



Société de Conseils en Travaux

Valérian HOCHET
06.52.64.86.17
contact@societe-ct.com

Maison individuelle à ... - ...



ETAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC COMPLET – SOLUTIONS CONSTRUCTIVES – ESTIMATION

Préparé pour : ...

Préparé par : SCT – Valérian 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 – Façades extérieures et couverture

II-1-1 – Pignon NORD

II-1-1-1 – Dégradations constatées

II-1-1-2 – Causes des dégradations

II-1-1-3 – Solutions

II-1-2 – Façade EST

II-1-2-1 / II-1-2-3 – Dégradations constatées ... Solutions

III/ Solutions et conseils constructifs

III-1 – Déconstruction

III-2 – Maçonneries - Réseaux

III-3 – Charpente bois

III-4 – Menuiseries extérieures aluminium

III-5 – Doublages – Cloisons sèches – Cloisons brique – Plafonds

III-6 – Menuiseries intérieures bois

III-7 – Chapes – Revêtements de sols

III-8 – Peintures

III-9 – Electricité

III-10 – Plomberie – Ventilation

IV/ 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 cette maison, s'est déroulé dans une maison individuelle située à ..., le 15 novembre 2019.

Présents à l'état des lieux :

- M. ... – Futur Propriétaire.
- M. Valérian HOCHET – Gérant de la société S.C.T.

La maison date du début des années 1970 et se compose de la manière suivante :

- Gestion des eaux usées et des eaux vannes par une fosse septique en partie SUD-OUEST du terrain.
- Gestion des eaux pluviales, vraisemblablement par réseau gravitaire jusqu'au fossé.
- 2 façades EST et OUEST et 2 pignons NORD et SUD en béton armé (suivant plans Architectes), surélevés d'acrotères rampants en liaison avec la couverture en ardoise. Point haut sur toiture comprenant deux souches de cheminées, dont l'une depuis l'intérieure et l'autre depuis l'extérieure (cheminée extérieure à foyer ouvert). Egouts de la toiture en zinc.
- Ensemble des châssis extérieurs en bois à simple vitrage et occultations par volets en bois battants.
- Intérieur réparti en deux étages avec dallage sur terre-plein au RDC (suivant plans Architecte) et plancher bois à l'étage.
- Doublages et cloisons, en briques et plaques de plâtres, revêtements de sols en tomettes avec chape maigre au RDC (suivant plans) et parquet bois sur chant avec isolant phonique et platelage sur poutres et solives.

Ci-dessous un repérage des points cardinaux pour l'expression des façades sur le diagnostic ;



Ce présent diagnostic fait mention des fissurations extérieures causées par des mouvements de terrains, ainsi que la vétusté des zingueries de la couverture.

A ce même rapport, est intégré les solutions de reprises à mettre en œuvre pour parer aux problèmes cités ci-dessous, ainsi que les travaux de rénovation à entreprendre pour le futur projet de M. ..., avec un estimatif 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 – FACADES EXTERIEURES ET COUVERTURE

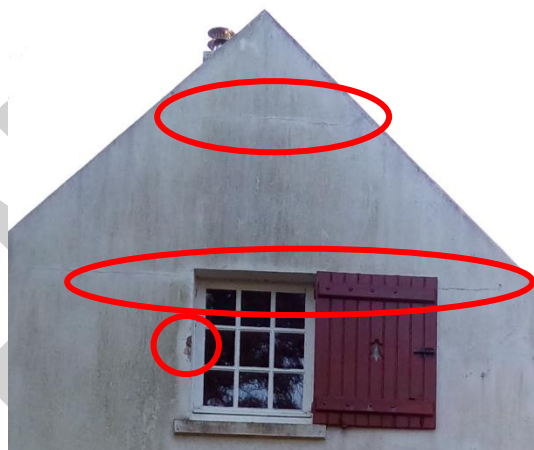
II-1-1 – Pignon NORD

II-1-1-1 - Dégradations constatées :

- Fissurations horizontales sur voile béton en imposte du châssis extérieur du R+1, ainsi qu'un éclat sur l'angle gauche du tableau du même châssis.

II-1-1-2 - Causes des dégradations :

- Mouvement des terrains par causes géologiques et météorologique créant un tassement différentiel sous les fondations. De plus, sa surélévation donne à penser que les fondations ont vraisemblablement dû être fondées sur un remblai et non sur le bon sol depuis la cotation existante du terrain naturel. Le remblai a pu se tasser depuis le début des années 1970, créant un mouvement de terrain.



II-1-1-3 - Solutions :

- ...

II-1-2 – Façade EST

II-1-2-1 - Dégradations constatées :

- Fissurations obliques et verticales en allège, au droit du linteau, en imposte et sur la corniche sous couverture au droit du châssis à gauche de l'entrée principale, donnant sur la cuisine existante.
- Altération du béton en sous-face de la corniche, au-dessus du châssis de droite de l'entrée, donnant sur la salle de bain existante.
- Tâches et humidité en pied de façade, sous la descente EP à droite de l'entrée.

