



| Accurate  
| Surveying |

| 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)

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



CONSTAT D'ETAT DES LIEUX AVANT TRAVAUX

RUE XXX  
1050 BRUXELLES



Le 5 juin 2015,

Je soussigné, 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 au nom et pour compte de la sprl METRIC, dont le siège social est établi rue Cervantès n°65 à 1190 Bruxelles ;

Agissant à la requête de Monsieur XXX, domicilié XXX ;

A l'effet de procéder au constat de l'état des lieux de l'immeuble sis :

**RUE XXX  
1050 BRUXELLES**

Propriété de Madame XXX et Monsieur XXX, ci-après dénommés « Le propriétaire », domiciliés à l'immeuble.

Le présent constat est dressé en vue de pouvoir déceler ultérieurement à l'immeuble les éventuels dégradations et/ou mouvements qui pourraient être occasionnés par les travaux de rénovation et d'extension qui seront exécutés prochainement à l'immeuble contigu n°XXX.

Je déclare avoir relevé les notes utiles à l'accomplissement de ma mission et avoir consigné, comme suit, mes constatations.

\*

\*                      \*

## PRÉAMBULE

- Le présent procès-verbal se constitue de 8 pages et de 18 photographies en annexe.  
Il ne comprend aucune inscription manuscrite.
- Les photographies figurent au format réduit. Le propriétaire marque son accord sur le recours à leur support digital en cas de nécessité, notamment d'agrandissement de certaines parties des images.
- Les lieux sont occupés et meublés au jour du constat ;
- 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. La plage de mesure s'étend de 0 (matériau sec) à 100 (matériau très humide).
- En cas de contrôle du taux d'humidité relative de l'air, le thermo-hygromètre GANN BL Compact TF a été utilisé.
- Sauf mention expresse, aucune investigation n'a été faite sous les parachèvements (faux plafonds, peintures, tapisseries, lambris, caissons, revêtements de sols, etc.).
- Les canalisations ou installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'air conditionné n'ont pas été investiguées.
- Il n'a pas été procédé à l'examen de l'ossature et des fondations.
- Aucune investigation n'a été faite dans les conduits de fumée et aérés, ni dans les conduites d'évacuation d'eaux usées ou de pluie et d'égouts.
- L'ouverture des fissures n'est donnée que pour autant qu'elle dépasse le demi-millimètre.  
Les mentions « fendille », « fissure légère », et « fissure filiforme » se rattachent à des solutions de continuité capillaires, souvent à peine visibles.  
Les fissures non qualifiées ont une ouverture qui se situe entre celles des deux types précédents.
- La description des lieux est faite, en général, de haut en bas.
- Les notions de localisation des pièces « avant », « arrière », « gauche », et « droit » se réfèrent en faisant face à l'immeuble depuis la rue.



- Les notions de « gauche » et « droite » se réfèrent à la position de l'observateur par rapport à l'objet décrit.

## CONSTATATIONS

### TROISIÈME ÉTAGE

#### Terrasse avant

Le mur côté chantier est revêtu d'un crépi, qui ne présente aucune lésion.  
Le revêtement de la façade avant est similaire et également sans remarque.

#### Cage d'escalier

Les parois sont enduites et sous peinture. Elles ne souffrent d'aucune lésion.  
Au plafond, un lanterneau, dont tous les éléments vitrés sont intacts.

#### Chambre à coucher arrière gauche

Le plafond ainsi que les parois sont enduits et sous peinture.  
Le pan de mur de gauche de façade avant souffre de problèmes d'humidification. L'enduit a été décapé en parties haute et basse.

### DEUXIÈME ÉTAGE

#### Chambre à coucher de gauche en façade avant

Le plafond ainsi que les parois sont enduits et sous peinture.  
Dans les deux angles de la partie avant du plafond, fissure d'ouverture capillaire s'étendant sur quelques centimètres.

#### Cage d'escalier

Parachèvements dans la continuité de ceux du niveau supérieur.  
Sans remarque.

#### Chambre à coucher arrière gauche

Le mur mitoyen côté chantier est pourvu d'une contre-cloison en plaques.  
Desserrage d'ouverture capillaire à la jonction de la contre-cloison avec les parois adjacentes et le plafond.

