

Le 11/07/2023.

Concerne : [REDACTED]  
Sinistre du 15/04/2023 rue Gambetta 90/37 D 5<sup>ème</sup> étage  
7100 La Louvière.

[REDACTED]  
Demandeur : [REDACTED]  
[REDACTED]

Suite à votre aimable demande dont je vous remercie, veuillez trouver ci-après, le 1<sup>er</sup> rapport établi après ma visite sur les lieux, ce 02/06/2023.  
Dans cette affaire, il y a plusieurs causes et plusieurs sinistres.

1<sup>er</sup> sinistre : en façade avant dans les locaux cuisine et living, trace de condensation intérieure, endommageant les revêtements muraux au ras des plafonds.  
Récemment, avant l'acquisition du bien par notre cliente, les châssis de fenêtres ont été remplacés par des châssis PVC double vitrage dépourvus de grilles réglables de ventilation.  
En absence de ventilation mécanique type B.C ou D, la différence de température intérieur/extérieur, provoque un point de rosée, point auquel prend naissance l'humidité matériellement et visuellement constatable.

2<sup>ème</sup> sinistre : infiltration d'eau par la partie basse du châssis de fenêtre du living.  
Cette minime infiltration est due à resserrage défectueux ou un défaut d'entretien de la jonction d'étanchéité entre le bâtiment et le châssis, cette infiltration est matériellement et visuellement constatable.

3<sup>ème</sup> sinistre présumé : infiltration d'eau ayant probablement pour origine un défaut d'étanchéité entre le système d'évacuation des eaux de la terrasse de l'appartement surplombant le bien concerné.  
Pour attester de la réalité de ce sinistre qui aggrave le 1<sup>er</sup>, il serait utile de faire tester l'étanchéité de ladite terrasse surplombant l'appartement concerné.

4<sup>ème</sup> sinistre : en façade arrière dans la chambre arrière mur droit partie basse, trace de condensation et ou d'humidité par infiltration au travers du mur de façade arrière.

Lors de la visite, j'ai constaté de défaut d'étanchéité et de conception du joint de dilatation dans le parement de briques de terre cuite de ladite façade arrière.

EN PRINCIPE : ces divers sinistres ne sont pas couverts dans le cadre d'une police d'assurance AXA. Police dont je n'ai pas reçu les clauses de couverture ou non couverture, ceci malgré ma demande.

J'ai conseillé à notre demanderesse :

- 1) De déclarer les sinistres à la compagnie d'assurance incendie dégâts des eaux de la copropriété.
- 2) En cas de refus d'intervention totale ou partielle de ladite compagnie, c'est à la copropriété d'intervenir pour les raisons suivantes :
  - a. Défaut de précaution dans le choix des châssis de PVC qui auraient dû être pourvu de grilles réglables de ventilation.
  - b. Défaut d'entretien des terrasses extérieures, ainsi que de l'étanchéité extérieure des châssis.
  - c. Défaut de conception et d'entretien des points de dilatation du parement de maçonnerie de la façade arrière et probablement défaut d'étanchéité du parement de briques.

Si notre cliente déclare le/les sinistre(s) à la compagnie d'assurances de la copropriété, je suis en mesure d'assurer sa défense.

Dans l'attente de votre décision, je vous joins une facture d'acompte pour la 1<sup>ère</sup> visite et constat.

Bien à Vous,

Le 07/11/2023 .

Concerne : votre sinistre

Suite à votre demande écrite de ce 16/10/2023, voici le rapport demandé :

Remarques préalables :

1) Afin d'obtenir un devis ferme, il y a lieu de demander 1 ou 2 devis établis par des professionnels reconnus, susceptibles de procéder aux diverses identifications et réparations dans les règles de l'Art avec du matériel porteur d'un label agréé genre BENOR.

2) Sous réserve des responsabilités à établir :

1<sup>er</sup> sinistre : (voir rapport du 11/07/2023) : solutions préconisées, entre autres :

a. Remplacement des vitrages par des vitrages équipés de grilles de ventilation réglables. Notons que l'usage d'une nacelle s'avère nécessaire pour accéder aux diverses baies, ce qui engendrera un coût conséquent. Budget à prévoir : +/- 4500€

b. Fourniture et mise en place d'une ventilation simple ou double flux, éventuellement décentralisée, système à mettre en place au minimum dans le living et la cuisine.

Budget à prévoir, location nacelle conforme y comprise : +/- 4500€+TVA.

2<sup>ème</sup> sinistre (voir rapport du 11/07/2023) : solution préconisée, entre autres :

- Enlèvement des joints d'étanchéité autour du châssis concerné,
- Préparation du support, fourniture et mise en œuvre d'un nouveau jointoyement,
- Évacuation des déblais. Notons que l'usage d'une nacelle s'avère nécessaire pour accéder à la baie concernée, ce qui engendrera un surcoût conséquent (déjà préconisé au sinistre Budget à prévoir, location nacelle conforme y comprise : +/- 2500€+TVA.

3<sup>ème</sup> sinistre (voir rapport du 11/07/2023) : solution préconisée, entre autres :

- Détection de l'origine de l'infiltration via examen externe ou par caméra permettant une identification interne, soit budget : +/- 600€+TVA
- En fonction du diagnostique de la recherche de fuite :
  - a. Réparation de la fuite. Budget à prévoir : +/- 250€+TVA
  - b. Remplacement du système d'évacuation, soit :
    - Démontage et évacuation des déblais du système en place
    - Fourniture et placement de nouvelles canalisations
    - Réparation de l'étanchéité de la terrasse
    - Nettoyage du chantier et des abords. Budget à prévoir : +/- 2500€.

4<sup>ème</sup> sinistre (voir rapport du 11/07/2023) : solution préconisée, entre autres :

- a. Pour le problème de condensation interne, solutions identiques au 1<sup>er</sup> sinistre, point b), 1 seul local à ventiler, soit un budget de +/- 3000€
- b. Pour le problème d'infiltration d'eau, les divers travaux à réaliser sont conséquents. Plusieurs devis comparatifs sont indispensables.

Les travaux prévisibles sont :

- Fourniture et placement dans les règles de l'Art, d'un échafaudage extérieur
- Ou usage d'une nacelle
- Enlèvement du joint d'étanchéité placé dans le joint de dilatation des maçonneries
- Fourniture et mise en œuvre dans les règles de l'Art, d'un nouveau joint de dilatation adéquat
- Réparation des maçonneries de briques et joint
- Hydrofugeage de la façade concernée ou idéalement, placement d'un bardage extérieur
- Démontage du moyen d'accès, déblayement et nettoyage des abords.

Je suis à votre disposition pour analyser les divers devis préconisés et formuler, ainsi, un avis circonstancier définitif auquel je joindrai ma note de frais et honoraires.

Avec l'espoir d'avoir répondu à votre demande, je vous prie de croire, Monsieur, Madame, à l'assurance de mon dévouement.

Bien à Vous,



