



ADOVEX en la personne de Dominique Grivaux
Siège du cabinet : 9 Allée du Catchere 31770 Colomiers.
N° de SIRET : 319 781 530 00047 Code APE : 6621Z
adovex.dom@gmail.com
<http://adovex-expert-batiment.com>

RAPPORT D'EXPERTISE BATIMENT

N° Dossier ADO1509.19.1

Demandeur : Monsieur XXXXXXXXXXXX et Mme XXXXXXXXXXXX

Adresse : 15 avenue Robespierre 71960 Davayé

***Définition de la mission : Expertise amiable du logement de M. et Mme
XXXXXXXXXXXX pour les ouvrages défailant producteur de pathologies.***

Lieu d'intervention : 15 avenue Robespierre 71960 Davayé

Date, début de mission : 15 septembre 2015

SOMMAIRE

01- REFERENCE DE LA MISSION

02- LES PARTIES

03- OBJET DU LITIGE

04- CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

05- CONSTAT DES PATHOLOGIES

06- ANALYSE DES PATHOLOGIES

07- PRECONISATIONS DE REMISE EN CONFORMITE

08- CHIFFRAGE ESTIMATIF DES TRAVAUX

09- COMPTE RENDU DE REUNIONS

10- REPONSES AUX OBSERVATIONS

11- CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

12- PIECES ANNEXES

01- REFERENCE DE LA MISSION :

Expertise individuelle amiable. XXXXXXXX/YYYYYYY

02- LES PARTIES :

- **Demandeur :**
 - *M. XXXXXXXXXXXX, 15 avenue Robespierre 71960 Davayé*
 - *Tel : 00-55-33-99-11 Courriel : xxxxxx.aa@hotmail.com*

- **Défendeurs :**
 - *Madame WWWWWWWW, domiciliée boulevard des chênes 71000 Mâcon*
 - *Représenté par : Syndic YYYYYYY 3 bis rue des alouettes 71000 Mâcon . Tel : 00-33-44-55-66*

03- OBJET DU LITIGE :

- *Demandes récurrentes de M. et Mme Ddddddd XXXXXXXX restées sans suites.*
- *De nombreuses fuites de couverture ont été signalées depuis de nombreuses années. Toutes les réparations réalisées jusqu'ici n'ont résolu les problèmes. Le logement présente des dégradations de chauffage, de menuiserie et de ventilation le rendant inconfortable voire insalubre pour Monsieur et Madame Longuet.*

04- CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

- *Visite, audit du site, expertises relevés et photos.*
- *Restitution du constat des ouvrages.*
- *Analyse des pathologies constatées, les causes.*
- *Etude et préconisation d'une mise en conformité des ouvrages.*
- *Chiffrage estimatif des travaux et préjudices.*
- *Communication aux partis d'un pré-rapport.*
- *Organisation d'une réunion contradictoire.*
- *Réception et réponse aux observations.*
- *Conclusion récapitulative.*
- *Communication du rapport d'expertise.*

05- CONSTAT DES PATHOLOGIES :

- Couverture .Verrière :

- *Verrière placée en saillie de la couverture surplombant la mezzanine du logement.*
- *Verrière réalisée en profil acier et vitrage en planches translucides alvéolées*

** Travaux concernés par les DTU 33.5 verrières. DTU 41 Bardage. DTU 39 P1-1 Travaux de vitrerie - miroiterie. Avis Technique CSTB N° 2642. DTU 40.5 couverture; Travaux évacuation des eaux pluviales. DTU 43.1 évacuation des eaux pluviales, revêtement d'étanchéité.*

Constat :

Etanchéité entre couverture tuile et verrière.

- *Arrière de la verrière, face amont, chèneau exécuté en revêtement d'étanchéité bitumineux. (Annexe 1- page 2 et 3 réf. A)*
- *Rive droite de la verrière, couloir exécuté en revêtement d'étanchéité bitumineux.(Annexe 1- page 3 réf. B)*
- *Rive gauche de la verrière, couloir exécuté en revêtement d'étanchéité bitumineux (Annexe 1- page 4 réf. C)*
- *Jonction de façade, devant, face aval, exécuté en revêtement d'étanchéité bitumineux et tôle en acier (Annexe 1- page 5 et 6 réf. D)*

Couverture de la verrière et parois verticales.

