



Monsieur XXX
rue XXX

B – 1080 BRUXELLES

Forest, le 20 juillet 2017

| Accurate
Surveying |

Expertises immobilières
Valorisation d'immeubles
Certification PEB
États des lieux & Constats
Gestion des travaux du bâtiment
Coordination de sécurité et de santé
Mesurage & Topographie
Plans de bâtiments
Division d'immeubles
Conseils techniques
Pathologies des constructions
Conseils en environnement

V/réf. :
N/réf. : 806 (à rappeler dans toute correspondance, svp)

**OBJET: Rue XXX à 1080 Bruxelles
Sinistre de dégât des eaux**

Monsieur,

Je vous prie de trouver, sous ce couvert, le rapport de visite de votre immeuble repris sous objet et ma facture s'y rapportant.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

| Metric sprl |
| Siège social |

rue Cervantes 65
1190 Bruxelles
T +32 (0)475 66 20 00
F +32 (0)2 403 07 51
E ds@metricsprl.be
W www.metricsprl.be

TVA BE 0505 679 311
IBAN BE03 6528 3921 5184
RPM Bruxelles

Dominic Sand

Adresse de l'immeuble	Rue XXX à 1080 Bruxelles
Date de la visite	29 avril 2015
Personnes présentes	Les propriétaires : Monsieur XXX et son épouse

Préambule

Le présent rapport ne contient aucune inscription manuscrite.

Les lieux sont occupés et meublés le jour de l'examen.

En cas de contrôle de l'humidité en surface des matériaux de construction, l'humidimètre diélectrique GANN BL Compact B de mesure du champ électrique capacitif a été utilisé. Les valeurs en « digits » renseignées sont des mesures relatives sans dimensions et ne constituent pas des taux d'humidité réels en pourcentage.

En cas de contrôle du taux d'humidité relative de l'air, le thermo-hygromètre GANN BL Compact TF a été utilisé.

Sauf mention expresse, aucune investigation n'a été faite sous les parachèvements (faux plafonds, peintures, tapisseries, lambris, caissons, revêtements de sols, etc.).

Contexte

Monsieur XXX et son épouse sont propriétaires de l'immeuble depuis environ 12 ans.

Ils ont été victimes de plusieurs dégâts des eaux ayant occasionné des dommages aux parachèvements de l'immeuble et au mobilier.

L'immeuble en question consiste en une maison d'habitation unifamiliale entre pignons, comprenant au rez-de-chaussée trois pièces en enfilade : salon en façade avant, salle à manger en pièce centrale et cuisine en façade arrière.

L'immeuble comporte une seule cave située sous le salon en façade avant.

Il y a environ 10 ans, les propriétaires ont commencé à sentir des odeurs d'urine et d'égout dans leur cave. Ils ont ensuite rapidement constaté des infiltrations par le mur arrière de la cave.

Il y a 4 à 5 ans, les propriétaires ont été obligés de remplacer le balatum au sol de la pièce centrale du rez-de-chaussée, duquel émanaient des odeurs de moisi et d'égout. Ils ont procédé à cette occasion au décaissement du sol pour la réalisation d'une nouvelle chape et la pose de carrelages. En faisant procéder à ces travaux, ils avaient constaté une teneur en humidité très élevée de l'ancienne chape qui était complètement désagrégée.

En octobre 2013, les propriétaires subissent un deuxième sinistre au niveau du mur mitoyen de l'immeuble voisin n°21 dans la pièce centrale du rez-de-chaussée. Le papier peint ondulait et des moisissures proliféraient sur la paroi et à l'arrière du vaisselier qui y était adossé.

En décembre 2014, les propriétaires constatent l'apparition de moisissures en partie inférieure du mur de façade arrière de la cuisine.

Origine des désordres

Les propriétaires ont signalé les différents désordres à leur assureur « incendie ».

Le rapport de XXX du 31-10-2013 conclut sans équivoque à un défaut d'étanchéité de la chambre aveugle d'égouttage située dans le sol de la salle de douche de l'immeuble voisin n°21. Le même rapport relate l'état de délabrement de la chambre de visite située dans l'angle arrière droit de la cave du n°21.

Le bureau XXX a estimé l'indemnité compensatoire relative à la réparation du dommage à 870 EUR. Il mentionne deux sinistres, le premier consécutif au vice d'étanchéité de la chambre d'égouttage de l'immeuble voisin n°21 et le second relatif au manque d'étanchéité du revêtement de la douche située à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble n°21.

