



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Monsieur,

Faisant suite à notre visite des lieux ce mercredi 17/02/2021, veuillez trouver ci-dessous le rapport de nos constatations ainsi que notre diagnostic.

Dans le garage on constate des taches d'humidité et la présence d'un film d'eau dans le coin droit.

Cette humidité est également présente au sol vers le mur arrière et le bâtiment voisin. Vous nous signalez qu'il y a une colonne technique et un monte-charges dans le garage voisin.

Il sera nécessaire d'avoir une entrée à cette pièce pour vérifier.

(Photo 1 – 2)

Au rez-de-chaussée de votre appartement duplex se trouve le séjour et la cuisine.

Vous nous signalez l'isolant faible des tuyaux d'évacuation qui se trouvent dans la colonne du côté droit de la cuisine. Il sera difficile de donner une preuve que l'isolant ne répond pas à la norme.

Lors de notre entretien sur place vous avez indiqué votre intention de poser un habillage sur cette colonne.

Nous vous informons qu'il y a moyen de poser des panneaux isolants d'épaisseur réduite, il s'agit de panneaux en mousse PU avec revêtement voile ciment de part et d'autre. Ces panneaux existent en épaisseur réduite. Le fait de désolidariser la colonne de l'habillage aura déjà un effet isolant.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Les panneaux sont disponibles sur le marché entre autres sous le nom WEDI ou Lux Elements.

Si vous désirez intégrer un regard de visite dans la colonne technique, il y a des regard avec une finition discrète tel que le Prolock de Gyproc, Semin offre des regards comparables.

Tout l'appartement est équipé d'un système de ventilation, système du type D.
En principe ce type de ventilation possède l'étude préalable et le plan de ventilation.
Il y a moyen d'obtenir ce plan du promoteur.

En particulier l'installation du rez-de-chaussée devra être conforme à la norme, il s'agit de la norme NBN D50-001 qui prévoit une ventilation de $3.6 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$.
Le plan de ventilation devra apporter la preuve que les deux grilles avec une position au plafond, une grille à côté de l'autre, garantit ce débit et respecte ce standard.
(Photo 3)

La conception d'une ventilation de balance (type D) contient en général une ventilation avec l'entrée d'air fraîche dans les locaux secs tel que chambre, bureau... avec grilles de passage vers les autres pièces et avec extraction dans les pièces humides ou pièces avec air plus chargé telle que salle de bains, toilette, cuisine.
L'installation dans votre appartement ne semble pas suivre ce dessin – ce qui explique le bruit et la différence de pression en ouvrant la porte entre le hall d'entrée et le séjour.

La dernière planche de parquet, devant le châssis, n'est pas de niveau.
La norme pour la planéité de sols en parquet est une tolérance de 3 mm sous la règle de 2 mètres.
Comme nous l'avons signalé sur place, une correction du parquet sera très délicate.
(Photo 4)

Dans la salle de bains le plafond montre deux endroits dégradés.

Une première tache est une trace d'infiltration à proximité du puits de lumière.
Nous avons mesuré le taux d'humidité, cette tache n'est plus humide.
Vous nous renseignez que des réparations à la toiture ont été exécutés et que la tache est apparu après cette intervention.
Il restera donc nécessaire de définir d'où vient cette tache, pour une toiture plate il y a toujours moyen de faire un test de mise sous eau.

Une deuxième tache est visible vers la porte, cet endroit est toujours humide ce qui indique une infiltration qui est toujours active.
(Photo 5)

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Dans la toilette on voit la prolongation de la décharge qui se trouve du côté droit de l'unité de ventilation. Vous nous signalez qu'il y a régulièrement des infiltrations à ce niveau. Malgré des travaux de réparation à la toiture, ces infiltrations ne sont pas arrêtées

(Photo 6)

Une inspection de la toiture montre un nombre de défauts.

Il s'agit de l'évacuation de la toiture, le niveau de l'évacuation est plus élevé que la membrane de la toiture (photo 7).

