

Rapport technique

Dossier 211409 1-4990

Rapport relatif à la stabilité de terrasses carrelées
sans autorisation.

Immeuble résidentiel

rue Duysburgh, 30-32-34

1090 Jette

MRP Group srl

Koningin Astridlaan, 59A

1780 Wemmel

OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

Le présent rapport technique concerne l'immeuble précité.

Nous intervenons à la demande du Syndic d'immeuble :

MRP Group srl

Koningin Astridlaan, 59A bte/bus 16

1780 Wemmel

VISITE

Visite du mercredi 24 novembre 2021, appartements visités :

Bolatian
Quadu Sandro
Flamion
Preud'homme-Faignard
Wong
Bailla
Taecke
Laska
Akkouh
KollQaku
Mariani-Valcke
Meysman
Muradian
Tistart

PERSONNES PRÉSENTES

MRP GROUP srlM. Philippe DE MAEYER

BSOLUTIONS srllr Architecte Jean Marie DEHALLEUX

Dans chaque appartement visité, les occupants ou les personnes pouvant y donner accès.

CONSTATATIONS

Les terrasses ont une légère pente vers l'extérieur et un larmier périphérique.
Les eaux pluviales ne sont pas récoltées.

Les terrasses côté rue, sont de largeur réduite, environ 0,60mètre utile.
Vu leur orientation Nord, elles sont très peu exposées aux pluies.

Les terrasses côté arrière, en façade Sud ont une largeur utile d'environ 1,20mètre.

○ BOLATIAN

- Terrasse en façade rue (NORD)

Carrelage mince collé, grand format.

Joints en bon état.

- Terrasse en façade arrière (SUD)

Carrelage mince collé, grand format.

Joints de carrelage en bon état.

Le seuil a été remplacé par du carrelage horizontal. Sa fonction ne peut être valablement remplie que si le joint entre les châssis et ce carrelage assure l'étanchéité. Ce joint doit rester souple et adhérent aux carrelage et au châssis.

Ces joints doivent être régulièrement contrôlés.

○ QUADU SANDRO

- Terrasse en façade rue (NORD)

Carrelage mince collé, petit format 12x24.

Joints anciens, état correct.

- Terrasse en façade arrière (SUD)

Carrelage mince collé, petit format 12x24.

Joints anciens, fissurés.

○ **FLAMION**

- Terrasse en façade rue (NORD)
Carrelage mince collé,
Petit format sur le seuil.
Format moyen 30x30.
Joints anciens, fissurés.
- Terrasse en façade arrière (SUD)
Carrelage mince collé,
Petit format sur le seuil.
Format moyen 30x30.
Joints anciens fissurés.

○ **PREUD'HOMME-FAIGNARD**

- Terrasse en façade rue (NORD)
Couverte par une « moquette ».
- Terrasse en façade arrière (SUD)
Couverte par une « moquette ».

○ **WONG**

- Terrasse en façade rue (NORD)
Pas de carrelage, état initial conservé.
- Terrasse en façade arrière (SUD)
Pas de carrelage, état initial conservé.

○ **BAILLA-ELHAJAJI**

- Terrasse en façade rue (NORD)
Carrelage mince collé, format moyen 30x30.
Joints anciens fissurés.
Le seuil en aluminium est couvert par un large carrelage en pente, d'un usage assez inconfortable.
L'infiltration de l'eau côté châssis n'est empêchée que par le joint et dépend de son maintien en qualité.
- Terrasse en façade arrière (SUD)
Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.
Carrelage mince collé, format moyen 30x30.
Joints anciens fissurés.

o **TAECKE**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, petit format 10x10.

Joints anciens fissurés.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Carrelage épais, petit format 15x15.

Les carreaux en bord de terrasse ont un profil pour récolter et canaliser l'eau. La pente de la terrasse rend ce rôle impossible. L'eau stagne dans cette rigole.

Le carrelage est posé jusque contre le châssis. Aucune disposition n'a été prise pour empêcher l'infiltration d'eau côté châssis.

Joints anciens fortement dégradés.

o **LASKA**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le bord extérieur du béton de structure a été réparé, suite à un éclatement dû à la corrosion d'armatures, à l'endroit d'un pied de garde-corps.

Carrelage mince collé, format moyen 30x30.

Joints anciens fissurés.

L'infiltration de l'eau côté châssis n'est empêchée que par le joint et dépend de son entretien et de sa qualité.

Les châssis ont été remplacés. Leur pose et en particulier les joints périphériques ne correspondent pas aux règles de l'art, aussi bien du point de vue infiltration d'air qu'étanchéité à l'eau.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Le seuil en aluminium a été remplacé par du carrelage.

