



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Madame, Monsieur,

Faisant suite à notre visite des lieux le lundi 15/02/2021 et en date du 10.03.2021, veuillez trouver ci-dessous le rapport de nos constatations ainsi que notre diagnostic.

La première visite a eu lieu pendant un temps sec, après une semaine de neige et gel. Pendant la période qui a précédé la semaine de gel, on a eu beaucoup de pluie, régulièrement d'une longue durée. La deuxième visite a eu lieu en temps normal pour la saison.

Au rez-de-chaussée, les testeurs (Protimeter/ Laserliner Moisture Master) réagissent positivement sur le mur qui sépare la chambre de la salle de bains derrière le radiateur. Cette réaction est mesurée sur une hauteur limitée uniquement. Ce mur est l'ancienne façade arrière de la maison. Après enlèvement d'un morceau de tasse et peinture, on constate la présence d'une feuille isolante recouverte d'une membrane métallique qui explique la réaction des appareils. Le mur est sec à cet endroit.

Le haut du mur présente également des traces d'humidité, le papier est décollé localement. Nous n'avons pas mesuré de l'humidité à cet endroit. (Photo 1 – 2)

La colonne qui reprend la décharge des eaux de l'étage a été démontée. La décharge est neuve et en bon état. Sur la laine de verre on voit des traces d'une ancienne infiltration.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Il n'y a pas d'autres désordres à constater.

Toujours au rez-de-chaussée, au milieu du mur du séjour (côté n° 3) il y a des anciennes traces d'humidité.

Vous nous signalez qu'il n'y a pas d'évolution de cette tâche.

Nous mesurons de l'humidité à l'endroit identique du mur du premier étage.

On mesure des taux d'humidité qui s'élèvent jusque 80 % (Protimeter).

Cet appartement est en plein travaux, le plafonnage du mur est partiellement décapé, il n'y a pas de conduite, chauffage ou autre tuyauterie à cette place.

Une couche d'accrocheur type Betocontact a été appliquée. (Photo 3 – 4 – 5)

Vérification de la toiture ne donne pas d'indication.

Dans le passage en bas de l'immeuble n° 3, à une distance identique de la façade avant, on retrouve un cache de tuyaux de descente.

Autour du cache un nombre de coulées est visible.

Après démontage du cache, deux descentes en PVC orange sont visibles.

Les tuyaux montrent des traces de coulées.

Les tuyaux se trouvent entre deux briques de façade, derrière les tuyaux on voit le mur de la maison voisine n° 1A. (Photo 6 – 7)

Le propriétaire de la maison n° 3 nous confirme que le chauffage a eu un problème de pression et un groupe de sécurité a laissé couler des eaux qui ont également causé des problèmes à l'intérieur.

Nous n'avons pas vu l'intérieur de cet immeuble.

Le problème semble persister.

Le propriétaire de l'immeuble n° 3 annonce que la commande pour le remplacement du groupe de sécurité est confirmée auprès d'un chauffagiste.

La locataire de l'étage supérieur du n° 3 nous informe que les problèmes d'eau existent depuis un an et que, depuis lors, aucune intervention a eu lieu.

Le garage du n° 1 A présente un nombre de dégradations.

Une nouvelle étanchéité a été appliquée sur la terrasse – toiture du garage.

Le produit appliqué a une agréation Européenne, mais pas d'agrément Belge.

L'étanchéité n'occasionne pas de grandes infiltrations – malgré cela en période de grosses pluies des gouttes d'eau sont visible au plafond du garage.

Au-dessus de la porte de garage, une infiltration persiste.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

A l'intérieur la majorité des dégradations qui sont visible sont des taches de moisissure à la suite de condensation. Il y a également des boursoufflures et de la peinture qui s'écaille.

La pièce a une faible isolation thermique aussi bien qu'une faible ventilation, deux ouvertures sur le mur voisin, à distance réduite et sur une hauteur presque identique. La ventilation de l'appartement est faible et influence le degré d'humidité dans le garage.

Les murs du garage sont munis d'anciens couvre-murs, la protection et les peintures sont vétustes, il y a des traces de réparation en ciment. (Photo 8 -14)

La décharge intérieure qui se trouve à l'extérieur de la façade d'origine au premier étage descend dans la salle de bains du rez-de-chaussée.

A partir de la dalle entre les deux étages cette décharge a été remplacée.

Dans cette dalle on retrouve un ancien avaloir métallique, vers le haut la décharge est dans l'état d'origine.

