



**BUREAU
VERITAS**

SOLUTIONS

BUREAU VERITAS SOLUTIONS

Agence de Pau
Zone EUROPA
4 rue Johannes KEPLER
64000 PAU

Tél : 05.61.31.59.00

@ : bvsolutions.so@bureauveritas.com

Votre interlocuteur :

Maxime RODRIGUES

Tel : 06 02 05 38 87

@ : maxime.rodriques@bureauveritas.com

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PYRENNES

Résidence Cœur Saint Jacques
2 rue Jean Baptiste Carreau
64000 PAU

A l'attention de

Monsieur DERRIENNIC Ronan

Tél : 06 27 96 66 10

@ : derriennic@epfl-bearn.fr

Affaire N° : 23863710-1

Rapport N° : 1-9EP6D43

Diagnostic structure de l'existant

MAISON ACCOUS

4 Rue Espiate, ACCOUS 64006



Indice	0
Date	31/11/24
Rédacteur	MR

Ce rapport comporte 124 pages dont 1 page de garde.

Sommaire

1. CONTEXTE DE LA MISSION	3
1.1. Objet de la mission.....	3
1.2. Contenu de la prestation	3
1.3. Localisation des ouvrages	4
2. DESCRIPTION DE LA MISSION	5
2.1. Déroulement de la mission	5
2.2. Documents examinés.....	5
2.3. Description de l'ouvrage.....	6
3. CONSTAT DES DESORDRES EXTERIEUR	9
4. CONSTAT DES DESORDRES AUTRES EXTERIEURS	29
5. CONSTAT DES DESORDRES GARAGE / LOCAL.....	30
6. CONSTAT DES DESORDRES RDC	55
7. CONSTAT DES DESORDRES TREMIES ESCALIER RDC - R+1 - COMBLE	68
8. CONSTAT DES DESORDRES R+1	75
9. CONSTAT DES DESORDRES COMBLES ET CHARPENTE.....	93
10. PRINCIPE DE RENFORCEMENT	116
11. PRINCIPE RENFORCEMENT TIRANT	117
12. PHASAGE TRAVAUX	118
13. ESTIMATIF HT.....	119
14. PRECONISATIONS	120

1. CONTEXTE DE LA MISSION

1.1. Objet de la mission

Dans le cadre de la conservation / confortement de la maison, le client souhaite obtenir une évaluation de l'état de conservation des différents ouvrages.

Les prestations de Bureau Veritas Solutions auront lieu à l'adresse suivante :

4 rue Espiate
64006 ACCOUS

La mission de Bureau Veritas Solutions portera sur les bâtiments et ouvrages suivants :

Ensemble de la maison ROUGLAN

Pour répondre à ce besoin, Bureau Veritas Solutions organisme reconnu pour la compétence de ses ingénieurs dans le domaine du bâtiment, vous propose une mission de diagnostic technique comme détaillée ci-après.

1.2. Contenu de la prestation

L'intervention de Bureau Veritas Solutions comprend :

- 1 visite(s) sur site
- Examen visuel des ouvrages concernés par 1 spécialiste structure / second œuvre
- Examen visuel, exclusivement, des ouvrages accessibles et visibles
- Reportage photographique
- Examen des documents communiqués
- Etablissement d'un rapport de synthèse comprenant notamment :
 - le relevé de l'état sur les ouvrages et équipements, objet du présent contrat
 - la description des composants
 - la description des pathologies
- Evaluation financière des travaux

Le client confie à Bureau Veritas Solutions au regard de sa mission la réalisation de diagnostics techniques dans les domaines suivants :

1.3. Localisation des ouvrages



Vue éloignée - Image issue de Google Earth



4 Rue Espiate, ACCOUS 64006, Image issue de Google Earth

Les avis émis dans le cadre de cette mission ne peuvent être considérés comme une expertise au sens juridique du terme, ni utilisés comme point de départ de toute action contentieuse ni directement employés pour la consultation d'entreprises en vue d'éventuels travaux, sauf à être joints à titre d'information en annexe du document principal élaboré par un concepteur

2. DESCRIPTION DE LA MISSION

2.1. Déroulement de la mission

Notre intervention a été réalisée le 25/11/2024 en présence du chargé d'affaire RODRIGUES Maxime de Bureau Veritas Solutions.

La visite sur site a consisté :

- En un examen visuel, des parties visibles et accessibles des éléments composant l'ouvrage sur site de la maison localisé 4 rue Espiate, ACCOUS (64006), visant à déceler toutes traces de dégradations de leur état initial de solidité ;

2.2. Documents examinés

Documents examinés	Emetteur	N° et indice	Date du document	Date de réception
RAT Maison Accous	ADI + Immobiliers	-	23/10/24	25/11/24

2.3. Description de l'ouvrage

Il s'agit d'un bâtiments d'habitation comprenant un garage.

