



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Monsieur,

Faisant suite à notre visite des lieux ce vendredi 26/02/2021, veuillez trouver ci-dessous le rapport de nos constatations ainsi que notre diagnostic.

La visite a eu lieu pendant un temps sec, avec une température extérieure de 10 ° C.

La nuit avant notre visite était une nuit de forte pluie.

La période qui précède du 10 au 20 février a été caractérisé par gel et neige.

Constatations :

L'appartement du troisième étage est un appartement deux chambres de +/- 80 m<sup>2</sup>.

L'appartement est habité par une famille de 3 personnes, deux adultes et un enfant.

Il y a un important problème de condensation dans l'appartement.

Lors de notre visite l'humidité mesuré au PCE 555 était de 60.43 % dans le passage et la cuisine, le châssis de la salle de bains étant déjà ouverte avant notre arrivée.

Le point de rosée est de 8.18 °C. (1)

Le plafond de la salle de bains, la cuisine et le passage, ainsi que les pourtours des châssis montrent une présence très importante de moisissures.

La thermographie montre des ponts thermiques importants au niveau des plafonds de la salle de bains, de la cuisine et du passage.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Malgré les pluies de la nuit qui a précédé notre visite, il n'y avait pas de coulées ou gouttes.  
(Photos 2 - 6)

Dans le séjour une trace locale d'une infiltration est visible sur le haut du mur qui sépare le séjour de la cuisine. (7)

Le plafond du sas à côté de la porte d'entrée montre également des traces de moisi. (8)

Au-dessus du châssis de la chambre principale on retrouve un balcon, le plafond n'a pas d'isolant particulier.

A part les traces de moisi et des problèmes à la suite de pont thermique, il y a quelques traces de légère infiltration à la façade avant, en particulier du côté droit du châssis en regardant le châssis de l'intérieur.

(Photo 9 -13)

En bas du châssis et sur la tablette de la fenêtre on constate des dégradations.

Les châssis sont des châssis PVC à double vitrage.

Les appuis de fenêtre ainsi que les joints souples à l'extérieur sont dégradés.

(Photo 14 – 17)

La petite chambre se trouve également à la façade avant.

Cette chambre est utilisée comme local réserve uniquement.

Il y a quelques traces de moisi dans cette chambre, il s'agit de petites traces.

La thermographie indique une construction et un isolant qui est comparable à la grande chambre.

(Photo 18 – 21)

Il y a un étage supérieur qui couvre les chambres et le séjour, en arrière de l'étage supérieur on trouve une grande terrasse.

Nous ignorons la mise en œuvre de la terrasse.

Lors de notre visite il n'y avait pas d'infiltration visible ce qui fait croire que l'étanchéité de la terrasse est suffisante.

(Photo 22– 23)

L'ensemble des châssis sont des châssis PVC double vitrage.

Les châssis ne sont pas équipés de grille de ventilation.

Vous nous montrez l'appartement qui se trouve à l'étage supérieur.

Cet appartement n'a pas de traces de condensation.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Vous nous informez que l'appartement du troisième étage est occupé depuis 8 mois et que, au début de la location, l'appartement du troisième étage était dans un état comparable au 4<sup>ème</sup> étage.

## Diagnostic :

L'appartement est fort dégradé, la condensation a pour suite une présence très importante de moisissures et de champignons.

L'origine du problème se situe dans la combinaison d'une humidité élevée dans l'appartement, une faible ventilation et un faible isolant thermique.

Le taux d'humidité que nous avons mesuré dans l'appartement lors de la visite était supérieur à 60 % - lors de la visite le châssis de la salle de bains était ouvert et lors de notre arrivée uniquement un adulte et un enfant étaient présents. Il n'y avait pas d'activité qui produit de la vapeur (cuisine, prise de douche...)

Dans ces circonstances, le point de rosée est de 8 °C – ce point de rosée monte en cas d'une humidité plus importante.

La thermographie montre un nombre de ponts thermiques tels que le plafonds de la cuisine, passage et salle de bains et tel que la partie sortante du plafond de la chambre.

