



| Accurate  
| Surveying |

Expertises immobilières

Valorisation d'immeubles

Certification PEB

États des lieux et Constats

Mesurage et Topographie

Plans de bâtiments

Division de terrains et d'immeubles bâtis

Conseils techniques

Pathologies des constructions

Expertises pour les compagnies d'assurances  
et les tribunaux

Gestion technique et administrative complète  
des travaux du bâtiment

Coordination de sécurité et de santé des  
chantiers temporaires ou mobiles

Conseils en environnement

| Metric sprl |  
| Siège social |

rue Cervantes 65  
1190 Bruxelles  
TVA BE 0505 679 311  
RPM Bruxelles

**T** +32 (0)475 66 20 00  
**E** [contact@metricsprl.be](mailto:contact@metricsprl.be)  
**W** [www.metricsprl.be](http://www.metricsprl.be)



**RAPPORT D'ASSISTANCE À LA RÉCEPTION PROVISOIRE**

PARTIES COMMUNES DES LOTS 19 À 22  
RUE XXX  
COMMUNE XXX



Les 23 et 30 septembre 2016,

Je soussignée, METRIC sprl, dont le siège est établi rue Cervantès n°65 à I 190 Bruxelles, ici représentée par Dominic SAND, Géomètre-Expert, inscrit au Tableau des Géomètres-Experts sous le numéro Geo 040652 et assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles ;

Agissant à la requête de XXX

Déclare avoir examiné, dans le cadre de la réception provisoire, les parties communes des lots 19 à 22 et le lot parking sis :

XXX  
XXX  
XXX

\*

\*

\*

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	4
CONTEXTE DE LA DEMANDE .....	5
CONSTATATIONS PAR POSTE .....	5
Sécurité incendie.....	5
Toitures.....	5
Façades.....	8
Nettoyage .....	8
Évacuation.....	8
Équipement local vélos.....	8
Réseau d'égouttage intérieur.....	9
Documentation.....	9
CONSTATATIONS SUPPLÉMENTAIRES PAR LOTS.....	10
LOT 19.....	10
LOT 20.....	11
LOT 21.....	13
LOT 22.....	17
LOT PARKING .....	20
FAÇADE AVANT .....	21
FAÇADE LATÉRALE GAUCHE (FAÇADE OUEST) .....	21
FAÇADE ARRIÈRE .....	21
ABORDS .....	22

## PRÉAMBULE

- Le présent rapport ne contient aucune annotation manuscrite.
- Les notions du mur « avant », « de fond », « gauche », et « droit » se réfèrent faisant dos à la porte principale d'accès au local objet de la description en regardant vers celui-ci.
- Dans chaque local, les notions de « gauche » et « droite » se réfèrent à la position de l'observateur par rapport à l'objet décrit, sauf en ce qui concerne la position des locaux qui s'interprète en regardant l'immeuble depuis la façade principale à rue.
- Le présent rapport se limite à l'examen des éléments visibles sans démontage. Aucun sondage destructif sous les éléments de surface n'a été réalisé.  
Aucune investigation n'a été faite sous les parachèvements (faux plafonds, gaines techniques, peintures, papier peint, lambris, caissons, revêtements de sols, etc.), sur l'état et le fonctionnement du réseau d'égouts, l'état interne des canalisations sanitaires, de chauffage, ainsi que des conduits de cheminée et d'aération.
- Le contrôle de l'installation électrique se limite au nombre de points lumineux et de prises de courant prévus dans les documents de référence, ainsi qu'à la hauteur minimale réglementaire des prises de courant.  
La vérification de l'identification du compteur d'électricité n'a pas été effectuée.  
La conformité de l'installation électrique devra être établie par un organisme agréé (tableau divisionnaire, résistance de dispersion de la prise ou de la boucle de terre, section et trajet des conducteurs, intensité nominale maximale des fusibles et disjoncteurs en fonction de la section des conducteurs, liaisons équipotentielles principales et secondaires, nombre de prises de courant et de points lumineux par circuit, etc.).
- Le débit de ventilation des locaux n'a pas été contrôlé (amenée d'air par les locaux secs et évacuation par les locaux humides).
- Les appareils et équipements techniques n'ont pas été testés.
- Le respect des critères acoustiques de la norme NBN S 01-400-1 n'a pas été contrôlé (bruit des installations techniques et sanitaires, ainsi que l'isolation aux bruits des appartements voisins).
- En cas de contrôle de l'humidité en surface des matériaux de construction, l'humidimètre diélectrique GANN BL Compact B de mesure du champ électrique capacitif a été utilisé. Les valeurs en « digits » renseignées sont des mesures relatives sans dimensions et ne constituent pas des taux d'humidité réels en pourcentage.
- En cas de contrôle du taux d'humidité relative de l'air, le thermo-hygromètre GANN BL Compact TF a été utilisé.

