



Bureau d'expertise et d'ingénierie du bâtiment  
<https://www.expertise-ingenierie.be>



Weather Condition:  
Cloudy

# Constat Technique



Inspected by:  
Luca Maccarrone





Address



Location

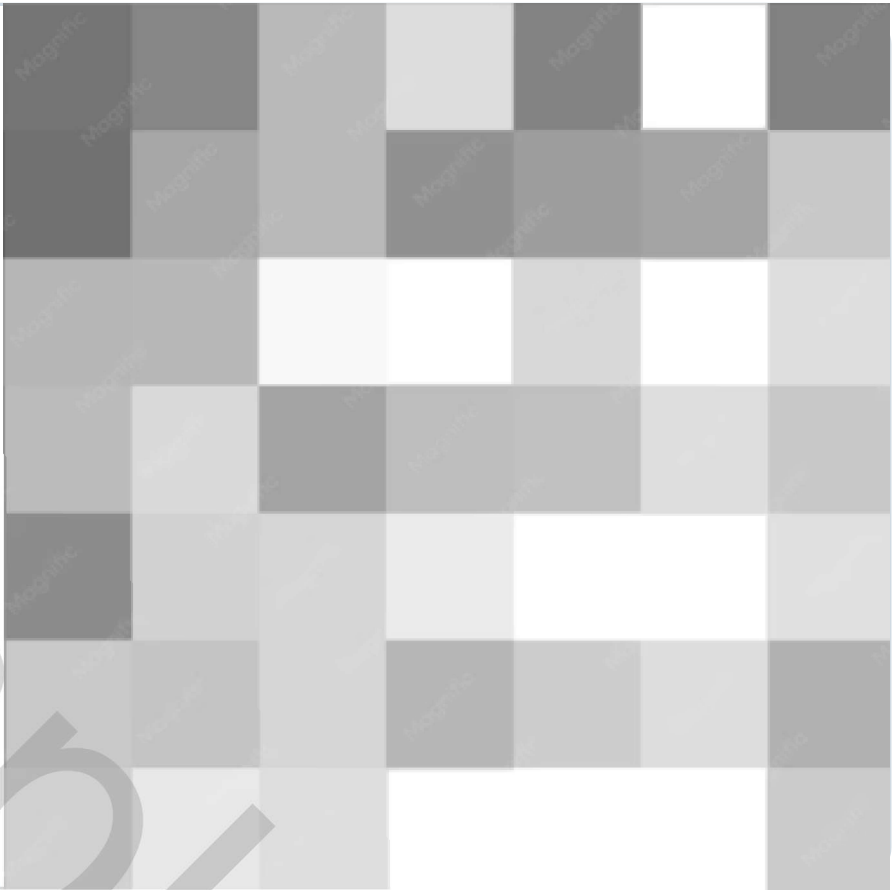
Longitude

Latitude



 what3words

///folding.blowing.defying



# 1. Désordres sur une dalle en béton

7 Items

## 1.1 Finitions périphériques

 6 Photos

De nombreuses zones situées en périphérie de la dalle en béton présentent des absences de béton.  
Il convient dès lors de procéder au comblement de ces vides au moyen d'un produit adapté et compatible avec la dalle de béton existante.



## 1.2 Dilatation périphérique

 13 Photos

L'examen de la périphérie de la dalle en béton met en évidence l'absence de bande de dilatation. Les rares espaces observés ponctuellement semblent résulter de circonstances fortuites. Par ailleurs, ces espaces apparaissent limités à la surface et ne semblent pas traverser l'épaisseur complète de la dalle.

Cette configuration engendre, en de nombreux points, un contact dur et direct entre ces éléments.

Une telle configuration est susceptible de générer, à terme, des désordres liés aux phénomènes de dilatation, notamment l'apparition de fissurations.

Il est également rappelé que, comme précisé dans la NIT 276 (Note d'Information Technique), une dalle en béton est soumise à des phénomènes de dilatation thermique. À titre indicatif, pour une dalle d'environ 8 m de longueur (dimension proche de celle observée), une variation thermique de l'ordre de 50 °C peut engendrer un allongement théorique d'environ 4,8 mm en zone ombragée. Dans des conditions plus défavorables, telles qu'une exposition directe au soleil, cet allongement peut atteindre environ 7,7 mm.

Ces valeurs illustrent le caractère réel et non négligeable des mouvements de dilatation, lesquels doivent être pris en compte et maîtrisés par la mise en œuvre de dispositifs appropriés.