Dans la période froide que nous avons connu pendant le mois de février, les ponts thermiques étaient à une température plus basse.

Lors de la visite on a 10 °C à l'extérieur et nous avons des surfaces intérieures qui sont mesurées à 14 – 15 °C.

L'effet de condensation sera renforcé si l'ambiance intérieure est plus humide, quand on cuisine, prend une douche...

Un nombre d'autres dégradations est moins important mais demande également une intervention.

Il y a une infiltration locale dans le mur qui sépare le séjour de la cuisine ainsi qu'une infiltration légère dans la façade du côté droit du châssis.

Nous n'avons pas vu d'autres traces d'infiltration.

Les joints souples qui contournent les châssis sont à réparer, il est indiqué de rendre la surface des appuis de fenêtre plus lisse.

Il sera important de garder les évacuations basses des châssis bien ouvert afin de limiter la quantité des eaux qui pourraient rentrer par le bas des châssis.

L'état actuel de l'appartement est très mauvais mais il y a moyen de remédier.

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Un premier acte est possible de suite : il sera nécessaire de ventiler l'appartement beaucoup plus fort, il s'agit d'une combinaison de chauffage et ventilation.

Bien chauffer les lieux avant de ventiler va faire que l'air que l'on évacue peut prendre une charge plus importante d'humidité – qui partira lors de la ventilation.

Bien évidemment il est indiqué de limiter d'éventuelles autres sources d'humidité, par exemple il faudra éviter de sécher du linge à l'intérieur.

Vous avez un bon exemple de ce qu'une intervention pareille peut avoir comme résultat : il suffit de voir l'état de la petite chambre, qui n'est pas isolée d'une autre façon que le restant de l'appartement mais qui ne reçoit pas de vapeur – la chambre est utilisée comme réserve.

En cas d'une ventilation correcte, il y aura probablement moyen d'arriver à un résultat que l'on observe dans cette chambre.

Une intervention plus structurelle commence par la pose de grilles de ventilation dans un nombre des châssis en particulier dans la grande chambre, la cuisine et la salle de bains. Il sera évidemment nécessaire que les grilles restent ouvertes, surtout en hiver.

Vous savez également améliorer la ventilation par la pose d'un extracteur d'humidité (oui ou non muni de hygromètre) dans la cuisine et/ou la salle de bains dans le mur opposé aux grilles.

Le renfort de la ventilation est à combiner à une amélioration de l'isolant de l'appartement, en particulier les plafonds de la salle de bains, la cuisine, le passage dans la cuisine et le plafond sortant de la chambre.

Il y a plusieurs techniques disponibles pour isoler le plafond.

Ce travail est à exécuter avec beaucoup de soin, afin de ne pas déplacer le problème (en déplaçant le point froid) et afin de suivre la bonne technique p.e. un écran de vapeur sera indispensable pour éviter des problèmes ultérieurs.

Pour compléter les corrections, nous vous signalons qu'il existe des peintures efficaces pour éviter la formation de moisissures (p.e. Sikagard 403 Steridex de chez SIKA)

Ces peintures sont efficaces mais ne pourront jamais remplacer les interventions qui précèdent.

A part les interventions thermiques & ventilation, une amélioration de l'étanchéité de la façade avant est à prévoir.

Il s'agit d'un traitement étanche du petit balcon en haut, par l'application de produits Sikafloor p.e. ainsi que l'introduction de solins.



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Le pourtour des châssis est à rénover, en particulier les joints souples qui contournent les châssis. Les anciens éléments qui contournent les châssis sont à contrôler à la même occasion.

Le bas des châssis est à contrôler en ce qui concerne le rejointoiement mais aussi en fonction de l'entretien : en vu de l'orientation exposée des châssis en façade avant, il faut veiller à ce que les évacuations des châssis restent bien libres. Simultanément le plat des appuis de fenêtres est à traiter afin de rendre la surface plus lisse pour améliorer l'évacuation. Un produit étanche est à prévoir à la même occasion.