- *Noues, liaison entre planches alvéolées par collage de bandes adhésives aluminées en plusieurs couches (Annexe 1- page 6 réf. E)*
- *Couverture et parois en planches translucides alvéolées sur une ossature en profil acier fixé par joint mastique de vitrier. (Annexe 1- page 7, 8 et 9 réf. F et G).*
- *Arêtiers, liaison entre pan de couverture réalisés à l'aide de bande adhésives aluminés et de revêtement d'étanchéité, décollées à de nombreux endroits. (Annexe 1- page 7 et 8 réf. F)*

Vitrage, vertical et en couverture.

- *Réalisation du vitrage de la verrière par des planches alvéolaires translucide, étanchéité entre vitrage et profils acier par joints mastique de vitrier. Joints détériorés et décollés, plaques fissurées à plusieurs endroits. (Annexe 1- page 8 et 9 réf. G)*

Vues intérieures de la verrière.

- *L'ossature acier comporte de nombreuses traces de rouille, l'habillage bois affiche de nombreuses traces de coulures d'eau, la menuiserie bois est détériorée, déformée et désolidarisée du support partiellement. (Annexe 1- page 10, 11 et 12 réf. H)*
- *Une ouverture entre verrière et couverture est assurée par une fenêtre en cadre acier et verre transparent, l'étanchéité à l'air ou à l'eau n'est pas assurée. (Annexe 1- page 12 réf. H)*

Plafond de la mezzanine.

- *Une fenêtre de toit assure la liaison entre la mezzanine et la verrière. La fenêtre de toit est munie d'un vitrage en planche alvéolaire translucide.*
- *La liaison entre la fenêtre et le lambris comporte de nombreuses traces de coulures d'eau (Annexe 1- page 13 et 14 réf. I)*

Sol et mur de la mezzanine.

- *Une bâche plastique est posée en bordure de la balustrade pour réaliser une isolation succincte entre mezzanine et séjour.*
 - *Des bacs et sceaux sont posés sur le parquet pour récupérer une partie des eaux de ruissellement afin d'éviter l'inondation du séjour.*
 - *Nombreuses traces de coulures d'eau sur le lambris et le parquet.*
- (Annexe 1- page 15 et 16 réf. J)*

Plafond du séjour.

- *De nombreuses traces de coulure d'eau contre le mur mitoyen à l'aplomb de la mezzanine.*
 - *Traces de coulures en plafond et à l'arrière de la télévision.*
- (Annexe 1- page 17 et 18 réf. K)*

Etanchéité à l'air et ventilation:

*Renouvellement de l'air par système de ventilation naturel direct ou indirect.
Ventilation basse, passage dans les parois extérieures pour l'entrée d'air et sortie en toiture pour la ventilation haute, évacuation de l'air.*

** Travaux concernés par le DTU 68.3*

Constat :

- *Une sortie d'air (ventilation haute) dans la cuisine et dans la salle de bain.*
- *Une liaison par un conduit PVC diamètre 100 entre toilette et salle de bain.*
- *Les ventilations hautes sont orientées dans les combles, aucune sortie en toiture est réalisée.*
- *Aucune entrée d'air (ventilation basse) n'est visible, inexistante suite à la recherche.*
- *Aucune entrée d'air n'est installée dans les pièces principales (chambre, séjour)*
- *La hotte de cuisine est motorisée et placée à une dimension inférieure à 1,80 m du sol.*
- *(Annexe 1- page 18 à 21 réf. EV1, EV2, EV3)*

Menuiserie :

Fenêtres et volets menuiserie extérieure.

