

**JURIDICTION Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de NAMUR  
Division NAMUR – 7<sup>ème</sup> chambre  
civile A  
R.G. n° 360/17**

EN CAUSE DE

Monsieur  
Madame  
Place de Bossière 11  
5032 BOSSIERE

Ayant pour conseil Maître

CONTRE

Monsieur

La S.A.

Ayant pour conseil Maître

CONTRE

Monsieur

CONTRE

La

Ayant pour conseil Maître

EXPERT

M. Ref

**Conclusions**  
**28/09/2021**

## 5. CONCLUSIONS

- ✓ Décrire sommairement les travaux réalisés, en rapport avec le litige, et de dire s'ils l'ont été conformément aux documents de l'entreprise et aux règles de l'art :

Les consorts \_\_\_\_\_ ont confié à l'Architecte \_\_\_\_\_ les études architecturales relatives à la construction de leur habitation. En parallèle, ils mandateront l'entrepreneur \_\_\_\_\_ pour la construction du bâtiment. \_\_\_\_\_ se présente comme un spécialiste de la construction en ossature bois.

Au terme des études, alors que les travaux de terrassements ont débuté, mettant à jour un terrain potentiellement instable, l'architecte sollicite l'intervention d'un ingénieur en stabilité. Il est à noter qu'aucun essai de sol n'a été et ne sera réalisé.

L'Ingénieur \_\_\_\_\_ contracte avec les maîtres d'ouvrage afin d'établir une étude des fondations.

Il s'ensuit diverses erreurs d'exécution, notamment quant à l'implantation du bâtiment (niveau zéro et limites parcellaires non respectées), mais également de nombreuses approximations dans la mise en œuvre de l'ossature ayant un impact sur la stabilité générale de la construction.

De nombreux irrégularités et irrespects aux règles de l'art seront également observés sur les soldes de la construction.

- ✓ Dans la négative, de décrire les malfaçons et/ou manquements constatés et donner au tribunal toutes les informations techniques lui permettant d'apprécier les responsabilités pour chacune des parties

### 1. Implantation

L'immeuble empiète de 0.83 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine ((0.09 m + 0.11 m)/2 x 8.34 m ). Cette erreur d'implantation provient de l'entrepreneur

Toutefois, cette implantation a été contrôlée par le géomètre DETIFFE, délégué par l'administration communale de Gembloux, sur base d'un plan établi par le géomètre BONJEAN. L'un et/ou l'autre de ces géomètres a commis une erreur, laquelle a été confirmée dans le cadre du présent litige par le Bureau d'études topographiques GILLET Philippe dont le PV a été transmis en marge des préliminaires de mon rapport.

L'erreur d'implantation a été validée par le géomètre mandaté par l'administration et qui s'en rend responsable.

A ce stade, le propriétaire voisin a fait ériger un bâtiment en mitoyenneté de l'habitation J'ignore si des accords sont intervenus entre voisins au sujet de cette emprise litigieuse.

## 2. Désordre de stabilité - ossature – charpente

### 2.a..... Radier de fondation

Selon mon sapiteur, il n'existe aucun désordre de stabilité au niveau du radier. Les doutes quant à la mise hors gel sont infirmés par des photos de la construction.

En termes de tassement, mon sapiteur conclut : *« les tassements prévisibles restent dans les limites acceptables compte tenu du faible taux de chargement du radier. (...) En conclusion, sous réserve d'informations énoncées par les autres parties supplémentaires à celles rapportées dans ce rapport, nous pensons que le radier ne présente pas de risque pour la stabilité du bâtiment et ne devrait pas faire l'objet d'investigations complémentaires ».*

Afin de lever les dernières réserves minimales, j'ai proposé aux parties de faire éventuellement réaliser des essais de sol au pénétromètre à 10T. La réalisation de ces essais n'a pas été retenue.

Les conclusions de mon sapiteur, ing. CERFONTAINE, sont à retenir : il n'existe aucun désordre dans la réalisation du radier, et de facto aucune responsabilité.

### 2.b..... Stabilité de l'ossature bois

1. L'absence d'étude de stabilité est de la responsabilité de l'architecte. Même si cette étude est contractuellement en dehors de sa mission, tout architecte normalement diligent soumet le dimensionnement des éléments de sa conception à l'étude d'un ingénieur : descentes de charges, fondations, poutrelles, colonnes, hourdis, structure en bois, assemblage, charpente, etc. L'architecte a failli à son devoir de conseil à l'égard de ses clients.

Par ailleurs, il ne pouvait ignorer que la construction serait réalisée en ossature bois au vu des contacts qu'il entretenait avec l'entrepreneur L'architecte aurait dû contraindre l'entrepreneur à produire une étude de stabilité avant le démarrage des travaux, il ne pouvait raisonnablement se contenter de penser que l'entreprise s'en chargerait.