## CONTEXTE DE LA DEMANDE

L'examen demandé porte sur la conformité des travaux de construction à la dernière version des plans d'exécution, des clauses techniques spéciales relatives au marché, ainsi qu'aux normes et tolérances applicables par défaut en Belgique.

Les documents d'entreprise suivants ont servis de référence :

- Cahier des Charges « commercial » - Version du 19/06/2014 ;
- Plans d'exécution.

## CONSTATATIONS PAR POSTE

### Sécurité incendie

Le Maître d'Ouvrage doit faire réceptionner l'installation de détection et d'alarme d'incendie par le SIAMU, et notamment, sans que cela soit exhaustif, la signalétique, le nombre et l'emplacement des extincteurs, hydrants, dévidoirs d'incendie, sprinklers, boutons d'alarme, détecteurs de fumée, ainsi que la commande automatisée des exutoires de fumée.

Au sous-sol, la signalétique de situation des extincteurs doit encore être réalisée.

Au sous-sol, dans les dégagements devant ascenseur, prévoir mise sous gaine du câble de sirène d'incendie.

### Toitures

L'attention du Syndic est attirée sur le fait que les toitures-plates bordées d'acrotères ne disposent pas de gargouilles ou de trop-pleins de secours permettant d'évacuer les eaux pluviales en cas d'obstruction du système d'évacuation principal, ce qui représente un risque de pénétration de l'eau par les portes-fenêtres.

La hauteur minimale de 15cm préconisée par le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) entre la partie supérieure des toitures plates et les relevés d'étanchéité ou les seuils des portes-fenêtres n'est pas respectée.

Les acrotères sont enveloppés de membrane d'étanchéité qui forme de très nombreuses cuvettes dans lesquelles l'eau pluviale stagne. La stagnation d'eau marginale est tolérée par le CSTC, bien qu'elle représente un risque minime d'infiltration à moyen terme au droit des raccords entre les lés de membrane qui vieilliront sous l'effet des variations de température et des UV. Les stagnations sont ici trop récurrentes que pour être recevables.





### Façades

Rentrer les câbles électriques de commande des stores pare-soleil.

Éviter la descente de l'enduit jusqu'aux seuils.



### Nettoyage

Les façades, solins, profilés et seuils de fenêtre doivent faire l'objet d'un nettoyage approfondi pour éliminer les projections d'enduit, de peinture et autres souillures.

### Évacuation

Évacuer les chutes et matériaux entreposés dans la chaufferie.

### Équipement local vélos

Les racks / supports de vélos doivent encore être installés.

### Réseau d'égouttage intérieur

Certains occupants signalent le dégagement d'odeurs nauséabondes, des bruits d'écoulement et le désamorçage de siphons.

L'occupante de l'appartement 20 Q2 signale la coloration en jaune de l'eau de la cuvette du WC le matin.

Une réserve est émise sur le fonctionnement normal du système d'évacuation des eaux grises et vannes. Les désordres devront être supprimés s'ils persistent.