** Travaux concernés par DTU 36.5 Norme française NF P 23-201-1*

Constat :

- *Les fenêtres simple vitrage sont déformées, elles se ferment avec difficultés et ne sont pas hermétiques.*
- *Les volets à barres et écharpes sont déformés, les attaches ont été posées ne permettant pas une fermeture correcte de ceux-ci. L'espace libre lorsque les volets sont fermés laisse entrer la lumière, l'air et l'eau.*
- *(Annexe 1- page 18 à 21 réf. EV1, EV2, EV3)*

Chauffage :

Chauffage électrique par convecteur.

** Travaux concernés par DTU 70.1*

Constat :

- *Radiateur électrique non opérationnel, puissance non adaptée à cause de la puissance du compteur, de la dégradation des radiateurs et du coût de revient.*
- *(Annexe 1- page 23 à 25 réf. Dégradation)*

Constat annexe :

- *Portes de placards désolidarisées des montants et non coulissantes*
- *Fissures sur les murs extérieurs.*
- *Parois extérieures non isolées.*
- *Absence d'un détecteur de fumée.*

06- ANALYSE DES PATHOLOGIES

Couverture .Verrière :

Etanchéité entre couverture tuile et verrière.

Les produits utilisés ne sont pas destinés à réaliser des profils d'étanchéité, le revêtement bitumineux est utilisé pour la réalisation de toiture terrasse. Un abergement doit être réalisé à l'aide de matériaux tel que : le zinc, l'aluminium, le plomb. Les dimensions de la verrière n'étant pas de cotes standard, les profils doivent être façonnés par pliages et assemblés par soudures et recouvrement en laissant libre la dilatation des produits sans provoquer des déformations ou déchirures, les assemblages et pliages doivent se prémunir des risques de capillarité aux lieux des superpositions des matériaux. Les matériaux doivent être protégés et assemblés de manière à contrer la corrosion chimique et le couple électrolytique.

** DTU 40.5 couverture; Travaux évacuation des eaux pluviales.*

** DTU 43.1 évacuation des eaux pluviales, revêtement d'étanchéité.*

Couverture de la verrière et parois verticales.

Les produits utilisés pour la réalisation des parois verticales et la couverture de la verrière (planches translucide alvéolées) ne sont pas mis en oeuvre conformément à la réglementation et non compatibles à l'ouvrage tels qu'ils sont utilisés. les éléments doivent être encadrés par des lisses ou profilés en alliage d'aluminium conformément à la norme (NF A 50-411) qui sont destinés à assurer la jonction avec le gros oeuvre. Pour la zone 3, dont la haute Garonne fait partie, l'exposition selon cette zone doit appliquer la règle suivante : pour une hauteur = ou < à 3m, une inclinaison = ou > à 70° l'orientation du produit de nord-ouest à sud en passant par Ouest sont exclus. Références (ANNEXE 2, Avis technique CSTB-2642) et (DTU 41 Bardages translucides).

Les ouvrages de liaisons, arêtières, noues doivent être réalisés par des profils métalliques indépendants des panneaux selon les règles d'étanchéité en couverture (DTU 40.5 couverture)

Etanchéité à l'air et ventilation:

Les arrêtés du 22 octobre 1969 et du 24 mars 1982 modifiés par l'arrêté du 28 octobre 1983 ont instauré la notion de ventilation générale permanente, car la ventilation concerne tout le logement et elle ne doit pas être interrompue.

La ventilation, qu'elle soit naturelle ou mécanique, est responsable du renouvellement de l'air intérieur. Elle est primordiale pour préserver la qualité de l'air dans les logements.

- *en garantissant les besoins en oxygène,*
- *en limitant la pollution intérieure,*
- *en évacuant la vapeur d'eau.*

Pour exemple: la valeur minimale du débit d'air pour un logement de 4 pièces en maison individuelle est de 10,8 m³/h par les défauts d'étanchéité du logement de 1 Pa.

