

RAPPORT DE VISITE

ADRESSE :

[REDACTED]

POUR LE COMPTE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

Document de 12 page

Visite d'une heure avec un état des lieux visuel et apparent des structures, gros œuvre, second œuvre, d'un local situé en rez de chaussée et au sous-sol d'un immeuble d'habitation, loué comme logement. Ce document n'a pour but que de donner un rapport indicatif de l'état du local d'habitation et doit être complété si des travaux devaient être entrepris par une étude émanant d'un bureau d'étude spécialisé.

Il m'a été demandé par le propriétaire de constater dans l'appartement l'état des murs, du sol et plafond à proximité des fenêtres de la façade situé côté rue et l'état du mur extérieur de cette même façade.

A l'extérieur je découvre donc un rez de chaussée surélevé et une façade en petite brique pleine dont la partie basse semble humide et les joints sont détériorés (photos 0) et un sous-sol déterré avec une façade recouvert d'un enduit + peinture certainement étanche.

A l'intérieur au rez de chaussée je découvre sur les murs du rez de chaussée donnant sur la rue des traces de moisissure noire et une forte odeur de moisissure (photos 1,2,3,4,5), au testeur le mur est humide (je suis sur des valeurs maximale). Le panneau intérieur du mur est aussi très froid je constate 12,8 à 13,9°. (photos 6,7,8).

Les grilles d'entrée d'air réalisées par le propriétaire ont été rajouté après la fabrication des 2 fenêtres de la pièce du Rdc (photos 9,10) ainsi que les pièces du sous-sol (photos 11). Je constate que les trous percés sont trop petits par rapport à ce qui est demandé il représente seulement 1/5 de la surface.

Mes premières constatations :

Mon premier diagnostic est de soupçonner tout de suite en premier un défaut de ventilation insuffisant tant au niveau de l'air qui rentre dans les pièces que de celui qui sort des pièces humides.

Les murs en brique extérieure aussi en mauvais état (briques poreuses, joints inexistant, fissures sur les appuis cela participe au fait que de l'humidité traverse la paroi extérieure amenant un surplus d'humidité dans les pièces



Cour avant gauche (sous-sol : cuisine et Sdb concerné)



Cour avant droite (sous-sol : chambre salon)
(rdc : salon concerné)

Descriptif Mur extérieur côté rue

Structure : Le mur est en petite brique et joint très dégradé en partie basse du rez de chaussée, au sous-sol il est recouvert d'un enduit plastifié qui n'est pas à la chaux, l'enduit est détérioré sur au moins 1,00m de hauteur, quant il pleut beaucoup de l'eau venant de la cour maçonnée s'infiltrer sur le bas du mur amenant certainement par capillarité de l'humidité en détruisant sa cohésion et son revêtement. (photo 14).

Ventilation : On trouve une petite entrée d'air carré, c'est apparemment la bouche de ventilation du plancher (photo 11).

Menuiserie : Menuiserie PVC en bon état (pose en mode rénovation sur ancien bâti bois).

Appuis de fenêtre: Absence de goutte d'eau ou feuillure sous les appuis de fenêtre (permettant d'éloigner l'eau de ruissellement de l'appuis sur la façade).

Fissure sur l'appuis et au droit des fixations des gardes corps. (photo 14).

Absence de joint étanche à l'eau et à l'air (silicone entre bois et PVC). (photo 14).

Descriptif Intérieur du logement**AU Rdc :**

Structure : Mur en brique + revêtement plâtre (sans isolant) + peinture. La dalle du plancher bas du rez de chaussée est probablement en bois + parquet e' ».

Ventilation : On trouve une entrée d'air sur chaque fenêtre.

Plomberie : non inspecté

Electricité : non inspecté mais je constate un radiateur installé sous la fenêtre et sur la paroi froide.

Autres : Mur peint en blanc présence d'humidité, sol parquet pas de présence d'humidité.

AU Sous-sol :

Structure : Mur en pierre + revêtement isolant sur rue et enduit plâtre ou pierre naturel dans les autres pièces. La dalle du plancher bas du rez de chaussée est probablement en béton + revêtement carrelage.