### Garde-corps des balcons

Le bas des garde-corps se constitue de barreaux horizontaux entredistants de 45mm. La norme belge NBN B 03-004 relative aux garde-corps de bâtiment stipule que jusqu'à une hauteur de 450mm, aucun élément horizontal ne doit permettre d'y stationner en équilibre assisté ou permettre l'escalade.

L'attention du Syndic est attirée sur la possibilité d'escalade des garde-corps des balcons et du risque de chute dans le vide qu'ils représentent.

### Documentation

Les documents suivants devront être remis au Syndic au plus tard trente jours après le prononcé de la réception provisoire :

- PV de réception de l'installation électrique établi par un organisme agréé, complété des schémas de position et des schémas unifilaires ;
- PV de réception de l'installation de gaz, établi par un organisme agréé ;
- PV de réception des chaudières, établi par un organisme agréé, avec délivrance des carnets de bord et feuilles de route (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 2010) ;
- Dossier d'intervention ultérieure (DIU).

## CONSTATATIONS SUPPLÉMENTAIRES PAR LOTS

### LOT 19

#### Toiture

Prévoir un arrêt de graviers autour de l'avaloir juxtaposé à la façade pour éviter son obstruction.

Toiture supérieure : prévoir un larmier ou autre dispositif de resserrage pour éviter la pénétration d'eau au droit de la réservation pour le passage de deux tuyaux du système de ventilation.

#### Niveau supérieur - Dégagement donnant accès à la plateforme

Prévoir resserrage entre la menuiserie de porte-fenêtre et la tablette en pierre.

Prévoir réglage de la porte-fenêtre, qui ne peut se verrouiller actuellement par le pêne de jour.

#### Niveau supérieur - Cage d'escalier

Prévoir réglage de l'ouvrant droit du châssis côté lot n°20.

#### Rez-de-chaussée - Local technique

Porte du local technique : prévoir réglage pour simple fermeture par pêne de jour. Pose des rosaces d'entrée de serrure.

#### Rez-de-chaussée - Sas d'entrée

Prévoir arrêt de porte pour éviter le contact du ferme-porte sur l'enduit mural.

#### Niveau sous-sol – Cage d'escalier

Dans la cage d'escalier et la zone devant ascenseur : éliminer les souillures de ciment et d'enduit au sol.

#### Niveau sous-sol - Local nettoyage et rangement

La teneur en humidité des parois au-dessus de la membrane anticapillaire oscille entre 70 et 90 digits. Les parois sont anormalement humides.

L'architecte signale que le local a récemment fait l'objet d'un nettoyage à grande eau.

Une réserve est émise sur ce poste et une nouvelle mesure de la teneur en humidité devra être effectuée dans les prochaines semaines.

Porte vers parkings endommagée : prévoir son remplacement.

Redresser la plaque de la têtère de la même porte.

#### Niveau sous-sol - Water-closet attenant au local nettoyage et rangement

Améliorer le verrouillage à clé de la porte.

## LOT 20

### Niveau toiture

Prévoir resserrage entre la pierre intérieure de la porte-fenêtre et la menuiserie extérieure.

### Niveau +4 – Dégagement vers toiture

Prévoir réglage de la porte-fenêtre vers la toiture.

### Niveau +4 – Cage d'escalier

Prévoir réglage de l'ouvrant de droite en façade latérale et de l'ouvrant central en façade avant.  
Dans la gaine technique, prévoir fixation du compteur de calories.

### Rez-de-chaussée - Local technique

Déplacer le tuyau d'eau multiskin qui entrave la bonne ouverture de la porte.  
Prévoir réglage du châssis de fenêtre.

### Rez-de-chaussée - Sas d'entrée

Prévoir arrêt de porte.

Au niveau de la porte d'entrée, léger desserrage à rectifier entre la pareclose et le montant gauche, visible à hauteur de la béquille et d'une ouverture inférieure au 1/2 mm.