Le bâtiment existant est de type R+2.

Les façades, murs sont composées en pierre et la charpente est de type traditionnel, accessibles depuis les combles.

Plancher Bas RDC :



Plancher R+1 :



**Plancher bois avec faux plafond en lattis bois
+ plâtre comprenant solivage et porteuse bois**

COMBLE + CHARPENTE




Charpente Traditionnelle


3. CONSTAT DES DESORDRES EXTERIEUR


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Façade EST</p>	<p><i>Sur cette façade, nous avons relevé la présence de végétation sur l'ensemble du mur. De plus, un arbre est venu s'accoler contre la maison. Par ailleurs, le verre du brise-soleil / casquette étant brisé, il existe un risque de chute de gravats. Enfin, l'enduit recouvrant ce mur semble être altéré.</i></p> <p><i>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale (mauvaise évacuation d'eaux, exposition importante aux intempéries etc...) et un manque d'entretien</i></p>		<p><i>Il conviendra de réaliser une dévégétalisation du mur ainsi que le nettoyage de celui-ci.</i></p> <p><i>Il conviendra de réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit.</i></p> <p><i>Il sera également, nécessaire de déposer le brise-soleil endommagé et de procéder à un nettoyage complet des éléments extérieurs, ce qui impliquera notamment la dépose de l'arbre venant s'accoler contre la façade.</i></p>	<p>3</p>


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				



LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Façade NORD</p>	<p>Sur cette façade, nous avons relevé la présence de végétation sur l'ensemble du mur. L'enduit recouvrant ce mur est altéré (enduit poreux, présence de traces d'humidité, fissures présentes, enduit ciment etc...).</p> <p>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale (mauvaise évacuation d'eaux, exposition importante aux intempéries etc...), un manque d'entretien et une mauvaise mise en œuvre.</p>	 	<p>Il conviendra de réaliser une dévégétalisation du mur ainsi que le nettoyage de celui-ci.</p> <p>Il conviendra de réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit.</p> <p>On peut également remarquer que l'un des appuis de baie d'une ouverture nécessite d'être repris, avec éventuellement un changement de la pierre. (reprise des ouvertures)</p>	<p>3</p>


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
Façade OUEST	<p> Sur cette façade, nous avons relevé la présence de plusieurs désordres sur l'ensemble du mur : L'enduit recouvrant ce mur est en mauvais état (présence de traces d'humidité, fissures présentes verticales, enduit ciment etc...). </p> <p> Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale (mauvaise évacuation d'eaux, exposition importante aux intempéries etc...), un manque d'entretien et une mauvaise mise en œuvre. </p>		<p> Il conviendra de réaliser : </p> <ul style="list-style-type: none"> - une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit - une reprise au droit des fissures apparentes <p> Il conviendra également de faire attention au niveau de la noue entre la maison et le bâtiment voisin, afin de déterminer s'il est réalisable de la conserver ou s'il est préférable de la démolir (voir état des bois / couverture etc) </p>	

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 		

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				



LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Façade SUD</p>	<p>Nous avons constaté la présence d'une venelle (une ruelle) reliant la maison au bâtiment voisin.</p>		<p><i>Si des travaux de confortement ou de réhabilitation sont envisagés, il conviendra de faire particulièrement attention au niveau de cette venelle. En revanche, en cas de démolition de cette maison, il faudra mettre en place un confortement provisoire afin de pouvoir démolir le mur existant sans toucher à celui du bâtiment voisin.</i></p>	<p>3</p>

4. CONSTAT DES DESORDRES AUTRES EXTERIEURS

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Extérieur</p>	<p><i>Lors de notre visite, nous avons relevé une présence excessive de végétation sur le site.</i></p> <p><i>. Ce désordre est dû à un manque d'entretien.</i></p>		<p><i>il sera nécessaire de procéder à un nettoyage complet de l'ensemble de la propriété.</i></p>	<p>3</p>


5. CONSTAT DES DESORDRES GARAGE / LOCAL


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Garage / Local</p>	<p>Nous avons constaté plusieurs désordres sur ce site. Tout d'abord, une végétation excessive est présente. Ensuite, on observe une oxydation des fers, notamment au niveau des demi-fermes et des poteaux métalliques.</p> <p>L'encombrement du site, avec la présence de gravats, est également à noter. Certains éléments en bois sont altérés (présence champignon, traces noire etc..), au niveau de la cheminée (linteau / manteau) ainsi que des solives du plancher.</p> <p>L'enduit recouvrant les murs semble également dégradé. Enfin, la présence d'amiante a été relevée au niveau de la couverture.</p>		<p>Il conviendra : de réaliser un nettoyage complet de la zone ; de réaliser un nettoyage et une passivation des fers ; de réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs ; de réaliser la dépose et le changement des bois altéré ; de réaliser une dévégétalisation des mur comprenant nettoyage, au niveau de la cheminée de changer le linteau/manteau avec plutôt un élément en pierre ; de réaliser un désamiantage au droit de la couverture (couverture fibrociment)</p> <p>En complément : réaliser une étude complémentaire de capacité portante en ce qui concerne les demi-fermes</p>	<p>3</p>