Le 7-01-2015, un rapport établi par XXX sur la présence de moisissures sur le mur de façade arrière de la cuisine conclut à la condensation de la vapeur d'eau présente dans l'air.

Le 14-01-2015, XXX établit un deuxième rapport relatant un taux d'humidité important du mur mitoyen côté n°21 dans la pièce centrale, accompagné d'un décollement de l'enduit et une teneur en humidité encore plus importante dans l'épaisseur du mur. L'étanchéité des parois de la douche de l'immeuble voisin n°21 est mise en cause.



Inventaire des dommages
Chape et vinyle du sol de la pièce centrale du rez-de-chaussée
Enduit et papier peint du mur mitoyen de la pièce centrale et de la cuisine
Corrosion des interrupteurs et prises de courant dans le mur mitoyen.
Peinture du mur de façade de la cuisine

Responsabilités éventuelles

Les différents rapports d'expertise concluent à la responsabilité du propriétaire de l'immeuble voisin n°21, sauf en ce qui concerne la prolifération des moisissures sur le mur de façade arrière de la cuisine.

Le rapport de XXX à ce sujet est lacunaire. Il évoque la formation de condensation sur le mur arrière qui constitue un pont thermique vu l'absence d'isolant. Cette interprétation semble correcte. Cependant, le rapport n'établit pas le corollaire avec l'humidité présente en grande quantité dans la paroi mitoyenne du n°21 et le taux d'humidité relative de l'air n'a pas été mesuré. Cette humidité aura incontestablement provoqué une sensible augmentation de la quantité de vapeur d'eau présente dans l'air, avec pour conséquence directe une augmentation du taux d'humidité relative de l'air et donc de la température du point de rosée. De ce fait, le pont thermique que constitue le mur de façade non isolé suffisait à permettre la condensation de la vapeur d'eau présente dans l'air.

Depuis leur entrée dans l'immeuble il y a 12 ans, les propriétaires n'ont apporté aucune modification relative à l'isolation et à l'extraction des vapeurs produites dans la cuisine. Ils déclarent également que leur mode de vie n'a pas changé en terme de production de vapeur d'eau (cuisine, utilisation des bains et douches, plantes présentes, etc.).

Les conditions inchangées étayent bien l'hypothèse du corollaire direct entre l'humidification de la paroi mitoyenne et la formation de condensation sur le mur de façade arrière, et donc in fine, de l'engagement de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble voisin n°21.

Estimation du coût de la réparation des dommages

Sol de la pièce centrale du rez-de-chaussée : dépose et évacuation du vinyle, évacuation de la chape fragmentée, pose d'une nouvelle chape et d'un revêtement à l'identique

755 EUR HTVA 6%

Mur mitoyen dans la pièce centrale du rez-de-chaussée et dans la cuisine : décapage de l'enduit décollé, application d'un nouvel enduit, remplacement des accessoires électriques, application d'une couche de peinture de fond et deux couches de finition de peinture acrylique

1.049 EUR HTVA 6%

Mur de façade arrière de la cuisine : élimination des moisissures, nettoyage du support et application de deux couches de finition de peinture acrylique

245 EUR HTVA 6%

Trouble de jouissance : situation très inconfortable pendant l'exécution des travaux de réparation, étant donné l'exiguïté des pièces de vie.

Durée estimée des travaux 15 jours

750 EUR

Trouble de jouissance 2 : atmosphère ambiante néfaste pour la santé par la teneur élevée en humidité de l'air et la présence des moisissures.

Durée de deux ans

3.650 EUR

Vaisselle, chaussures et armoire à chaussures (odeur persistante de moisi après de multiples nettoyages) : 1.100 EUR en valeur à neuf, soit

880 EUR en valeur réelle, en considérant une vétusté moyenne de 20%

TOTAL TVAC : 7.451,94 EUR



Observations complémentaires / Particularités

L'immeuble voisin n°21 n'a pu être examiné. Vu depuis le jardin, l'état d'entretien de cet immeuble est très mauvais. Les raccords des coudes du tuyau de descente d'eaux pluviales accolé au mur mitoyen du n°19 sont entourés de ruban adhésif, ce qui constitue une réparation de fortune non pérenne.

Il est urgent de procéder dans les règles de l'art aux réparations qui sont la source des désordres constatés.

Annexes

1	
2	
3	
4	
5	