En vue de la nature du problème il y a moyen d'envisager une intervention en étapes consécutives.

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

# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

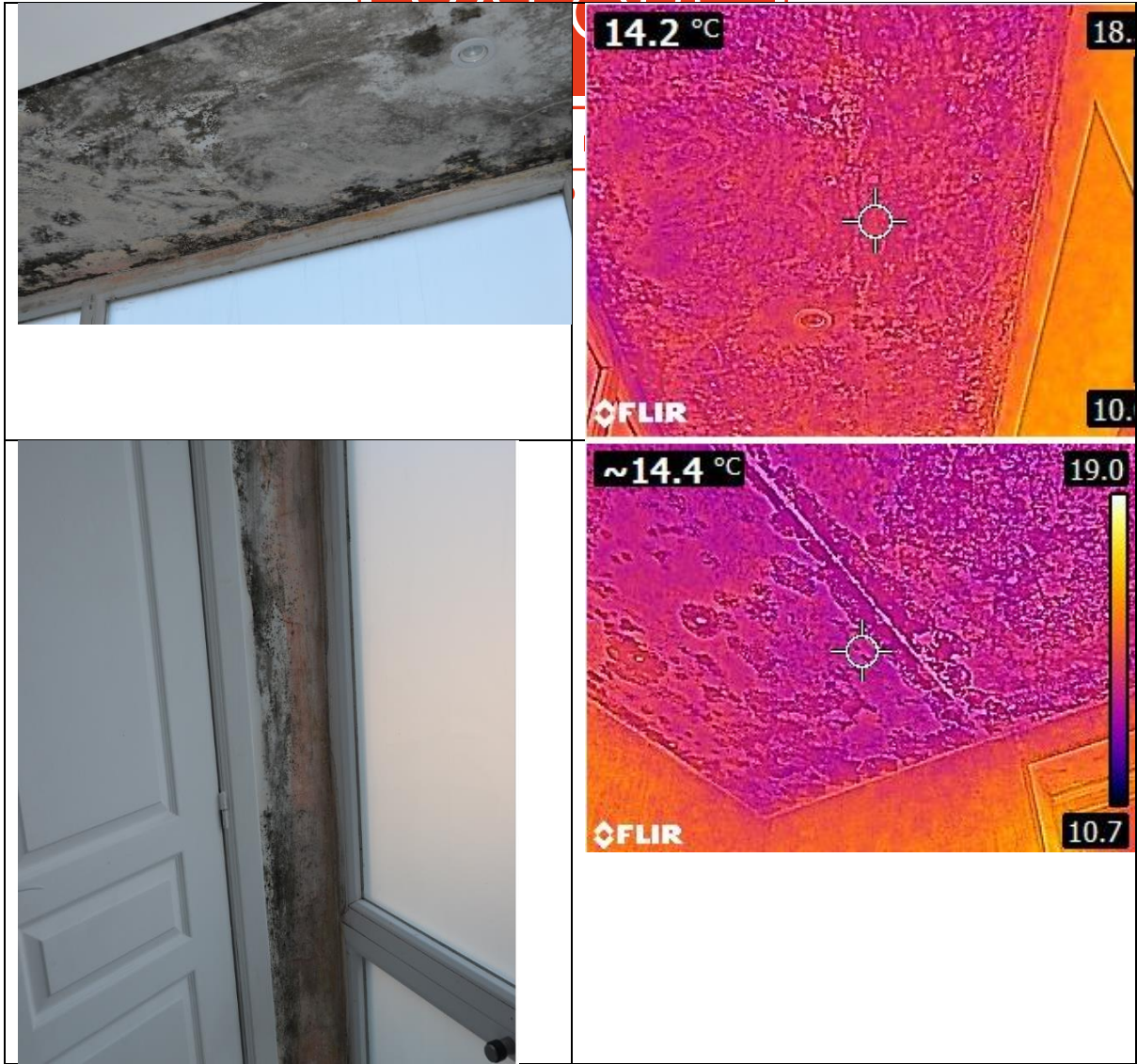
1.



