm
- radier général en béton armé 25 cm sur visqueen
- sous-sols instable

Sur place, on constate bien le frottement des portes extérieures sur les revêtements, le soulèvement du parquet de quasi 2 cm par rapport aux fosses des convecteurs (qui font partie du radier, aucune fissure dans les maçonneries en blocs cellulaires, soulèvement généralisé de \pm 1 cm des plinthes en bois collées au plafonnage, etc.

Dans les sondages, on observe que les chapes s'effritent et se démontent facilement au burin, sans effort particulier, et que, à certains endroits, il y a apparition d'un vide entre isolation et chape; dans tous les sondages, l'isolation conserve \pm 4 cm d'épaisseur.

Tous les sondages ayant été faits le long des murs ou dans les entre portes pour ne pas devoir trop démonter les planchers, les treillis armant les chapes n'ont pas été trouvés, mais les bons de livraison semblent corroborer leur présence.

Le soulèvement généralisé variant entre 1 cm le long des murs (où il y a un empêchement ou un freinage du soulèvement par frottement contre le mur) à 2 cm ailleurs, on doit exclure l'isolation en mousse PUR qui est restée partout en 4 cm d'épaisseur, avec même apparition de vides entre celle-ci et les chapes se soulevant, mais pas uniformément partout.

L'analyse des mortiers des chapes prélevés à plusieurs endroits révèle une quantité de ciment de \pm 100 kg/m³ de sable au lieu des 250 kg demandés au cahier des charges de l'architecte, ainsi qu'une forte suspicion de présence de magnésie qui est un sel gonflant comme les sels de Candlot.

Question : Le fabricant du béton des chapes est-il responsable de ce dommage?

Réponses :

Des précisions techniques données, on peut retenir deux causes possibles ayant pu causer ce désordre.

1. L'état instable du sous-sol :

L'expertise ne révèle aucun dommage ou désordre du puissant radier sous-jacent et des murs en blocs cellulaires posés dessus.

Toute influence du sol sous-jacent devrait engendrer des dommages de caractéristiques différentes.

2. la qualité de la chape sous parquet et carrelage :

La chape possède une nette insuffisance de ciment; le dosage correspond a une simple stabilisation du mélange et pas au dosage normal de 300 kg/m³ de ciment P 30 ou P 32,5.

La présence de sels de magnésie a pour effet de détruire la cohésion de la chape et de la faire gonfler.

Dans le cas présent, il est à noter que l'origine de ces sels n'a pu être déterminée par manque total de collaboration du fabricant des chapes.

A propos de la PEB

- lu dans la presse et entendu à la radio –

"Il n'est pas impossible que les particuliers se découragent devant les nouvelles obligations européennes, se jettent sur les maisons existantes et fassent croître de façon exponentielle le marché de la rénovation" et le prix des maisons à vendre.

La construction verte : un nouvel enjeu économique de taille

Pour avis du futur : En 2021, les nouveaux bâtiments devront être "quasiment neutre du point de vue énergétique".



Photo, G. Foulon

Votre Grenouille a été photographiée sur une aire de repos autoroutière.

Elle part en vacances au mois d'août.

Vous la retrouverez en septembre, avec le programme de nos activités au 2^{ème} semestre 2011.

A bientôt et bonne reprise.

La rédaction