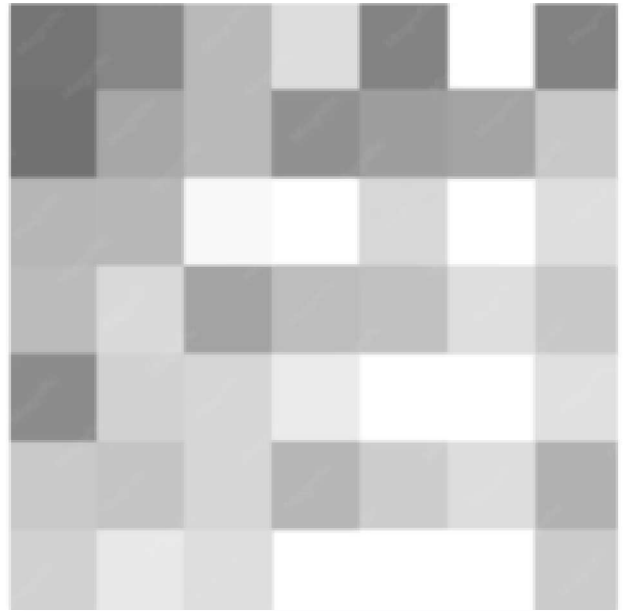
Afin de remédier à cette problématique, il convient de prévoir la réalisation d'un joint de dilatation, notamment par sciage de la dalle en son centre.