### Cage d'escalier entre rez et sous-sol – Palier supérieur

Le plafonnier ne s'allume pas.

### Niveau sous-sol – Cage d'escalier

Dans la cage d'escalier et la zone devant ascenseur : éliminer les souillures de ciment et d'enduit au sol.

### Sous-sol - Chaufferie

Seule une inspection visuelle est effectuée, sans vérification du bon fonctionnement des équipements.

Les différents circuits du tableau divisionnaire électrique ne sont pas identifiés : à rectifier.

Les chemins unifilaires et de position sont également non fournis pour l'instant.

La chaudière est située à gauche du tableau divisionnaire électrique : ses câblages doivent être placés sous tube ou dans des chemins pour câbles et ne peuvent être pendants.

Prévoir couverture au-dessus du boiler principal.

Prévoir raccordement des soupapes des deux boilers au réseau d'égouttage.

Plusieurs câbles électriques ne sont pas raccordés et sont non identifiés.

Installation électrique avec clavier à code d'accès à la chaufferie : actuellement incomplet.



Terrasse appartement 20 Q0

Le robinet mural extérieur SCHELL est défectueux (écoulement simultané par l'ouverture d'aération lorsque le robinet est ouvert) et incomplet (la coiffe COMFORT est manquante).

## LOT 21

### Niveau supérieur

Prévoir resserrage entre la traverse et le montant du châssis de fenêtre latéral (face extérieure).

### Rez-de-chaussée - Débarras technique

Supprimer la charnière intermédiaire du vantail gauche.

### Rez-de-chaussée - Sas d'entrée

Prévoir cylindre de porte affleurant au niveau de la face extérieure de la porte entre le sas et l'intérieur de l'immeuble.

### Palier supérieur et escalier entre rez-de-chaussée et sous-sol

Améliorer la finition de l'enduit de la tablette de fenêtre.

### Niveau sous-sol – Cage d'escalier

Dans la cage d'escalier et la zone devant ascenseur : éliminer les souillures de ciment et d'enduit au sol.

### Local poubelles

La teneur en humidité dans le bas des parois au-dessus de la membrane anticapillaire oscille entre 90 et 98 digits. Les parois sont anormalement humides.

L'architecte signale que le local a récemment fait l'objet d'un nettoyage à grande eau.

Une réserve est émise sur ce poste et une nouvelle mesure de la teneur en humidité devra être effectuée dans les prochaines semaines.

Améliorer le resserrage RF autour des tuyaux de ventilation.

L'extraction des deux ventilateurs doit être fonctionnelle simultanément.

Prévoir identification du circuit du tableau divisionnaire électrique.

Prévoir resserrage autour du câble de signalisation situé dans le coin supérieur gauche de la paroi de la porte de sortie de secours.

Plateforme en façade avant de l'appartement P04

Présence de nombreuses cuvettes dans le revêtement en zinc. Le revêtement en zinc doit disposer d'une pente suffisante et être débarrassé des cuvettes pour éviter la stagnation d'eau.







Balcon appartement N03

Écart de 7mm dans la planéité des carreaux céramique au sol (côté droit dans le sens de l'accès à la terrasse). L'écart admissible en pose normale ne peut excéder 4mm.

Prévoir resserrage des plinthes.

Refixer le profilé en façade qui est décollé.

Le balcon de l'appartement P03 n'a pu être examiné faute d'accès.

## LOT 22

### Toiture

Éloigner les exutoires de fumée des prises d'air de la VMC.

### 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages – Dégagement devant ascenseur

Prévoir continuité du resserrage souple au-dessus du cadre supérieur des portes des appartements.

### Rez-de-chaussée - Local technique

Prévoir réglage du châssis de fenêtre.

Prévoir resserrage entre la tablette et la menuiserie extérieure.

