

Rapport de visite

Benoît Losfeld Ing,*Conseiller en construction, Expert Judiciaire*

Rue du Mayeur, 1c

5377 BONSIN

GSM (00 32) 488 33 09 09

info@ConseilConstruct.be

Mr Vandebossche

Date de la visite : 12/07/2019**Personnes présentes :****Objet de la visite :**

Avis technique sur des problèmes d'humidité dans le bâtiment

Personne n'était présent

Adresse du chantier : Rue de la Forêt, 20 à Palenge

Monsieur,

Suite à la visite de votre bâtiment, je vous transmets par le biais du présent rapport mon avis technique et mes différentes remarques. Le rapport d'expertise est constitué par l'ensemble des constatations, documents fournis et photos prises. Les prises de position de ce rapport ont été tirées des informations fournies au moment de la visite. D'autres éléments pourraient éventuellement infléchir ou renverser l'analyse que j'ai pu tirer des éléments fournis.

Généralités

Rapport unilatéral

Avis technique sur différents problèmes d'humidité

Architecte

Néant.

Entreprise ayant réalisé les travaux

Néant

Avis technique

A - Généralités

Il s'agit d'une habitation 4 façades qui semble réalisée sur dalle. La structure est en double mur : Brique extérieure et bloc intérieur.

Je n'ai pas reçu de plan de réalisation ni de détails techniques, aucune photo de chantier.

B- Avis technique

1- Humidité dans le hall

On peut constater une légère fuite au niveau d'un robinet Shell sous l'évier. Par ailleurs, il manque un raccordement à l'égout pour la vasque de droit. Ces deux éléments sont de nature à amener de l'eau dans la chape et humidifier les pieds de mur. Une intervention légère d'un chauffagiste permettrait de supprimer cette cause d'humidité.

Ce n'est pas cela qui explique l'entière des problèmes d'humidité.

2- Humidité générale en pied de mur

On peut constater une humidité générale en pied de mur.

Je n'ai pas de plan, ni de détail technique, ni de photo en ma possession, les coulisses sont fermées et des contre-cloisons empêchent de vérifier certaines choses. Nous nous baserons donc uniquement sur ce que l'on peut observer.

La cause première semble la mauvaise mise en œuvre des barrières d'étanchéité type diba.

Différents problèmes ont été constatés :

- En pignon gauche, la dalle dépasse et le diba est posé à plat sur celle-ci. L'eau peut donc, par ruissellement, s'infiltrer entre le diba et la dalle et amener de l'humidité au niveau des pieds de mur.
- Dans la pièce arrière, avec les contre-cloisons, il n'est pas possible d'avoir un contrôle complet de la problématique sans des sondages destructifs mais on peut voir, par l'extérieure qu'une brique sous la membrane d'étanchéité n'est pas cimentée. Cela peut amener de l'humidité directement dans le mur intérieur.
- En partie basse et autour du garage, le premier tas de briques se situant entre le diba et la dalle n'est pas protégé non plus.

Solutions que l'on peut envisager pour améliorer la situation :

Il aurait fallu réaliser une étanchéité correcte et continue en pied de mur lors de la construction. Actuellement, il est toujours plus difficile d'intervenir par la suite.

On peut toutefois imaginer quelques premières interventions, à savoir :

- Recouper la dalle en béton en pignon gauche, afin que le diba puisse redescendre ou assurer l'étanchéité entre le diba et la dalle, d'une manière ou d'une autre. Estimation : 2500€htva
- Partout où une brique est présente sans étanchéité, prévoir de cimenter la brique et placer une couche d'étanchéité à raccorder à la dalle ou aux fondations. Il faut donc dégager une partie des terres autour de la maison. Estimation : 5300€htva
- On peut aussi prévoir un traitement hydrofuge de la façade afin de limiter au maximum l'apport d'humidité.

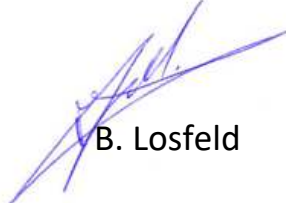
Par ailleurs, il faut réparer également la descente d'eau avant gauche qui ramène aussi énormément d'eau sur la dalle, qui n'est pas étanche.

Conclusion

Il semble y avoir des problèmes d'étanchéité en pied de mur qui amène de l'humidité dans le bâtiment.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma sincère considération.

Fait le 22/07/2019,



B. Losfeld

PJ : Rapport avec photos commentées