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
	<p><i>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale, un manque d'entretien, une mauvaise mise en œuvre / mauvais choix de matériaux</i></p>	 		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				




LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The top photograph shows a side view of a building with a steeply pitched, thatched roof. The roof is heavily overgrown with ivy and other climbing plants. The walls appear to be made of stone or brick and are also partially covered in ivy. A chimney is visible on the roof. The bottom photograph shows a front view of the same building. It has a small, dark window and a doorway. The walls are heavily covered in ivy, and the roof is also overgrown. The building is surrounded by trees and bushes.</p>		

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		  		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The top photograph shows a room with a white fireplace, a window with a grid pattern, and a small table. The bottom photograph shows a close-up of a wall and floor with a light source illuminating the area.</p>		

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The first photograph shows a close-up of wooden beams with significant insect damage, including a large, intricate web of spider webs and numerous small holes in the wood. The second photograph shows a similar view from a different angle, highlighting the extent of the infestation and the structural damage to the wooden framework.</p>		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				




LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The first photograph shows a narrow alleyway between stone walls. On the left is a rough-hewn stone wall. On the right is a smoother, light-colored wall with a wooden door and a corrugated metal roof. The ground is dirt and littered with leaves. The second photograph is a close-up of the wooden door, showing its vertical grain and a vertical wooden post to its left.</p>		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


6. CONSTAT DES DESORDRES RDC


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
RDC	<p>Nous avons constaté plusieurs désordres sur ce site. Tout d'abord, on relève un encombrement avec la présence de gravats (étais, mobilier etc...). Le plancher bois est également altéré, avec des solives et poutres présentant des signes de champignons, des traces d'humidité ainsi que des trous. Les faux plafonds en lattis plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires et jaunâtres), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs semble altéré, avec des traces d'humidité. Enfin, les allèges de plusieurs ouvertures nécessitent d'être reprises, en raison d'un décollement de l'enduit.</p>	  	<p>Il conviendra : de réaliser un nettoyage complet de la zone ; de réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs ; de réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattis plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc... ; la reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures ;</p> <p>En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des zones du plancher, afin d'observer si certains plancher bois peuvent être conservés et traités.</p>	4


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
	<p><i>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale et un manque d'entretien</i></p>			


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The first photograph shows a corner of a room with a tiled floor. The tiles are heavily stained with dark, irregular patches of mold. A light source is visible, casting a bright glow on the mold. The second photograph shows a close-up of a wall with a vertical crack and a bright light source illuminating the area.</p>		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


7. CONSTAT DES DESORDRES TREMIES ESCALIER RDC - R+1 - COMBLE


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
<p>Ensemble des trémies de chaque niveau</p>	<p><i>Nous avons constaté plusieurs désordres sur ce site. Les palier bois et escalier bois sont altérés, (des traces d'humidité ainsi que des trous, possible présence de champignon). Les faux plafonds en latti plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs est altéré, avec des traces d'humidité et avec des fissures.</i></p> <p>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale et un manque d'entretien</p>		<p><i>Il conviendra :</i></p> <p><i>de réaliser une purge de l'enduit existant (dépose des faux plafond en latti plâtre) et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs des trémies ; de réaliser la dépose et le changement des escalier et palier trop altérés.</i></p> <p><i>En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble les escaliers bois, afin d'observer si certains bois peuvent être conservées et traitées</i></p>	<p>4</p>


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


8. CONSTAT DES DESORDRES R+1

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
R+1	<p>Nous avons constaté plusieurs désordres sur ce site. Tout d'abord, on relève un encombrement avec la présence de gravats (mobilier etc...). Le plancher bois est également altéré, avec des solives et poutres (poutre bois désolidarisé avec le mur) présentant des signes de champignons, des traces d'humidité ainsi que des trous (plancher gondolé). Les faux plafonds en lattes plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires et jaunâtres), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs semble altéré, avec des traces d'humidité. Enfin, les allèges de plusieurs ouvertures nécessitent d'être reprises, en raison d'un décollement de l'enduit. On peut noter également la présence de</p>		<p>Il conviendra : de réaliser un nettoyage complet de la zone ; de réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs ; de réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattes plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc... ; la reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures ; de réaliser une dévégétalisation</p> <p>En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des zones du plancher, afin d'observer si certains plancher bois peuvent être conservés et traités.</p>	4


