

Bruxelles Patrimoines

40

Printemps 2026

U

Dossier

**ART DÉCO,
RÉSOLUMENT MODERNE**

MONITEUR BELGE

JOURNAL OFFICIEL

STAATSBLAD

Prix de l'abonnement :
Belgique : un an, 75 francs; 9 mois, 56.25; 6 mois, 37.50; 3 mois, 18.75.
Union postale :
Sans service d'abonnement : un an, 185 francs; 9 mois, 101.25; 6 mois, 67.50;
3 mois, 33.75.
Avec service d'abonnement : fixé par le pays destinataire.
Prix du numéro : 29 c. la feuille; par la poste, le port et les frais de recouvrement en sus.

Prijs van het abonnement :
België : per jaar, 75 frank; 9 maanden, 56.25; 6 maanden, 37.50; 3 maanden, 18.75.

Postvereniging :
Zonder abonnementsdienst : per jaar, 135 frank; 9 maanden, 101.25; 6 maanden, 67.50; 3 maanden, 33.75.
Met abonnementsdienst : door het land van bestemming vastgesteld.

Prijs per nummer : 29 c. het vel; met de post, de vrachtprijs en de inlegkosten eebij.

Prijs van de aankondigingen : 2 frank den gewonen regel.
De abonnements worden genomen en betaald op de postautoriteit.

Maakt men niet begrepen de « Bulletin mensuel du commerce des pays étrangers », de bijzondere verzamelingen : « Recueil de lois commerciales », « Verzameling van wetten betreffende de winstgevens » en de andere, die men betrefsende de inlegkosten eebij.

LOIS, ARRÊTÉS ROYAUX ET ACTES DU GOUVERNEMENT.

MINISTÈRE DE LA JUSTICE.

Loi revisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété. (1)

ALBERT, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

Article premier. — Les dispositions ci-après sont insérées dans le Code civil et y forment le chapitre III du titre II, livre II :

CHAPITRE III. — De la copropriété

Art. 577bis, § 1^{er}. — A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

§ 2. — Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. — Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 5. — Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. — Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. — Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. — Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des successions.

§ 9. — Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoires à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents, ne sont points sujets à partage. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Les charges de cette copropriété, et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux.

(1) Session 1923-1924.
Chambre des représentants.

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 10. Séance du 21 novembre 1923. — Amendement du Gouvernement, n° 80. — Rapport fait par M. Van Dievoet au nom de la commission de la justice, n° 113. Séance du 30 janvier 1924. — Amendement du Gouvernement, n° 226. Séance du 29 avril 1924. — Sous-amendement de M. Tilbaut, n° 240. Séance du 8 mai 1924. — Texte adopté au premier vote, n° 249. Séance du 14 mai 1924.

Annales parlementaires. — Séances des 14 et 22 mai 1924. Sénat.

Documents parlementaires. — Texte adopté par la Chambre, n° 160. Rapport fait par M. Vauthier au nom de la commission de la justice, n° 188. Séance du 18 juin 1924.

Annales parlementaires. — Séances des 24 et 26 juin 1924.

§ 10. — Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

§ 11. — Lorsque les divers étages ou parties d'étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages tels que sol, fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers ascenseurs, canalisations et toutes autres, sont réputées communes et sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les §§ 9 et 10.

Art. 2. — L'article 664 du Code civil est abrogé.

Art. 3. — L'alinéa 1^{er} de l'article 2 de la loi du 15 août 1854 est modifié comme suit :

« Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être saisie par ses créanciers personnels, ni vendue par eux en vertu d'une clause de voie parée, etc... »

Art. 4. — L'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

« Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude. »

Art. 5. — Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques un article 45bis conçu comme suit :

« L'hypothèque peut être constituée sur des bâtiments dont la construction est commencée, ou même seulement projetée, pourvu que celui qui confère l'hypothèque ait un droit actuel lui permettant de construire à son profit. »

Art. 6. — L'alinéa 1^{er} de l'article 187 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales est modifié comme suit :

« Les sociétés dont l'objet est l'exploitation des mines, minières et carrières et les sociétés dont l'objet exclusif est la construction, la vente et l'achat d'habitations, peuvent, sans perdre leur caractère civil, emprunter les formes de sociétés commerciales, qu'elles conserveront pour leur liquidation en se soumettant aux dispositions du présent titre. »

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur*.

Donnée à Bruxelles, le 8 juillet 1924.

ALBERT.

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,
F. MASSON.

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,
F. MASSON.

La restauration d'immeubles à appartements Art Déco

PAULA DUMONT

SUR BASE D'UN INTERVIEW AVEC MANJA VANHAELEN,
RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT TRAVAUX, URBAN.BRUSSELS

NDLR

Bruxelles compte un certain nombre d'immeubles à appartements remarquables datant de l'entre-deux-guerres. Depuis 100 ans, ils définissent le paysage urbain par leur taille imposante et leur silhouette remarquable. Leur conservation et leur restauration constituent une problématique très spécifique dans le cadre de la politique de protection de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit en effet de dossiers particulièrement complexes qui nécessitent une approche particulière. Les architectes sont notamment confrontés aux questions soulevées par les matériaux et les techniques utilisés. Cet article aborde cette problématique et s'appuie sur deux cas concrets.



Si l'appartement en tant que forme d'habitat fait son apparition à Bruxelles dès la seconde moitié du XIX^e siècle, ce n'est que pendant l'entre-deux-guerres que l'immeuble à appartements va s'imposer dans le paysage urbain.

La loi relative à la copropriété du 8 juillet 1924 y est pour beaucoup. Celle-ci a permis d'éliminer les obstacles qui rendaient compliqué l'achat d'un appartement. Elle confère aux propriétaires les mêmes droits et obligations qu'aux propriétaires d'immeubles et règle également la propriété des parties communes.

De nouvelles méthodes de construction rendent possible la construction d'immeubles de grande hauteur. Cette période voit également apparaître de nouveaux matériaux de construction tels que l'acier pour les menuiseries et de nouvelles techniques d'enduits décoratifs pour les couches de finition des façades.

La Région bruxelloise compte bon nombre de réalisations remarquables qui datent de cette période, dont certaines sont classées comme monuments.

Au cours des 100 dernières années, la plupart de ces bâtiments a subi des modifications.

En ce qui concerne les finitions extérieures, la plupart des interventions concernait :

- l'entretien et des travaux de réparation sur des toitures, coupoles, terrasses et revêtements de façade ;
- des réparations ou remplacements de menuiseries ;
- des réparations, modifications ou remplacements de garde-corps et de parapets de balcons et de terrasses, même jusqu'à la fermeture complète et l'intégration dans l'espace intérieur du logement.

