



| Accurate
| Surveying |

| Metric sprl |
| Siège social |

rue Cervantes 65
1190 Bruxelles
TVA BE 0505 679 311
RPM Bruxelles

T +32 (0)475 66 20 00
E contact@metricsprl.be
W www.metricsprl.be

Expertises immobilières

Valorisation d'immeubles

Certification PEB

États des lieux et Constats

Mesurage et Topographie

Plans de bâtiments

Division de terrains et d'immeubles bâtis

Conseils techniques

Pathologies des constructions

Expertises pour les compagnies d'assurances
et les tribunaux

Gestion technique et administrative complète
des travaux du bâtiment

Coordination de sécurité et de santé des
chantiers temporaires ou mobiles

Conseils en environnement



RAPPORT D'EXAMEN TECHNIQUE

RUE XXX
XXX BRUXELLES



Le 12 octobre 2015,

Je soussignée, METRIC sprl, dont le siège est établi rue Cervantès n°65 à 1190 Bruxelles, ici représentée par Dominic SAND, Géomètre-Expert, inscrit au Tableau des Géomètres-Experts sous le numéro Geo 040652 et assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles ;

Agissant à la requête de Monsieur et Madame XXX, domiciliés XXX;

Déclare avoir procédé à l'examen de l'immeuble sis :

**Rue XXX
XXX Bruxelles**

En vue d'identifier les désordres affectant la charpente de la toiture de l'immeuble et de déterminer la date de leur apparition.

*

*

*

PRÉAMBULE

- Le présent rapport ne contient aucune inscription manuscrite.
- Les lieux sont inoccupés le jour de l'examen. Le parachèvement intérieur des versants de toiture et des chiens assis au deuxième étage ont été démontés. Seule la face intérieure des éléments en bois est visible.
- 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

Lors du démontage des parachèvements intérieurs, les demandeurs ont constaté des désordres aux boiseries.

CONSTATATIONS ET RECOMMANDATIONS

L'immeuble consiste en une maison d'habitation à deux étages et combles, érigée avant 1945.

Il est couvert d'une toiture en bâtière, chaque versant disposant d'une sous-toiture en film plastique et d'une couverture en tuiles de terre cuite. La pièce arrière au rez-de-chaussée est recouverte d'une toiture plate.

Les combles et le deuxième étage ne disposent pas d'émetteurs de chaleur fixes.

Les menuiseries extérieures sont pourvues de double vitrage isolant.

Des tasseaux en sapin sur lesquels étaient fixés les panneaux de parachèvement sont encore présents à la sous-face des chevrons des versants de toiture.

Grande pièce du deuxième étage en façade avant

Joue droite et versant de toiture à droite du chien assis (photographies 1 à 6).

La résistance mécanique des deux chevrons verticaux de la joue est fortement amoindrie par l'attaque d'insectes xylophages. Les nombreuses galeries creusées par les larves sont nettement visibles sur la photographie n°2.

Les quatre éléments structurels en bois de cette joue doivent être déposés, brûlés et remplacés.

La résistance mécanique du voligeage juxtaposé derrière ces éléments ne semble pas affectée. Les voliges doivent cependant être entièrement dégagées pour permettre l'examen de leur face arrière. Elles doivent au minimum subir un traitement chimique préventif.

Le pied des quatre chevrons situés à droite du chien assis sont complètement pourris. Nous n'observons pas la présence de champignons mais la résistance mécanique des éléments n'est plus suffisante. Les parties attaquées des éléments doivent être recoupées et le renforcement réalisé par moilage.

La panne sablière est totalement dégradée par les infiltrations (photographie 5). L'élément doit être remplacé.

Joue gauche et versant de toiture à gauche du chien assis (photographies 7 à 11).

Les éléments structurels de la joue du chien assis sont attaqués par les insectes xylophages et la pourriture (photographie 8). Ces éléments doivent être déposés, brûlés et remplacés.

Présence de mycélium blanc en partie gauche de la volige inférieure du versant de toiture (photographie 11).

Le chevron inférieur du versant de toiture est fortement dégradé par l'humidité. La présence de mycélium nécessite le démontage de l'élément et son remplacement. Les éléments en bois périphériques doivent être traités chimiquement.