Ventilation : On trouve une entrée d'air sur chaque fenêtre du salon.

On trouve un extracteur motorisé qui ne marche pas en partie haute dans le salon. On trouve un extracteur motorisé dans de la salle de bains (photo 15). Il fonctionne mais ne semble pas avoir un fort tirage, il doit être de toute manière vérifié au niveau de sa puissance et si elle est raccordé correctement à une bouche de ventilation donnant à l'extérieur. On trouve un extracteur motorisé dans de la cuisine (photo 16).

Plomberie : non inspecté

Electricité : non inspecté mais je constate qu'un radiateur convecteur est installé sous la fenêtre et sur la paroi très humide.

Autres : Mur peint en blanc pas de présence d'humidité visible, sol en carrelage pas de présence d'humidité, présence de nombreuses gouttelette plafond salle de bains.

Telles sont mes observations, qui n'ont pas pour but de faire un inventaire complet du bâtiment et du local d'habitation, mais de dresser un état des différents points demandés par ██████████ ██████████ tant aux niveaux de ce qui est visible sur les structures apparentes, qu'aux niveaux de l'aspect rendant les lieux dangereux ou impropres à leurs destinations.

Conclusion :

A ce jour,

L'article R. 111-9 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air qui réponde à un double objectif : maintenir un taux de pollution qui ne constitue aucun danger pour la santé (évacuation du gaz carbonique, des produits de combustion, des odeurs) ; éviter les condensations (évacuation de la vapeur d'eau). Il semble que ce ne soit pas le cas dans ce logement.

Le bailleur à obligation, et le syndic un devoir de conseil, de présenter un local entretenu et non dangereux pour les personnes et pour la santé. Les traces visibles de moisissures et l'odeur indiquent qu'il y a quelque chose à corriger dans le logement.

Sans avoir pour objectif de déterminer qui du locataire ou du propriétaire doivent réaliser les travaux il faut se référer à la loi. Il est de mon devoir de conseil de signaler que des risques pouvant affecter la santé publique des personnes est fortement envisageable. De plus, l'humidité peut avoir des conséquences sur la santé (asthme, bronchites, allergies respiratoires...). Le taux d'humidité relative idéal pour le confort des êtres humains devait être compris entre 45 et 65 % le local semble au dessus.

Petit Rappel : Quelles sont les causes de l'humidité ?

Les causes de l'humidité dans un logement se répartissent en quatre grandes rubriques :

- **Infiltrations** (Infiltrations d'eau de pluie provenant de fissures, matériaux poreux qui favorisent les infiltrations)
- **Remontées capillaires** (l'eau en provenance du sol remonte à l'intérieur des murs par capillarité)
- **Causes accidentelles** (fuites d'eau, canalisations, gouttières)
- **Condensation** (due à la production de vapeur dans le logement (personnes, appareils de lavage, de cuisson))

Le phénomène de condensation. Explications du phénomène.

Outre les causes d'humidité accidentelles ou en provenance du bâtiment (infiltrations, remontées capillaires) pouvant nécessiter la consultation d'un expert, il est nécessaire de renouveler régulièrement l'air de l'habitation qui contient une certaine quantité d'eau sous forme de vapeur appelée « vapeur d'eau » produite par les occupants du fait de leur respiration et de leur activité (douche, cuisine, etc.).

On estime qu'une famille, de 2 adultes et de 2 enfants, produit quotidiennement environ 6 kg de vapeur et que les activités ménagères génèrent environ 5kg de vapeur par semaine. La quantité de vapeur que peut contenir l'air augmente avec la température. De l'air à 15°C peut contenir jusqu'à environ 10 g de vapeur d'eau par kg d'air sec alors qu'il peut en contenir 15 g pour une température de 20°C. Au delà de ces limites, l'air est dit saturé en eau et la vapeur d'eau en excès se condense sous forme de fines gouttelettes. C'est par exemple ce que l'on observe sur les vitres qui étant à une température de surface plus froide favorisent la condensation de la vapeur d'eau contenue dans l'air ambiant. Ce phénomène de « condensation » se retrouve sur toute surface dite « froide » comme les murs ou planchers mal isolés, les vitrages peu isolants, et même à l'intérieur des murs d'habitation ou aux jonctions entre les murs extérieurs et les murs intérieurs (appelées zones de ponts thermiques) où la température se trouve plus froide.