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
	<p><i>végétation.</i></p> <p><i>Ces désordres sont dus à plusieurs explications : des infiltrations d'eau pluviale, un manque d'entretien</i></p>			


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The 'PHOTOS' column contains three images. The top image shows an interior wall with a white door and a ceiling crack. The bottom-left image shows a wooden window shutter with roots growing through it. The bottom-right image shows a wooden window frame with a large hole and roots growing through it.</p>		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


9. CONSTAT DES DESORDRES COMBLES ET CHARPENTE

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
Charpente et comble	<p> <i>. Nous avons constaté plusieurs désordres. Tout d'abord, on relève un encombrement avec la présence de gravats dans les combles. Le plancher bois de cette zone est altéré, avec des solives et poutres présentant des signes de champignons, des traces d'humidité, des trous ainsi qu'un gondolage. De plus, l'entrait d'une des fermes est dans un très mauvais état, avec du bois rongé et une désolidarisation de la structure, l'entrait étant dans le vide sans empochement ni sommier. Par ailleurs, il n'y a pas de protection au droit des bois de charpente (traces d'humidité, bois altéré etc...). Enfin, certaines pannes semblent trop sollicitées, avec une déformation excessive, sans empochement adapté, et un mauvais assemblage entre l'entrait, la jambe de force et la</i> </p>	 	<p> <i>Il conviendra de réaliser une dépose des éléments de charpentes trop sollicités, voir même la dépose totale de la charpente/couverture et la mise en place d'une nouvelle correctement dimensionnée ; un nettoyage complet des combles ; réaliser un remaillage et un coulinage au droit des murs (rejointoiement des pierres) ; de réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattis plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc... ; la reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures</i> </p>	4

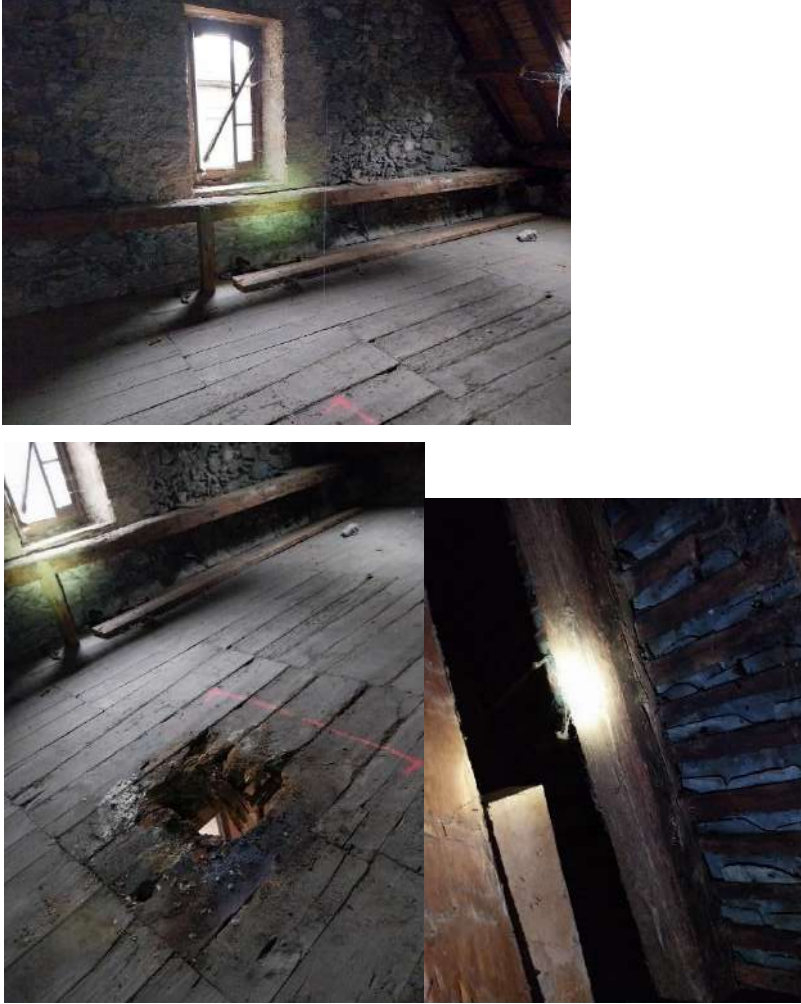
LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
	<p><i>semelle, cette dernière étant simplement appuyée sur un liteau servant de jambe de force.</i></p> <p><i>Ces désordres sont dus à une mauvaise mise en œuvre , un sous dimensionnement des éléments, aucune protection des bois , un manque d'entretien et des infiltrations EP</i></p>		<p><i>En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des bois, afin d'observer si certains peuvent être conservés et traités.</i></p>	