L'intérieur de la décharge a été contrôlé à la caméra endoscopique sur une distance de 8 m. L'état général de la décharge est bon, un seul endroit peut être légèrement dégradé mais il est possible qu'il s'agisse plutôt de saleté. (Photo 15 -16)

Diagnostic :

Le problème le plus actuel est le problème d'humidité dans le séjour, côté n° 3, des appartements du rez-de-chaussée et du premier étage.

Dans l'immeuble 1 A il n'y a pas de conduites ni décharges à cet endroit.

L'humidité au premier étage reste à une valeur identique (l'appartement n'est pas chauffé pendant les travaux mais il est en tout cas bien ventilé.)

D'après les renseignements que nous avons reçu sur place et en vu des traces des écoulements il sera absolument indiqué de vérifier de l'autre côté du mur mitoyen donc au niveau de la maison n° 3.

Nous attirons votre attention spéciale sur le fait qu'il ne sera pas possible de poser un revêtement ou une finition sur ce mur dans son état actuel.

Cette situation peut provoquer chômage immobilier.

La décharge en arrière de l'immeuble est en bon état général.

Nous avons compris que les raccordements au premier étage seront rénovés pendant les travaux de rénovation.

Nous vous conseillons de prévoir un couvercle ou autre accès dans la décharge à cet instant, la longueur sans chambre de visite ou autre accès est important.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

L'étanchéité de la toiture terrasse qui couvre le garage demande une vérification.
Par temps de grosse pluie il y a des gouttes qui percent.
Et il reste un goutte à goutte au-dessus de la porte de garage.
Un test de mise sous eau peut donner une indication à ce propos.

Afin de mieux protéger, il y a moyen de prévoir des nouveaux couvre-murs. Il sera probablement possible de poser ces nouveaux couvre-murs sur les couvre-murs existants. Le nouveau couvre-mur sera de largeur suffisante et muni de casse-gouttes. Le mur extérieur est à sonder, suivi de décapage du ciment défectueux. Réparations locales à l'aide d'un mortier de réparation à résines, si besoin des enduisages sont à exécuter à l'aide d'un enduit à base de ciment. Un procédé de peinture souple avec entoilage (le système Murfill avec entoilage est probablement le plus ancien sur le marché, plusieurs fabricants offrent ce type de produit) peut déjà offrir une meilleure protection. Ces systèmes sont à terminer par peinture acrylique pour extérieurs.

A l'intérieur du garage l'amélioration de la ventilation est conseillée, en tout cas en créant un courant d'air dans toute la longueur du garage, avec une ventilation basse et une ventilation haute. Une ventilation électrique est (encore) plus efficace.

La condensation sera évitée ou réduite en mettant un isolant thermique, surtout sur le plafond, avant la finition. Dans ce cas il faudra introduire un pare-vapeur de façon correcte.

Le haut du mur arrière de la chambre présente d'anciennes dégradations, il n'y a plus d'humidité présente à cet endroit, il y a moyen de passer à la remise en état.

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.

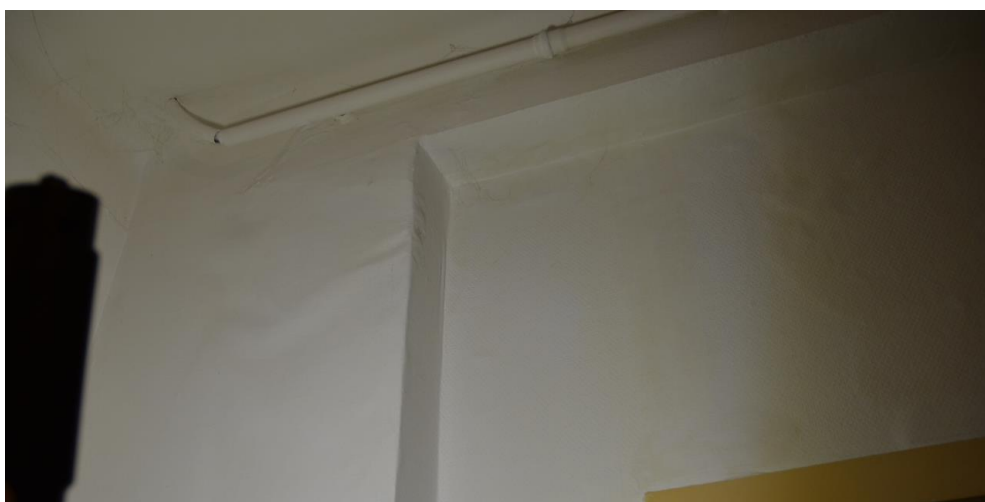
Pour VALORS

Guy Langsberg

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

1-2



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

3-4-5



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

6-7



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

8 - 14



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES



VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

15 – 16

