

Ingénieurs-Conseils

Medou infos

Le Bulletin d'information du Cabinet MEDOU

2014, N° 004

JANVIER 2014

L'HEURE EST A L'ACTION...



M. MEDOU MEDOU C.
Directeur Cabinet-MEDOU

« Je crois que nous devons mobiliser toutes nos énergies au service de cette cause et jeter toutes nos forces dans le combat pour la croissance. Il semble en effet que nos efforts, aussi louables soient-ils, ne suffiront pas, à leur rythme actuel, pour que le Cameroun devienne un pays émergent en 2035. »
Déclare le Président de la République du Cameroun, dans son message à la nation le 31 Décembre dernier. L'évaluation périodique qu'il en fait, et qu'il livre partiellement ici, n'est pas seulement légitime. Elle est une exigence, une méthode qui permet de corriger nos insuffisances et de sanctionner nos dérapages et nos défaillances. Ce message de fin d'année du Chef de l'Etat, établi ou rappelle en sourdine,

que ce qui constitue véritablement un frein au processus d'émergence, c'est l'action humaine, à travers le manque de vigilance, l'inertie, et la lenteur dans la prise de décision. Cela dit, on aurait tort de croire que l'insuffisance de résultats ainsi constatée et décriée, est le seul fait du gouvernement. Dans la ligne de mire du Président Paul BIYA, se trouvent aussi bien des coordonnateurs de projets et programmes, que des secrétaires généraux, Directeurs généraux, et même des Ingénieurs de génie civil.

«...l'ingénieur est au centre des Grandes réalisations. ... »

Dans une interview qui lui a été accordée, le Ministre des Travaux Publics, AMBA SALLA Patrice déclare: « l'ingénieur est au centre des Grandes réalisations. C'est lui qui doit réaliser toutes les infrastructures en vue. On ne peut pas trouver mieux pour avoir des infrastructures modernes, pérennes et qui satisfont les populations ». A travers ce message, le patron du MINTP incite les ingénieurs de génie civil à plus de rigueur au travail,

et à plus d'engagement dans la réalisation des projets, pour une émergence en 2035.

« Sursaut patriotique »

« Ou nous empruntons le chemin de la facilité, en reportant à plus tard les réformes [...] Ou nous nous fixons des objectifs élevés, en nous imposant une discipline collective ». Au vu de ces propos du Chef de l'Etat, force est de constater qu'il est donc question pour chacun de nous, dans les semaines et mois à venir, de tourner résolument le dos à la facilité, la routine, voire à l'autosatisfaction, pour éviter un enlèvement suicidaire, et espérer atteindre un seuil acceptable de bien-être pour l'ensemble de la population. C'est donc d'un « sursaut patriotique » dont le pays a besoin et que nous devons créer, si nous voulons préserver les chances de prospérité à laquelle nous aspirons tous. L'implication du Cabinet MEDOU au processus d'émergence étant réelle, nous vous invitons à vous associer à nous, pour vous fournir des prestations de qualités, dans le respect des différentes contraintes.

Bonne et Heureuse année 2014!

DANS CE NUMÉRO :

FINEXS VOYAGE S'ADAPTE AU MARCHÉ CAMEROUNAIS 1

CASINO-CITY SPORT-ALDO UN MINI CENTRE COMMERCIAL OUVERT 2

L'HUMIDITÉ UN RISQUE POUR LA SANTÉ 2

BIENTÔT UN TEMPLE POUR L'EPC SINAI 3

UNE MERVEILLE D'ARCHITECTURE... 3

DOSSIER TECHNIQUE: POURQUOI EXPERTISER SA MAISON? 5

RÉPONSE AUX LECTEURS SUR LES CONSÉQUENCES DE L'HUMIDITÉ 6

FINEXS VOYAGE: LA SOCIÉTÉ DE TRANSPORT ROUTIER

S'ADAPTE AUX EXIGENCES DU MARCHÉ CAMEROUNAIS

La société FINEXS VOYAGES Cameroun dans son développement et sa croissance, doit renforcer ses possibilités infrastructurelles à Yaoundé, face aux nombreuses sollicitations nationales et internationales, et à la forte concurrence de son champ d'activité: le transport des personnes et des marchandises. En effet, avec l'annonce des grands projets nécessaires à la relance de l'économie camerounaise ainsi que la poursuite de la concurrence entre les transporteurs routiers sur les

grands axes, FINEXS VOYAGES, soucieuse de l'implication, des sociétés nationales pour le succès de ces programmes et du nombre de passagers pour cause de mobilités professionnelles et familiales, se prépare à jouer un rôle de leader dans sa principale activité: le transport.