2-6







7



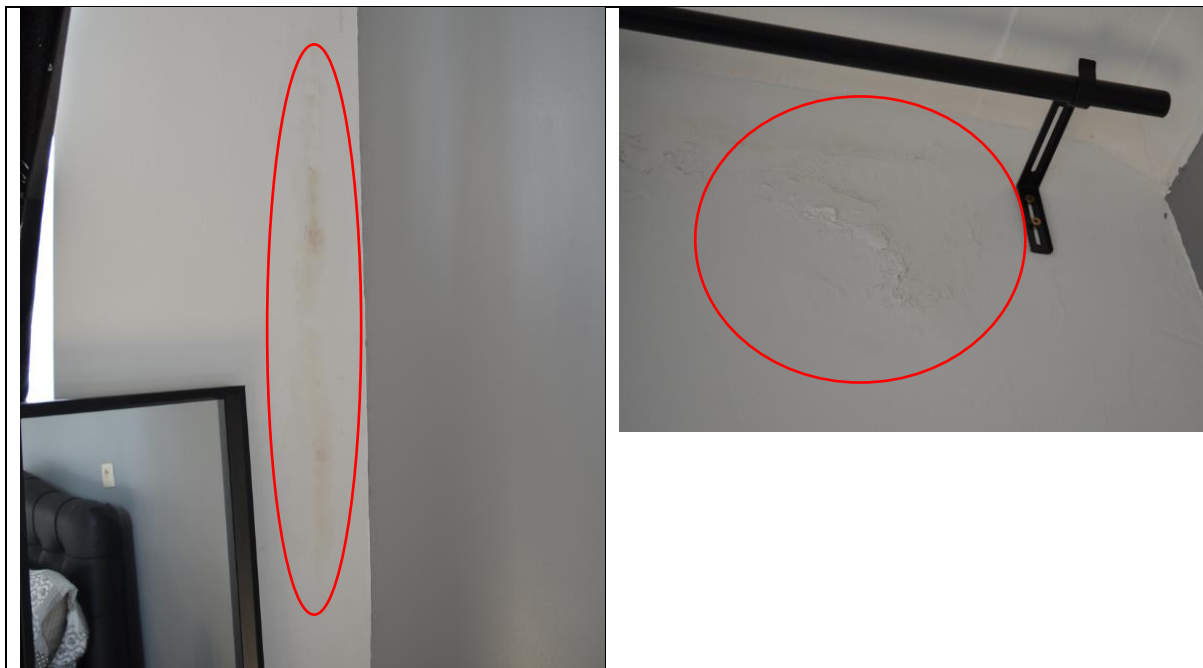
# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION  
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