DTU 68.3 ventilation

Toute les pièces principales doivent être munies d'au moins une amenée d'air, les pièces de service ou de dégagement ne comportent pas d'entrées d'air sauf dispositions particulières « Installation d'appareils à gaz , appareils ménagers de cuisson dans la cuisine, se reporter aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations à gaz (arrêté du 2 aout 1977) ART . 15 II NF DTU 61.1 P5, ART 10.1 à 10.3, 10.3.2.1, et 10.3.5 »

Le logement de M. et Mme LONGUET doit comporter un système de ventilation, qui peut être naturel en raison de la date de construction du bâtiment. le logement ne comporte pas d'entrée d'air, les sorties d'air ne sont pas raccordées à l'extérieur du logement. Une cuisinière à gaz est installée dans la cuisine, l'installation est non réglementaire pour ce qui est de l'entrée et de la sortie d'air de la pièce. Installation gaz qui nécessite la délivrance d'un certificat « QUALIGAZ »

Menuiserie :

La norme NF P 23-101, « Menuiserie en bois - Terminologie », donne de la fenêtre la définition suivante : « Ouvrage placé dans une baie servant principalement d'éclairage et, généralement à la ventilation »

Fonction et réglementation:

Rôle des fenêtres

Les fenêtres participent aux fonctions suivantes :

- L'éclairage des locaux;*
- La résistance aux sollicitations soit du vent, soit des manoeuvres;*
- L'étanchéité à l'eau de pluie;*
- L'étanchéité à l'air, définie comme la limitation du débit de fuite ou de perméabilité à l'air au travers des fenêtres;*
- L'isolation thermique et l'isolation acoustique;*
- L'esthétique.*

Selon la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, les fenêtres faisant partie du clos et couvert sont de ce fait assujetties à la garantie décennale.

Les essais de classement AEV (air, eau et vent) sont un des moyens de caractérisation de la performance d'une menuiserie, en termes de tenue mécanique et d'étanchéité. Choix guidé par le formulaire de documentation FD DTU 36.5 P3 « Travaux de bâtiment - Mise en oeuvre des fenêtres et portes extérieures - Partie 3 : Mémento de choix en fonction de l'exposition ».

Les fenêtres et volets du logement de M.et Mme LONGUET n'assurent pas la totalité des fonctions, le rôle de celles-ci ne peut-être assuré à cause des dégradations et déformations des éléments, seul le rôle d'éclairage des locaux est conforme.

Chauffage :

Dans le bâtiment, un système de chauffage doit assurer le confort thermique des usagers, c'est à dire obtenir une température de chauffage confortable.

Chauffage par radiateur électrique: DTU 70.1 (NF P80-201)

Les appareils et équipements de chauffage sont répartis sur des circuits terminaux distincts, de telle façon que la puissance de chaque circuit ne soit pas supérieure aux valeurs données dans les tableaux 771C de la partie 7-771 de la norme NF C 15-100.

Chauffage et climatisation :

Les articles L. 241-1 à L. 241-11 du titre IV du livre II concernant les installations de chauffage et de climatisation et reprenant intégralement la loi de 1974 sur les économies d'énergie

Loi n°74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie

(Extrait Article 1: Il peut être imposé dans les mêmes conditions aux vendeurs ou aux loueurs de locaux achevés après la promulgation de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 d'indiquer aux acheteurs ou locataires les caractéristiques et les quantités des fournitures énergétiques destinées aux installations de chauffage, de climatisation et de production d'eau chaude et les dépenses prévisionnelles correspondantes.) « Loi en vigueur à la signature du bail. »

L'installation de chauffage n'est pas utilisable dans le logement de M. et Mme LONGUET. Les émetteurs de chaleur, par leur conception et leur puissance ne peuvent pas fonctionner correctement pour fournir une température de confort.

En raison des pathologies citées précédemment, (absence d'isolation et les nombreux ponts thermiques) le chauffage consomme d'importantes quantités d'énergie et engendre un coût excessif ne respectant pas les lois et réglementations en vigueur relative aux économies d'énergie.