Il est question de créer et de moderniser les infrastructures d'accueil des passagers, par la construction d'agences futuristes, et de moderniser les équipements de transport, d'où l'im-

plication du cabinet MEDOU, en charge des différentes études techniques en matière de génie civil.



CASINO-CITY SPORT-ALDO: AMÉNAGEMENT D'UN

MINI CENTRE COMMERCIAL A AKWA DOUALA, PAR LE CABINET MEDOU.



Les Géants français de la mode et de la tendance CASINO-CITY SPORT-ALDO, ont sollicité depuis l'année 2012, les services du cabinet MEDOU, pour la réalisation dans le centre ville de la capitale économique, d'un mini centre commercial accolé au magasin city sport connu de tous..

C'est sous la direction de M.

MEDOU, et le suivi de M.TEGUEO, jeune collaborateur au Cabinet MEDOU, que ce projet ayant fait son entrée en mars 2012, a peu à peu pris forme, pour aboutir à ce splendide espace qui désormais, est ouvert au grand public à AKWA, dans la ville de Douala.

C'est une structure certes modeste dans l'espace, qui toutefois, présente un agencement de matériaux et de couleurs qui dévoilent une association dynamique de compétence, à savoir l'expérience du Cabinet MEDOU, et le savoir faire des dirigeants des dites structures.

Le Cabinet MEDOU vient à nouveau de démontrer son expertise dans le domaine du génie civil, et sa capacité à

relever les défis qui se présentent à lui.



« Le Magasin ALDO à AKWA, est le résultat de plusieurs mois de travail des ingénieurs du Cabinet MEDOU et Canadiens du ALDO Group »

AUTRES PROJETS EN COURS AU CABINET MEDOU.

EPC SINAÏ CITE DES PALMIERS: Présenté dans le premier numéro de MEDOU Infos, le projet de construction d'un temple pour le compte de l'église EPC SINAI est en cours, et au mois de Novembre 2013, la dalle a été coulée.



Une vue de la dalle

LA MERVEILLE D'ARCHITECTURE DU TRIMESTRE: LE ORLANDO STADIUM D'AFRIQUE DU SUD



Le Orlando Stadium vu de l'extérieur

Déjà célèbre du fait de l'histoire de son quartier, ce magnifique édifice l'est devenu encore plus, depuis qu'il a été tout récemment le site qui a accueilli les principaux dirigeants de la planète, pour le dernier hommage à l'ex-Président d'Afrique du Sud, Nelson Mandela..

Le **Orlando Stadium** (Afrikaans: **Orlandostadion**) est un stade omnisports situé à Orlando dans le township de

Soweto au sud de Johannesburg en Afrique du Sud. D'une capacité de 40 000 places, il est principalement utilisé

pour le football mais ce dernier peut également accueillir des

rencontres de rugby, des rassemblements, des concerts

et divers événements. Entièrement rénové depuis fin 2008, par de véritables professionnels du génie civil, ce stade moderne dispose de 120 suites, de salles de

conférence, d'un gymnase, de boutiques et de bureaux.

C'est le domicile du Orlando Pirates Football Club.

Histoire

Le *Orlando Stadium* a ouvert ses portes le 2 mai 1959, avec une capacité de 24 000 places et un coût de £37 500.

Il a été reconstruit à partir du 3 mai 2006 puis inauguré le 22 novembre 2008, après deux années de construction

pour un coût de 280 millions de Rands.

Le 22 mai 2010, 38 534 personnes assistèrent à la demi-finale de la saison 2010 de Super 14 entre les Bulls et les

Crusaders (39-24).

Le concert de célébration d'ouverture de la Coupe du monde de football de 2010 eu lieu

le 10 juin au Orlando

Stadium. Il a servi comme terrain d'entraînement pendant le tournoi.

Événements

- Terrain d'entraînement de la Coupe des confédérations 2009
- Terrain d'entraînement de la Coupe du monde de football de 2010
- Hommage à Nelson Mandela 2013.