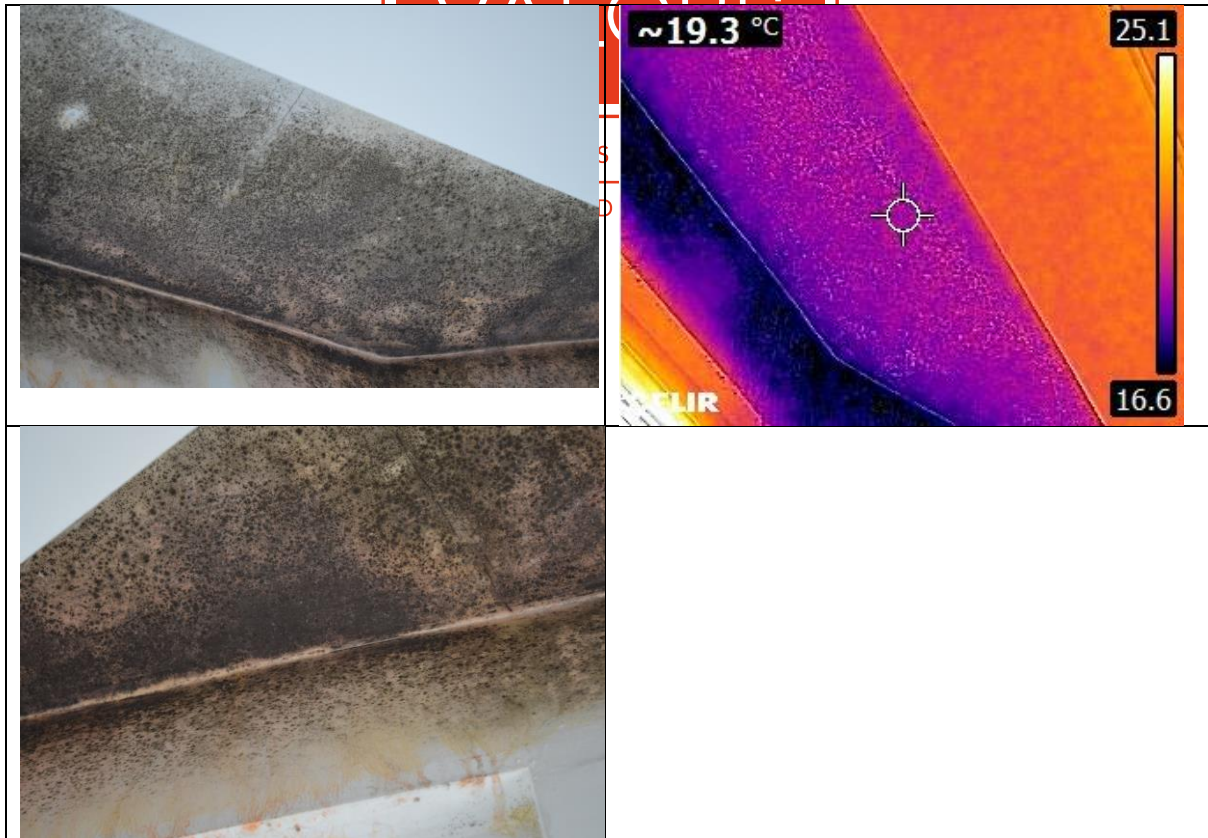
8



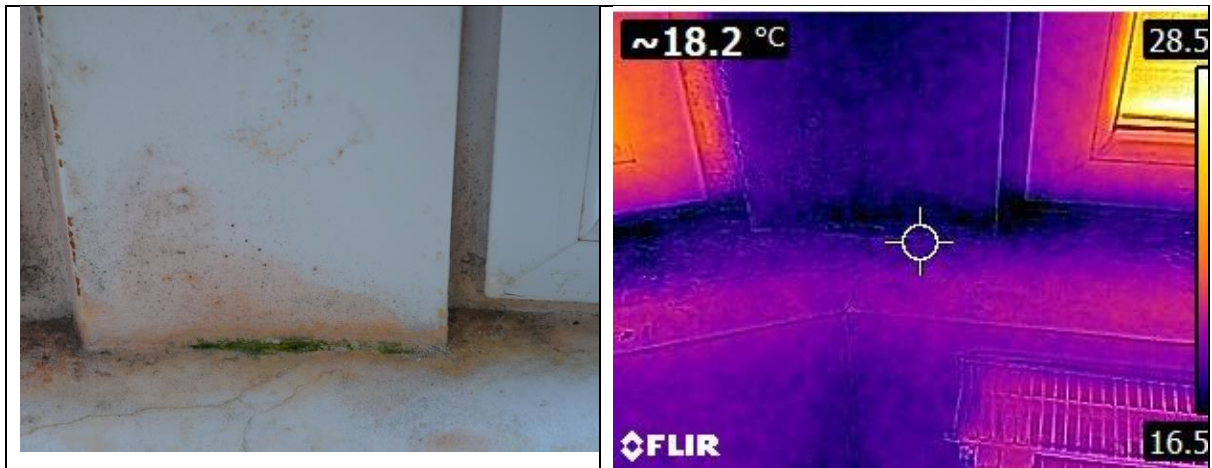
9 – 13 Chambre, haut







14 – 17 châssis chambre, bas





18 – 21



# VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

22 - 23