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				



LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 		


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				




LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

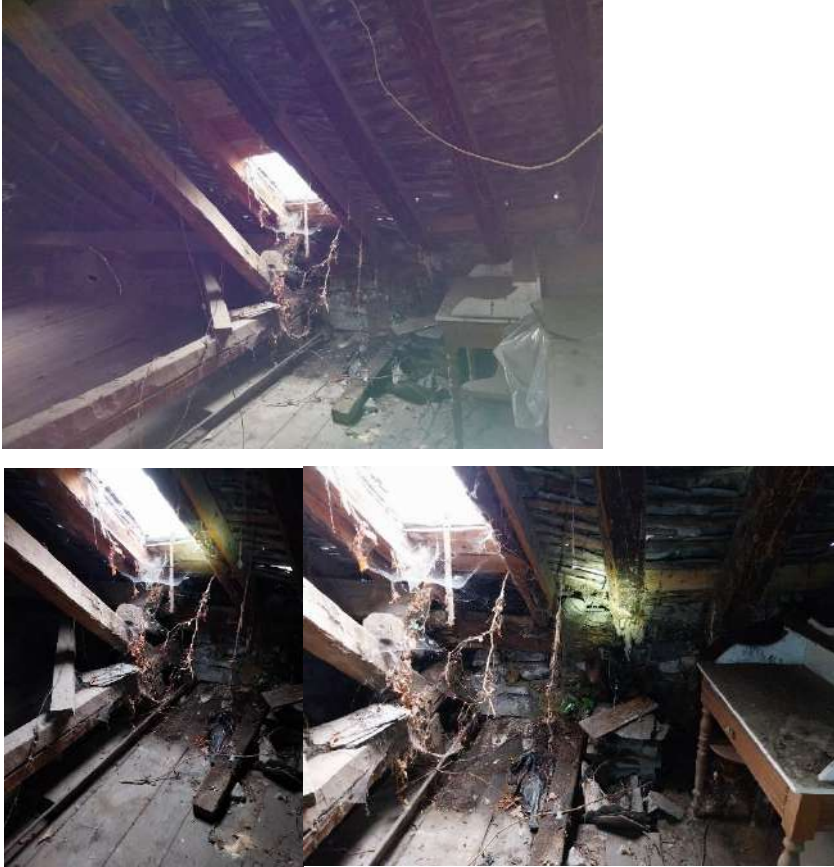
LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				


LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		  		

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
		 <p>The first photograph shows a close-up of a wall and ceiling junction in a crawlspace, with significant yellow and green mold growth and some debris. The second photograph shows a wider view of the same area, highlighting a wooden beam and the extent of the mold and structural decay.</p>		

LOCALISATION	OBSERVATIONS	PHOTOS	PRECONISATIONS	PRIORITE
				

10. PRINCIPE DE RENFORCEMENT

Comme nous avons pu le voir précédemment sur les différents désordres vu sur site (voir constat), l'ensemble des planchers bois étant altérés à cause de champignon sont à déposer/ou a traiter en totalité. Donc il conviendra d'envisager :

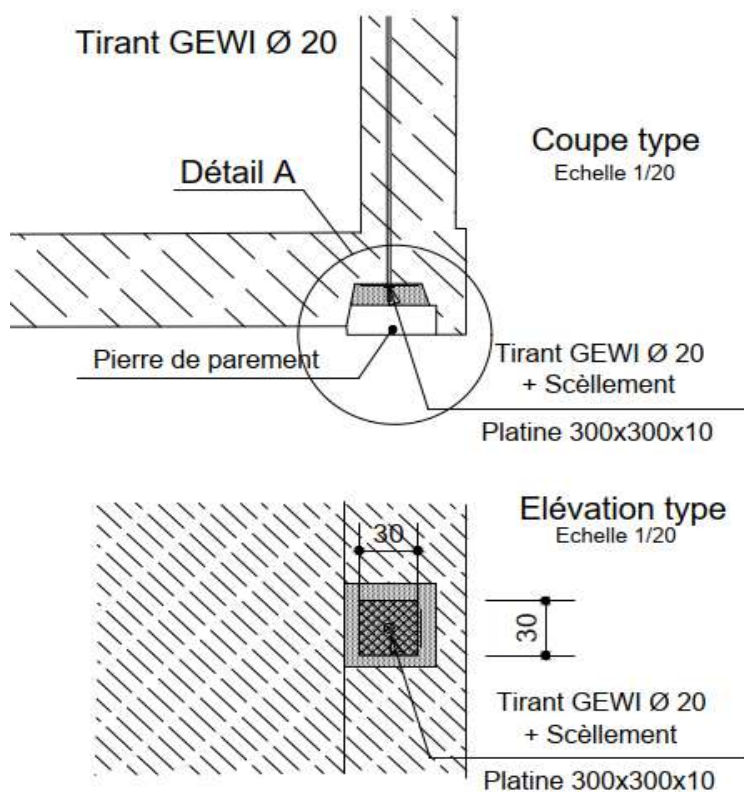
- 1) Soit la mise en place d'un plancher collaborant avec porteuses métalliques et poteaux correctement dimensionnées
- 2) Soit la création d'un plancher BA ou Hourdis comprenant la mise en place/création de poteaux et poutres BA (Comprenant la création de sommier BA, fondations etc...)