2. Il est également constaté de nombreux manquements dans l'exécution. La fabrication (assemblage) et le montage de la structure en bois ont été réalisés en dépit des règles de l'art les plus élémentaires.

La construction est indigne d'un entrepreneur professionnel.

Lors de son contrôle de l'exécution, l'architecte n'émettra aucune réserve.

L'architecte a failli à son devoir de conseil à l'égard de ses clients et à sa mission du contrôle de l'exécution.

3. De plus, les plans du bâtiment illustrent une construction traditionnelle en blocs. Le cahier des charges est inexistant quant aux prescrits en matière de mise en œuvre d'éléments en bois. L'entrepreneur reste un exécutant qui n'a pas reçu les informations utiles de l'auteur de projet.

Cependant, l'entrepreneur se présente comme un spécialiste de l'ossature en bois. Il ne peut ignorer les règles de l'art relatives à l'exécution de son œuvre mais l'architecte n'a pas jugé utile de mettre ses plans et son dossier à jour suivant le système constructif choisi.

Sur le plan technique, les responsabilités sont communes. L'erreur de l'un est concomitante à l'erreur de l'autre.

### 3. Mur Mitoyen

L'architecte projette un bâtiment dont la construction est de type traditionnel, c'est-à-dire en blocs et non en ossature bois.

Alors que l'entreprise réalise le bâtiment en ossature bois, l'architecte n'émettra aucune indication ni réserve sur la qualité obligatoire d'un mur mitoyen.

L'architecte aurait pu imposer la construction de ce mur en maçonnerie traditionnelle. Cela était techniquement faisable, et très courant par ailleurs, même si le reste de l'habitation est en ossature bois.

### 4. Épaisseur des chapes

L'épaisseur des chapes résulte d'une approximation dans la fixation du niveau « zéro » (niveau de référence) du bâtiment. Cette erreur est de la seule responsabilité de l'entrepreneur

L'architecte n'émettra cependant aucune réserve.

### 5. Rejointoyage

Le rejointoyage n'a jamais été réalisé et a pourtant été payé par les maîtres d'ouvrage.

Ce manquement est imputable à l'entrepreneur

L'architecte n'émettra cependant aucune réserve.

### 6. Finition des seuils

La finition des seuils est tantôt lisse, tantôt ciselée, constituant un désordre esthétique grossier.

Ce manquement est imputable à l'entrepreneur

L'architecte n'émettra cependant aucune réserve.

### 7. Étanchéité en pieds de murs

L'étanchéité en pieds de murs est une technique normalement maîtrisée par tout entrepreneur.

La déclivité du terrain nécessitait cependant quelques précisions techniques de la part de l'architecte quant à la position des étanchéités.

Je constate, lors de la dernière visite technique, que les panneaux extérieurs en OSB de la façade avant sont humides.

Cela implique un défaut manifeste dans la mise en œuvre des étanchéités.

Les responsabilités de ce désordre sont partagées également entre l'architecte et l'entrepreneur.

- ✓ De décrire les mesures conservatoires qui devraient éventuellement être prises en indiquant le délai nécessaire pour limiter le dommage

Mon sapiteur, l'ingénieur CERFONTAINE, relève de « graves problèmes de stabilité » tout en précisant que « ces problèmes relevés requièrent une intervention urgente de consolidation de l'ossature ».

Il identifie, dans un délai court, le placement de contreventements (... même provisoires) pour pallier les problèmes liés au flambement des éléments verticaux sous charpente. Il préconise également des travaux de plus grande ampleur dont notamment la suppression d'une colonne prenant appui sur des hourdis (sans fondation) en effectuant les renforts nécessaires de la structure pour le report des charges dans des colonnes intégrées à l'ossature et situés dans l'alignement des murs de vides ventilés.

Enfin, il envisage le renforcement des murs de refends dont il estime la résistance très faible justifiant de sections de bois insuffisantes.

Compte tenu de la situation globale de stabilité, je préconise une intervention générale qui limitera le trouble de jouissance et permettra un travail complet en une phase.

A toutes fins utiles, j'estime la durée d'intervention d'un professionnel pour réaliser ces travaux conservatoires à un délai de 10 à 15 jours.

- ✓ Décrire les mesures à prendre pour remettre l'immeuble en état conformément aux documents d'entreprise et aux règles de l'art en évaluant le coût des mises en état en cas de réparation par équivalent et en chiffrant éventuellement des moins-values pour les travaux restant définitivement non conformes

### **1. Erreur d'implantation – mur mitoyen en ossature bois**

Les consorts doivent racheter au propriétaire voisin l'emprise de leur bâtiment sur le terrain voisin.