L'aspect d'origine d'un bâtiment peut changer considérablement au fil du temps. Les immeubles à appartements ont pour particularité d'être composés de parties communes et de parties privatives. Les toits et façades, les halls, les couloirs et les ascenseurs sont communs, mais les menuiseries, les garde-corps et parapets, les balcons et les terrasses sont privatifs. C'est pourquoi les interventions individuelles des propriétaires peuvent avoir un impact important sur l'unité visuelle d'un bâtiment et porter atteinte à sa valeur architecturale.

Lors de la restauration d'un immeuble à appartements classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, le retour à cette unité visuelle est l'objectif à atteindre. Toutefois, ce principe ne vise pas un retour à l'état d'origine. Il s'agit plutôt d'assurer l'avenir du bâtiment en l'adaptant aux normes actuelles de confort, de sécurité et de performance énergétique. Le défi est de préserver et renforcer la valeur architecturale grâce à des solutions techniques qui, dans la mesure du possible, se rapprochent visuellement de l'original.

L'échelle joue un rôle important dans la restauration des immeubles à appartements. En toute logique, la complexité augmente avec le nombre de propriétaires. Dans certains grands ensembles, il existe même plusieurs copropriétés qui n'ont pas nécessairement le même point de vue ou le même intérêt pour les interventions. Un autre facteur est la faisabilité financière. Alors que chaque propriétaire est tenu de contribuer au coût des interventions sur les parties communes, il n'en va pas de même pour les parties privées, où les interventions sont à la discrétion du propriétaire, à moins qu'il ne soit prouvé que les interventions ont été effectuées sans le permis nécessaire. Un maximum d'efforts est donc déployé pour informer, sensibiliser et accompagner les propriétaires dans la phase préparatoire d'un projet de restauration.

L'établissement d'un plan de gestion serait souhaitable pour les campagnes de restauration de grande ampleur. Celui-ci a une longue durée de validité, ce qui permet aux propriétaires d'encore y adhérer ultérieurement. Il constitue également une simplification administrative car il ne faut plus préparer un nouveau dossier à chaque nouvelle intervention.

Afin de préserver l'unité visuelle à long terme après la restauration, l'élaboration d'un guide pratique serait également appropriée. Ce serait non seulement utile pour les futurs travaux d'entretien, mais cela informerait aussi les nouveaux propriétaires sur les règles à suivre en cas de travaux sur un bien classé.

Traduit du néerlandais



Palais de la Folle Chanson, 1928, arch. Antoine Courten (© urban.brussels).



Palais de la Cambre, ensemble de 5 immeubles 1925-1930, arch. Camille Damman (© urban.brussels).



Immeuble à appartements, 1929, arch. Joe Ramaekers (© urban.brussels).



Immeuble à appartements, maison personnelle et bureau de l'architecte, 1929 arch. Adrien Blomme (© urban.brussels).



Pavillons français, 1931-1934, arch. Marcel Peeters (© urban.brussels).



Résidence Albert et Léopold, 1934-1937, arch. Jean-Jules Egerickx, Raphael Verwilghen (© urban.brussels).



Résidence de la Cambre, 1938, arch. Marcel Peeters (© urban.brussels).



Résidence Basilique, 1938 (première phase), arch. Jean Delhaye (© urban.brussels).



Le Tonneau, 1939-1940, arch. Jean-François Collin, Stanislas Jasinski (© urban.brussels).

Palais de la Folle Chanson

PHILIPPE LEBLANC
IR-ARCHITECTE
BARBARA VAN DER WEE
ARCHITECTE

PALAIS DE LA FOLLE CHANSON	
Adresse	Place de l'Étoile, 2, Ixelles
Architecte(s)	Antoine Courtens, 1928
Classement comme monument	8/8/1988 les façades, toitures et hall d'entrée 25/10/2001 extension du classement à certaines parties de l'intérieur (la cage d'escalier, les ascenseurs et l'intérieur de la coupole) et délimitation d'une zone de protection
Description	Élévation en béton armé recouvert à l'origine de granito lavé de couleur ocre comptant huit niveaux, le dernier en léger retrait permettant l'aménagement de terrasses. Elle présente deux façades comptant respectivement six et dix travées et composées d'un haut soubassement en pierre bleue percé de garages au-dessus duquel se développent un entresol et six étages similaires. Ces façades sont reliées par une rotonde d'angle dont la partie supérieure reprend une composition étoilée évoquant les sept rues du rond-point de l'Étoile, elle-même coiffée d'une coupole sur tambour. Angle marqué par la présence d'un monumental porche d'entrée. Fenêtres en bandes verticales à châssis en acier, remplacées en partie lors de la campagne de rénovation de 1958. Vaste hall d'entrée, cage d'escalier et ascenseurs. Deux appartements par étage.

Le Palais de la Folle Chanson voit son histoire débuter en 1924. Sans doute sous l'impulsion de la nouvelle loi sur la copropriété. Made-moiselle Gabrielle Rossignon, propriétaire du terrain depuis 1900, confie aux architectes V. Van Haelen et G. Rosenberg la conception d'une « maison de rapport » comprenant douze appartements. Ce projet de style Beaux-Arts restera sans suite. En mars 1928, elle s'adresse à Antoine Courtens pour reprendre le projet.

Les premières esquisses s'inspirent des plans de 1924, mais le projet final s'écarte radicalement du projet initial, transformant un immeuble assez banal en un édifice monumental. Antoine Courtens a compris l'intérêt de l'angle en y plaçant une imposante tour abritant le porche d'entrée, surmontée d'un campanile étoilé coiffé d'une coupole. Cet élément dynamique semble se détacher des façades rythmées par quatre oriels et de nombreuses fenêtres serties dans des trumeaux saillants. Les deux cheminées latérales, dans le prolongement des oriels ajoutent à la verticalité et à la monumentalité des façades (FIG. 1).

Mais Courtens porte avant tout son attention, sur les plans : il propose des variantes qu'il commente lui-même pour aboutir à une distribution

et des articulations entre les pièces plus novatrices, inclut des formes géométriques tel le cercle, l'ovale ou l'octogone, veille à l'apport de lumière naturelle même dans les pièces plus centrales, crée des perspectives intérieures étonnantes (FIG. 2).

La vie en appartement ne permettant plus l'accès à un jardin de ville, l'architecte en comble le manque par la création de grandes terrasses panoramiques. La rotonde, surmontée d'une coupole, renferme un espace de grande hauteur qui rend plus agréable encore l'utilisation des terrasses comme lieu de détente ou de réception.

L'immeuble réunit aussi des éléments de grand confort : deux ascenseurs « de maîtres », deux ascenseurs de service, le chauffage central, une installation de téléphonie, des armoires à linge chauffées, des trémies pour ordures ménagères, treize garages avec accès à une fosse d'entretien et un distributeur automatique d'essence, une loge de concierge pour assurer le service de gardiennage, des sanitaires pour le personnel technique occasionnel...

La construction est entamée en 1930 et s'échelonne sur près de deux ans (FIG. 3A ET 3B).

