

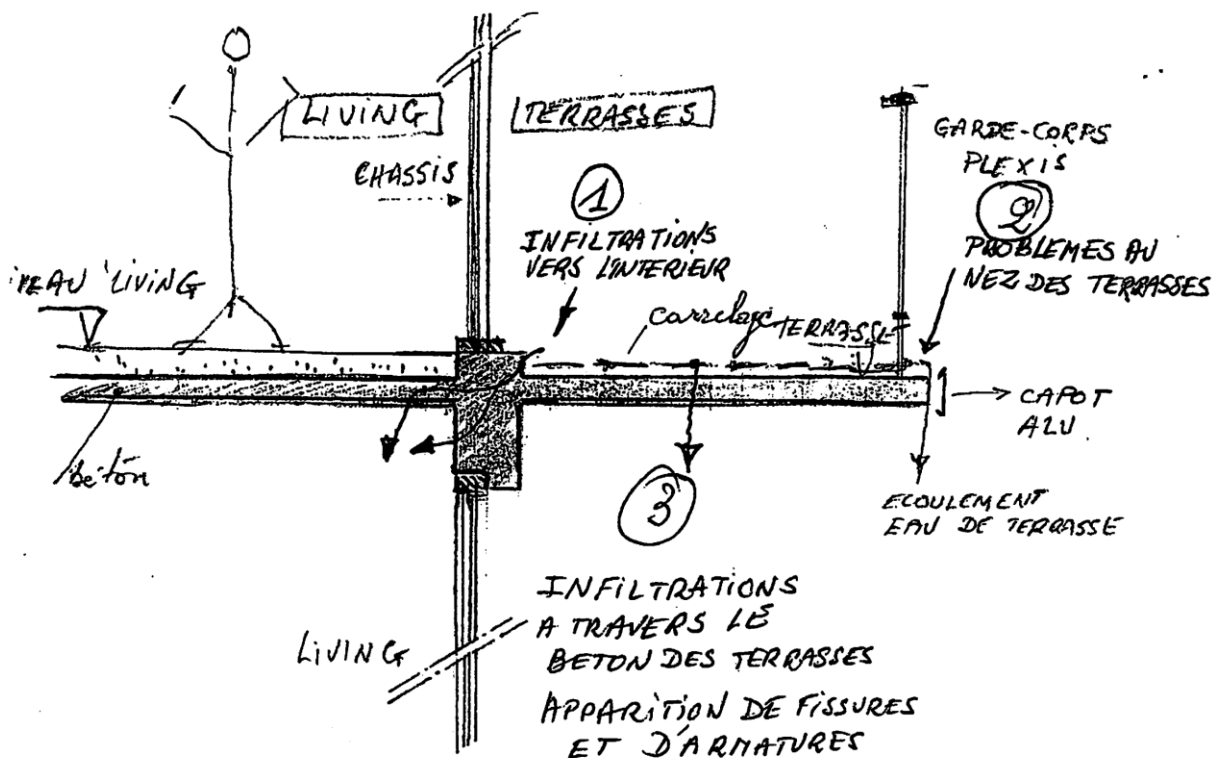
## ACP RUBIS EMERAUDE SAPHIR Rue Duysburgh 30-32-34

Résumé suite à la visite effectuée par RH et VL le 5 décembre 2023

- RH et VL ont pris connaissance du rapport de l'architecte concepteur établie par **Monsieur Prud'homme**
- RH et VL ont pris connaissance du rapport de l'expert ingénieur **Jean-Marie De Halleux** de la SPRL B SOLUTION établi le 24 novembre 2021 suite à la demande du **syndic MRP GROUP**
- Rh et VL ont pris connaissance des courriers et plans liés au permis d'environnement obtenu en 2018 après les démarches du **syndic GEPI**
- 

Immeuble balcon avant et arrière :

Comme tous les immeubles construit à cette époque, les promoteurs ont « influencé » les architectes pour réaliser les balcons/terrasses... avec le support en béton armé en porte à faux « terrasse a même niveau que le support des appartements sans aucune « garde à l'eau ».



Il en résulte que seul les pieds des chassis (avec beaucoup de bricolage) assuraient l'étanchéité !!!

La mise en place d'une chape complétée par une étanchéité aurait pu permettre d'arrêter l'hémorragie. Dans l'immeuble RES réalisé à l'époque sans aucune mesure de protection à l'eau (si non les châssis) et sans aucune mesure prise à ce jour, est une montagne de dépenses à prévoir, et à

prendre en charge par les copropriétaires. Suite aux éclats de bétons (risques corporels mortels) et aux infiltrations à l'intérieur des bâtiments qui vont se généraliser dans un temps très court. (pour rappel, de nombreux chantiers ont permis de résoudre ces problèmes inévitables voir année 1980... avec apparition des étanchéités, notamment liquide (SICA)

Il est a signalé a ce jour, que de nombreuses compagnies d'assurance n'interviennent plus pour les sinistres générés par ce type d'infiltration, avec soit une augmentation des franchises (ex : AURORE 7 20000€) et que finalement les compagnies vous remercie.

En ce qui concerne les parcelles reprenant :

- A. Les jardins avec bac à fleurs
- B. Les garages extérieurs avec les accès
- C. La présence de bureaux

Ces trois points provoquent des dégâts importants dans les sous-sols suite au manque général d'étanchéité, et notamment les 6 coupoles situées au droit de la façade arrière au niveau des terrasses arrières des rez-de-chaussée, les bureaux surmontés de chapiteau n'améliorent pas les choses.

En dehors de procéder à une réfection totale de l'étanchéité de la parcelle arrière, il y a des mesures à prendre dans les plus brefs délais.

- A. Chaufferie (voir plan A4)

La chaufferie est encombrée complètement autour des chaudières (carton, morceau de bois, pot de peinture, sacs de sels et pièces usagées) dont une seule fonctionne avec du mazout provenant de deux citernes enterrées de 15 000 L sous les jardins avant, une facture de 2017 établie par Certitank pour une citerne de 2000L (incompréhensible).

Les ventilations inférieures et supérieures sont à vérifier. La porte d'accès est une porte en bois qui doit être remplacées par une porte coupe-feu.

#### Prévisions ;

- Remplacer les chaudières existantes par des chaudières gaz à condensation avec cogene

- B. Garage souterrain

De nombreuses infiltrations ne peuvent être traitées sans une intervention totale, la ventilation des garages doit être réaliser en fonction des normes en vigueur (nombre de véhicule)

Les 6 coupoles existantes ne servent à rien.

La structure est composée de nervure en béton qui ont servis de coffrage pour le plancher en béton armé qui supporte tout l'arrière.

### C. Bureau

Il a été construit suivant les plans de l'architecte concepteur

- a. 4 bureaux surmontés d'une coupole en toile
- b. 1 bureau a hauteur des garages arrières

Nous n'avons pas pu accéder aux bureaux pour constater l'état de ceux-ci ainsi que les coupoles.