### PREMIER ÉTAGE

#### Séjour en façade avant

Pas de remarque.

### **Cage d'escalier**

Fissure intermittente d'ouverture capillaire dans l'angle formé par la sous-face de la volée d'escalier supérieure et la paroi vers la salle à manger arrière.

### **Salle à manger en façade arrière**

Le plafond et les parois sont enduits et sous peinture.  
Desserrage d'ouverture capillaire à la jonction de la porte-fenêtre et des ébrasements.

### **Terrasse**

Les parois sont revêtues d'un enduit de ciment sous peinture.  
Le plafond est revêtu d'un faux plafond en dalles perforées, dont quelques-unes présentent des auréoles d'humidité à proximité de la porte desservant le jardin.

## **REZ-DE-CHAUSSÉE**

### **Bibliothèque (local avant côté gauche)**

Pas de remarque.

### **Cage d'escalier**

Pas de remarque.

### **Bureau arrière gauche**

Sans remarque.

La paroi côté chantier présente au rez-de-chaussée et au premier étage une teneur en humidité inférieure à 15 digits.

## **SOUS-SOLS**

### **Cave de gauche en façade à rue**

Les parois se constituent d'une maçonnerie de briques sous peinture.  
La peinture forme des pelades dans l'angle formé par le mur de façade avant et le mur côté chantier, depuis le plafond sur environ 40 cm de hauteur.  
Pulvéulence des joints et écaillage de la peinture au-dessus de la chaudière et au pan de mur à droite de la chaudière.  
La teneur en humidité dans le bas de la paroi côté chantier oscille entre 30 et 40 digits sur une hauteur de 80 cm.  
Au droit de la pulvéulence des joints, elle est de 99,9 digits.

### **Cave centrale sous escalier**

Sans remarque.

### **Cave arrière gauche**

La peinture du mur côté chantier forme des boursouflures sur une hauteur de  $\pm 80$  cm.  
Au droit de celle-ci, la teneur en humidité est de 99,9 digits.  
Dans le tiers supérieur du même mur, la teneur en humidité oscille entre 65 et 70 digits.  
Pour mémoire, un verre du châssis arrière est fêlé.

### **FAÇADE ARRIÈRE**

La façade est revêtue d'un enduit sous peinture.

Au-dessus des fenêtres du troisième étage, l'enduit est fissuré. La fissure est plus ou moins horizontale, sinueuse, et son ouverture est plus importante au-dessus de la travée de droite.  
Elle se ramifie en diverses branches transversales.

Fissure sinueuse d'ouverture capillaire rejoignant les deux appuis des fenêtres du dernier étage.

### **FAÇADE AVANT**

La façade est revêtue d'un parement en maçonnerie de briques.

Sous l'oriel du premier étage, la façade se constitue d'un bandeau en enduit de ciment.  
Cet enduit présente un faïençage généralisé d'ouverture capillaire.

A la sous-face du bandeau surplombant la baie de fenêtre du premier étage, une fissure s'étend dans l'enduit sur une trentaine de centimètres.  
Elle est accompagnée d'un décalage au niveau des lèvres, et son ouverture est d'environ 1 mm.

Les bandeaux enduits surplombant les trois baies de fenêtres du deuxième étage présentent chacun une fissure verticale s'étendant sur toute l'épaisseur du matériau et remontant jusqu'au parement de briques.

Une fissure similaire au trumeau séparant la baie de fenêtre centrale de celle de droite, et une fissure similaire en extrémité droite du bandeau surplombant la baie de fenêtre de droite.

Au rez-de-chaussée, la façade est revêtue d'éléments de pierre bleue striée.  
Les joints de ciment de raccords des différents éléments sont généralement effrités et présentent des fissures d'ouverture capillaire.  
Le phénomène de fissuration est plus visible sur les deux parois arrondies encadrant la porte d'entrée.





Au niveau du rez-de-chaussée, fissuration du joint de ciment entre le parement de l'immeuble et celui de l'immeuble contigu n°93.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal de constat d'état des lieux, à la date ci-dessus.

Dominic Sand

Pour accord,  
Le Propriétaire