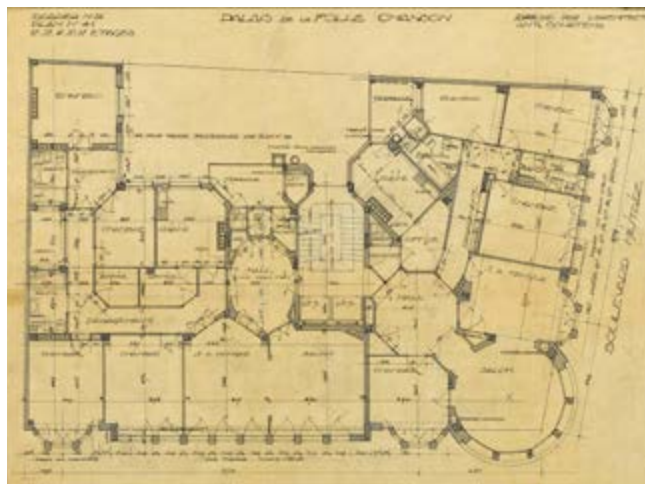


FIG. 2
Permis d'urbanisme, plan n°13, plan d'appartement, 2° au 8° étage (ACI 121-2/ © Antoine Courtens, 1928).

FIG. 1
Plan du permis d'urbanisme : Plan n°17, façade du côté avenue de la Folle Chanson (ACI, 547/1928 / © Antoine Courtens, 1928).



FIG. 3A
Palais de la Folle Chanson en construction, s.d. (archives Febelcem © Febelcem).



FIG. 3B
Palais de la Folle Chanson, s.d. (ca 1932) (CIVA collections, Brussels - fonds Antoine Courtens, photo Willy Kessels © sofam).

Plus de 130 plans ont été dessinés ; ils donnent de précieuses indications sur les modes et détails de construction, confirmant que l'architecte ne laissait rien au hasard. Outre les plans généraux des étages et des façades, on y trouve de nombreuses coupes, détails de châssis, de cheminées, de moulures, de menuiseries, de ferronneries, de calepinage de sol en marbre et de luminaires. En comparant ces plans et le projet achevé, il est intéressant de constater qu'il y a eu bon nombre de modifications et de simplifications en cours de construction. La crise boursière d'octobre 1929 peut sans doute expliquer ces simplifications apportées au projet. Les finitions de l'immeuble n'en restent pas moins luxueuses.

Le porche et le hall d'entrée ont été particulièrement soignés : soubassement de pierre bleue, sols en deux tons de marbres veinés gris découpés en cercles, murs lambrissés de travertin doré rythmés par des colonnes surmontées de luminaires en verre opalin, porte d'entrée en acier martelé, portes intérieures en placage de palissandre, miroirs placés en vis-à-vis démultipliant l'espace, ferronnerie ciselée encadrant les radiateurs. Ces riches alliances de pierres, bois, miroir et métal apportent un air de fête et contrastent avec l'aspect plus austère des façades.

La cage d'escalier reçoit un traitement similaire : marches et paliers en marbre, rampe d'escalier à motifs géométriques réalisée par les ateliers Waroquet, cabines d'ascenseurs en chêne moulurés et miroirs biseautés.

Les finitions des appartements sont également raffinées : parquets en chêne et marges en acajou, marbres des cheminées, tablettes de fenêtres et habillages de baignoires, moulures des plafonds, quincaillerie des portes et détails de menuiseries variant d'une pièce à l'autre... L'appartement du premier étage reçoit, pour sa part, un garde-corps intérieur et une ferronnerie décorative pour habiller une imposte vitrée.

Les châssis de fenêtres sont réalisés en acier et équipés de charnières et de quincailleries en laiton, selon un « système breveté qui permet la fermeture hermétique » et dont la finesse a permis le jeu subtil des divisions variant entre étages et entre travées. La partie en étoile de la rotonde était à l'origine également garnie de châssis de type mur-rideau, chaque fenêtre passant du 7^e au 8^e en cachant l'épaisseur de la



FIG. 4A
Coupes façades 1928_2025 01 06, façade boulevard Général Jacques : hypothèse de restitution 1928 (© Barbara Van Der Wee architects).

dalle en béton armé. Les fenêtres sont toutes équipées de persiennes en bois permettant une ouverture en projection.

Les façades avant reçoivent une finition en granito lavé, un revêtement nouveau pour l'époque qui imite la pierre d'Euville. Ce choix a permis une variété de détails : moulures en dents de scie, cannelures des trumeaux de fenêtres, consoles d'appuis de fenêtre prolongées par des ressauts verticaux, modénatures des cheminées encadrant la rotonde.

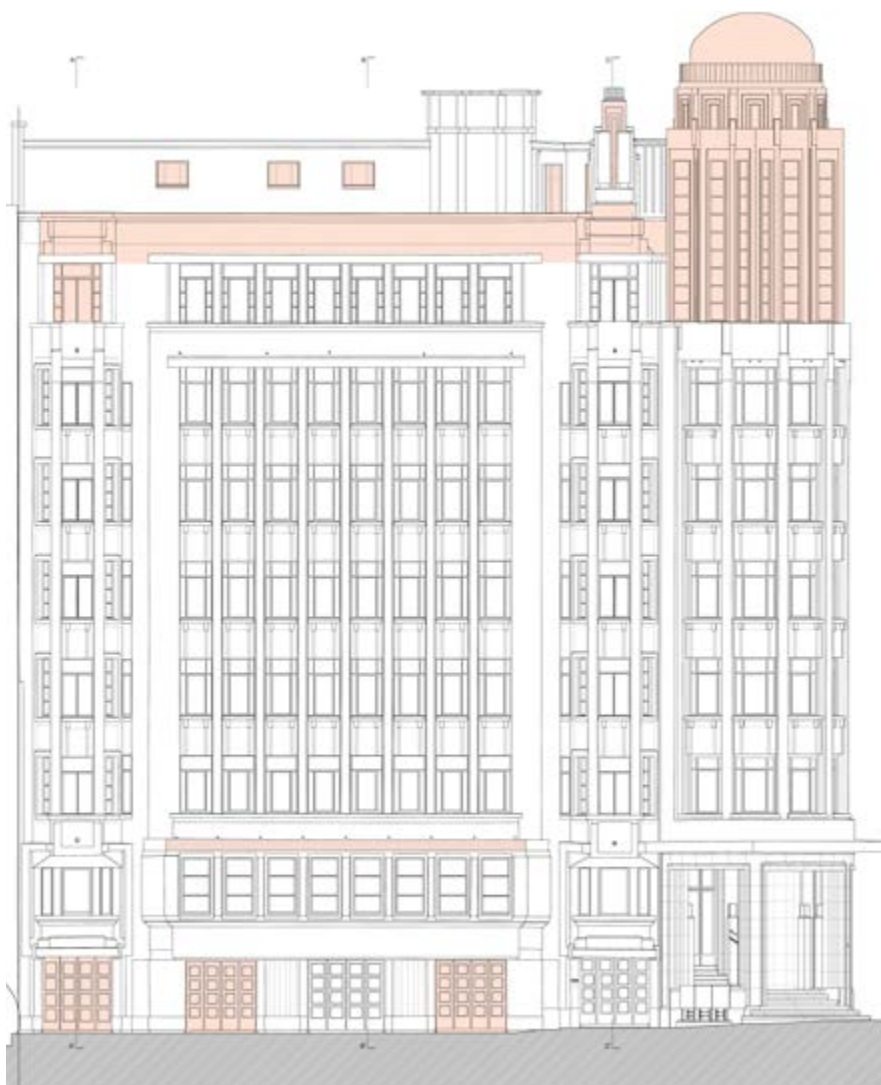


FIG. 4B
Coupes façades 1928_2025 01 06, façade avenue de la Folle Chanson : hypothèse de restitution 1928 (© Barbara Van Der Wee architects, 2025).