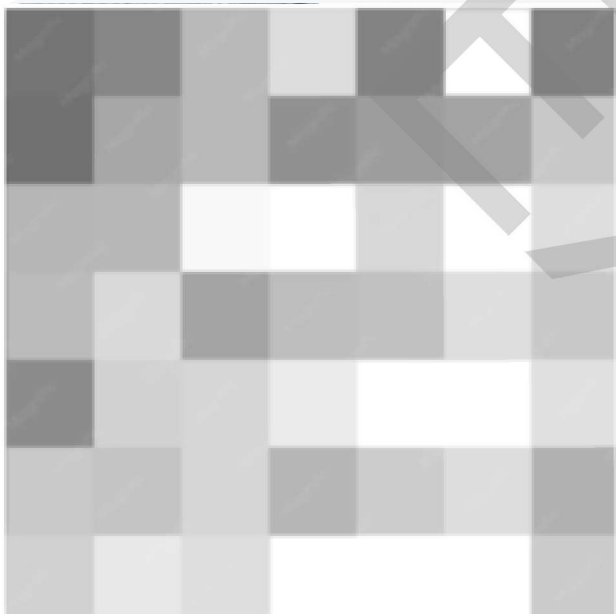
1



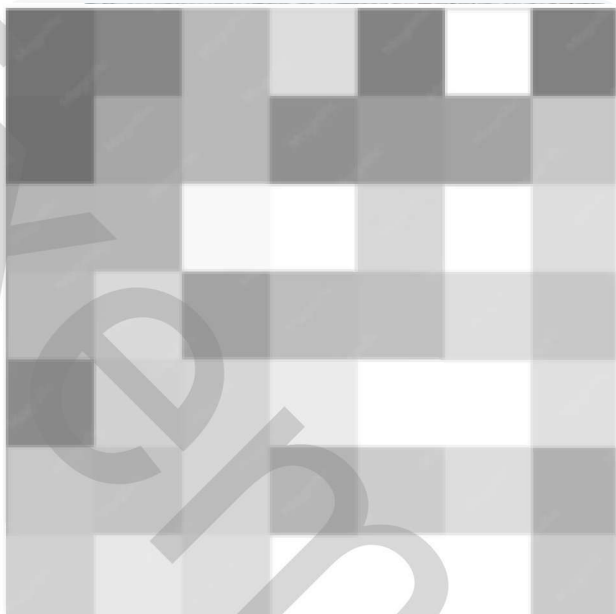
2



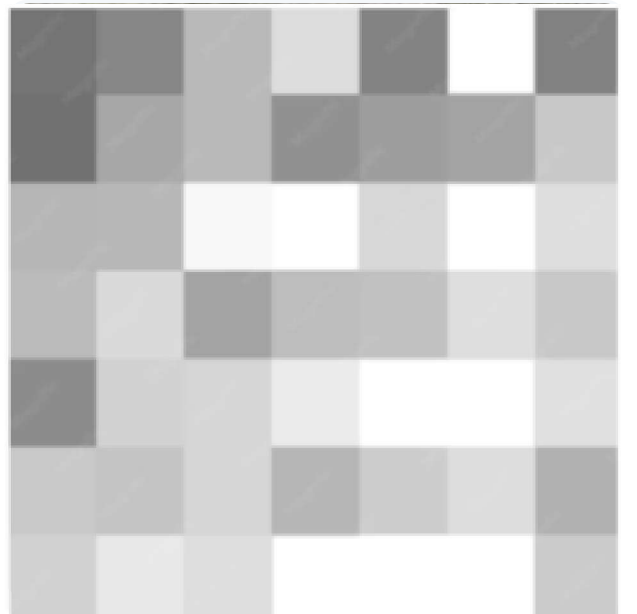
3



4



5



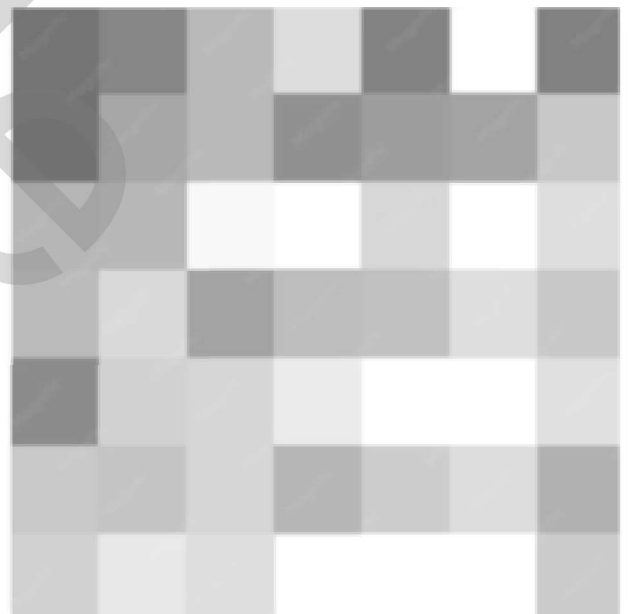
6



7



8



9

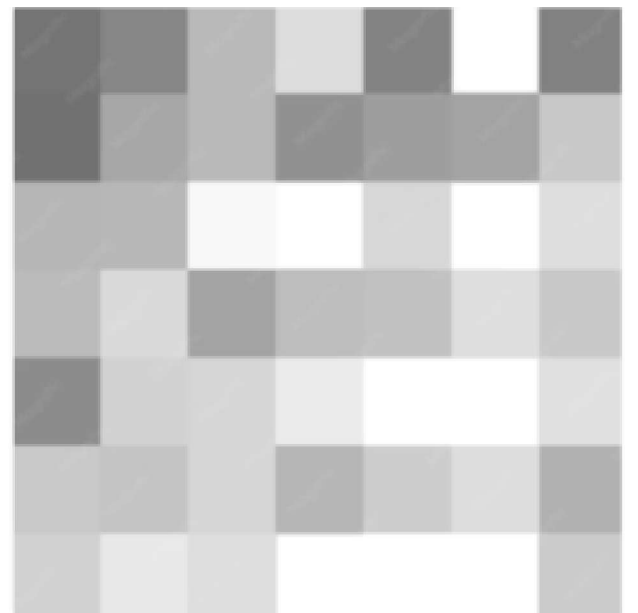




10



11



12



13



## 1.3 Ragréage

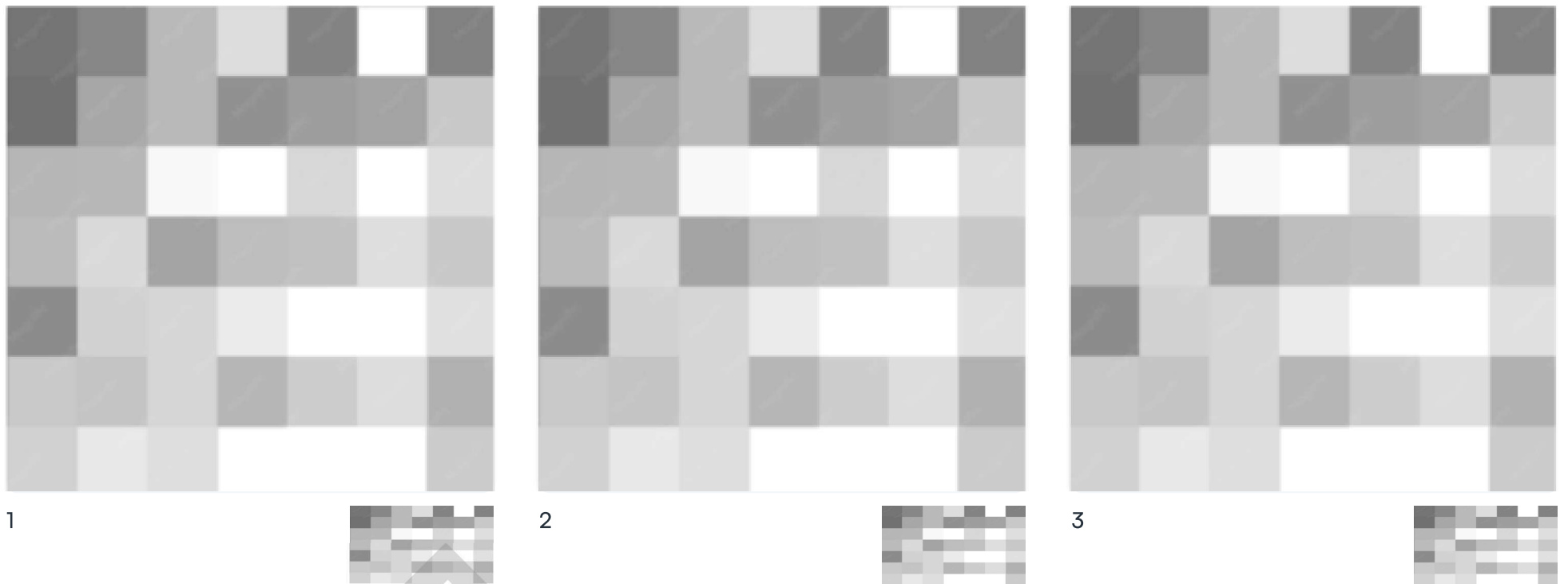
 3 Photos

Il apparaît qu'un ragréage a été réalisé sur une partie significative de la dalle. Selon les déclarations des propriétaires, ce produit aurait été appliqué dans les zones présentant des différences de niveau par rapport au reste de la dalle. Le produit qui aurait été utilisé, selon ces mêmes déclarations, est le mortier de nivellement « Compaktuna Egaliser — En Fibre C30 ».

Il est rappelé que ce type de produit est généralement destiné à des applications avec une épaisseur limitée, de l'ordre de 30 mm maximum, et sous réserve de la mise en œuvre préalable d'un primaire d'accrochage adapté. Par ailleurs, conformément aux indications reprises dans la fiche technique du produit, celui-ci n'est pas destiné à une utilisation en extérieur.

Dans le cas où l'utilisation de ce produit serait avérée, il conviendrait d'envisager la dépose des zones traitées et leur remplacement par un produit adapté à une application extérieure.