Charpente du chien assis (photographies 12 à 14)

Le pied des pannes est marqué par une humidification encore active. La toiture doit être découverte et la sous-toiture repositionnée correctement. Les éléments en bois doivent être traités chimiquement.

Petite pièce du deuxième étage en façade avant

A droite de la fenêtre (photographies 15 à 20)

La résistance mécanique du chevron extrême gauche est fortement amoindrie par l'attaque d'insectes xylophages (photographies 16 à 18). L'élément doit être déposé, brûlé et remplacé.

Le pied de la panne est totalement dégradé par l'humidité (photographies 19 et 20). Si l'opération est techniquement réalisable à coût raisonnable, l'élément doit être recoupé et renforcé par moisage. A défaut, l'élément doit être intégralement remplacé.

Les voliges de la joue, ainsi que le pied des chevrons sont marqués par l'humidité ; leur résistance mécanique semble cependant satisfaisante.

A gauche de la fenêtre (photographies 21 à 24)

Les chevrons sont vermoulus par les insectes xylophages. Leur résistance mécanique n'est plus garantie. Les éléments doivent être remplacés.

Cage d'escalier au deuxième étage (photographies 25 à 27)

Le pied de trois chevrons est fortement dégradé par l'humidité. Les éléments doivent être recoupés et renforcés par moisage.

Le démontage de la maçonnerie supérieure du mur doit être réalisé sur une hauteur de 3 assises de briques pour permettre l'investigation de tous les éléments en bois, panne sablière comprise.

Pièce en façade arrière au deuxième étage (photographies 28 à 35)

Le pied des 7 grandes longueurs de chevrons et ceux situés sous la fenêtre de toit sont totalement dégradés par les infiltrations. Les éléments n'offrent plus de résistance mécanique suffisante. Les éléments doivent être recoupés et renforcés par moisage.

La panne sablière est totalement dégradée par l'eau et doit être remplacée (longueur 6,10m).

La sous-toiture présente des vices dans la pose et est déchirée (photographie 34).

Pièce arrière au-rez-de-chaussée

Le linteau en bois surmontant la baie en façade arrière est dégradé par l'eau (photographie n°36). Sa résistance mécanique est amoindrie et le bon sens incite à pourvoir à son remplacement. Poutre de section 7x18 – Longueur 3,50m

Nous avons constaté l'application récente d'un produit filmogène sur la membrane d'étanchéité de la plateforme surmontant cette pièce (photographies n°37 à 40). Il s'agit d'une intervention qui ne semble pas préventive mais plutôt rendue nécessaire par des désordres existants.

CONCLUSION

Tous les éléments marqués par la pourriture et les insectes xylophages doivent être dégagés, y compris les parties semblant saines et les enduits dans un périmètre de sécurité d'environ 1,50m.

Cette opération requiert inévitablement la dépose de la couverture de toiture et de la sous-toiture sur la moitié inférieure des deux versants.

En cas d'observation d'attaque par les champignons, l'espèce doit être identifiée par un mycologue pour prévoir l'éradication et le traitement adéquats.

Compte tenu des observations et des informations en notre possession, il est aléatoire de déterminer avec précision la période à laquelle les premiers désordres se sont manifestés. Cependant, le stade avancé de la dégradation des éléments en bois nous permet de considérer que les désordres remontent à plusieurs années.

Les tasseaux en sapin sur lesquels étaient fixés les panneaux de finition sont d'aspect récent. Cette considération est confortée par le fait que certaines infiltrations sont encore actives et que les tasseaux sont très peu, voire pas marqués.

Les interventions à la toiture (pose de la sous-toiture) et certainement la pose des tasseaux sur les chevrons de la toiture devraient être renseignés dans le dossier d'intervention ultérieure (DIU) de l'immeuble. Ceci permettrait de connaître la date d'exécution de ces travaux et d'en conclure si les désordres étaient visibles lors de leur réalisation.