De façon objective, la surface doit être rachetée au prix du terrain à bâtir à majorer des frais d'enregistrements et de notaire.

### **2. Évaluation du risque de tassement du radier général de fondation**

Sans objet suivant l'étude mon sapiteur.

### **3. Vérification ponctuelle de certains éléments de stabilité**

- Montants verticaux :
  - Rez-de-chaussée : remplacement de l'ensemble des montants verticaux constituant les murs de refends, ou pose d'un double OSB de 18 mm en respectant la mise en œuvre de l'eurocode 5.
  - Étage : remplacement de l'ensemble des montants verticaux constituant les murs de refends, ou pose d'un double OSB de 18 mm en respectant la mise en œuvre de l'eurocode 5.

- Grenier : voir poste contreventement ci-dessous.
- Structures manquantes : ajout de poteaux au droit des appuis de poutrelles horizontales.
- Colonnes de l'ossature : renforcement des assemblages des colonnes identifiées sous le cas 2.
- Colonne sur hourdis : suppression et renforcement des colonnes intégrées à l'ossature et situées dans l'alignement des murs de vides ventilés.
- Plancher sur rdc : renforts et pose de fixations appropriées (sabot métallique).

#### **4. Observation de diverses imperfections de détails liées à la stabilité**

- Recours à de multiples calages : suppression des calages sur poteaux et remplacement par des poteaux de longueur appropriée.
- De faibles appuis pour les éléments horizontaux sont constatés. Ils doivent être prolongés

#### **5. Vérification du contreventement de l'habitation**

- Contreventement de l'habitation : mise en place d'un contreventement général des murs intérieurs (périphérie et refends) et des refends du grenier. Cette solution pourrait être efficace et suffisante que pour éviter un renforcement ou une modification du plancher. Il convient de l'étudier prioritairement afin de limiter les travaux correctifs de ces planchers.

J'estime également que, certaines cloisons intérieures devraient être ajoutées afin de limiter les portées du plancher.

#### **6. Avis sur divers raccords d'architecture**

La mission de l'entrepreneur a été limitée à la construction du gros-œuvre. Le maître de l'ouvrage s'est attribué la réalisation des parachèvements intérieurs. Certains désordres sont issus de ces parachèvements.

Je liste uniquement les responsabilités liées au gros-œuvre :

- Ponts thermiques linéaires : isolation périphérique des deux planchers ;
- Pare-vapeur : mise en œuvre d'un pare-vapeur définissant chaque sous-espace et étanchéité à l'air sur l'ensemble de l'habitation ;

#### **7. Humidité en pieds de murs**

Il est nécessaire de prévoir le démontage de la brique afin de corriger complètement ces zones sensibles.

#### **8. Décomptes divers**

Des décomptes sont à opérer entre les parties sur des travaux facturés mais non réalisés :

- Différence dans l'épaisseur des chapes ;
- Rejointoyage non réalisé ;
- Esthétique des seuils ;
- Pose d'une fosse septique au lieu d'une microstation d'épuration ;
- Adaptation des rives de toiture,
- Adaptation de la limite mitoyenne,
- Remise en place correcte des étanchéités en pieds de murs.

L'estimation des dommages est reprise en annexe 1 de ces conclusions

J'éclaire le tribunal sur les techniques choisies pour remédier aux désordres :

- o Cloisons extérieures :  
 Démontage de la brique et du panneau OSB extérieur.  
 Démontage des parachèvements intérieurs, dépose de l'isolant et du frein vapeur.  
 Repose d'un OSB 18mm côté intérieur.  
 Pose d'un panneau respirant (Agepan) côté extérieur.  
 Repose d'une nouvelle brique.  
 Repose des parachèvements, d'un isolant et d'un frein vapeur côté intérieur.
- o Cloisons intérieures porteuses :  
 Démontage des parachèvements.  
 Repose d'un OSB 18mm sur les 2 faces.  
 Repose des parachèvements.
- o Gitage entre rdc et étage :  
 Démontage des parachèvements.  
 Fixation correcte du gitage.  
 Repose des parachèvements.
- o Charpente de toiture :  
 Je constate une mise en œuvre correcte. Aucun frais n'est à prévoir.
- o Mur mitoyen :  
 Démontage des parachèvements, de l'isolant et du frein vapeur côté intérieur.  
 Doublage des sections de bois.  
 Repose d'un OSB 18mm côté intérieur.  
 Pose d'un panneau RF  
 Repose du parachèvement, isolant et frein vapeur côté intérieur.