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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



II-1-2-2 – Causes des dégradations :

- Pour l'ensemble des fissurations, la cause est identique à celle présentée au point II-1-1-2 ci-dessus, hormis pour la fissuration au droit du linteau.
En effet celle-ci s'explique généralement par une différence de nature entre les matériaux ou de conditionnement du matériau.
Si le linteau n'est pas de matériau identique au voile béton de la façade, l'adhérence entre les matériaux est moins adéquate. Par ailleurs, si le linteau est préfabriqué et non coulé en place au même moment que le voile béton de la façade, l'adhérence est également réduite, expliquant la fissuration.
- L'altération du béton en sous-face de la corniche est due, à l'accumulation d'eau non évacuée dans la gouttière de par la naissance de descente d'eau pluviale bouchée par les épines et feuilles des arbres. En complément il est vraisemblable que la naissance en zinc ou plomb soit vétuste, laissant passer l'eau,
- Concernant l'humidité en pied de façade, cela provient de l'absence de descente EP jusqu'au regard béton.

II-1-2-3 - Solutions :

- ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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

III/ SOLUTIONS ET CONSEILS CONSTRUCTIFS

Les solutions et conseils constructifs décrits ci-dessous sont la représentation du projet de rénovation présenté par M. ..., lors de l'état des lieux. Aucun complément ne pourra être réclamé, après transmission de ce présent diagnostic.

III-1 – Déconstruction

Concernant la déconstruction de l'ensemble des doublages et cloisons, il faudra porter une attention particulière à ne pas toucher aux ... Si toute fois il y a nécessité de créer une ouverture dans un des ..., il est impératif de mettre en œuvre un ... ou une ... (suivant dimensions de l'ouverture) en imposte de l'ouverture, afin de répartir les descentes de charges.

Pour les menuiseries extérieures, elles seront à déposer avec soins afin de ...

Avant la démolition du revêtement de sol en tomettes et de sa chape, un sondage ...

En complément, lors de l'état des lieux il a été constaté une gaine en fibro-ciment. Cette dernière est vraisemblablement amiantée et si c'est le cas, elle doit ...

III-2 – Maçonnerie - Réseaux

Une ventilation basse entrée/sortie sera à réaliser dans le plénum du plancher bas en bois de la future chambre.

Les voiles seront à ... des ... à mettre en œuvre.

Au vu du niveau d'humidité présent le vide sanitaire en sous-face de la future salle de bain de la chambre parentale, un ... sera à mettre en œuvre en périphérie de la maison avec rejet sur ...

En complément du ..., un ... au droit du vide sanitaire et raccorder au ..., sera à mettre en œuvre pour assécher le VS.

Après la dépose des châssis extérieurs existants, il sera vraisemblable que certains supports soient à ..., comme les ...

III-3 – Charpente bois

Pour assurer la pose d'une baignoire dans la salle de bain de l'étage, un ... des solives bois existantes du plancher haut du RDC est nécessaire, par le ... de ces dernières, avec les sections appropriées.

Concernant le nouveau plancher du rez-de-chaussée pour la future chambre parentale et de sa salle de bain, ce dernier pourra être réalisé avec des ..., de section ...mm et entraxe de ...mm maximum, avec ... en fixation de part et d'autre des murs porteurs (dans le sens de la largeur). Une ..., devra être mise en œuvre en sous-face (imputrescible).

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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

III-4 – Menuiseries extérieures aluminium

Une fois les supports réceptionnés et les côtes prises sur site par le présent lot, la commande des châssis pourra être effectuée.

Les nouveaux châssis devront être posés conformément au DTU 36.1.

Ces derniers devront être en aluminium thermolaqué avec rupteur thermique de marque ... ou similaire et une qualité de vitrage de ... (Choisir la marque en fonction des RAL de couleur disponible pour éviter les surcoûts)

Par rapport à la situation géographique de la maison, le classement AEV devra être le suivant ;

- Perméabilité à l'air ...
- Etanchéité à l'eau ...
- Résistance à la pression des vents ...

Les facteurs de transmissions devront être les suivants ; ...

L'affaiblissement acoustique devra être de minimum ...dB.

Ces dernières devront être mises en œuvre sur ... ou ..., avec ...

III-5 – Doublages – Cloisons sèches – Cloisons brique - Plafonds

Les murs périphériques étant en béton, les doublages pourront être de type ... d'épaisseur ...mm de chez ...

Pour les cloisons sèches, ces dernières pourront être de type ... ou similaire composées de ...

Pour les pièces humides comme les salles de bains, des ... devront être mise en œuvre de type ... ou similaire.

Les pièces de grandes hauteurs comme au niveau 1, devront ...

Concernant les ouvertures prévues dans les cloisons brique pour l'aménagement de niche ou le déplacement de blocs portes, des ...

Les planchers ainsi que la charpente étant en bois, les faux-plafonds devront être ...

En finition, des ... peuvent être mises en œuvre, avec ... Ces dernières ne doivent pas toucher les spots par risque d'incendie.