## 1.4 Rejet des eaux vers le caniveau

 4 Photos

Il apparaît que le niveau fini de la dalle en béton, au droit du caniveau, est, en de nombreux points, inférieur au niveau fini de celui-ci.

Un essai a été réalisé au moyen d'un tuyau d'arrosage afin de simuler un apport d'eau équivalent à une pluie. Lors de ce test, il a été constaté qu'une part significative des eaux présentes sur la dalle ne s'évacue pas vers le caniveau prévu à cet effet.

En effet, les eaux s'infiltrent en grande partie en périphérie de la dalle, en empruntant les interstices disponibles, au lieu d'être collectées et dirigées vers le caniveau.



## 1.5 Niveau fini

 4 Photos

Il est constaté, en périphérie de la dalle en béton, la présence d'un repère de niveau matérialisé par un trait de couleur rouge. Toutefois, le niveau fini de la dalle ne correspond pas à ce repère. Les écarts observés entre le trait de référence et la surface de la dalle varient selon les zones, et sont principalement compris entre 1,0 cm et 1,8 cm.

Il est par ailleurs rappelé que la NIT 276 prévoit une tolérance relative au niveau fini des dalles en béton de  $\pm 10$  mm, pour autant que le point de référence se situe à une distance inférieure ou égale à 3 m.