Quels sont les dégâts engendrés par la condensation ?

La condensation crée des coulures sur les parties vitrées, des taches noires (champignons) sur les murs et surtout dans les zones les plus froides (angles des murs et plafonds où se trouvent les ponts thermiques). En se déposant, la condensation provoque des moisissures, des mauvaises odeurs et détériore les matériaux exposés (plâtre, brique, tissus, décollement des papiers peints, pourrissement des châssis de fenêtre en bois). De plus, l'humidité peut avoir des conséquences sur la santé (asthme,

Dossier : [REDACTED] à 13h00
bronchites, allergies respiratoires...). Le taux d'humidité relative idéal pour le confort des êtres humains devait être compris entre 45 et 65 %.

Quelles sont les solutions pour y remédier ?

La solution la plus simple est donc d'aérer son logement pour chasser l'air humide, de renouveler l'air ambiant vicié par de l'air neuf contenant moins de vapeur d'eau pour que l'augmentation du taux d'humidité due à la production normale de vapeur d'eau dans l'habitation reste acceptable. Une autre solution consiste à isoler les parois les plus froides, bénéficiant de la plus mauvaise exposition, tout cela en assurant un chauffage des locaux suffisant. Il est toutefois préalablement recommandé de traiter les problèmes d'humidité et donc de ne pas poser d'isolation sur une paroi humide, ce qui risquerait d'aggraver le problème et minimiserait les performances de l'isolation. La meilleure solution en terme d'isolation reste l'isolation par l'extérieur car elle permet d'éliminer les points froids ou la vapeur d'eau peut migrer et se condenser, en traitant les ponts thermiques (voir exemple ci-contre). Grâce à ces solutions on limite ainsi le risque de condensation et de dégradation.

Cependant pour le bâti ancien, la solution est à voir au cas par cas, car elle peut provoquer des désordres en cas de mauvaise mise en oeuvre et/ou de causes d'humidité non traitées en amont.

Un peu d'histoire

Jusqu'en 1937 aucune réglementation, il suffit de s'ouvrir les fenêtres ; aucun système spécifique n'est employé; l'aération s'effectuait en général par les défauts d'étanchéité des menuiseries, par les conduits de fumée et par l'ouverture des fenêtres. Les logements construits avant cette date peuvent donc ne comporter aucun dispositif ou être éventuellement équipés de conduit(s) verticaux ou/et d'orifices en façade.

En 1937, le règlement sanitaire de la ville de PARIS fixe des conditions minimales dont l'application a pu dépasser les frontières de l'ancien département de la SEINE.

Le décret du 22 Octobre 1955 reprend le règlement de 1937, en le généralisant à toute la France, et exige la mise en place d'un système d'aération pour certaines pièces par la présence d'entrées d'air de surface minimum dans toutes les pièces principales et des orifices d'aération haut et bas pour les salles de bains ou toutes les pièces comportant un appareil de combustion.

L'arrêté du 22 octobre 1969 généralise la ventilation générale et permanente par balayage : entrées d'air dans les pièces principales, sorties d'air dans les pièces de services.

Les arrêtés de 1982 et 1983 ont instauré des valeurs de débit à respecter pour l'aération générale et permanente et autorise la régulation manuelle ou automatique des systèmes d'aération en offrant la possibilité de réduire le débit de renouvellement d'air (systèmes hygrorégulables).

