



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Madame, Monsieur,

Faisant suite à notre visite des lieux ce jeudi 28/01/2021, veuillez trouver ci-dessous le rapport de nos constatations ainsi que notre diagnostic.

La visite a eu lieu pendant un temps pluvial après une nuit et matinée de pluie et cela pendant une longue période. La température extérieure étant de 10 ° C.

Nos indications gauche/droite s'entendent en regardant l'appartement de la rue.

L'immeuble est un ancien immeuble industriel qui a été transformé il y a 6 ans.

Monsieur XXX nous montre 3 endroits dégradés.

Dans la pièce avant une dégradation est visible dans le coin de gauche, au-dessus du châssis.  
Dans le bureau qui se trouve au milieu de l'appartement, le plafond est dégradé.  
En arrière de l'immeuble à l'extérieur il y a des traces d'écoulement des eaux sur une poutre.

La dégradation dans la pièce avant se situe à la façade avant, au-dessus du châssis, dans le coin gauche.

L'humidité mesuré au Protimeter est de 80%.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Il y a une légère présence de moisissures, les dégradations sont visibles également sous forme de taches et de boursoufflements dans la peinture.

Malgré la pluie pendant les heures qui ont précédé notre visite, il n'y a pas de gouttes ni coulées qui sont visibles.

La thermographie montre un zoning plus froid, qui correspond à la tache.

La pièce est humide, nous mesurons (appareil PCE 555) une humidité relative de 68.48 % avec un point de rosée de 11.61 °C

Certains autres points de la façade avant montrent des traces de moisissures à la suite de condensation.

Les châssis sont des châssis à double vitrage – on peut supposer que ces châssis datent de la rénovation de l'immeuble. Une grille de ventilation est présente en haut du châssis, cette grille n'était pas ouverte lors de notre visite.

Dans la pièce se trouve également une cuisine ouverte.  
L'appartement est habité en permanence.  
Un grand nombre de plantes se trouve dans la pièce.

Photo 1 – 2 : dégradation à l'intérieur

Photo 3 – 4 – 5 : toiture / façade

Dans le bureau qui se trouve au centre de l'appartement, une trace d'infiltration est visible au plafond, à côté de la coupole.

La peinture a lâché à la suite d'une infiltration récente.

(Photo 6)

Sur la poutre à l'extérieur de la chambre des traces de coulée sont visibles.

Pour ces deux dégradations vaut une constatation identique : malgré les pluies il n'y a pas de gouttes visibles.

(Photo 7)

La toiture est une toiture plate munie de membrane d'étanchéité bitumineuse.  
On peut supposer que la toiture a été rénovée pendant les travaux de rénovation complète.  
Nous n'avons pas pu vérifier la présence ou le type d'isolant en dessous de la membrane.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Sur la toiture on voit deux évacuations dans la proximité des dégradations dans l'appartement.

Il s'agit de l'évacuation dans le coin avant gauche et à 3 m du coin arrière gauche également.

Au bord des deux évacuations un affaissement et une flaque d'eau qui stagne, sont visibles.

A proximité de l'infiltration dans le bureau central, on ne voit pas de dégradation de la membrane. Un morceau de cimentage a lâché autre part.

Les remontées de la membrane ont l'air correct et son couvert par couvre-murs en béton muni de casse-gouttes. Localement la membrane n'est pas fixée à 100 %. (Voir photo 4)

Photo 8 – 9 : toiture au-dessus de la dégradation arrière et au-dessus du bureau

## Diagnostic :

Les dégradations constatées se situent sur les plafonds ou sur le haut des murs et poutres.

Il n'y a pas de conduites d'alimentation d'eau ni chauffage dans le plafond.

Sur la toiture se trouve la membrane d'étanchéité et il y a deux descentes d'eau pluviale à proximité des dégradations.

Quoique certaines traces de condensation sont visibles, la nature des dégradations indique clairement une infiltration.

Il y a moyen de remédier.

Les dégradations sont à la suite de légères infiltrations.

Le fait que, lors de notre visite, il n'y avait pas de gouttes ou d'infiltration directement visible n'implique pas qu'il n'y a pas de problème.

Une réparation est impératif.

Comme des dégradations d'une membrane bitumineuse sont difficilement visibles, nous conseillons de traiter une surface assez importante (10 m<sup>2</sup>) autour chaque point d'infiltration.

Le traitement contient la pose à la flamme molle d'une couche supplémentaire de membrane bitumineuse.

Pour les deux affaissements, il est indiqué de passer à une inspection et une mise à niveau préalable.

Avant la pose il sera également indiqué de bien contrôler la membrane existante sur la présence de poches d'air ou de poches d'eau.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Nous vous conseillons de vérifier quand la toiture a été rénovée.  
Comme il s'agit d'une rénovation totale on pourrait invoquer la garantie sur les travaux.

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

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

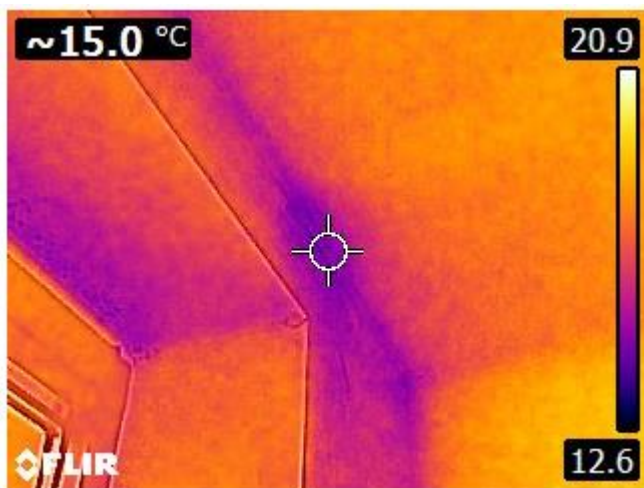


Photo 3 – 4 – 5



# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES



# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Photo 6



Photo 7





# VALORS

Photo 8 - 9

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

