



Société de Conseils en Travaux

Valérien HOCHET
06.52.64.86.17
contact@societe-ct.com

Immeuble 2bis Avenue de ... à ...



ETAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC – ESTIMATION DES TRAVAUX

Préparé pour : ...

Préparé par : SCT – Valérien HOCHET

Date

Numéro de dossier : ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

SOMMAIRE

I/ Préambule

II/ Diagnostic et solutions

II-1 – Rez-de-chaussée

II-1-1 – Bureau

II-1-1-1 – Localisation

II-1-1-2 – Dégradations constatées

II-1-1-3 – Causes des dégradations

II-1-1-4 – Solutions

II-1-2 – Ancien laboratoire photographique

II-1-2-1 / II-1-2-4 – Localisation ... Solutions

II-2 – Parties privatives de Mme ...

II-2-1 – Appartement du niveau R+3

II-2-1-1 / II-2-1-4 – Localisation ... Solutions

III/ Conclusion

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

I/ PREAMBULE

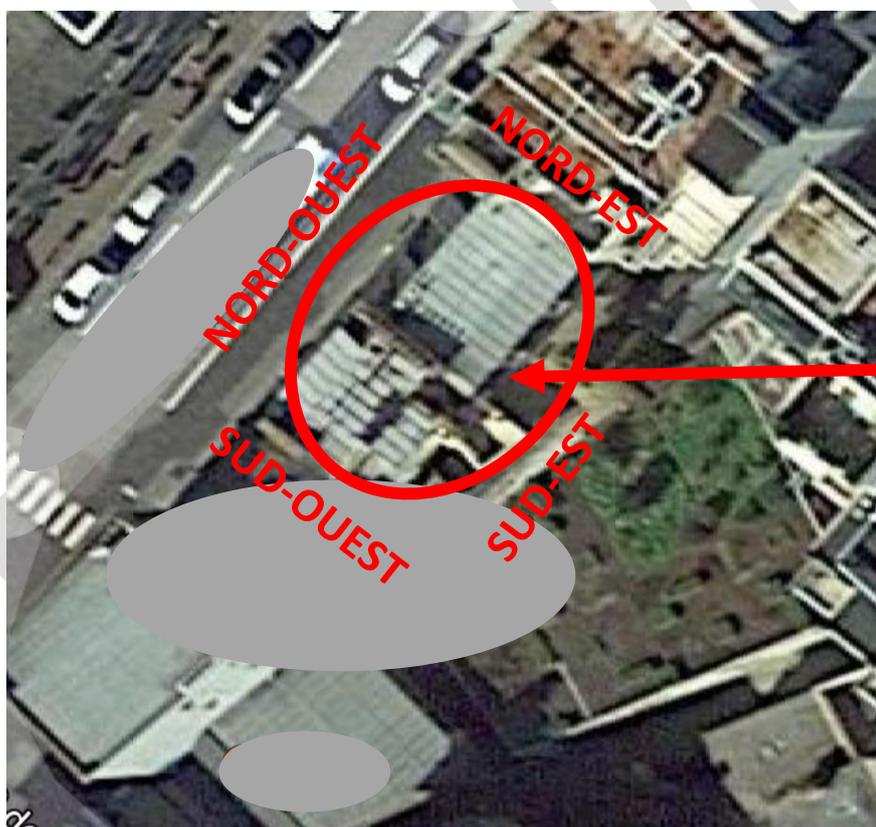
L'état des lieux pour le diagnostic de ce projet, s'est déroulé dans l'immeuble situé au 02bis Avenue de ... à ..., le 01 décembre 2019.

Présents à l'état des lieux :

- Mme ... – Responsable de ...
- M. ... – Agent immobilier du syndicat de co-propriété de l'agence ...
- M. HOCHET – Entreprise S.C.T.

L'immeuble se compose en 5 étages avec ; un sous-sol, un rez-de-chaussée et 3 niveaux d'étages complémentaires.

Dans ce présent diagnostic, nous faisons référence à une localisation par points cardinaux, que vous trouverez ci-dessous pour repérage.



**Immeuble
diagnostiqué**

Ce présent diagnostic fait mention des dégradations intérieures causées par des infiltrations d'eau, dues à de mauvaises mises en œuvre de prestations d'étanchéité, ainsi qu'à la vétusté et au non entretien des éléments du clos couvert de l'immeuble.

A ce même rapport, nous avons intégré les solutions de reprises à mettre en œuvre pour parer aux sinistres et remettre en état les ouvrages intérieurs, ainsi qu'une estimation du coût des travaux.

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

II/ DIAGNOSTIC ET SOLUTIONS

II-1 – REZ DE CHAUSSEE

II-1-1 - Bureau

II-1-1-1 - Localisation :

- Bureau rez-de-chaussée en partie SUD-EST.