Des stagnations d'eau sont présentes à différents endroits.
(Photo 8)

En vue de la surface de la toiture il faudra vérifier si la section de l'évacuation est suffisante et respecte la norme NBN EN 12056-3 ou est conforme à la bonne pratique qui demande 1 cm² de décharge par m² de toiture.

Est-ce que la toiture est équipée d'un trop plein pour évacuer les eaux pluviales en cas d'obstruction de la descente ?

Nous n'en avons pas vu.

Les remontées de la membrane sont fixés par profilé Z.

Nous ignorons la raison de la présence de tape sur ce profilé.

Par contre le nombre de fixations est limité, à certains endroits on constate qu'il n'y a que 3 fixations pour une longueur de 2 mètres.

Est-ce conforme à la bonne pratique en suivant STS 244 du CSTC ?

(Photo 9)

Les remontées qui contournent la coupole manquent d'adhérence.

La sortie d'air du système de ventilation est une ouverture qui n'est pas protégée, cette ouverture est orienté plein ouest donc dans la direction des vents et des pluies dominantes. Nous ignorons pourquoi cette ouverture est recouverte partiellement de ducked tape.

(Photo 10.)

Nous vous souhaitons bonne réception de notre rapport et nous restons à votre disposition pour des renseignements complémentaires.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Nous vous envoyons la facture avec les honoraires en annexe.

Nous vous présentons, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour VALORS

Guy Langsberg

Photo 1 – 2



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Photo 3



Photo 4



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Photo 5

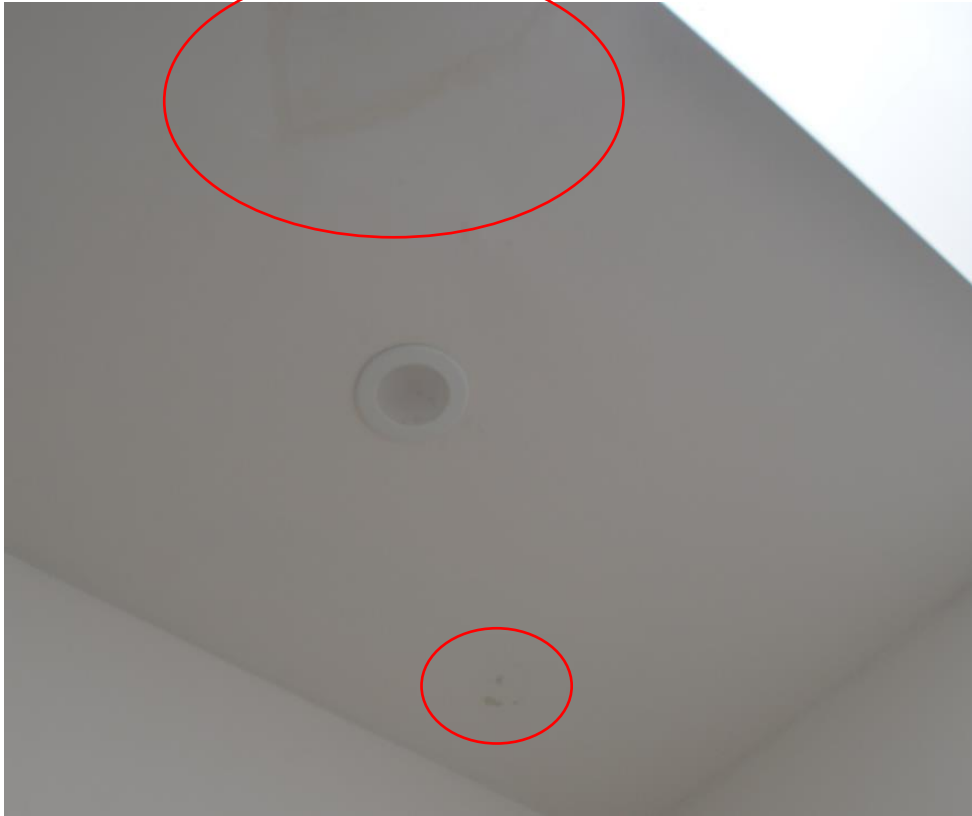


Photo 6



VALORS

Photo 7



Photo 8



VALORS

Photo 9



Photo 10