Il faut de toute urgence réaliser des changements afin d'améliorer l'utilisation du logement:

Travaux à réaliser avec méthodologie

Au rdc intérieur :

- Ventilation sur les fenêtres du salon, dévisser les grilles extérieures et intérieures, percer toute la largeur de la grille à la place des 4 trous (qui n'assure pas le débit obligatoire de 75m³/h), puis reposer grilles
- Gratter le bas du mur au niveau des cloques et des moisissures + les sécher au minimum 1 journée
- Prévoir une fixation de rail pour cloison style avec un panneau résistant à l'humidité type « HABITO » Ne pas utiliser de ba13 classique ou hydrofuge.
- Pose d'un isolant résistant à l'humidité du type laine de roche ou polystyrène extrudé sur au minimum 6cm en sachant qu'il est préférable que l'isolant ne colle pas le mur extérieur + peinture classique (afin d'éviter le point de rosée, c'est à dire la transformation de la vapeur d'eau en eau sur la paroi froide).

Rdc extérieur :

- Réalisation d'un joint silicone en partie basse entre le bâti existant des fenêtres bois et la fenêtre Pvc.
- Réparer les fissures sur l'appui de fenêtre et au niveau de l'encrage des garde-corps.

- A créer si inexistant : Au rdc vérifier si il y a bien présence d'une goutte d'eau sous les 2 appuis de fenêtre. (afin que l'eau de l'appuis ne coule pas sur le mur d'allège)

-
- *A faire par la copropriété rejointoiement des briques (information transmise par le client travaux devant se réaliser en mars 2025).*
-

Question non répondu :

- *Je ne m'explique pas pourquoi la moitié des briques du mur extérieur du rez de chaussée sont très dégradés et semblent très poreuses.*
- *Pour le moment ne pas boucher la grille carrée sous la fenêtre car c'est sûrement pour ventiler le plancher bois.*

Sous sol intérieur :

- Ventilation sur les fenêtres du salon, dévisser les grilles extérieur et intérieur, percer toute la largeur de la grille à la place des 4 trous (qui n'assure pas le débit obligatoire de 75m³/h), plus reposer les grilles.
- Condamner la sortie d'air au niveau du salon. (Photo 17)
- Important Supprimer les entrées d'air dans la cuisine et la Sdb.
- Changer le moteur de Vmc (ventilation mécanique contrôlé simple fux) pour un moteur plus puissant.
- Salle de Bains il sera très difficile sans isoler de lutter contre l'humidité se trouvant au plafond car il y a aussi le phénomène du point de rosée. Nous n'avons pas d'isolant sur le mur ni au niveau du plancher et plafond (Photo 18 et 19) de plus pas isolé et se trouvant sous le poche extérieur non clos exposé aux intempéries. Comme nous nous trouvons une salle de bain les gouttelettes d'eau se concentrent au niveau (des parois froides) donc au niveau du plafond en PVC qui est étanche bloque la migration et la pénétration dans le support de l'eau. Le mur lui est en pierre et se charge et se décharge en humidité (ce qui empêche la création d'humidité constante et évite le développement des moisissures) (Photo 15). Il faut donc démonter le pvc isoler le plafond avec un polyuréthane par exemple et reposer le plafond.
- Dans le salon et la cuisine il y a par contre bien une isolation et un ba13 ce qui permet de ne pas avoir le même phénomène de moisissures qu'au RDC (par contre après ouverture de la trappe je constate que l'isolant mince est complètement mouillé), je préconise donc que cette humidité soit absorbée par la Vmc plus puissante et en créant sur le ba13 en partie haute et en partie basse des toutes petites bouches rondes afin de permettre que l'air circule et donc assèche l'isolant. (photo 20)

Sous sol extérieur :

- Agrandir la sortie de Vmc de la cuisine au diamètre adapté c'est à dire 125 au lieu de 80. (Photo 21)
 - Mettre du silicone étanche pour boucher la gaine rouge à gauche et à droite
 - Siliconer toutes les entrées de gaines (ptt, Elec, ect.)
 - Décaler plus loin du mur la sortie eau pluviale de la marquise se situant au dessus de l'entrée.
 - Mettre un joint silicone entre le mur et la dalle en béton gravillonné sur toute la largeur.
 - Ventilation sur les fenêtres du salon, dévisser les grilles extérieures et intérieures, percer toute la largeur de la grille à la place des 4 trous, plus reposer grilles
-