La teneur en humidité sous la tablette de fenêtre oscille entre 95 et 98 digits. Une infiltration semble encore active. Elle se manifeste par des boursouflures dans la peinture, qu'il y aura lieu de réparer après la suppression de la cause de l'humidification.

Un carreau de sol est fêlé et sa découpe est grossière autour du passage des techniques.

### Rez-de-chaussée - Sas d'entrée

A droite de la porte d'entrée, le bas de la paroi présente une teneur en humidité maximale anormale de 99,9 digits.

Plateforme en façade avant de l'appartement M04

Absence de pente d'évacuation des eaux pluviales et légère contre-pente par endroits, provoquant de nombreuses flaques d'eau. Le revêtement en zinc doit disposer d'une pente suffisante et être débarrassé des cuvettes pour éviter la stagnation d'eau.



Balcon appartement M01

Remplacer les vis oxydées de fixation du profilé en « L » devant la traverse inférieure du châssis par des vis en acier inoxydable.

Balcon appartement L01

Éliminer les traces brunes sur la lisse du garde-corps, à proximité de la DEP.



## LOT PARKING

Une réserve est émise sur la bonne exécution des liaisons équipotentielles des chemins pour câbles et autres canalisations métalliques.

Prévoir réparation complète du raccordement du moteur de la porte sectionnelle d'accès au garage.

Porte sectionnelle d'accès : augmenter la hauteur du joint d'étanchéité sous la porte, de sorte que la fermeture soit complète et étanche du côté droit.

Réglage temporisation de l'éclairage des emplacements de parking numéros 1 à 5.

Zone d'emplacements de parking numéros 9 à 13 : les fixations métalliques d'un tuyau d'évacuation sont débordantes. Prévoir leur raccourcissement et la protection du tuyau d'évacuation en PVC par le placement d'un poteau ou tout autre dispositif résistant aux chocs.

De manière générale, compléter/améliorer les resserrages RF autour des tuyaux de ventilation.

Dans la zone de parking faisant partie du lot 21, présence d'auréoles d'humidité au plafond de la gaine technique recelant les câbles satellites.

Derrière l'emplacement de parking n°11, compléter la gaine isolante du tuyau d'eau chaude.

Vérifier le plafonnier du dégagement contigu à l'emplacement de parking n°14.

Derrière l'emplacement de parking n°59, réserve sur la résistance au feu des réservations par lesquelles passent les tuyaux de gaz dans le local compteur gaz.

A gauche du local poussettes, sous le plafond, supprimer ou protéger le câble XVB triphasé sectionné.

Le long de l'emplacement n°48, prévoir fixation complémentaire des deux tubes électriques.

Au droit du même emplacement, prévoir mise sous tube de la section verticale du câble d'alarme incendie.



## **FAÇADE AVANT**

Au niveau du rez-de-chaussée, prévoir resserrage ou profilé de finition sous les menuiseries extérieures.

Au niveau de l'appartement 20R0 (lot 20), prévoir également remise en peinture du coin inférieur droit de la menuiserie extérieure.

Même constatation en extrémité gauche de la traverse du même châssis.

## **FAÇADE LATÉRALE GAUCHE (FAÇADE OUEST)**

Prévoir remblais ou fermeture au pied du soubassement.

## **FAÇADE ARRIÈRE**

Au niveau du 2<sup>ème</sup> étage du lot 19, en travée de gauche, éliminer les dépôts blanchâtres sur le seuil de fenêtre.

A droite de la saillie bardée d'ardoises, revoir la finition entre le solin et le profilé bas du revêtement de façade.

A gauche de l'entrée du lot 21, améliorer la finition de l'enduit sous le profilé surmontant la fenêtre du rez-de-chaussée.

## ABORDS

Le gazon dans l'allée arrière est clairsemé et manquant par endroits.



La finition du parterre en façade Est reste à réaliser.





Les deux robinets de puisage dans la citerne d'eau de pluie doivent être installés.

Dominic Sand