Résumé de l’étude

B.E (Bureau d’Etude structure) :
Diagnostic visuel de l’état du bâti

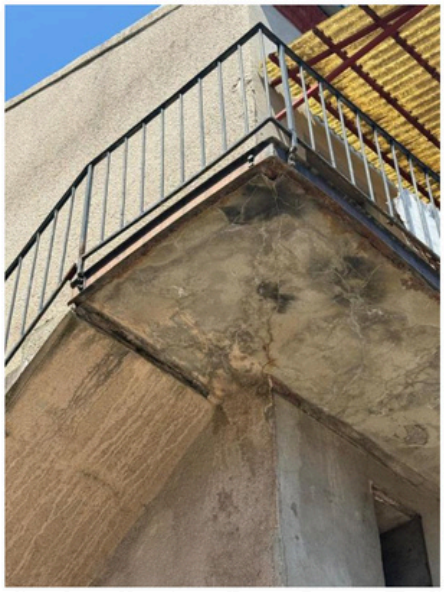


2.1 Observation #1 - Coursive extérieure

Appréciation : Vigilance | Source : ALLBAT | Inspection visuelle non destructive



Vue générale de la coursive.



Sous-face : fissuration, altérations et traces liées aux entrées d’eau.

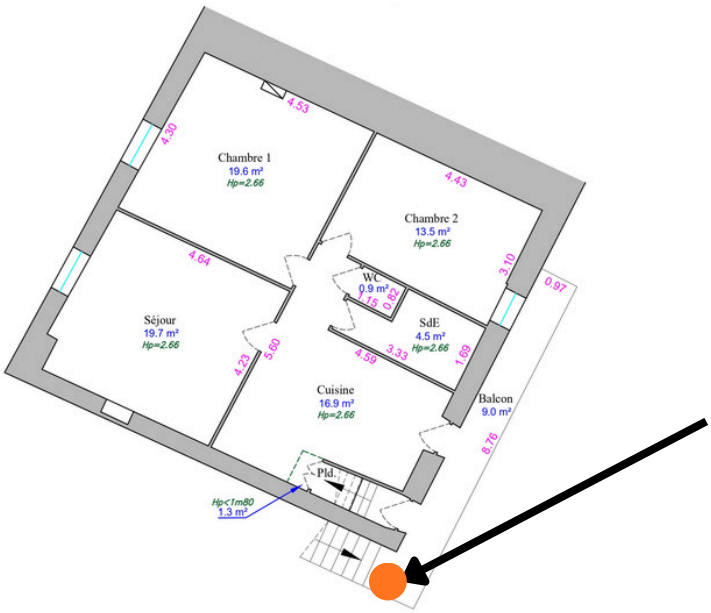
Nature constatée : Dégradation de la coursive et défaut apparent de protection à l’eau

La coursive extérieure présente un état d’usage dégradé. Aucun système d’étanchéité continu et identifiable n’a été observé en surface sur les zones visibles. Les entrées d’eau répétées ont vraisemblablement contribué à l’altération progressive de la sous-face, des rives et des éléments métalliques associés.

Une réfection de l’étanchéité de la surface est à prévoir, avec traitement soigné des relevés, évacuations et points singuliers. Avant remise en état, les fers et profilés participant au support de la coursive devront être rendus accessibles et examinés afin d’apprécier leur niveau réel de corrosion.

Travaux à programmer	Mettre en place une étanchéité adaptée et durable. Contrôler les sections métalliques après mise à nu. Traiter les éléments récupérables ; renforcer ou remplacer ceux présentant une perte de section, une perforation ou une déformation significative. Prévoir un diagnostic plus poussé si l’état découvert est supérieur à celui visible lors de la visite.

LOCALISATION SUR PLAN :



Comme demandé par le bureau d’étude structure :
La mise en place d’une étanchéité du balcon sera à effectuer par le futur acquéreur

- Repere bureau d’étude risque 2
- Repere bureau d’étude risque 3
- Repere DTG niveau 2
- Repere DTG niveau 3

Résumé de l’étude

B.E (Bureau d’Etude structure) :
Diagnostic visuel de l’état du bâti



2.2 Observation #2 - Éléments métalliques visibles

Appréciation : Vigilance | Source : ALLBAT | Inspection visuelle non destructive



Profilés visibles au droit de l’accès extérieur.



Corrosion visible en rive et au droit des assemblages.