HISTORIQUE DE LA PROBLÉMATIQUE DES FAÇADES

Grâce au relevé exécuté par le géomètre expert Ellips Landmeters et complété par Barbara Van Der Wee Architects ainsi qu'à l'étude comparative avec les archives, au mémoire de Philippe Leblanc et à l'étude matérielle et technique réalisée par Fenikx, il a été possible de reconstruire les étapes consécutives et d'aborder la situation actuelle dans sa globalité (FIG. 4A et 4B).

1^{re} rénovation des façades (1958-1959) :

En 1958, d'après le cahier des charges de l'époque, Antoine Courtens et son fils Michel décapent – sans doute à cause de problèmes

d'étanchéité – l'intégralité de la coupole jusqu'au béton pour remplacer le granito lavé par un cimentage. Ils décapent également d'autres éléments des 7^e et 8^e étages et modifient les acrotères des terrasses pour les simplifier. Enfin, ils projettent une fine épaisseur de simili-pierre sur l'ensemble des façades principales.

1^{ère} mise en peinture (n.d.) :

Peu après (il est difficile de dater précisément l'intervention), une couche de peinture jaune est appliquée sur l'ensemble de la façade.

2^{ème} rénovation des façades et 2^e mise en peinture (1988) :

En 1988, les façades présentaient apparemment des chutes de matière, avec des détachements localisés du granito lavé. Les lacunes des façades sont alors restaurées avec de la cimentine et reçoivent ensuite plusieurs couches de peinture industrielle blanc titane. Les produits utilisés pour la partie supérieure de la rotonde sont différents de ceux utilisés pour le reste des façades.

3^{ème} rénovation des façades (1994) :

En 1994, du double vitrage est placé partout en façade dans les menuiseries métalliques d'origine.

Reconstitution des portes de garage (1996) :

En 1996, des portes de garage sont reconstruites à l'identique.

Dernière restauration des façades et 3^e mise en peinture (1999-2000) :

En 1999, l'ingénieur architecte Philippe Leblanc fait le constat du manque d'adhérence du granito lavé sur le béton, probablement à cause de l'absence de dégraissage du support avant la pose de l'enduit et à cause de dilatations différentielles. Le béton aussi présente ponctuellement des stades avancés de carbonatation et des détachements dus à l'éclatement de la matière.

Il traite et restaure alors le béton ainsi que les armatures et l'enduit aux endroits repérés ; en utilisant à nouveau un cimentage. Il prévoit également de restaurer les parapets modifiés et uniformise l'ensemble de la façade avec plusieurs couches de peinture blanc titane.

COMPOSITION ACTUELLE DES FAÇADES

D'après les études effectuées, les façades principales se composent généralement :

1. d'un support variable en béton ou en brique ;
2. d'une couche de granito lavé variant de 8 à 15 mm (et peut-être plus), composée – en 1929 – d'un liant de beige avec des incrustations blanches (blanc d'Ulm), jaunes (giallo di Verona) et rouges (griotte rouge) ou – en 1959 et 2000 – d'un cimentage épais (cimentine et autres) ;
3. d'une couche de simili-pierre beige-jaune projetée au mortier de chaux avec des pigments d'ocre, variant de 2 à 8 mm dans le relief (1959) ;

4. d'une couche de peinture lithopone avec des pigments d'ocre jaune (n.d. 1959 ?) ;
5. de plusieurs couches de couleur blanc titane dont une couche de protection UV épaisse avec du carbonate de calcium (1988) ;
6. de plusieurs autres couches de couleur blanc titane (2000)¹ (FIG. 5).

PREMIÈRES CONCLUSIONS

Les interventions ultérieures à la construction sont vraisemblablement dues à des problèmes techniques concernant d'abord le granito lavé (hypothèse de fissurations et de pertes d'adhérence liées à la dilatation différentielle du béton, de la brique et de l'enduit ainsi qu'à la complexité des moulures) et ensuite à la vulnérabilité des solutions employées pour y remédier (enduits trop fins, trop friables et posés sur un support non traité et instable).

Bien que les dernières couches de peinture semblent avoir résolu certains problèmes techniques, les derniers revêtements, salis par la pollution, commencent déjà à se désagréger. La qualité de la finition n'est pas optimale, tant en termes de durabilité qu'en termes d'esthétique et ne garantit en rien la stabilité des supports qui présentent parfois des délitements ponctuels. L'état de la façade dépend donc de l'état du granito lavé.

INTERVENTIONS DE CONTRÔLE NÉCESSAIRES

La compréhension des différentes couches et réparations appliquées sur le bâtiment est essentielle pour pouvoir cerner l'état actuel et les possibilités d'intervention. L'étude réalisée par Fenikx nous livre ces indications précieuses.

Afin de contrôler l'état du granito lavé qui est incomplet, il faut revenir à cette finition et enlever l'ensemble des revêtements jusqu'à le découvrir intégralement, ce qui vaut aussi pour le cimentage appliqué, entre autres, sur la partie supérieure de la rotonde. Cela implique de décaper toutes les couches de peintures et le simili-pierre projeté pour nous permettre de faire une étude pathologique du granito lavé et du cimentage.

Enfin, avec l'intervention d'un ingénieur en stabilité, il faut pratiquer des sondages à divers endroits de la façade pour contrôler l'adhérence du granito lavé sur son support.