Dominic Sand



Photo 1



Photo 2



Photo 3

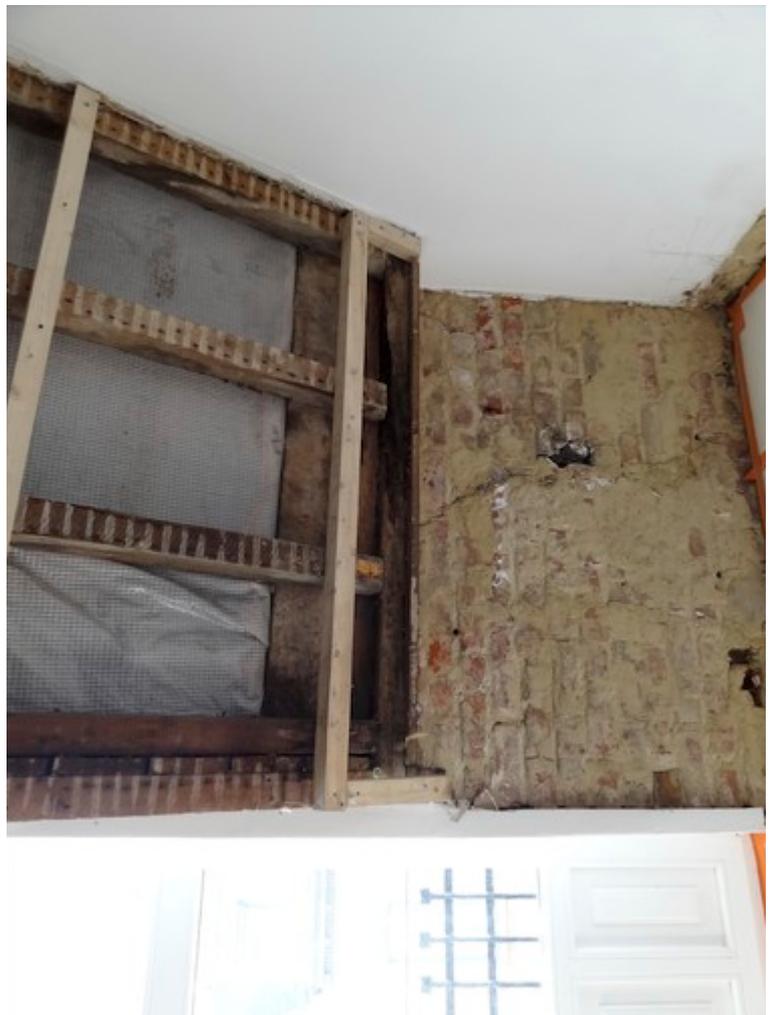


Photo 4



Photo 5

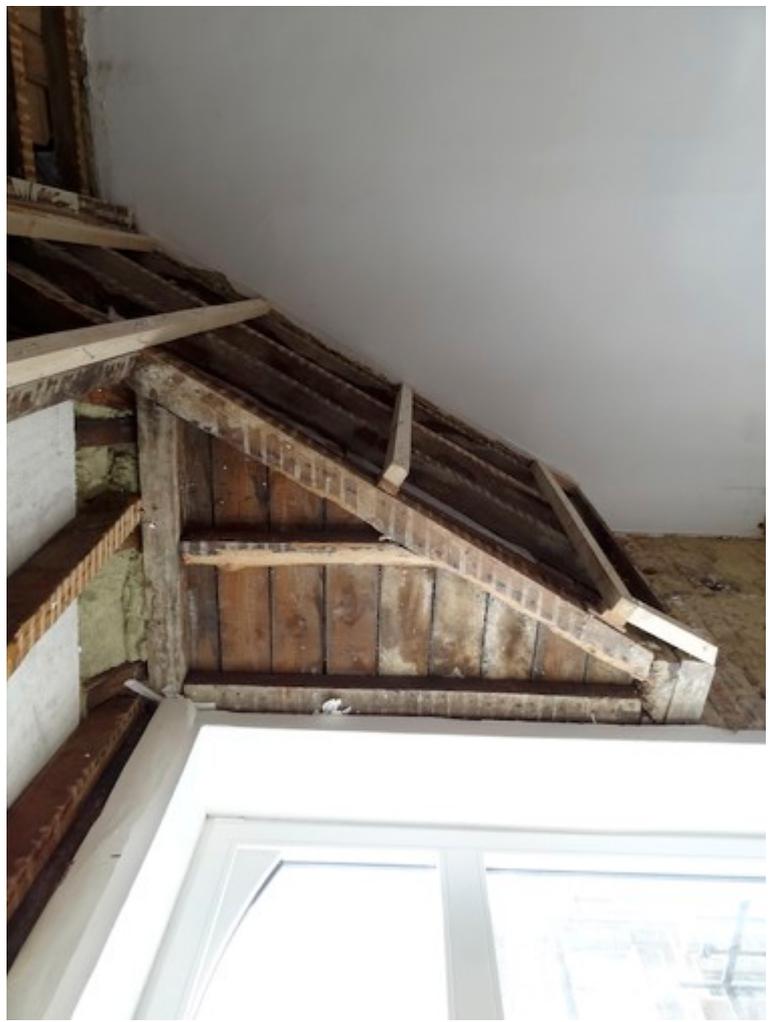


Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

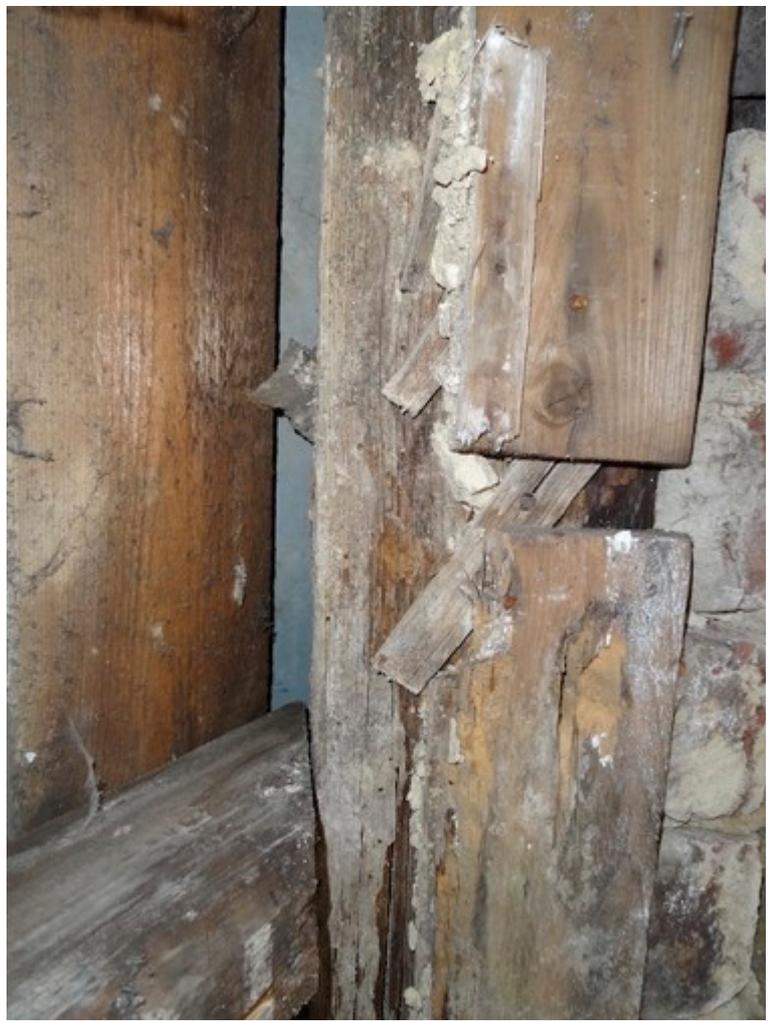


Photo 30



Photo 31



Photo 32