07- PRECONISATIONS DE REMISE EN CONFORMITE

Couverture .Verrière :

Préconisation CV1:

Remise en conformité et en état de la verrière :

- **Travaux de dépose et d'évacuation des éléments.**
- **Nettoyage et traitement de l'ossature en acier.**
- **Adaptation des profils aluminium sur l'ossature acier.**
- **Pose de vitrages isolant adaptés à la forme et à l'orientation de la verrière.**
- **Remplacement de l'étanchéité entre verrière et toiture.**
- **Ouverture du plafond et suppression de la fenêtre de toit entre mezzanine et verrière.**
- **Reprise de la menuiserie et du lambris en pourtour de la verrière.**

Préconisation CV2 :

Dépose de la verrière et pose d'une fenêtre de toit :

- **Dépose de la verrière et de la fenêtre de toit existante.**
- **Pose d'une fenêtre de toit à projection.**
- **Pose d'une étanchéité adaptée à la fenêtre, aluminium ou zinc.**
- **Reprise du support de couverture.**
- **Reprise de la couverture tuile.**
- **Reprise du lambris en périphérique de la fenêtre.**

Etanchéité à l'air et ventilation :

Préconisation EAV :

Pose d'un groupe de ventilation mécanique simple flux :

- **Pose d'entrées d'air dans les fenêtres des pièces principales.**
- **Pose de bouches d'extraction dans les pièces de services « cuisine, salle de bain, wc. »**
- **Pose d'une gaine rigide en PVC, liaison entre wc et combles.**
- **Pose d'un groupe de ventilation mécanique dans les combles.**
- **Raccordement électrique du groupe VMC.**
- **Pose d'une sortie en toiture avec étanchéité pour le rejet d'air VMC.**

Menuiserie :

Préconisation MEN :

Réajustement des fenêtres et volets :

- *Dépose des fenêtres, ponçage, rabotage et réajustement sur le cadre.*
- *Peinture, traitement des fenêtres.*
- *Survitrage des vitres existantes, ou double vitrage inséré.*
- *Réajustement des volets, reprise et rajout de bandeaux.*
- *Reprise, fixation et réajustement des espagnolettes.*
- *Ponçage et traitement des volets.*

Chauffage :

Préconisation CHA :

Remplacement des radiateurs électriques, changement de type.

- *Etude thermique de déperdition, suite à la réalisation des travaux cités précédemment.*
- *Fourniture et pose de radiateurs adaptés à l'étude thermique. (étude de la solution la plus rationnelle et économique à l'utilisation)*
- *Remise en conformité du tableau de distribution électrique et adaptation à la puissance nécessaire à l'utilisation.*

08- CHIFFRAGE ESTIMATIF DES TRAVAUX

Coût estimatif des travaux, pour la réalisation des prestations.

Il est nécessaire de faire réaliser un chiffrage par des entreprises compétentes selon le cahier des charges techniques.

- *Préconisation CV1 Fournitures et main d'oeuvre TTC = 25735,00 €*
- *Préconisation CV2 Fournitures et main d'oeuvre TTC = 9000,00 €*
- *Préconisation EAV Fournitures et main d'oeuvre TTC = 1445,00 €*
- *Préconisation MEN Fournitures et main d'oeuvre TTC = 3321,00 €*
- *Préconisation CHA Fournitures et main d'oeuvre TTC = 5170,00 €*

09- COMPTE RENDU DE REUNIONS

- Le compte rendu sera réalisé à la suite de la réunion contradictoire qui sera réalisée en fonction de l'accord du propriétaire et du syndic de gestion immobilière.

10- REPONSES AUX OBSERVATIONS

- Seront traitées à la suite de la réunion contradictoire.

11- CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

Les travaux à réaliser sont à traiter en urgence, le logement est en état d'insalubrité et présente des risques pour la santé de Monsieur et Madame LONGUET.

- Humidité du logement*
- Température dans le logement en fonction de la T° extérieure.*
- Utilisation d'un radiateur fuel (dégagement de CO₂, dioxyde de carbone, et risque de CO, monoxyde de carbone.)*
- Absence de renouvellement d'air*

12- PIECES ANNEXES

Annexe N 01 - Photo des ouvrages

Annexe N 02 - Avis technique CSTB-2642

Annexe N 03 - Estimatif des travaux

Fait à Colombiers le 20 septembre 2015.

Par ADOVEX, Mr Dominique Grivaux.