1. Bureau Fenikx, étude matérielle et technique (chapitre 4.1 du Rapport des études), non publiée, 2024.

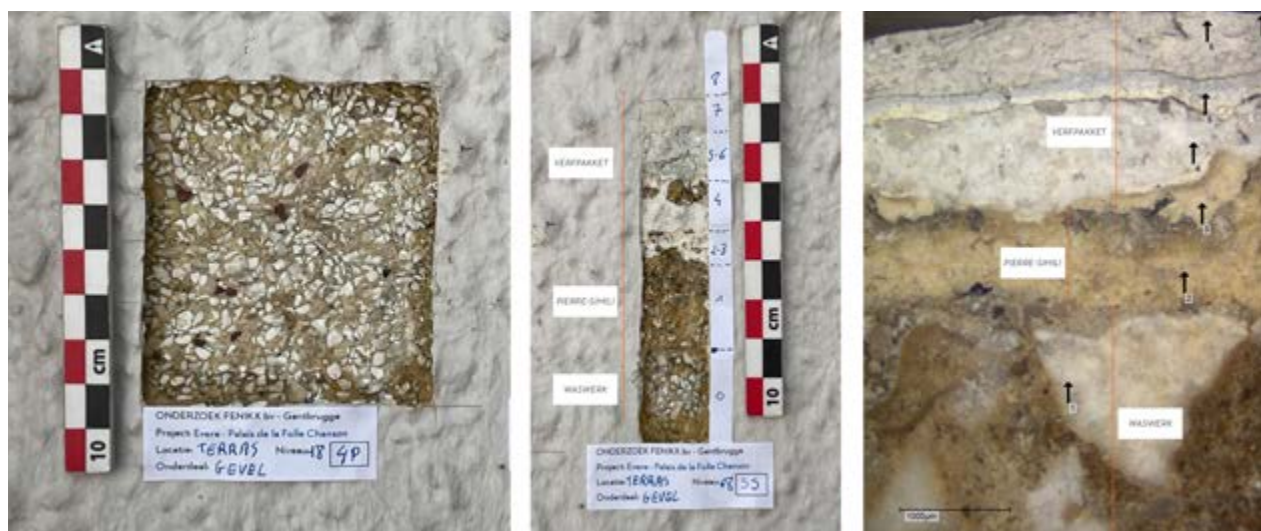


FIG. 5 Extrait de l'étude matérielle et technique du bureau d'études Fenikx, p.9, 2024 (© studie bureau Fenickx).

PROPOSITIONS GÉNÉRALES DE RESTAURATION

En ce qui concerne la partie supérieure de l'immeuble et particulièrement la rotonde, nous proposons de les restaurer dans leur état de 1928, avec l'ensemble des décors disparus. Pour le revêtement de la façade, nous proposons de poursuivre la logique de l'architecte Antoine Courtens. Vers 1960 il a pris la décision de résoudre les problèmes techniques et matériels du granito lavé en couvrant l'intégralité de la façade avec un simili-pierre projeté et peint. Nous proposons de nous placer dans la continuité de sa réflexion et d'appliquer des matériaux de revêtements et une couleur basés sur l'étude matérielle et technique réalisée par le bureau d'études Fenikx.

ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES

Actuellement, la persistance d'inconnues et le manque de réponses techniques suffisamment détaillées ne permettent pas la réalisation d'un cahier des charges d'exécution exhaustif. De fait, il n'y a aucune certitude sur la qualité de l'adhérence des différentes couches ni sur l'état du béton aux différents endroits de la façade. Cela entraîne l'imprécision du mètre et donc celle de l'estimation budgétaire. C'est pourquoi nous proposons la réalisation d'un essai de

convenance pour le décapage et l'application d'une nouvelle finition sur une travée de la façade, afin d'affiner le dossier d'exécution et l'estimation.

L'essai de convenance concerne deux thématiques majeures : d'une part, le décapage et la purge des enduits fragilisés ou fragilisant pour retrouver une surface d'accroche satisfaisante et, d'autre part, la restauration avec un enduit de finition satisfaisant sur les plans technique et architectural. En plus des contrôles du béton et de l'adhérence des revêtements, l'essai permettra de développer plusieurs techniques dans le but de choisir celles qui apporteront la meilleure satisfaction en matière de restauration.

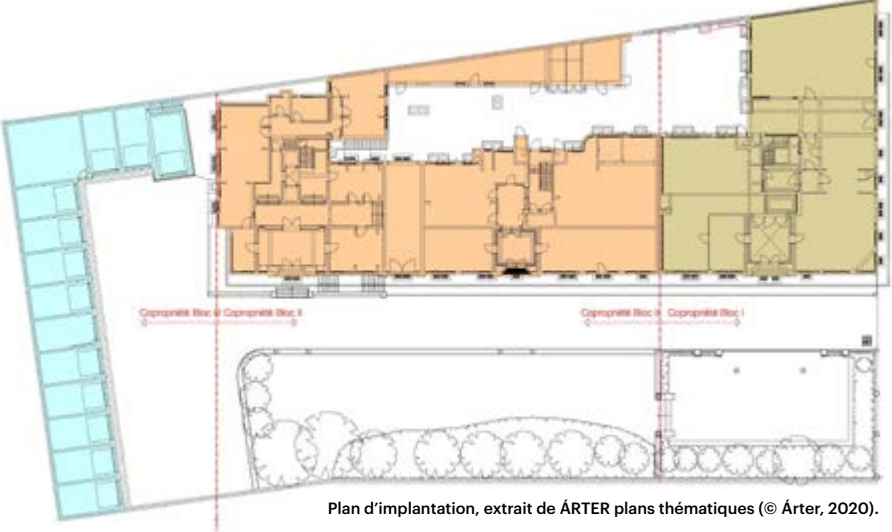
Les Pavillons Français

CARLA DEBARRE

ARCHITECTE ÂRTER ARCHITECTS

JOCHEN KETELS

IR-ARCHITECTE ÂRTER ARCHITECTS

LES PAVILLONS FRANÇAIS	
Adresse	Rue du Noyer 282-282b, Schaerbeek
Architecte(s)	Marcel Peeters, promoteurs Lucien et Gérard Kaisin 1930 - 1934
Classement	19 avril 2007
Description	<p>Immeuble à appartements construit en deux temps (blocs I et II) En 1935 à l'arrière du terrain un bâtiment d'un niveau abritant les garages est rajouté (bloc III) Ensemble de plan en U, implanté perpendiculairement à la rue et bordé à gauche d'une allée et jardin aménagé en terrasses. Les trois entrées principales se trouvent côté jardin.</p> <p>Ossature en béton armé, revêtement des façades : rez de chaussée granito lavé, étages côté rue et jardin crépi tyrolien, béton cimenté et briques de Boom pour la façade arrière.</p> <p>L'immeuble offrait à ses habitants des services : conciergerie, buanderie, logements pour le personnel de maison, salle de réunion, garages, espace commercial.</p> <p>À l'origine le penthouse disposait d'un toit-terrasse pourvu d'une pergola, aujourd'hui incorporée dans l'appartement. Des traces de la structure de la pergola ont été retrouvées. Il n'y a pas d'information dans les archives concernant la date de cette transformation.</p>  <p>Plan d'implantation, extrait de ÂRTER plans thématiques (© Ârter, 2020).</p>

Avec Les Pavillons Français, Marcel Peeters conçoit un ensemble de trois blocs interconnectés. Ce complexe dispose, pour l'époque, du confort le plus moderne (FIG. 1).