## 1.6 Contre-pente

 9 Photos

L'analyse des pentes a été réalisée sur l'ensemble de la dalle en béton au moyen de plusieurs points de mesure, d'une règle de 2 mètres et d'un niveau.

Il ressort de ces observations que, sur environ la moitié de la surface de la dalle (voir photographies), la pente est majoritairement orientée en contre-pente ou sans pente par rapport au caniveau de la terrasse.

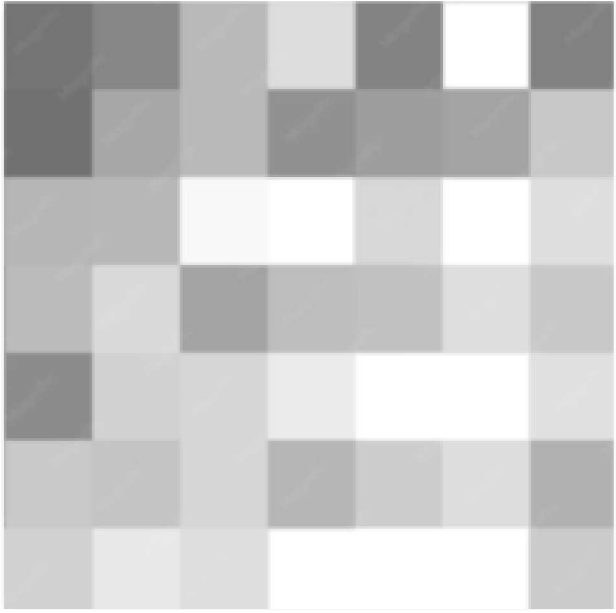
Cette configuration ne permet pas un écoulement correct des eaux.

Il est par ailleurs rappelé que la NIT 276 précise que toute dalle en béton servant de support doit être réalisée avec une pente appropriée, de manière à assurer l'écoulement des eaux pluviales dans un sens opposé à la façade du bâtiment.

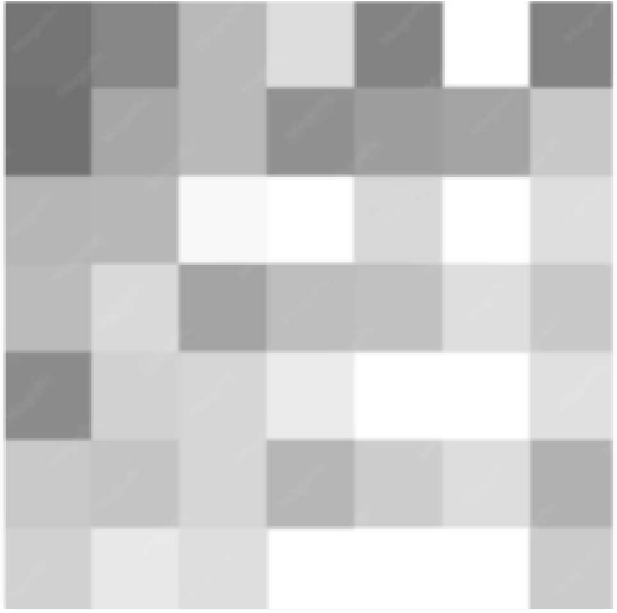
Il convient dès lors de corriger les zones concernées, notamment par la mise en œuvre d'un ragréage adapté à l'extérieur, afin de rétablir un écoulement correct des eaux.



