



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Madame, Monsieur,

Faisant suite à notre visite des lieux ce mardi 26/01/2021, veuillez trouver ci-dessous le rapport de nos constatations ainsi que notre diagnostic.

La visite a eu lieu pendant un temps sec, la température extérieure étant de 3 ° C.
La fin de l'année 2020 et le début de l'année 2021 ont connu un nombre de jours avec pluie longue et intensive.

Monsieur XXX nous montre les traces de moisi qui sont visibles dans le séjour, à la façade avant. Le moisi est présent autour du châssis au milieu de l'appartement, cette partie de la façade est avancée.

Le moisi se situe en haut du châssis, de part et d'autre et en bas du châssis, avec une présence forte dans la baie qui contourne le radiateur.

Les autres châssis en façade avant ne connaissent pas de problèmes de moisi.

(Photo 1 – 2)

Mesuré au Protimeter, le taux d'humidité est de 50 à 60 % au niveau des taches.

(Photo 3)

L'humidité relative dans l'appartement est de 72.20 % (mesuré PCE 555) ce qui est un taux élevé, ce qui donne un point de rosée de 11.20 °C. La ventilation de l'appartement est faible. Ceci implique qu'à l'instant que le mur, la vitre, le linteau prend une température de moins que 11.20 ° C, l'humidité condensera sur la surface froide.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

(Photo 4)

La thermografie indique que le pourtour du châssis présente une valeur isolante faible, il s'agit d'un pont thermique.

(Photo 5 – 6)

Les châssis sont des châssis PVC double vitrage, ces châssis ne sont pas tout récent mais ne datent pas de la construction de l'immeuble.

Sur les châssis et les vitres, des gouttes à la suite de condensation sont présentes.

(Photo 7)

Les châssis ne sont pas munis de grille de ventilation.

Le troisième étage est en retrait, la partie de l'immeuble qui sort de la façade est recouverte d'une étanchéité en zinc, cette étanchéité a été soudée.

L'unique évacuation se situe du côté droite de la façade, de l'eau stagne sur 1 – 2 m à partir de l'évacuation.

A cet endroit on ne nous a pas signalé des problèmes au deuxième étage.

(Photo 8)

Le zinc est en faible pente (en vue de la largeur de la façade).

L'étanchéité n'est pas neuve mais donne une impression générale correcte, localement les bords de la feuille de zinc sont soulevés. A certains endroits de l'eau pluviale stagne.

(Photo 9)

La partie sortante de la façade principale ne présente pas de traces d'infiltration.

(Photo 10)

Diagnostic :

Dans le mur dégradé il n'y a pas de conduites d'eau ni des tuyaux d'évacuation.

L'étanchéité en zinc qui couvre la partie sortante n'est pas neuve, la surface qui reste régulièrement sous eau ne provoque pas de problèmes.

Un problème d'infiltration devrait provoquer des coulées au deuxième étage, en plus une infiltration cause des dégâts sur toute la hauteur.

Sur le mur dégradé, on voit du moisi au-dessus du châssis, peu ou moins de moisi sur toute la hauteur du châssis pour ensuite constater un grand problème dans la baie du radiateur, surface qui est en plus couverte par la tablette appui de fenêtre.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Toutes les constatations indiquent un problème de pont thermique.

La combinaison d'un pont thermique et d'une humidité relative élevée à l'intérieur de l'appartement créent de la condensation sur les surfaces les plus froides.

Autre qu'une infiltration, de la condensation crée une ambiance qui est favorable pour le développement d'un champignon et de traces de moisi.

Le fait qu'il n'y a pas de problème dans les autres pièces de l'appartement est à la suite de différences dans la construction – la dégradation est située uniquement dans la partie sortante de la façade.

Dans la présente période de confinement, l'occupation des habitations est différente, à savoir que les occupants sont présents plus souvent, l'humidité relative à l'intérieur est plus élevée.

Il y a moyen de remédier.

Une première possibilité est la pose d'une grille de ventilation dans les châssis. Pour ce faire il sera nécessaire de changer le vitrage, le châssis pourra rester.
(Telle ventilation est efficace pour autant qu'elle soit ouverte !)

Une deuxième possibilité est la pose d'isolant du type thermogips sur le mur et dans la baie du radiateur.

Ce produit isole et évite le contact direct entre l'air chaude et humide à l'intérieur et le linteau ou le mur froid.

Le thermogips est à terminer par enduit et peinture.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette intervention est à exécuter avec beaucoup de précaution : il s'agit de ne pas créer un autre point froid qui risque de déplacer le problème.

Nous vous signalons un remède qui évite la formation de moisi : des peintures du type Sikagard 403 éviteront la formation de moisi, sans éviter la condensation et sans améliorer l'isolation.

Les systèmes de peinture Sikagard sont disponibles sur le marché professionnel et sont à appliquer par des professionnels.

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



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

La couverture en zinc n'est pas neuve. Il est impossible d'indiquer la période que le zinc restera étanche.

A terme nous vous conseillons la rénovation du zinc.

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

Photo 1 – 2



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

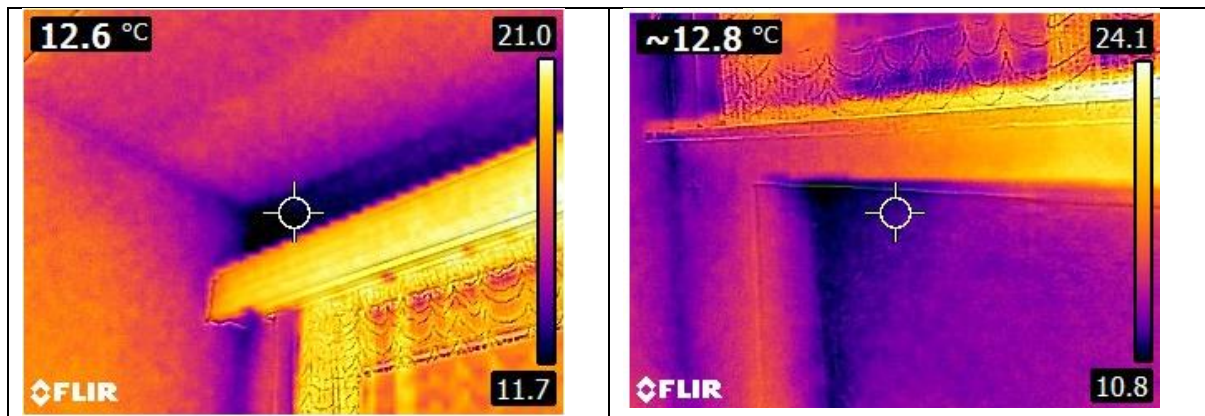
Photo 3



Photo 4



Photo 5 – 6



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Photo 7



Photo 8



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Photo 9



Photo 10