Le Orlando Stadium, installation de la tribune, pour l'hommage à Nelson Mandela

CLIMAT DES AFFAIRES: Encore du Travail



Un camion de coton détourné dans le nord du Cameroun

Dans son message à la Nation le 31 décembre dernier, le président Paul Biya constate que les efforts du Cameroun, aussi louables soient-ils, ne suffiront pas, à leur rythme actuel, pour qu'il devienne un pays émergent en 2035.

En cause, entre autres, le taux de croissance qui n'est pas conséquent. En 2013, il affichait 4,8%, en deçà des prévisions qui étaient de 6,1%. En 2012, 4,6%, contre 4,1% en 2011. Si l'objectif visé n'a pas été atteint l'an dernier, il faut questionner l'investissement, reconnu comme étant le véritable moteur de la croissance économique. Sur ce point, le chef de l'Etat note que l'investissement privé - la principale composante à côté de l'investissement public - demeure, quant à lui, insuffisant. Il ajoute immédiatement que nous devons encore améliorer le climat des affaires. Le fait d'évoquer ces deux as-

pects, l'un à côté de l'autre, n'est pas anodin car il y a une forte corrélation entre le climat des affaires et l'investissement privé en particulier. Le climat des affaires décrit le cadre dans lequel les entreprises exercent leurs activités. Si ce cadre est favorable, les entreprises vont se sentir à l'aise et les opérateurs économiques prendront le risque d'investir massivement et ce faisant, ils seront les principaux créateurs de richesses et d'emplois, contribuant de ce fait à une société plus prospère par la redistribution des revenus.

Or, au Cameroun, il se trouve que le climat des affaires pose problème. En atteste, la contre-performance du pays dans le classement Doing Business 2014 de la Banque mondiale, intitulé : « Comprendre les réglementations pour les petites et moyennes entreprises ». En effet, comparé au rapport 2013, le Cameroun passe de la 162e place (sur 185 pays classés) au 168e rang, cette fois, sur 189 pays et affiche

zéro au chapitre des réformes. A travers ses indicateurs, Doing Business, qui sert d'instrument d'aide à la décision pour les investisseurs, mesure et suit l'évolution des réglementations applicables aux petites et moyennes entreprises des plus grandes mégapoles d'affaires de chaque économie (Douala pour le Cameroun) et ce, sur 10 étapes de leur cycle de vie : création d'entreprises, obtention des permis de construire, raccordement à l'électricité, transfert de propriété, obtention de prêts, protection des investisseurs, paiement des taxes et impôts, commerce transfrontalier, exécution des contrats et règlement de l'insolvabilité. ...

Extrait du Quotidien Cameroun Tribune, du jeudi 02 janvier 2014



Le Médecin du bâtiment, l'expert en génie civil.

« L'humidité est un fléau, d'autant plus dangereux qu'il se propage de manière sournoise, sans qu'on y prenne garde. »

Pourquoi un propriétaire doit-il faire expertiser sa maison ?

Faire expertiser sa maison. Pourquoi faire ? Il existe différentes circonstances et différents points qui justifient le recours à un expert immobilier. Il peut s'agir, pour un propriétaire, d'obtenir un simple éclairage, sur un point tel qu'une fissure (et la menace qu'elle représente) ou la valeur

telles responsabilités engagées.

Cette expertise peut parfois être un avis verbal. Le plus souvent, cependant, le propriétaire souhaite disposer d'un rapport formel, engageant la responsabilité de l'expert et permettant de conserver la trace des constatations et/ou préconisations articulées par l'expert immobilier. Et surtout, permettant d'appuyer sa position, dans un litige, à travers sa production, dans un négociation amiable ou à l'appui d'une assignation, devant le tribunal.

Au plan technique, les domaines d'intervention les plus courants sont l'expertise technique, en cas d'apparition de fissures, de problèmes d'humidité, de sinistre, de litige avec un entrepreneur, un constructeur, à propos de désordres ou de malfaçons.

Au plan économique, les domaines d'expertise les plus courants sont l'expertise de valeur vénale, dans le con-

texte d'une liquidation de communauté (divorce), d'une succession, projet d'achat, de vente ou de donation.

Des fissures, sur un mur porteur. Quel danger réel ? Que faire ?

