
Note explicative des travaux réalisés

1. Soutènement du mur de la cage d'escalier :

Tassement constaté de ce mur (fissures aux étages + affaissement de l'escalier,...) : suspicion d'un affouillement, potentiellement dû à une rupture de la conduite d'égouttage. Une fouille a été réalisée, jusque sous le niveau des fondations : constat que ce mur a été extrêmement mal fondé, avec des débris de chantier...

Le mouvement étant réalisé, il a été simplement coulé un calage de ce mur au béton de centrale, coulé en place.

2. Nouveau réseau d'égouttage en sous-sol:

Le réseau d'égouttage existant a été supprimé et un nouveau réseau d'égouttage Ø125, ainsi qu'une nouvelle CV (au pied des compteurs électriques), ont été réalisés.

Les 2 nouvelles gaines y sont raccordées. Des amorces, en attente et bouchonnées, sont laissées au niveau du sous-sol, pour permettre différents aménagements.

3. Nouvelles dalles de sol en BA coulé en place:

Les sols existants des pièces arrières du sous-sol ont été excavés et la dalle de sol de 18cm de BA, ancrée en périphérie a été réalisée, pour constituer ainsi un radier (qui renforce la stabilité du mur mal fondé) ainsi qu'une excellente barrière contre l'humidité ascensionnelle.

Le décaissement permet à l'acquéreur de placer sur cette nouvelle dalle de sol une isolation de 10cm et 10cm de complexe de chape technique + revêtement, garantissant un confort optimal pour une pièce d'habitation.

4. Nouvelle gaine Technique contre le mitoyen de gauche:

La cheminée existante a été démolie et remplacée par une gaine technique permettant de desservir chacun des lots, tout en implémentant leur confort.

Les cloisons de la gaine sont réalisées en blocs Ytong 10cm, collés à la colle PU RF, sauf au 3^e étage ou les parois sont réalisées avec une contrecloison EI60 : metalstud 70mm + 2x Gyproc RF 15mm

La partie gauche de la gaine intègre une conduite de cheminée CLV inox, permettant d'y raccorder 3 chaudières ventouses (les connexions privatives sont installées aux étages concernés, avec leurs clapets coupe-feu). Cette partie de la gaine est déjà encloisonnée, avec des parois EI60.

La partie de droite accueille :

- Conduites IN et OUT de la VMC, permettant d'y repiquer 3 groupes de VMC individuels. Les connexions privatives sont installées aux étages concernés, avec leurs clapets coupe-feu,
- Décharge d'égouttage Ø110, avec raccord d'étage et regard d'entretien, à chaque étage concerné
- Impétrants pour chaque Lot : GAZ + ELECTRICITE + EAU (conduites et câbles tirés depuis le local compteur jusqu'à chaque Lot concerné)

La face de la gaine a été laissée ouverte pour permettre d'y ajouter éventuellement d'autres éléments nécessaires...

Les écrans de fumée EI30 (séparations horizontales de la gaine à chaque dalle d'étage) ont cependant déjà été réalisées.

5. Nouvelle gaine Technique pièce avant:

Une conduite d'égouttage Ø110 (avec raccord d'étage et regard d'entretien, à chaque étage concerné), a été implantée dans la pièce avant, pour permettre de plus grandes possibilités d'aménagements (SDB ou cuisine en pièce avant...)

6. Réparation et rénovation de la porte d'entrée:

La porte d'origine (et ses impostes) a été rénovée et remise en état, en y réintégrant une serrure; les vitrage jaunes (!) des impostes ont été remplacés par du vitrage clair.

7. Réparation de l'Angelot (décor) de droite dans le hall d'entrée:

Le décor en stuc de l'angelot (de droite en entrant), dont le crâne étant fracassé, a été reconstitué, en prenant l'empreinte de son vis-à-vis.

8. Evacuation des alcôves de rangement de la cave de droite + percement d'une baie:

Les alcôves en maçonnerie de la cave de droite ont été évacuées et les 2 pauvres ouvertures existantes de ce local ont été transformées en une grande baie donnant sur le jardin.

Le châssis et le seuil de cette baie n'ont finalement pas été posés, ne sachant pas si les acquéreurs vont ou pas isoler la façade arrière (ce qui implique un choix concernant le positionnement du châssis et de son seuil)...

9. Implantation d'un Velux UK08 134x140, avec son cadre isolant – Etage 3 arrière:

Un grand Velux a été placé dans le versant arrière, partant du principe que l'acquéreur de ce Lot pourrait faire une demande de Permis d'Urbanisme pour la réalisation d'un chien assis en façade arrière (qui devrait lui être aisément accordée, vu le contexte), auquel cas, il pourrait alors récupérer ce velux pour le placer en façade avant (la pose de Velux n'étant plus soumise à PU).

Commenté [ba1]: Luxs n'étant plus soumise à PU

10. Pose d'un poteau pour la verrière du Rez + prolongation de la main-courante du garde-corps du balcon

Des volumes de maçonnerie (anciens WC extérieurs) ont été démolis au sous-sol et Rez, nécessitant de placer un poteau pour maintenir la verrière existante, et de prolonger le garde-corps existant.

Ces éléments (balcon, verrière, escalier,...) doivent vraisemblablement encore être régularisés, d'après le retour du service des R.U. de Molenbeek...

11. Démolition et évacuation des cloisons (ancien WC) de l'entresol Rez/ Etg 1

Ces cloisons ont été évacuées, les huisseries existantes préservées.

12. De façon générale, décapage et évacuation des parties non saines ou abimées: papiers-peints, plafonnages, plafonds

Tout ce qui ne tenait plus correctement ou présentait des signes de dégradations a été évacué.

Cela permet aux acquéreurs de voir l'état effectif de la construction, dans son jus, tel quel et sans surprise.

Etat général plutôt sain globalement, mais avec quelques défauts à corriger...

Les toitures plates existantes (annexe de l'entresol Rez/Etg 1 et pièce arrière Etg 2) présentent des défauts et ont subi des infiltrations.

Cependant, aucune intervention n'a en définitive été réalisée pour refaire ou corriger ces toitures en piteux état, puisque les choix techniques appropriés dépendront des choix définitifs des acquéreurs : toitures isolées par l'extérieur ou entre gites existantes? Démolition de la cheminée de coin ou pas?, isolation des façades arrières ou pas ? etc...

Remarque importante :

Les 3 unités étant reconnues existantes de fait, elles ne sont pas soumises aux impositions du SIAMU, en l'état.

La seule obligation pour chaque lot étant d'y implanter des détecteurs de fumée agréés conformément aux normes en vigueur et d'application.

Néanmoins, une demande de PU (par exemple pour une modification du duplex Etg 2 /Etg3) nécessiterait une validation par le SIAMU pour un immeuble multiple de hauteur moyenne, lequel imposerait :

- la création d'un exutoire de fumée pour les communs (ou une centrale de détection centralisée),
- une séparation EI60 entre Lots Privatifs/entre eux (plafonds entre étages) et entre Lots Privatifs / Communs,
- des portes EI30 entre Lots Privatifs / communs,
- des extincteurs CO 6kg à chaque palier,
- un éclairage de secours des communs,
- etc.

Fait à Bruxelles, le 10.04.2026,