Carrelage mince collé, format moyen 30x30

Joints anciens fissurés

L'infiltration de l'eau côté châssis n'est empêchée que par le joint et dépend de son entretien et de sa qualité.

Les châssis ont été remplacés. Leur pose et en particulier les joints périphériques ne correspondent pas aux règles de l'art. Aussi bien du point de vue infiltration d'air qu'étanchéité à l'eau.

La base de la structure du garde-corps présente des signes de corrosion inquiétante.

o **AKKOUH -SPLINGAER**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, grand format.

Joints anciens fissurés.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, format moyen 30x30.

Joints anciens fortement dégradés, vides par endroits.

o **AKOLLQAKU-STROPKE**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, petit format.

Joints anciens fissurés, présence de mousse localement.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Carrelage mince collé, petit format.

La base du châssis comprend un large rejet d'eau, faisant office de seuil.

Le carrelage en pente complète cette fonction.

Joints anciens fissurés.

o **MARIANI-VALCKE**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, petit format.

Joints anciens fissurés, vides par endroits.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, petit format.

Joints de dilatation.

Joints anciens fissurés, vides par endroits.

○ **MEYSMAN**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Carrelage mince collé, petit format.

La base du châssis assure la fonction de rejet d'eau, Le carrelage en pente complète cette fonction.

Joints anciens fissurés, vides par endroits.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Carrelage mince collé, petit format.

La base du châssis assure la fonction de rejet d'eau, Le carrelage en pente complète cette fonction.

Joints anciens fissurés, vides par endroits.

○ **MURADIAN**

• Terrasse en façade rue (NORD)

La base du châssis présente un léger rejet d'eau, Le carrelage en forte pente sur la largeur du "seuil" complète cette fonction.

Carrelage mince collé, grand format.

Joints corrects.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

La base du châssis présente un léger rejet d'eau, Le carrelage en pente complète cette fonction.

Carrelage mince collé, grand format.

Joints corrects.

○ **TISTART**

• Terrasse en façade rue (NORD)

Le seuil en aluminium n'a pas été modifié.

Carrelage mince collé, petit format.

Joints corrects.

• Terrasse en façade arrière (SUD)

Le seuil en aluminium a été remplacé (ou recouvert) par un carrelage en pente.

Carrelage mince collé, format moyen 30x30.

Joints corrects

Joints de dilatation du carrelage en concordance avec ceux de la structure.

Les pieds du garde-corps présentent de la corrosion et éclatement par endroits.

CONCLUSION

- 1) Nous avons remarqué à plusieurs endroits, que la base de la structure du garde-corps présente des signes de corrosion inquiétante.

Nous ne pouvons que recommander un examen systématique de ces points.

- 2) Lors de notre visite, aucun élément ne constituait un obstacle à l'écoulement de l'eau pluviale. Nous considérons qu'il en est ainsi de façon permanente. Nous n'avons pas imaginé des scénarios mettant les terrasses dans des conditions particulières.

- 3) La surcharge engendrée par le carrelage mince ne présente pas de risque structurel.

- 4) Les joints de carrelage doivent être réalisés avec un produit prévu pour un usage extérieur, conservant une élasticité et l'adhérence au carrelage. Ce sont des qualités indispensables pour assurer leur étanchéité et principalement éviter un décollement du carrelage.
Les joints fissurés doivent être refaits, ce qui est nécessaire pour la plupart des terrasses observées.

- 5) En façade rue (orientation Nord), les carrelages bien entretenus des terrasses ne génèrent pas de risque particulier lié aux eaux pluviales. Il faut néanmoins être attentif à éviter une stagnation d'eau (pluviale ou de nettoyage) aux pieds des garde-corps.

- 6) Correction appartement TAECKE.

Terrasse en façade arrière (sud)

Le carrelage épais doit être démonté.

Suite à ce démontage, les pieds de garde-corps devront être repositionnés et fixés correctement.

- 7) Correction appartement LASKA.

Terrasse en façade arrière (sud)

Les châssis (récents) doivent être démontés et reposés correctement.

Le propriétaire est du même avis.

Ce sera l'occasion de replacer un seuil jouant pleinement son rôle par rapport aux eaux pluviales.

- 8) En façade arrière (orientation Sud), aux terrasses où on a remplacé (ou couvert) le seuil par du carrelage, une attention toute particulière doit être apportée au joint entre les châssis et le carrelage pour éviter toute infiltration.

Parmi les appartements visités, ceci concerne les terrasses :

Bolatian
Quadu-Sandro
Flamion
AKollQaku-Stropke
Tistart



Ir JM Dehalleux