De plus il faudra aussi vérifier les points suivant :

- *-Protéger le mur extérieur des infiltrations d'eau venant du trottoir, faire en sorte que la structure puisse respirer afin que l'humidité puisse s'évacuer par l'extérieure et non pas que par l'intérieur créer si besoin une bordure béton entre le bitume du trottoir et le mur pour éviter le contact de l'eau sur ce mur.*
- *-Il faut recréer un vrai appui de fenêtre avec goutte d'eau éloignant l'eau qui ruisselle.*
- *-Revoir le passage d'air sous la porte de la salle de bains rabotage le passage devant être d'au moins 1cm ce qui n'est pas le cas.*

Rappel de la réglementation

Note sur la VMC:

Il est préférable de prendre une VMC simple flux de 100W hygroréglable (s'adapte automatiquement grâce à la détection d'humidité).

Du type **Kit VMC extra plate Atlantic autocosy 412290 de ATLANTIC**

Les débits réglementaires :

La réglementation française (arrêté du 24 mars 1982) impose des débits d'extraction minimaux selon les pièces :

Cuisine : 75 m³/h (mode normal)

ou 135 m³/h (mode renforcé).

Salle de bain : 15 à 30 m³/h

WC: 15 à 30 m³/h.

Pièces principales (chambres, séjour) : Débit d'air neuf généralement de 20 à 30 m³/h par pièce.

Pour Info : Rappel de la réglementation :

Le logement ancien doit respecter au minimum la loi de 1969 obligeant la ventilation des locaux sans l'ouverture des fenêtres, La ventilation est dite par balayage. Selon le principe, dit d'aération générale et permanente, l'air doit pouvoir circuler des pièces principales (séjour, chambres) vers les pièces de service (cuisine, salle d'eau, WC). La ventilation s'effectue donc par balayage du logement, l'air transitant des pièces les moins polluées vers les plus polluées.

Le décret du 22 Octobre 1955 reprend le règlement de 1937, en le généralisant à toute la France, et exige la mise en place d'un système d'aération pour certaines pièces par la présence d'entrées d'air de surface minimum dans toutes les pièces principales et des orifices d'aération haut et bas pour les salles de bains ou toutes les pièces comportant un appareil de combustion.

L'arrêté du 22 octobre 1969 généralise la ventilation générale et permanente par balayage : entrées d'air dans les pièces principales, sorties d'air dans les pièces de services.

Les arrêtés de 1982 et 1983 ont instauré des valeurs de débit à respecter pour l'aération générale et permanente et autorise la régulation manuelle ou automatique des systèmes d'aération en offrant la possibilité de réduire le débit de renouvellement d'air (systèmes hygroréglables).

Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements

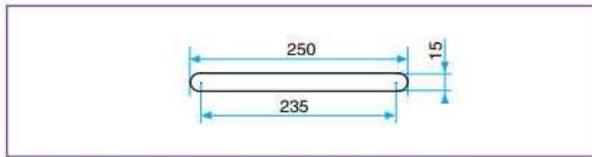
Les débits extraits dans chaque pièce de service doivent pouvoir atteindre, simultanément ou non, les valeurs données dans le tableau ci-après en fonction du nombre de pièces principales du logement :

Nombre de pièces principales	Débit requis entrée d'air (m ³ /h)	
	Séjour	Chambres
F1	2x45	
F2	2x30	30
F3	2x30	30
F4	45	30
F5	45	30
F6	45	22
F7	45	22

Dimensions des fentes standards

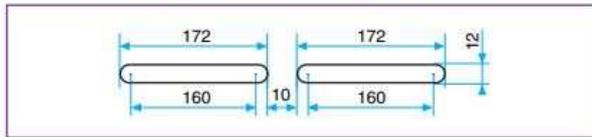
Les fentes à réaliser pour le montage des entrées d'air sont homogénéisées.
 Sur les menuiseries bois ou les anciennes menuiseries PVC et aluminium lors de rénovation, on retrouve une fente de 250 x 15 mm.