1



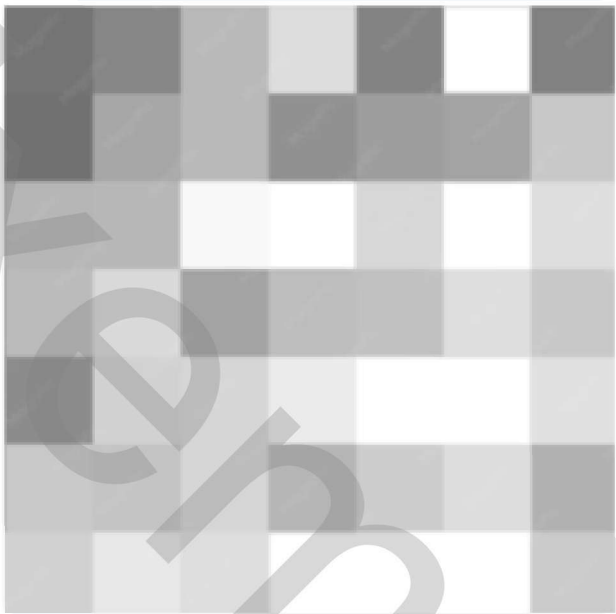
2



3



4



5



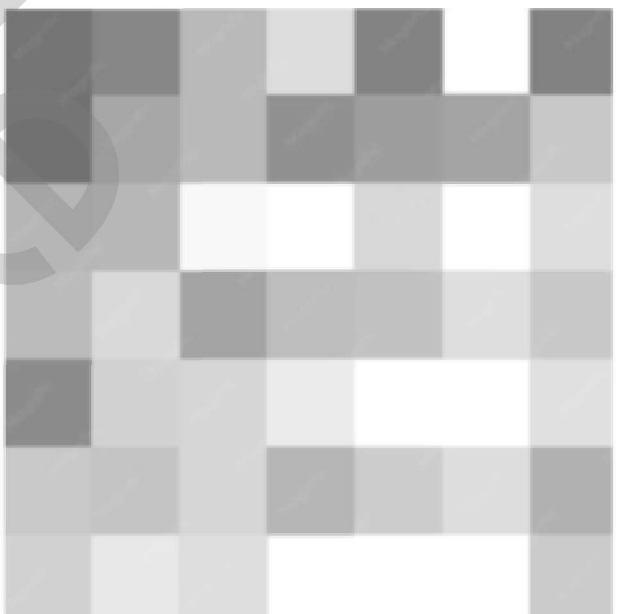
6



7



8



9



# 1.7 Planéité

 4 Photos

Des défauts de planéité ont également été constatés au moyen d’une règle de 2 mètres. Le point le plus défavorable semble être situé au centre de la dalle, à proximité du caniveau.

L’écart maximal relevé entre la surface de la dalle en béton et la règle de 2 m est de l’ordre de 10 à 11 mm.

Il est également rappelé que la NIT 276 prévoit une tolérance de planéité de l’ordre de 9 mm sous une règle de 2 mètres.

Il est toutefois à noter que les défauts de planéité relevés se concentrent principalement dans les zones présentant une contre-pente. Cette configuration accentue le phénomène de stagnation des eaux, se traduisant par la formation de flaques importantes en surface de la dalle.



---

Les constatations reprises dans le présent rapport sont établies de bonne foi, strictement limitées aux éléments observés et accessibles lors de la visite sur site ainsi qu'aux informations reçues. La mission ne comprend aucune analyse structurelle ou de stabilité du bâtiment ni d'investigations destructives ou invasives.

Le présent rapport constitue un avis technique indépendant et ne se substitue en aucun cas aux responsabilités légales, contractuelles ou décennales de l'architecte, de l'entreprise générale, des installateurs, ni plus généralement des concepteurs ou intervenants du projet.

Il est précisé que la présente mission s'inscrit strictement dans le cadre d'une analyse technique. Elle ne constitue pas une expertise judiciaire, laquelle ne peut être diligentée que sur mandat d'un tribunal. Dès lors, le présent rapport a pour objet de formuler des hypothèses quant à l'origine des désordres constatés, sans pouvoir établir des responsabilités juridiques. Ces dernières ne peuvent être déterminées que par une juridiction compétente.

La présente mission se limite au constat technique des désordres, à l'analyse de leur origine probable ainsi qu'à l'estimation des dommages constatés (lorsque cette estimation est convenue dans la mission).

Le suivi juridique du litige, l'envoi de mises en demeure, les démarches contentieuses ainsi que toute décision relative aux responsabilités définitives relèvent exclusivement des parties concernées, de leur assurance protection juridique ou de leur conseil juridique.

La responsabilité du rédacteur de ce présent rapport est limitée au montant des honoraires relatifs à la mission concernée. Cette responsabilité est limitée aux dommages directs. Les dommages indirects ou consécutifs tels que perte de revenus, perte de chance ou préjudice commercial, sont exclus.

Le rédacteur de ce présent rapport n'est responsable que de sa propre faute intentionnelle ou de sa faute lourde ; dans tous les autres cas, sa responsabilité est exclue.

La visite sur site s'est déroulée le



L'expertise porte exclusivement sur les éléments observables à la date de la visite, comme illustré sur les photos, à savoir :

- 

# Signature

---



Maccarrone Luca  
Ingénieur expert at Bureau d'expertise et d'ingénierie du  
bâtiment  
Signed: 

Exemple