Nature constatée : Oxydation et corrosion de plusieurs pièces métalliques accessibles

Plusieurs fers et profilés métalliques visibles présentent un début ou un développement de corrosion. L’examen étant limité aux faces accessibles, il n’est pas possible de quantifier l’éventuelle perte de section ni d’apprécier l’état des parties noyées ou masquées.

Les éléments ne présentant qu’une corrosion superficielle devront être décapés jusqu’au support sain, puis recevoir un système de protection anticorrosion compatible avec leur exposition. Lorsque la corrosion s’accompagne d’une perte de section importante, d’un feuilletage, d’une perforation, d’une déformation ou d’un assemblage affaibli, la pièce concernée devra être remplacée ou renforcée sur la base d’une vérification adaptée.

Contrôle et traitement	Ne pas recouvrir les profilés avant contrôle. Procéder au décapage, à l’évaluation de l’épaisseur résiduelle et au traitement anticorrosion. Remplacer ou renforcer les éléments trop altérés, suivant les dispositions définies par un professionnel compétent.

LOCALISATION SUR PLAN :



Repere bureau d’étude risque 2

Repere bureau d’étude risque 3

Repere DTG niveau 2

Repere DTG niveau 3

Résumé de l’étude

B.E (Bureau d’Etude structure) :
Diagnostic visuel de l’état du bâti



2.3 Observation #3 - Plancher haut de cave

Appréciation : Vigilance | Source : ALLBAT | Inspection visuelle non destructive



Vue générale de la sous-face du plancher sur cave.



Solivage et appuis visibles depuis la cave.

Nature constatée : Déformation importante du plancher et indices d’altération du bois

Mesure indicative communiquée : Flèche visuelle d’au moins 3 cm, perceptible en surface et en sous-face

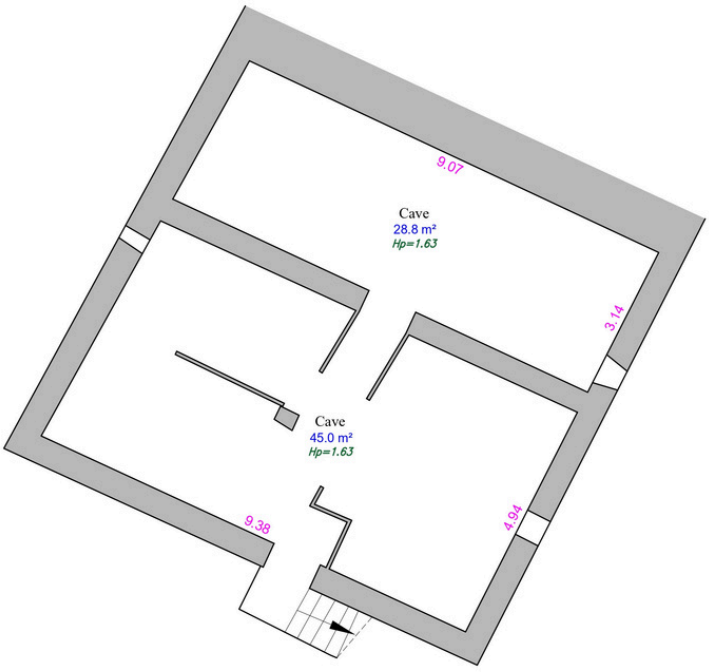
Le plancher haut de cave présente une flèche importante, estimée visuellement à au moins 3 cm. Cette déformation est perceptible depuis le niveau supérieur ainsi qu’en sous-face. En l’absence de relevé géométrique, de sondage des bois et de note de calcul, l’origine exacte et la capacité résiduelle du plancher ne peuvent pas être établies dans le cadre de cette mission.

Il est proscrit d’ajouter des charges permanentes ou des charges concentrées complémentaires sur ce plancher avant vérification. Afin d’améliorer sa rigidité, il apparaît préférable d’étudier un recoupement de la portée au moyen d’une poutre intermédiaire en bois ou en acier. Le dimensionnement, les appuis et les assemblages devront faire l’objet d’une étude structurelle spécifique avant exécution.

Les éléments en bois accessibles devront également faire l’objet d’un diagnostic sanitaire ciblé et d’un traitement contre les insectes xylophages, réalisé après identification de l’attaque et vérification de l’état résiduel des sections.