Concernant cette fois-ci les murs en pierre, il conviendra de mettre en place des tirant GEWI (comprenant platine, goujonnage etc..) en tete des murs afin d'éviter déventuelle désordre comme notamment des fissures, ou alors un déversement important des murs.

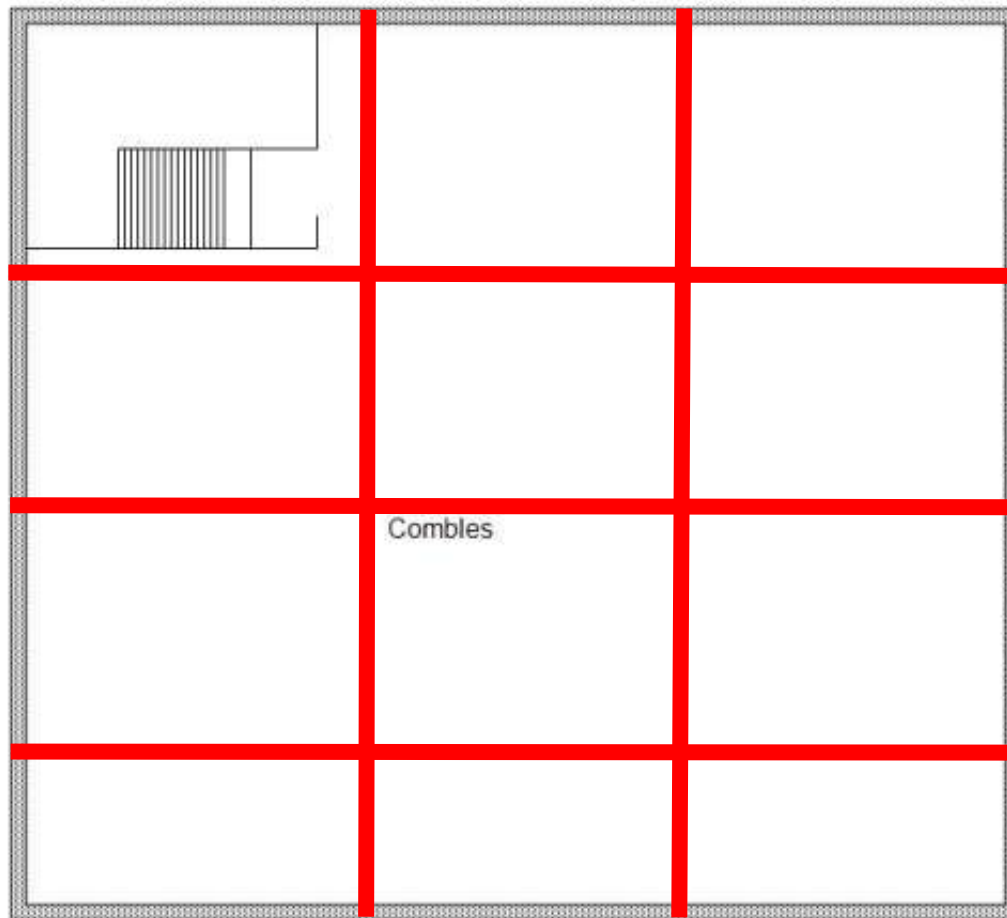
Exemple de détail et vue en plan

DETAIL A

Détail sans
échelle



11. PRINCIPE RENFORCEMENT TIRANT



Il conviendra de placer en tête de mur, des Tirants Gewi afin de reprendre les efforts

