Office Technique d'étude & d'Application

Constats et Expertises

ETAT DES LIEUX Pré visite avant réception

Groupement d' Experts Indépendants
12 rue du Square Carpeaux
75018 PARIS

Siret 452 341 597 00014

Contact : info@oteaexpert.fr
Tel : 01 42 26 30 97

Constats locatifs

Constats avant travaux

Diagnostics immobiliers

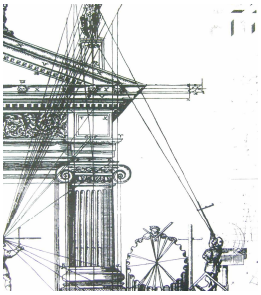
Certificat de délivrance conforme (VEFA)

Attestations de conformité aux normes handicapés

Partenaire d'ITG – Consultants
Portage salarial

ITG Pôle construction nous accompagne.

- RC professionnelle
- Décennale



Rapport d'expertise n° 2012/ 07/001/A

Date du rapport : 25.04.2013

Type de sinistre : Sans objet

Diffusion : Monsieur ARBOIS

Adresse du bien concerné : 16 rue du POITOU
DAMMARTIN

Date de début des garanties légales : A réception de l'ouvrage

Plan du rapport

Présentation de la demande ..... page 1
Constats ..... page 1
Conclusion..... page 2

Annexes

Tableau d'analyse pages 4 et 5

Philippe BRIMEUR Auteur du Rapport

Architecte d.p.l.g
Diplômé du Cnam - ICH

Tel : 06 18 82 32 59
Courriel : Ph_brimeur@yahoo.fr

Office Technique d'étude & d'Application

Constats et Expertises

Demandeur : Mr. ARBOIS
- Date de la 1ère visite : 18. 01. 2012
- Date de la 2ième visite : 28. 02. 2012

Exposé détaillé de la demande d'intervention

Lors de visites effectuées sur le chantier ci-dessus référencé par Monsieur ARBOIS le Maître d'ouvrage, ont été constaté par ce dernier un certains nombre de malfaçons et d'oublis affectant la maçonnerie ou l'isolation ainsi que le jointoiement tels le défaut de joint par endroit (ou l'épaisseur anormale), l'absence de rupteur de pont thermique, d'un des fourreaux électrique prévus initialement et l'absence de verticalité de certains nus bruts de tableau de croisées. Monsieur ARBOIS à par la suite, après le comblement des fouilles périphériques extérieures constaté des infiltrations dans le vide sanitaire provoquant une imprégnation des blocs de béton du soubassement sans aucun doute dues à l'absence de joint évoquée plus haut. Parallèlement, Monsieur ARBOIS, s'interrogeait à propos des conditions de mise en œuvre des raidisseurs en façade qui figuraient sur les plans et n'avaient pas encore été mise en place lorsque qu'à débuté la construction des élévation, détail qui avait été alors porté à la connaissance du surveillant de travaux.

Monsieur ARBOIS craignant les conséquences des malfaçons sur la stabilité du bâtiment et d'un manière générale sur la viabilité de la construction souhaitaitant être fixé quant dispositions envisagées par le constructeur pour contrôler la présence des chaînages verticaux et remédier au défaut constatés a fait appel à mes service. La démarche adoptée d'un commun accord à constitué en un porté à connaissance des anomalies constatée (Mise en forme de courriers type) assortie d'une assistance conseil jusqu'à la réception.

IMPORTANT : Les écarts par rapport à la verticalité des nus de tableau signalés par Mr. ARBOIS semblent dans les limites des tolérances (15 mm).

NOTA

Il est à noter que Mr. ARBOIS a pu accéder au chantier librement, aucunes dispositions n'ayant été prise pour en condamner l'accès durant les interruptions momentanées d'activité.