Il existe différents types de fissures et leur aspect varie, en fonction de leur origine, de leur localisation,

de leur caractère structurel (ou non) et surtout des menaces qu'elles font peser, sur l'intégrité d'une maison, voire sur la sécurité des personnes, lorsque leur caractère évolutif est établi, par l'expert fissures. C'est ainsi leur examen minutieux qui permet à l'expert structure spécialisé en fissures, d'interpréter le symptôme et d'établir, les causes, le danger potentiel, les solutions réparatrices de principe, leur coût estimatif et les éven-

Mais toute fissure est potentiellement dangereuse, car (hormis quelques microfissures) les fissures sont souvent structurelles et évolutives.

Dans le doute – et compte tenu des enjeux matériels et humains – le principe de pré-

caution conduit des milliers de propriétaires, par an, à recourir aux services d'un expert structure, spécialisé en fissures.

Taches noires, odeurs nauséabondes. Que faire, en cas de problème d'humidité, dans votre logement ?

L'humidité est un fléau, d'autant plus dangereux qu'il se propage de manière sournoise, sans qu'on y prenne garde. Une légère odeur de moisi apparaît, on aère plus ou moins, puis on s'habitue. Ce sont alors les visiteurs qui s'en rendent compte, mais n'osent pas toujours en faire la re-



Pourquoi un propriétaire doit-il faire expertiser sa maison ? (suite et fin)



Fissures suite à l'instabilité du sol, objet d'expertise immobilière (malfaçons)

marque. Ces odeurs sont bien vite suivies de taches brunâtres sur les murs, le plafond, témoins du développement de moisissures et de micro-organismes allergènes, voire pathogènes. Ces désordres doivent être pris au sérieux, car ils menacent gravement, au terme d'une évolution parfois longue, à la fois la santé des personnes (et des enfants en particulier, dont le développement pulmonaire peut être irrémédiablement compromis, au terme d'allergies et d'affections respiratoires à répétition) et les structures bois (planchers et charpentes) parfois littéralement dévorées par l'humidité. Seul un expert immobilier indépendant est alors susceptible d'éclairer les enjeux véritables, l'origine de l'humidité, les remèdes permettant de l'éradiquer durablement et leur coût estimatif.

Qu'appelle-t-on désordres ou malfaçons, dans une construction ?

Les désordres sont les symptômes d'un dysfonctionnement, d'un sinistre (cause accidentelle), d'une malfaçon ou erreur d'exécution. Il peut, par exemple, s'agir de tassements différentiels, de fissures (structurelles ou non), d'infiltrations d'eau, de moisissures sur les murs (condensation), de problèmes de chauffages, de ventilation ou de climatisation etc. Dans de nombreux cas, des recours sont possibles, lorsqu'on est à même de comprendre la raison de la survenance des désordres et des responsabilités engagées. Un expert en bâtiment indépendant (tirant sa légitimité de sa neutralité de sa non-appartenance au monde de la construction) établira un diagnostic, sur les désordres, leur gravité (et la menace qu'ils représentent, à termes, pour l'ouvrage), ainsi que sur les remèdes de principe, leur coût estimatif prévisionnel et les responsabilités engagées.

En cas de vente de sa maison, comment fixer sa mise à prix ?

Fixer la mise à prix de sa maison est une chose aisée pour nombre de vendeurs. On se borne à rechercher, sur Internet ou dans les agences, des annonces de maisons à vendre comparables à la sienne, puis on fixe un prix 20% supérieur, à la valeur moyenne des annonces trouvées. Il reste alors à attendre, patiemment le « gogo » de service, pour espérer bien vendre sa maison. Et, s'il ne se présente pas, on baisse graduellement le prix de vente, par paliers.

Là où les choses se compliquent, c'est que nombre de biens en annonce ne se vendent pas et, en tout cas, rarement au prix annoncé. Et qu'ainsi les références de valeur, dont dispose le vendeur, ne sont pas fiables. Et, en outre, là où avant la crise, la vente d'un pavillon classique pouvait prendre 3 à 4 mois, il n'est pas rare que ce délai soit maintenant multiplié par deux ou trois, pendant que le prix chute de 20 à 30%.