12. PHASAGE TRAVAUX

<i>DESIGNATION</i>	<i>PHASE</i>	<i>DETAIL DES TRAVAUX</i>
PHASE 1	Resuivi charpente (garage) et Nettoyage	<ul style="list-style-type: none">- Réaliser un désamiantage de la charpente du garage ainsi que du nettoyage- En complément : Il conviendra de réaliser des sondages sur les bois afin de statuer sur leur conservation ou non et s'ils peuvent être traité.- Nettoyage complet de l'ensemble des zones (Dévégétalisation etc ...)
PHASE 2	Confortement des murs et dépose de la charpente/couverture	<ul style="list-style-type: none">- Mise en place des tirants GEWI en tête de mur comprenant, scellement, platine etc.- Dépose de la couverture et de la charpente trop sollicité
PHASE 3	Démolition des plancher bois altérés	<ul style="list-style-type: none">- Réaliser la dépose de l'ensemble des plancher bois non conservés (comprenant solivage, porteuse, faux plafond lattis plâtre etc...)
PHASE 4	Reprise de l'existant	<ul style="list-style-type: none">- Purge de l'ensemble des murs et réalisation d'un nouvel enduit- Reprise de l'ensemble des ouvertures (allèges, linteaux)- Reprise des fissures apparentes- Remaillage , coulinage , rejointoiement des pierres etc
PHASE 5	Projet	<ul style="list-style-type: none">- Création de semelles superficielles pour poteau BA ou métal- Mise en place poteaux, poutre BA ou métallique- Mise en place de plancher hourdis/prédalles ou mise en place de plancher collaborant- Mise en place d'une nouvelle charpente bois correctement dimensionnée

13. ESTIMATIF HT

<i>DESIGNATION</i>	<i>PHASE</i>	<i>DETAIL DES TRAVAUX</i>
PHASE 1	Resuivi charpente (garage) et Nettoyage	10 000 €
PHASE 2	Confortement des murs et dépose de la charpente/couverture	45 000 €
PHASE 3	Démolition des plancher bois altérés	6000 €
PHASE 4	Reprise de l'existant	30 000 €
PHASE 5	Projet	85 000 €

COUT TOTAL HT = 176 000 €

14. PRECONISATIONS

Nous nous sommes déplacés sur les lieux dans le cadre de la mission qui nous a été confiée.

Pour donner suite à notre visite sur site, nous avons pu constater différents désordres :

EXTERIEUR

- relevé la présence de végétation sur l'ensemble du mur. De plus, un arbre est venu s'accoler contre la maison. Par ailleurs, le verre du brise-soleil / casquette étant brisé, il existe un risque de chute de gravats. Enfin, l'enduit recouvrant ce mur semble être altéré.

- L'enduit recouvrant ce mur est altéré (enduit poreux, présence de traces d'humidité, fissures présentes, enduit ciment etc...).

- L'enduit recouvrant ce mur est en mauvais état (présence de traces d'humidité, fissures présentes verticales, enduit ciment etc...).

AUTRES EXTERIEUR

- relevé une présence excessive de végétation sur le site.

GARAGE / LOCAL

-Tout d'abord, une végétation excessive est présente. Ensuite, on observe une oxydation des fers, notamment au niveau des demi-fermes et des poteaux métalliques.

L'encombrement du site, avec la présence de gravats, est également à noter. Certains éléments en bois sont altérés (présence champignon, traces noire etc..), au niveau de la cheminée (linteau / manteau) ainsi que des solives du plancher. L'enduit recouvrant les murs semble également dégradé. Enfin, la présence d'amiante a été relevée au niveau de la couverture.

RDC

- Tout d'abord, on relève un encombrement avec la présence de gravats (étais, mobilier etc...). Le plancher bois est également altéré, avec des solives et poutres présentant des signes de champignons, des traces d'humidité ainsi que des trous. Les faux plafonds en lattis plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires et jaunâtres), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs semble altéré, avec des traces d'humidité. Enfin, les allèges de plusieurs ouvertures nécessitent d'être reprises, en raison d'un décollement de l'enduit.

TREMIES ESCALIER RDC - R+1 - COMBLE

- Les palier bois et escalier bois sont altérés, (des traces d'humidité ainsi que des trous, possible présence de champignon). Les faux plafonds en lattis plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs est altéré, avec des traces d'humidité et avec des fissures.

R+1

-Tout d'abord, on relève un encombrement avec la présence de gravats (mobilier etc...). Le plancher bois est également altéré, avec des solives et poutres (poutre bois désolidarisé avec le mur) présentant des signes de champignons, des traces d'humidité ainsi que des trous (plancher gondolé). Les faux plafonds en lattis plâtre sont dégradés, avec la présence de trous apparents, de fissures et de traces d'humidité (noires et jaunâtres), et un risque de chute de gravats. L'enduit recouvrant les murs semble altéré, avec des traces d'humidité. Enfin, les allèges de plusieurs ouvertures nécessitent d'être reprises, en raison d'un décollement de l'enduit. On peut noter également la présence de végétation.