Le rez-de-chaussée et l'entresol se démarquent du reste de la façade par leur parement en granito gris foncé, verdâtre, composé de calcaire de Tournai, de mortier de ciment de haut

fourneau et de granulats de serpentine. Les étages se distinguent par une succession de bow-windows continus qui s'élèvent sur toute la hauteur de l'édifice. Sur les façades principales, enduites, ces éléments rythment la composition et accentuent la verticalité de l'ensemble, tandis que, sur les façades secondaires en briques, les travées et les étages se font jour par le contraste entre la brique apparente



FIG. 1
Vue d'ensemble depuis le fond de la parcelle (© G. de Kinder, 2023).

et le béton cimenté, offrant ainsi une lecture nuancée de l'élévation.

L'inspiration des gratte-ciel américains contemporains est évidente dans les toitures en gradins. Elles n'étaient pourtant pas prévues à l'origine.¹ Le projet initial comptait dix niveaux surmontant un soubassement, mais par la suite, il a été surélevé. Aujourd'hui, les parties latérales comptent 11 étages et la partie centrale 14.

Dans le projet d'origine, l'architecte Peeters dessine des menuiseries aux lignes épurées. Fidèle à son exigence de qualité, il opte pour du chêne massif dans le premier bloc, tandis que l'intérieur s'orne de matériaux nobles. Lors de la construction du deuxième bloc, un bois résineux plus économique a été privilégié et les finitions

des parties communes se sont avérées moins luxueuses. Si les façades restent identiques, le plan des appartements devient plus compact. Cette évolution sur quelques années traduit-elle les conséquences de la crise boursière ?

En plus du choix des matériaux, le plan intérieur reflète lui aussi une exigence de qualité : quasi chaque appartement, indépendamment de sa taille ou de sa localisation dans l'immeuble, bénéficie d'un plan traversant qui garantit un apport abondant de lumière naturelle tout au long de la journée.

L'ÉTAT AVANT RESTAURATION

En 2010, plusieurs signes préoccupant de vieillissement sont remarqués, nécessitant une intervention structurelle.

Un diagnostic technique complet a permis d'objectiver les altérations affectant l'enveloppe, liées à la fois aux structures et aux finitions extérieures.

L'étude du béton armé réalisée par l'entreprise Cortex a mis en évidence les dégradations importantes liées à la corrosion des armatures. L'humidité a provoqué la rouille des aciers, entraînant leur gonflement, l'éclatement du béton de couverture et l'apparition de fissures et d'épaufrures, particulièrement visibles au niveau des éléments en saillie comme les balcons, les corniches et les seuils. On observe également des armatures apparentes et des traces d'oxydation. La protection insuffisante du béton armé, aggravée par la faible épaisseur de béton recouvrant les aciers dans certaines zones sensibles, a favorisé la pénétration de l'eau et la carbonatation, compromettant la stabilité de certains ouvrages.

L'ancrage des garde-corps, encore majoritairement d'origine, posait une double problématique : technique (ancrages affaiblis par la corrosion, entraînant fissurations et éclatement du béton alentour) et réglementaire (hauteur non conforme aux normes actuelles de sécurité).

L'étanchéité des toitures avait fait l'objet d'interventions préalables au moyen de membranes d'étanchéité bitumineuses, posées sur les toitures mais aussi sur certains murs, couvre-murs et sols. Il ne s'agissait que d'un dispositif temporaire qui nécessitait une intervention correcte et durable afin de protéger les enduits et les supports sous-jacents et d'en assurer la durabilité.

1. Plans définitifs du 12/10/1932, dessinés par Marcel Peeters et signés par le maître d'ouvrage.

Si cette solution a assuré une protection fonctionnelle, elle a nui à l'esthétique de l'ensemble et accéléré la dégradation des enduits et des supports sous-jacents.

Les menuiseries extérieures montraient des signes de fatigue structurelle : bois pourri, déformations, vitrages non isolants, infiltrations. D'un bloc à l'autre, le vieillissement des menuiseries s'est révélé inégal en raison de la variété des essences de bois utilisées et des différences d'exposition aux intempéries qui ont directement influencé leur état sanitaire.

Par ailleurs, le chantier a mis en lumière les traces d'interventions antérieures, menées sans permis ou sans coordination, effectuées avant ou après le classement, générant des incohérences visuelles et techniques.

À ces désordres techniques s'ajoutent d'autres interventions réalisées sans vision d'ensemble : matériaux discordants, teintes disparates, profils de menuiseries étrangers au langage d'origine. Une partie de la menuiserie avait été remplacée par des châssis en PVC ou bois non conforme, et les portes de garages côté rue avaient été changées par des portes modernes banales. Enfin, certains balcons avaient subi des altérations plus ou moins importantes. Ces altérations, cumulées, réalisées au fil des décennies, avec ou sans autorisation, ont fragmenté la lecture architecturale du projet initial.

LA RESTAURATION, EXERCICE D'ÉQUILIBRE

De ces pathologies est née la campagne de restauration de l'enveloppe extérieure de l'immeuble. Plus qu'un défi technique, ce projet a surtout soulevé des enjeux pratiques et s'est inscrit dans une double ambition : sauvegarder et valoriser un patrimoine emblématique de l'architecture bruxelloise de l'entre-deux-guerres.

La restauration des bétons consistait à purger les parties dégradées, dégager et nettoyer les armatures corrodées pour ensuite les protéger par des traitements anticorrosion. Les volumes de béton manquants ont été reconstitués au moyen de mortiers de réparation adaptés, et un traitement de surface protecteur a été appliqué pour limiter les infiltrations d'eau et de CO₂ (FIG. 2).



FIG. 2
Etat de dégradation des bétons au niveau des toitures (© Árter, 2020).

Les façades avant ont fait l'objet d'un nettoyage en profondeur et d'un décapage ponctuel, visant à préserver les parties d'enduit encore saines. Le granito du socle présentait de nombreuses zones de décollement, notamment des parties manquantes principalement sur la frise en porte-à-faux entre le socle et la partie supérieure enduite causées par des infiltrations d'eau, des dégâts de gel et la rouille expansive des armatures. Ces parties ont été retirées et reproduites à l'identique à la suite d'une étude précise de la composition, de la granulométrie et de la teinte d'origine, assurant ainsi une restitution fidèle de ce matériau emblématique (FIG. 3A, 3B et 3C).

Les façades arrière ont été soigneusement nettoyées, tandis que les joints défectueux ont été retirés et un important travail de rejointoiement a été mené afin de garantir l'intégrité et l'homogénéité de l'ensemble (FIG. 4A et 4B).