Dans ces conditions, soit le vendeur n'a pas vraiment envie/besoin de vendre et n'est pas pressé, soit – par exemple en cas de divorce ou de mutation – il est nécessaire, pour les vendeurs, de réaliser leur vente, dans un délai rapide. Il convient alors de fixer rapidement une mise à prix réaliste et sans complaisance. Or, le conseil en la matière, des agences, n'est pas toujours fiable. Car, soit on peut les suspecter de sous-évaluer ou vouloir le brader, pour assurer rapidement une commission, soit on peut penser, au contraire, que leur stratégie est de flatter (provisoirement) le vendeur, pour obtenir un mandat... si possible exclusif. Seul un expert en valeur vénale indépendant permet alors d'éclairer la véritable mise à prix et de finaliser la vente, dans un délai acceptable. De même manière, le conseil d'experts immobiliers indépendants est recherché par les acquéreurs, désireux de juger de la valeur des biens qui leur sont proposés, en toute indépendance.

« Au plan technique, les domaines d'intervention les plus courants sont l'expertise technique, en cas d'apparition »

REPONSE AUX LECTEURS SUR:

LES CONSÉQUENCES DE L'HUMIDITÉ SUR LA SANTÉ :

SOUVENT NÉGLIGÉS, LES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ SONT DE VÉRITABLES DANGER POUR LA SANTÉ



Champignon rouille à bords blancs, sur une plinthe en bois et sur une maçonnerie.

Le taux d'humidité et la qualité de l'air intérieur de votre habitation sont des facteurs qui influencent le confort et la santé de votre famille. L'excès d'humidité dû à la condensation, à la remontée capillaire ou aux infiltrations, la présence de la mûre, des acariens, des moisissures et des autres parasites causent des affections respiratoires graves qui touchent surtout les enfants et les adolescents vivant dans des habitations malsaines.

Les allergies respiratoires

L'allergie respiratoire désigne la sensibilité de certaines personnes pour les substances allergènes : les mycotoxines et les spores produits par les moisissures, les allergènes contenus dans les déjections des acariens, les émissions toxiques causées par la dégradation chimique de certains matériaux de construction attaqués par l'humidité, etc. Un Français sur cinq est atteint d'allergie et une fois sur deux, elle est respiratoire. La réaction allergène se traduit par une rhinite (écoulement nasal, nez bouché, éternuements, conjonctivite), ou bien par une toux qui signale l'apparition de l'asthme.



Effets de la Rhinite

La rhinite

La rhinite allergique (chronique) se manifeste par

l'inflammation et la congestion de la voie nasale, l'irritation oculaire, la toux, la fatigue et les maux de tête. Par opposition à la rhinite saisonnière (rhume des foins), qui est provoquée par le pollen, la rhinite permanente est due à la vie dans un milieu trop humide et mal ventilé et à la présence des acariens, des poils d'animaux et des moisissures.

L'asthme

L'asthme est une maladie allergique qui se manifeste par la gêne respiratoire intense et la sensation d'étouffement. Les statistiques montrent que 20% des Français souffrent d'asthme aujourd'hui. Dans certaines régions, 65 à 90 % des asthmes de l'enfant et du jeune adulte sont associés à une sensibilisation due aux acariens des poussières de maison et au confinement des habitations.

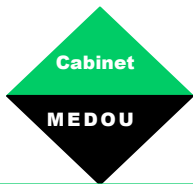
La santé de votre maison, c'est la santé de votre famille !

Toutes ces maladies respiratoires sont l'effet indésirable d'un surcroît d'humidité dans votre maison. S'il est ignoré, tout problème d'humidité peut devenir incontrôlable et irrémédiable. Dans ce cas, un diagnostic précis s'impose dès l'apparition des

premiers signes d'humidité. Parce que traiter votre maison, c'est enlever tout risque de maladie respiratoire !



« La santé de votre maison, c'est la santé de votre famille ! »



Ingénieurs-Conseils
Engineering Consultants

Cabinet MEDOU

La passion du bâtiment et des Travaux Publics

Adresse : Bonamoussadi, axe des plateaux, lieu dit maison verte BP : 12902 Douala - Cameroun

Tél : (237) 33 47 64 64 / 99 91 12 80

Fax : (237) 33 47 62 62 E-mail :

contact@cabinet-medou.com

cabinetmedou@yahoo.fr

Site web: www.cabinet-medou.com/fr

Le Cabinet MEDOU présente une structure souple, dynamique et innovante, au service des projets, des réalisations et des litiges.

Notre équipe d'ingénieurs et d'architectes pluridisciplinaires, s'est donnée pour objectif premier le devoir vous fournir des prestations de qualité, dans le respect du budget et du planning d'exécution.

Nos Missions et Services:

- Contrôle et Maitrise d'œuvre
- Audits Techniques
- Expertise