Ces fentes doivent être percées à l'usine de fabrication des menuiseries et non sur le chantier cf. DTU 68.1 § 5.1.6.



Fente utilisée sur menuiserie Bois ou ancienne menuiserie PVC et Alu

Sur les menuiseries PVC, Aluminium et Bois actuelles, la fente a été conventionnée avec l'UFPC pour répondre aux nouvelles exigences mécaniques des profils. Elle est formée de 2 fentes de 172 x 12 mm séparées de 10 mm.



Fente utilisée sur menuiserie Bois, PVC et Alu actuelle

Nombre de pièces principales du logement	DEBITS EXTRAITS EXPRIMES EN M ³ /H				
	Cuisine	Salle de bains ou de douches commune ou non avec un cabinet d'aisances	Autre salle d'eau	Cabinet d'aisances	
				Unique	Multiple
1	75	15	15	15	15
2	90	15	15	15	15
3	105	30	15	15	15
4	120	30	15	30	15
5 et plus	135	30	15	30	15

Voir les DTU 68.1 – XP P 50-410 (juillet 1995 – indice de classement : P 50-410) : Installation de ventilation mécanique contrôlée – Règles de conception et de dimensionnement ;

DTU 68.2 – NF P 50-411 (mai 1993 – indice de classement : P 50-411) : Travaux de bâtiment – Exécution des installations de ventilation mécanique.

Débits extraits des pièces de service (source : arrêté du 24 mars 1982, art. 3).

Voir les DTU 68.1 – XP P 50-410 (juillet 1995 – indice de classement : P 50-410) : Installation de ventilation mécanique contrôlée – Règles de conception et de dimensionnement ;

DTU 68.2 – NF P 50-411 (mai 1993 – indice de classement : P 50-411) : Travaux de bâtiment – Exécution des installations de ventilation mécanique.

Débits extraits des pièces de service (source : arrêté du 24 mars 1982, art. 3).

Débits extraits pour logement de 1 pièce : cuisine 75(m³/h) , salle de bains 15(m³/h).

Nombre de pièces principales du logement 5 et plus

Cuisine :135 (m³/h)

Salle de bains ou de douches commune ou non avec un WC : 30 (m³/h)

Autre salle d'eau :15 (m³/h)

WC seul :30 (m³/h)

WC multiple :15(m³/h) WC multiple :15(m³/h)

Pour Info - Loi Climat et résilience :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant **lutte contre le dérèglement climatique** et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience » (ou simplement « loi Climat ») concerne l'immobilier et le logement. L'objectif est notamment « d'accélérer la rénovation de nos logements pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 – le bâtiment représentant un quart des émissions annuelles de la France – et **permettre que les Français vivent dans des logements décents** où ils n'ont pas froid l'hiver et chaud l'été. L'objectif (...) est d'atteindre un parc de logements de niveau basse consommation en moyenne d'ici à 2050 ».

Les **propriétaires bailleurs sont particulièrement concernés**. En effet, la lutte contre les « passoires énergétiques » (on dit aussi « passoires thermiques »), en clair les logements les plus énergivores, va durement s'intensifier :

par des interdictions de mise en location pour éradiquer l'ensemble des passoires thermiques d'ici à 2028 ;

par des interdictions d'augmentation et d'indexation du loyer depuis 2022 ;

par une information du locataire toujours plus précise dans l'annonce et le contrat de location depuis 2022.

La **lutte contre les passoires thermiques** s'est aussi durcie sous l'effet de la loi du 16 août 2022 pour le pouvoir d'achat qui interdit dorénavant tout « complément de loyer » pour les logements classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Après les logements « G+ » depuis 2023, ce sont en 2025 tous les logements G qui sont interdits.

L'interdiction de louer les logements classés « G+ » depuis le 1er janvier 2023

Depuis le 1er janvier 2023, sont interdits à la location en France métropolitaine les logements dont la consommation est supérieure ou égale à 450 kilowattheures/m²/an d'énergie finale, soit une partie de la classe énergie G (on évoque autour de 100 000 logements dans le parc privé). Pour désigner ces logements les plus énergivores de la classe G, on parle souvent de **logements « G+ »**.