Les balcons reflètent la construction en phases, se distinguant par leurs revêtements. Dans le bloc 1, la majorité des balcons en façade arrière sont recouverts de tomettes d'origine, tandis que ceux en façades enduites sont revêtus de granito moucheté caractéristique des années 1930. Dans le bloc 2, l'ensemble des balcons est intégralement réalisé dans ce même granito. Les interventions menées sur ces éléments ont varié en fonction de leur matériau et de leur état de conservation. Les balcons en granito



FIG. 3A
Socle en granito poli avant restauration (© Árter, 2018).

ont été soigneusement nettoyés, repolis et réparés lorsque cela s'avérait nécessaire afin de préserver leur intégrité et leur esthétique d'origine, tandis que ceux en tomettes, globalement en bon état, ont simplement été nettoyés et maintenus dans leur aspect d'origine.

Les garde-corps, bien que remarquablement conservés dans leur dessin, présentaient une forte faiblesse au niveau des ancrages. L'option retenue pour l'intervention a consisté au renforcement des ancrages *in situ*, une solution à la fois techniquement réalisable et respectueuse de la ligne architecturale de la façade (FIG. 5A, 5B et 5C).

Le traitement des châssis de fenêtres a constitué à lui seul un projet dans le projet. Une analyse stratigraphique a permis d'identifier les couches d'origine et de restituer fidèlement



FIG. 3B
Socle en granito poli, restitution à l'identique (M. Core © urban.brussels).

FIG. 3C
Socle en granito et châssis après restauration (© G. de Kinder, 2024).





FIG. 4A
Façade côté cour, avant restauration
(© Árter, 2018).



FIG. 4B
Façade côté cour après restauration
(© G. de Kinder, 2023).



FIG. 5A
Ancrage des mains courantes avant travaux (© Árter, 2020).



FIG. 5B
Ancrages en cours de restauration (© Árter, 2021).



FIG. 5C
Les mains courantes après restauration (© Árter, 2022).

les teintes historiques. Les études ont montré que les châssis à petits bois du socle étaient initialement vernis en imitation chêne, avec le cadre fixe et joint mastic en rouge brun pour mettre en valeur les ouvrants, tandis que ceux des façades enduites étaient entièrement peints en rouge-brun à l'extérieur et blanc crème à l'intérieur. Les interventions sur les châssis ont été définies après une inspection visuelle permettant d'évaluer leur état. Trois types d'interventions ont ainsi été menés. L'entretien, qui consiste en une remise en état superficielle : nettoyage, réparation mineure et mise en peinture. La restauration, qui engage un travail plus en profondeur avec des greffes et des remplacements localisés, là où des parties sont manquantes ou fortement détériorées. La restitution, nécessaire lorsque le châssis est trop endommagé pour être sauvé ou qu'il a été remplacé au fil du temps par un modèle ou un matériau non conforme. Dans ce cas, un nouvel élément est fabriqué en respectant scrupuleusement l'essence de bois et les profils historiques.

Dans une volonté d'adapter le bâtiment aux normes de confort d'aujourd'hui, dans la mesure du possible, les châssis ont été équipés de doubles vitrages ainsi que de joints d'étanchéité. Ces ajustements permettent d'améliorer la performance énergétique tout en préservant l'esthétique et l'intégrité patrimoniale des menuiseries d'origine.

Les portes de garage de la façade côté rue ont pu être restituées dans leur aspect d'origine, grâce à un modèle encore conservé, et adapté techniquement. L'ancien système de portes coulissantes a été remplacé par un système d'ouverture de type sectionnel, offrant à la fois plus d'espace intérieur – et davantage de confort pour les usagers, la porte pouvant être commandée par télécommande (FIG. 6).

Bien qu'il ne fasse pas partie de l'enveloppe au sens strict, le jardin constitue un élément structurant du projet architectural. Sa restauration s'impose comme une évidence pour réaffirmer le dialogue entre bâtiment et espace libre, mais aussi pour renouer avec l'aménagement initial. Un travail de relecture historique permettra d'esquisser une revalorisation du tracé, de la végétation et des circulations. Ce geste paysager, discret mais essentiel, participera pleinement à la cohérence de l'ensemble².

DÉFIS D'UN CHANTIER D'ENVERGURE

La restauration d'un immeuble à appartement est bien plus complexe que celle d'une maison individuelle. Il faut concilier les décisions de nombreux copropriétaires, avec des moyens et des objectifs différents.

Les limites entre parties privatives et parties communes ne sont pas toujours claires. Bien que définies juridiquement, elles sont souvent mal comprises, ou remises en question.

Une autre difficulté est la méconnaissance des implications du classement. Peu de copropriétaires en perçoivent les contraintes, et ne connaissent ni les droits et aides qu'il peut offrir.

En outre, face à l'objectif de cohérence patrimoniale à atteindre, la variété des altérations constatées demande des solutions différentes. Les enjeux ne sont dès lors pas les mêmes pour chaque copropriétaire.

Dans un chantier d'une telle ampleur une approche méthodique et une communication rigoureuse sont essentielles. C'est un travail de médiation, de sensibilisation et de négociation. Nous avons organisé des séances d'information, diffusé des fiches techniques adaptées et instauré un dialogue parfois individualisé afin d'expliquer les difficultés des interventions, les choix techniques nécessaires aux différentes options d'intervention et faire comprendre l'importance de la campagne, tant sur le plan fonctionnel, pour la durabilité des travaux, que sur le plan patrimonial, pour la valeur et l'histoire de la construction.

Il a ainsi fallu préciser les statuts de nombreux éléments : un châssis, par exemple, peut être considéré comme privatif, mais son aspect extérieur (couleur, profil, matériaux) affecte l'homogénéité d'une façade classée, et donc l'intérêt patrimonial collectif. De même, certains balcons, terrasses ou garde-corps, bien que utilisés à titre privé, relèvent d'un entretien commun s'ils participent à la stabilité ou à l'étanchéité de la structure globale. Certains éléments, bien que privatifs, doivent faire l'objet d'une intervention spécifique, imposée, car leur défaillance pourrait compromettre l'ensemble du bâti. Pour limiter les risques, la notion de "privatif obligatoire" a été introduite. Cette approche s'est avérée indispensable pour assurer la cohérence esthétique et la sécurité.

2. Le projet de réaménagement paysager est traité par un autre bureau indépendamment de la restauration des façades.



FIG. 6
Portes de garage, côté rue du Noyer, restituées à l'identique (M. Core, 2024 © urban.brussels).

Enfin, il faut souligner l'impact humain d'un projet d'une telle envergure. Vivre dans un immeuble en chantier n'est jamais anodin : échafaudages imposants, nuisances sonores, accès restreints... Autant de contraintes qui, combinées aux besoins propres de chaque occupant, ont rendu la planification particulièrement complexe.

BIBLIOGRAPHIE

VAN DIJK, P., Les immeubles à appartements à l'entre-deux-guerres, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2006 (Bruxelles, Ville d'Art et d'Histoire, 43).