II-1-1-2 - Dégradations constatées :

- Faux-plafond en plaque de plâtre et peinture dégradés.

II-1-1-3 - Causes des dégradations :

- Infiltration d'eau à travers le plancher depuis la pièce supérieure.

II-1-1-4 - Solutions :

- ...



II-1-2 - Ancien laboratoire photographique

II-1-2-1 - Localisation :

- Pièce au 1er étage en partie SUD-EST du bâtiment, à l'aplomb du bureau décrit ci-dessus.

II-1-2-2 - Dégradations constatées :

- Local inondé,
- Faux-plafond en plaque de plâtre et peinture dégradés et humide,
- Laine de verre putréfiée dans le plénum du faux-plafond,
- Faux solivage bois auquel est fixé le faux-plafond en plaque de plâtre, en état de décomposition très avancé,
- Platelage bois du plancher bas humide,
- Doublages périphériques humide,
- Gaine technique humide,

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

Local
inondé



Etat dégradé des faux-
plafonds et doublages



Etat de l'intérieur des
faux-plafonds



II-1-2-3 - Causes des dégradations :

- Infiltrations d'eau de la toiture terrasse du niveau R+2, créées par la mauvaise mise en œuvre d'une étanchéité bitumineuse sur une dalle béton, ne respectant pas les Normes et DTU en vigueur ;
 - Relevés d'étanchéité trop courts au droit de la baie vitrée, (15cm minimum)
 - Absence de solin en tête des relevés d'étanchéité,



S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

- Absence d'équerre de renfort en jonction sol/mur, accentuant le décollement de l'étanchéité entre lés,
- Il est vraisemblable que les supports béton verticaux étanchés (formant garde-corps de la terrasse), n'ont pas été ragrés provoquant une mauvaise adhérence de l'étanchéité.
- Il est également vraisemblable que le complexe d'étanchéité se compose seulement d'une seule couche d'étanchéité, ce qui est non conforme au DTU 43-1.



- Infiltrations d'eau créées par la vétusté du châssis bois extérieur en façade SUD-OUEST. (Altération du bois)
- Infiltrations d'eau créées par l'absence d'enduit hydrofuge sur le mur maçonné,
- Infiltrations d'eau créées par des fissurations des voiles béton et murs pierres extérieurs,

Absence d'enduit sur mur de façade



Fissuration sur voile béton

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

- Infiltrations d'eau créées par la réparation anarchique d'une étanchéité pour protection du joint de dilatation (JD), entre la toiture-terrace végétalisée voisine en R+1 et la façade SUD-EST du bâtiment, ainsi que la vétusté des solins en tête des relevés d'étanchéité du JD ;
 - Collage anarchique et non conforme aux règles de l'Art et DTU en vigueur, de lés d'étanchéité bitumineuse sur le relevé d'étanchéité du joint de dilatation,
- Usure naturelle des solins béton et à la chaux, vraisemblablement jamais entretenus ou restaurés.



II-1-2-4 - Solutions :

- ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

II-2 – PARTIES PRIVATIVES DE MME ...

II-2-1 - Appartement du niveau R+3 :

II-2-1-1 - Localisation :

- Certaines zones des plafonds de l'étage R+3,
- Plancher bas du même étage.

II-2-1-2- Dégradations constatées :

- Faux-plafond en plaque de plâtre et peinture dégradés.
- Plancher fléchissant en partie centrale de l'appartement,



II-2-1-3 - Causes des dégradations :

- Couverture en fin de vie et accentuée par l'absence de volige en sous face de couverture,
- Réparation avec une étanchéité liquide directement versée sur la couverture zinc, rendant celle-ci impropre à son fonctionnement,
- Mise en œuvre anarchique de gouttières PVC en périphérie de la couverture zinc,



S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

- Fissurations importantes sur le glacis en tête de cheminée, de la partie NORD-OUEST du bâtiment,



- Concernant le fléchissement du plancher de l'appartement, il n'a pas été possible lors de l'état des lieux d'en déterminer la cause. Pour définir le problème, il y aura nécessité de réaliser un sondage destructif, afin de comprendre et trouver les solutions nécessaires au problème.

II-2-1-4 - Solutions :

- ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013

III/ CONCLUSION

Le bâtiment subit beaucoup de dégâts par l'absence d'entretien, par l'usure naturelle et la mise en œuvre non conforme des ouvrages décrits dans le diagnostic ci-dessus. Par conséquent, il est urgent de mettre en place les travaux précités, afin de parer aux dégradations.

En complément du descriptif des travaux à réaliser, vous trouverez ci-après un estimatif permettant de budgétiser les travaux de rénovation.

EXEMPLE

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

www.societe-ct.com / SIRET – 880 133 731 00013