Etat des lieux - Suite donnée

Lors de l'état des lieux (1ère visite), j'ai constaté, d'une manière générale, une mise en œuvre peu soignée des blocs creux de granulat en béton aggloméré. En effet, outre l'absence de joint vertical par endroit entre certains éléments constituant le *soubassement* (**Photo 1**). J'ai aussi relevé *en partie courante* NOTAMMENT la présence d'un certain nombre de blocs endommagés, fêlés ou cassés (**Photo 2**)) ou encore mal préparés ET par endroit des joints verticaux en pince (**Photo 3**) ou horizontaux très épais (**Photo 4**) en particulier le joint situé au dessus de la planelle masquant l'about des poutres précontraintes dont l'épaisseur qui n'est pas constante excèdent les tolérance admise par les usages répertoriés par les DTU. J'ai par ailleurs constaté, toujours au droit de la rive en pignon de plancher haut du 1er étage, l'absence partielle d'isolant intérieur sous dalle (Rupteur de pont thermique en polystyrène) lequel à bien été mis en œuvre dans le bâtiment voisin du même constructeur. Je précise que ces mêmes rupteurs étaient visibles parmi les produit et déchets mis en décharge par les ouvriers (Constaté par les parties lors de la visite contradictoire ultérieure). Les couronnements destinés à recevoir les appuis de croisées, de certaines baies étaient constitués de « blocs coffrage » creux pour linteaux laissés vides, destinés semble t'il à recevoir les armatures de chaînage de répartition et dont les alvéoles ont été placées coté intérieur ce qui en tout état de cause fait obstacle à leur fonction de rupteur de pont thermique.

Suite au courrier du …….), à l'initiative du constructeur (Société ……..), une expertise amiable contradictoire s'est tenue en date du …..qui a donné lieu a un rapport de Mr. Villette (Expert - Société SARETEC) que l'objet de la présente analyse n'est pas de commenter s'agissant de dispositions prise en cours de chantier à l'initiative et au titre de sa responsablilité civile professionnelle avant réception par le Maître d'œuvre (Voir les mesures proposées dans la colonne suite des tableaux d'analyse versés en annexe).

Remarques

A – En soubassement hourdage en cas de maçonnerie laissée apparente / Non-conformité au DTU 20.1 P1-1, Article 5.2.4.1 (Octobre 2008) **:** Elément creux en béton pouvant être mise en œuvre en soubassement sans enduit, le DTU proscrit toute discontinuité entre joints verticaux et horizontaux (**Photo 1**).

B – Joint mince / Non-conformité au DTU 20.1 P1-1, Article 5.2.2.2 (Octobre 2008) **:** L'épaisseur des joints mince doit être comprise ici entre 2 et 6 mm, ce qui n'est pas le cas ici entre certains blocs (**Photo 3**).

C – Joint épais / Non-conformité au DTU 20.1 P1-1, Article 5.2.4.1 (Octobre 2008) **:** Par endroit d'une hauteur très supérieure au maximum de 1,5 cm communément admis. Il semble dans ce dernier cas que ce défaut soit la conséquence de l'absence d'horizontalité de l'assise sur laquelle s'appui les abouts des poutrelles précontraintes (**Photo 4**)

1

2

3

4

CONCLUSIONS/ RECOMMANDATIONS

RAPPORT PROVISOIRE

RAPPORT SARETEC TRANSMIS

RECEPTION DU BIEN PAR LE MAITRE D'OUVRAGE - LISTES DE RESERVES TRANSMISES AU CLIENT APRES LA LIVRAISON

_____ NOTA _____

Le présent constat ne porte que sur les gros murs et d'une manière générale que sur les parties visibles et accessibles. Il n'implique aucun démontage ni sondage. La présente mission n'a pour but, ni d'établir la conformité de l'ensemble des matériaux et leur mise en œuvre aux règles de construction en vigueur lors de l'édification de bâtiment, ni d'effectuer un rapport complet sur la stabilité et notamment le bon contreventement de la structure. Par ailleurs les remarques faites dans le cadre de la présente étude n'ont pas valeur de prescriptions et ont pour seul but de permettre d'apprécier le s dommages subis par Monsieur TIGHANIMINE.