Pour les locations en cours : Lorsqu'un seuil de performance énergétique entre en vigueur, à quels baux s'applique-t-il ? En pratique, le logement doit atteindre le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été **conclu ou tacitement reconduit**.

Quand ?	Application du seuil de performance énergétique en vigueur
À l'occasion de la signature d'un nouveau bail	Oui
Lors de la tacite reconduction du bail	Oui
Pour un bail en cours	Non *

Telles sont mes constatations,

Documents annexés ci joint : 3 planches photos

<i>Diffusion</i>	[REDACTED]	<i>Visite effectuée par</i>	M.OLEKSIK Gérard
<i>Copie</i>	[REDACTED]	<i>Signature</i>	



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6 Dans le plâtre humidité importante à 12,8°



Photo 7 Dans le plâtre humidité maximum à 13,2°



Photo 8 Dans la plinthe bois petite trace humidité à 13,9°

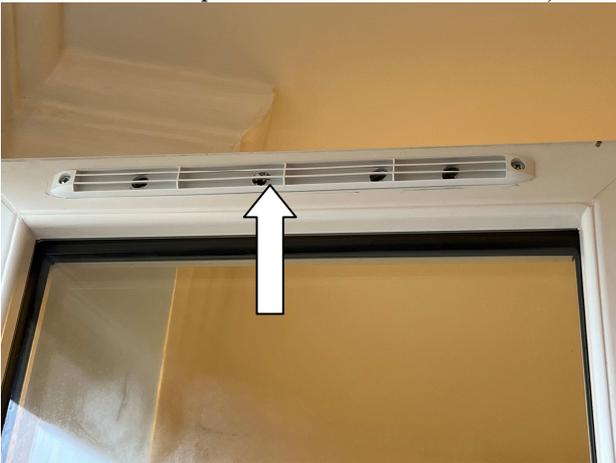


Photo 9 Que 4 petits trous (insuffisant)

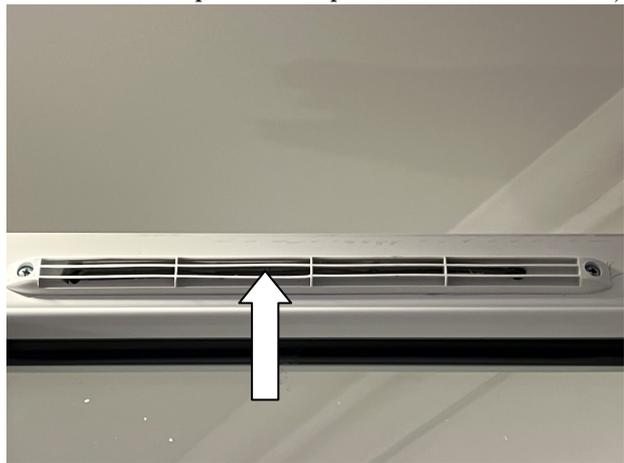


Photo 10



Photo 11



Photo 12

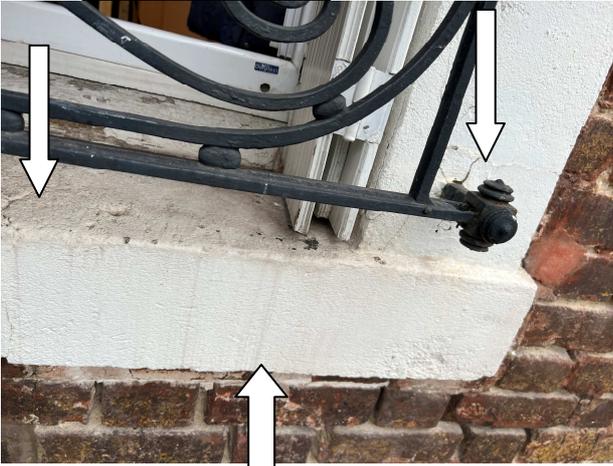


Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19

Matériel :



Photo 20



Photo 21