MESNEL, G., « Les Pavillons français & La Résidence de la Cambre », *L'Art belge*, supplément au n° 1, 1936, pp. 121-124.

MIEROP, C., « La tentation de l'Amérique, le gratte-ciel à l'époque de l'Art Déco », *Architecture Art Déco Bruxelles 1920-1930*, Archives d'Architecture Moderne, Bruxelles, 1996, pp. 87-95.

N.N., « Le Building du Bd. Général Jacques », *L'activité architecturale en Belgique*, 16.10.1938 (supplément au Journal du bâtiment et des travaux publics), s.p.

Rapport inédit: 765-Etude historique ARSIS 2011, Bureau d'architecture Arsis.

Remerciements à Manuela Core, architecte et gestionnaire du dossier chez urban.brussels pour ses conseils.

Comité de rédaction

Jean-Marc Basyn, Julie Coppens, Suzanne Gillijns Paula Dumont, Valerie Orban et Cecilia Paredes.

Coordination scientifique

Paula Dumont

Conseillers experts

Manuela Core, Caroline Criquillon, Eric Demelenne, Catherine Leclercq, Anne Totelin, Manja Vanhaelen

Coordination de l'iconographie

Paula Dumont avec l'appui de Julie Coppens

Auteurs/ collaboration rédactionnelle

Carmen Azevedo, Renaud Bardez, Veronique Boone, Manuela Core, Caroline Criquillon, Carla Debarre, Odile De Bruyn, Eric Demelenne, Florence Doneux, Paula Dumont, Elisabeth Gerard, Thierry Henrard, Vincent Heymans, Chantal Kesteloot, Jochen Ketels, Philippe Leblanc, Catherine Leclercq, Isabelle Lecocq, Murielle Lesecque, Cécile Mairy, Valérie Orban, Cecilia Paredes, Emilia Pauchard, Savinien Peeters, Noémie Petit, Anne-Marie Pirlot, Mathilde Semal, Maité Springael, Caroline Styfhals, Barbara Van Der Wee, Manja Vanhaelen, Wivine Wailliez, Catherine Walraevens, Stefan Wouters

Rédaction finale en français

Valérie Orban

Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

Traduction

Oneliner

Traduction Abstract

service traduction SPRB

Relecture

Anne Marsaleix, Philippe Charlier, Julie Coppens, Alice Gerard, Nazim Lison Marina Rainoldi, Brigitte Van der Bruggen

Liste des abréviations

AGR – Archives générales du Royaume
AGRBC – Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale
AVB – Archives de la Ville de Bruxelles
CIVA – Centre international pour la ville, l'architecture et le paysage
ISAD – Institut Supérieur des Arts décoratifs
KIK-IRPA – Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium Institut royal du Patrimoine artistique
SLRB – Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
TP – Travaux publics
ULB – Université Libre de Bruxelles

ISSN

2034-578X

Dépôt légal

D/2026/6860/002

Cartographie article 3

Emilia Pauchard

Graphisme

Toast Confituur Studio

Création de la maquette

Polygraph

Impression

InitialP

Diffusion

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels.
bpeb@urban.brussels

Coordination des publications

Cecilia Paredes

Remerciements

Philippe Charlier, Céline Cheron, Adrien Dominique, Caroline Esgain, Marine Gerard, Pascale Ingelaere, Romain Landmeters, Harry Lielevie, Muriel Muret, Jules Poncin

Éditeur responsable

Sarah Lagrillière, directrice générale adjointe, urban.brussels (Service public régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine) Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles

Les articles sont publiés sous la responsabilité de leur auteur. Tout droit de reproduction, traduction et adaptation réservé.

Contact

Direction Connaissance et Communication
Mont des Arts 10-13,
1000 Bruxelles
www.patrimoine.brussels
editions@urban.brussels

Crédits photographiques

Malgré tout le soin apporté à la recherche des ayants droit, les éventuels bénéficiaires n'ayant pas été contactés sont priés de se manifester auprès de la Direction Connaissance et Communication d'urban.brussels.

Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

- 001 – Novembre 2011 – Rentrée des classes
002 – Juin 2012 – Porte de Hal
003-004 – Septembre 2012 – L'art de construire
005 – Décembre 2012 – L'hôtel Dewez
Hors série 2013 – Le patrimoine écrit notre histoire
006-007 – Septembre 2013 – Bruxelles, m'as-tu vu ?
008 – Novembre 2013 – Architectures industrielles
009 – Décembre 2013 – Parcs et jardins
010 – Avril 2014 – Jean-Baptiste Dewin
011-012 – Septembre 2014 – Histoire et mémoire
013 – Décembre 2014 – Lieux de culte
014 – Avril 2015 – La forêt de Soignes
015-016 – Septembre 2015 – Ateliers, usines et bureaux
017 – Décembre 2015 – Archéologie urbaine
018 – Avril 2016 – Les hôtels communaux
019-020 – Septembre 2016 – Recyclage des styles
021 – Décembre 2016 – Victor Besme
022 – Avril 2017 – Art nouveau
023-024 – Septembre 2017 – Nature en ville
025 – Décembre 2017 – Conservation en chantier
026-027 – Avril 2018 – Les ateliers d'artistes
028 – Septembre 2018 – Le Patrimoine c'est nous !
Hors-série – 2018 – La restauration d'un décor d'exception
029 – Décembre 2018 – Les intérieurs historiques
030 – Avril 2019 – Bétons
031 – Septembre 2019 – Un lieu pour l'art
032 – Décembre 2019 – Voir la rue autrement
033 – Printemps 2020 – Air, chaleur, lumière
034 – Printemps 2021 – Couleurs et textures
035 – Printemps 2021 – Georges Houtstont et la fièvre ornemaniste de la Belle Époque
036 – Automne 2022 – Points de vue
037 – Automne 2024 – Objets et collections
038 – Printemps 2025 – Focus 1939-99
039 – Été 2025 – Reconvertir les bureaux
040 – Printemps 2026 – Art Déco, résolument moderne

Retrouvez tous les articles sur
www.patrimoine.brussels



Résolument engagé dans la société de la connaissance, urban.brussels souhaite partager avec ses publics un moment d'introspection et d'expertise sur les thématiques urbaines actuelles. Les pages de Bruxelles Patrimoines offrent aux patrimoines urbains multiples un espace de réflexion ouvert et pluraliste.

L'Art Déco est indissociablement lié à l'esprit de l'entre-deux-guerres, période durant laquelle une vague de renouveau traverse la société. Ce numéro souhaite mettre en lumière cet aspect, avec des contributions qui abordent des thèmes sociétaux, comme l'accès des femmes à la profession d'architecte, ainsi que des sujets plus techniques, tel le défi que représentent les nouveaux matériaux de l'époque pour la restauration du patrimoine Art Déco aujourd'hui.

Sarah Lagrillière
Directrice Générale Adjointe

U



20 €



ISBN 978-2-87584-241-1