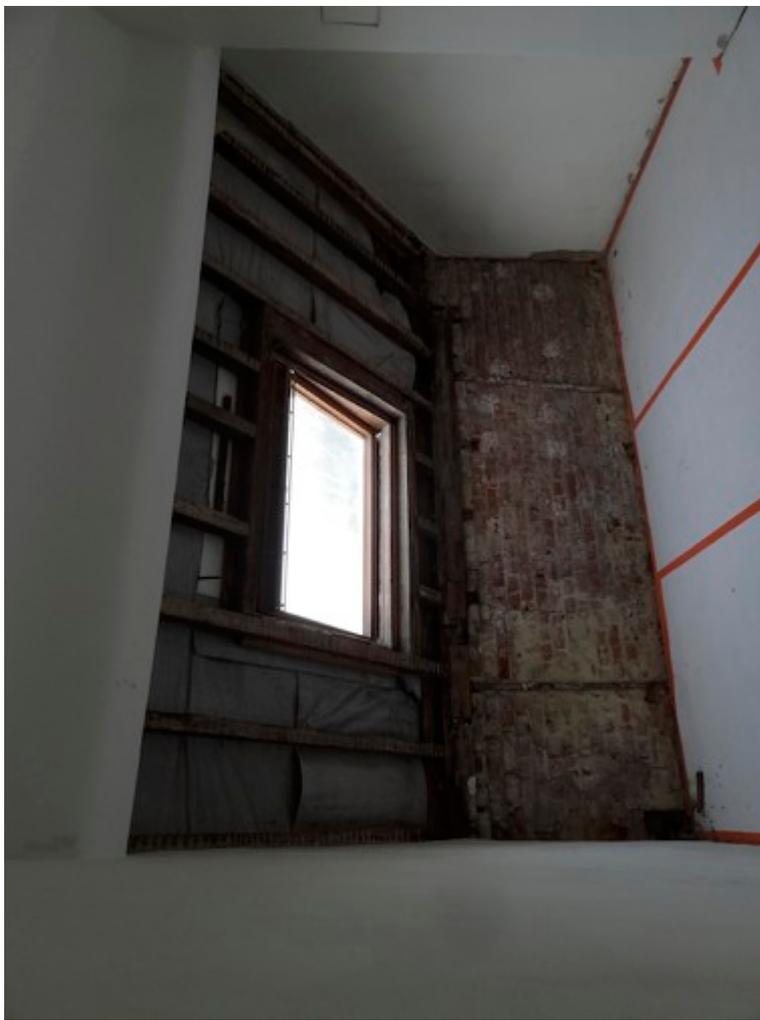


Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

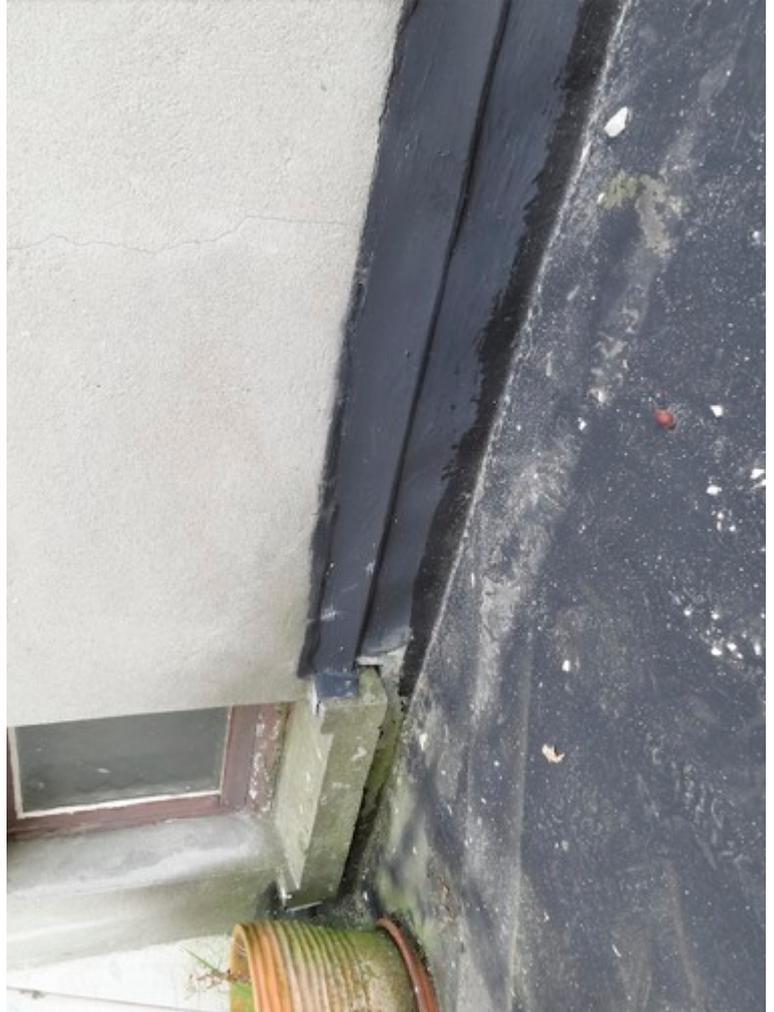


Photo 40