III-6 – Menuiseries intérieures bois

Les blocs portes intérieures devront être en bois ... et portes prépeintes, de chez ... ou similaire, avec quincailleries ..., ainsi que ...

Pour les parquets du niveau 1, ceux-ci seront à ...

Par la suite, application d'un ..., en une couche (60 à 80g/m²) sur l'ensemble de la surface.

Pour finir, application d'un ... (100 à 120g/m²/couche) en deux couches de type ... de chez ... ou similaire avec ..., sans oublier un ... entre les couches avec un grain de ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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

III-7 – Chapes – Revêtements de sols

Les revêtements de sols sur dallage seront composés d'une..., d'une ... 5 à 6cm d'épaisseur et d'un ... suivant choix de finition.

Pour les revêtements de sol sur les planchers bois, en dessus du platelage devra être mis en œuvre un ..., avec l'application d'un ...

Pour les pièces humides, une ... sera à mettre en œuvre pour les sols chapés et une ... sera à mettre en œuvre, pour les sols bois.

Aux murs au droit des douches, une ... sera à mettre en œuvre.

III-8 – Peintures

Pour tous les supports, l'application des peintures devra précéder d'une préparation des supports par ... et application d'un ... en adéquation avec les peintures mises en œuvre. Les peintures devront être de marque ... ou similaire.

Pour les pièces humides il faudra prévoir en complément des préparations de supports, une couche de peinture ... et une couche de peinture ...

Les supports en cuivre, PVC et bois devront être peints avec une peinture ...

III-9 – Electricité

L'ensemble de l'électricité devra être refaite depuis le tableau électrique, en conformité avec les règles de l'art, les Documents Techniques Unifiés (DTU) les normes Françaises (NF) en vigueur, dont la NF C 15-100.

Les calculs thermiques et les puissances électriques nécessaires, devront être fournis par l'entreprise, afin que ces derniers s'adaptent au projet.

Les matériaux mis en œuvre devront porter le label ...

Réfection de ... et des appareillages électriques.

Ensemble des câbles à déposer et nouveaux câbles à ...

D'après le choix du futur propriétaire le futur moyen de chauffage sera électrique :

- Radians,
- Ou ...,
- Ou ...,
- Ou ...

Prévoir les alimentations et protections nécessaires.

Tous les appareillages extérieurs devront être ..., avec ... si ces derniers doivent être apparents.

Les travaux effectués, l'entrepreneur devra effectuer le contrôle de ses installations suivant ... dans le document ... et devra fournir les ... consignants les essais et vérifications de fonctionnement suivant les ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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

III-10 – Plomberie - Ventilation

L'ensemble de la plomberie et de la ventilation devra être refaite, en conformité avec les règles de l'art, les Documents Techniques Unifiés (DTU) les normes Françaises (NF) en vigueur.
Les calculs thermiques devront être fournis par l'entreprise, afin que ces derniers s'adaptent au projet.
Les matériaux mis en œuvre devront porter le label NF et le marquage CE.

L'ensemble des canalisations datant vraisemblablement de la création de la maison, l'ensemble des cuivres et vidanges PVC devront ...
Prévoir également le remplacement de ... (Modèles et mises en œuvre à voir avec l'entreprise titulaire du présent lot, car pas de projets définis sur les aménagements sanitaires lors de l'état des lieux).
Les réseaux de chauffage seront à ..., suite au choix du chauffage électrique.
La chaudière sera à remplacer par un ballon électrique d'eau chaude sanitaire, avec complément par pompe à chaleur si souhaité.
La réserve de gaz à l'entrée du terrain sera ...
Les nouveaux réseaux d'eau chaude seront à ... pour éviter toutes ...

Pour assurer l'extraction des airs viciés au sein de la maison, une ..., sera à mettre en œuvre en coordination avec les ... des nouveaux châssis extérieurs pour les débits. Prévoir un rejet des airs viciés vers l'extérieur et une aspiration dans la cuisine et les deux futures salles de bain.

Les travaux effectués, l'entrepreneur devra effectuer le contrôle de ses installations suivant ... dans le document ... et devra fournir les ... consignant les essais et vérifications de fonctionnement suivant les ...

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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

IV/ CONCLUSION

Pour conclure et suite à l'état des lieux de la maison, l'ensemble du bien ; structures, clos couvert et 2nd Œuvre semble être seins, hormis les points présentés dans la partie « Diagnostic » ci-dessus. Cependant, n'ayant pas établi de sondages destructifs lors de l'état des lieux et sans diagnostics de vente immobilière ou avant travaux, cette information et le diagnostic ci-dessus sont uniquement basés sur un constat visuel.

En complément des prescriptions faites ci-dessus, une vérification des réseaux EP, EU et EV existants extérieurs par un passage caméra, est nécessaire pour connaître l'état de ces derniers et envisager des travaux de réparations ci-nécessaire.

A la suite des points évoqués ci-dessus, vous trouverez ci-après une base de prix unitaires, pour la fourniture et pose d'ouvrages correspondant à votre projet, par des entreprises.

EXEMPLE

S.C.T.

Conseils en travaux et diagnostics de patrimoines immobilier

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