COMBLES ET CHARPENTE

-on relève un encombrement avec la présence de gravats dans les combles. Le plancher bois de cette zone est altéré, avec des solives et poutres présentant des signes de champignons, des traces d'humidité, des trous ainsi qu'un gondolage. De plus, l'entrait d'une des fermes est dans un très mauvais état, avec du bois rongé et une désolidarisation de la structure, l'entrait étant dans le vide sans empochement ni sommier. Par ailleurs, il n'y a pas de protection au droit des bois de charpente. Enfin, certaines pannes semblent trop sollicitées, avec une déformation excessive, sans empochement adapté, et un mauvais assemblage entre l'entrait, la jambe de force et la semelle, cette dernière étant simplement appuyée sur un liteau servant de jambe de force.

Préconisations de Travaux :

EXTERIEUR

Priorités secondaires :

De réaliser une dévégétalisation du mur ainsi que le nettoyage de celui-ci.

De réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit.

De déposer le brise-soleil endommagé et de procéder à un nettoyage complet des éléments extérieurs, ce qui impliquera notamment la dépose de l'arbre venant s'accoler contre la façade.

On peut également remarquer que l'un des appuis de baie d'une ouverture nécessite d'être repris, avec éventuellement un changement de la pierre. (reprise des ouvertures)

De réaliser une reprise au droit des fissures apparentes

De faire attention au niveau de la noue entre la maison et le bâtiment voisin, afin de déterminer s'il est réalisable de la conserver ou s'il est préférable de la démolir (voir état des bois / couverture etc)

Si des travaux de confortement ou de réhabilitation sont envisagés, il conviendra de faire particulièrement attention au niveau de cette venelle. En revanche, en cas de démolition de cette maison, il faudra mettre en place un confortement provisoire afin de pouvoir démolir le mur existant sans toucher à celui du bâtiment voisin.

AUTRES EXTERIEUR

Priorités secondaires :

De procéder à un nettoyage complet de l'ensemble de la propriété.

GARAGE / LOCAL

Priorités secondaires :

De réaliser un nettoyage complet de la zone

De réaliser un nettoyage et une passivation des fers

De réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs

De réaliser la dépose et le changement des bois altéré

De réaliser une dévégétalisation des mur comprenant nettoyage, au niveau de la cheminée de changer le linteau/manteau avec plutôt un élément en pierre

De réaliser un désamiantage au droit de la couverture (couverture fibrociment)

En complément : réaliser une étude complémentaire de capacité portante en ce qui concerne les demi-fermes

RDC

Certains points sont assez importants, donc à traiter en priorité :

Priorités absolues :

De réaliser un nettoyage complet de la zone ;

De réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs

De réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattis plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc...

De réaliser a reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures

Priorités secondaires :

En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des zones du plancher, afin d'observer si certains plancher bois peuvent être conservées et traitées

TREMIES ESCALIER RDC - R+1 – COMBLE

Certains points sont assez importants, donc à traiter en priorité :

Priorités absolues :

De réaliser une purge de l'enduit existant (dépose des faux plafond en latti plâtre) et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs des trémies

De réaliser la dépose et le changement des escalier et palier trop altérés.

Priorités secondaires :

En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble les escaliers bois, afin d'observer si certains bois peuvent être conservées et traitées

R+1

Certains points sont assez importants, donc à traiter en priorité :

Priorités absolues :

De réaliser un nettoyage complet de la zone

De réaliser une purge de l'enduit existant et la réalisation d'un nouvel enduit sur l'ensemble des murs

De réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattis plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc...

la reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures

De réaliser une dévégétalisation

Priorités secondaires :

En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des zones du plancher, afin d'observer si certains plancher bois peuvent être conservées et traitées.

COMBLES ET CHARPENTE

Certains points sont assez importants, donc à traiter en priorité :

Priorités absolues :

De réaliser une dépose des éléments de charpentes trop sollicités, voir même la dépose totale de la charpente/couverture et la mise en place d'une nouvelle correctement dimensionnée

un nettoyage complet des combles

De réaliser un remaillage et un coulinage au droit des murs (rejointoiement des pierres)

De réaliser la dépose complète des plancher altérés (plancher bois + faux plafond lattis plâtre) et la création de nouveaux plancher par exemple BA comprenant poteaux, poutre etc...

La reprise de l'ensemble des allèges des ouvertures

Priorités secondaires :

En complément : il conviendra de procéder à des sondages complémentaires sur l'ensemble des bois, afin d'observer si certains peuvent être conservées et traitées.