Vigilance renforcée	Maintenir l’usage et les charges existantes sans augmentation. Programmer une étude de renforcement visant notamment la réduction de portée. Faire contrôler et traiter les bois par une entreprise qualifiée.

LOCALISATION SUR PLAN :



Comme demandé par le bureau d'étude structure :
La cave étant vendu avec le lot du rez-de-chaussé, les travaux de renforcement seront à effectuer par le futur acquéreur

- Repere bureau d’étude risque 2
- Repere bureau d’étude risque 3
- Repere DTG niveau 2
- Repere DTG niveau 3

Résumé de l’étude

B.E (Bureau d’Etude structure) :
Diagnostic visuel de l’état du bâti



2.4 Observation #4 - Planchers du RDC et du R+1

Appréciation : Vigilance | Source : ALLBAT | Inspection visuelle non destructive



Vue localisée d’un plafond. La souplesse ressentie lors de la circulation ne peut pas être restituée par une photographie.

Nature constatée : Souplesse importante des planchers lors de la circulation

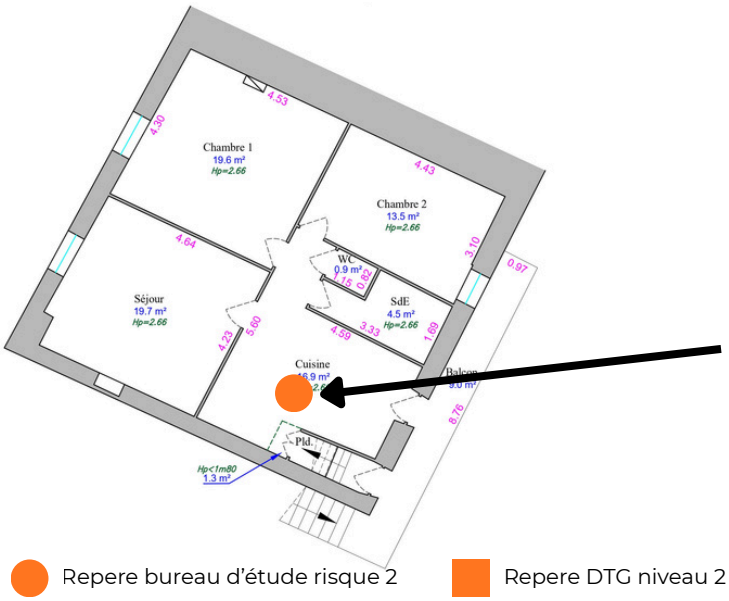
Les planchers du rez-de-chaussée et du premier étage ont présenté, lors de la visite, une flexibilité importante, pouvant être qualifiée d’anormalement perceptible au regard d’un usage courant. Ce constat est qualitatif : aucune mesure de flèche, aucun essai de charge et aucune reconnaissance complète des sections ou portées n’ont été réalisés.

Le bâtiment étant ancien et les planchers étant toujours en place, aucune rupture manifeste n’a été constatée lors de la visite. Cette ancienneté ne permet toutefois pas de conclure à leur capacité à recevoir des charges supplémentaires ou une nouvelle distribution intérieure.

Il est donc proscrit d’ajouter des surcharges nouvelles sur ces planchers. Les cloisons existantes ne doivent pas être déplacées, supprimées ou modifiées sans étude structurelle préalable : avec le temps et les déformations du plancher, certaines peuvent participer localement à la reprise des charges et présenter un comportement semi-porteur.

Restrictions de transformation	Conserver les charges, usages et cloisonnements actuels tant qu’aucune étude n’a été réalisée. Tout projet de chape, doublage lourd, redistribution, suppression de cloison ou changement d’usage devra être précédé d’un diagnostic structurel ciblé.

LOCALISATION SUR PLAN :



Comme demandé par le bureau d'étude structure :
En cas de démolition des cloisons, chaque acquéreur s’engage à renforcer les planchers de l’étage supérieur.

- Repere bureau d’étude risque 2
- Repere bureau d’étude risque 3
- Repere DTG niveau 2
- Repere DTG niveau 3

Résumé de l’étude

B.E (Bureau d’Etude structure) :
Diagnostic visuel de l’état du bâti



2.5 Observation #5 - Charpente bois

Appréciation : Vigilance | Source : ALLBAT | Inspection visuelle non destructive



Vue d’ensemble de la charpente accessible.



Pannes, chevrons et volige visibles depuis les combles.

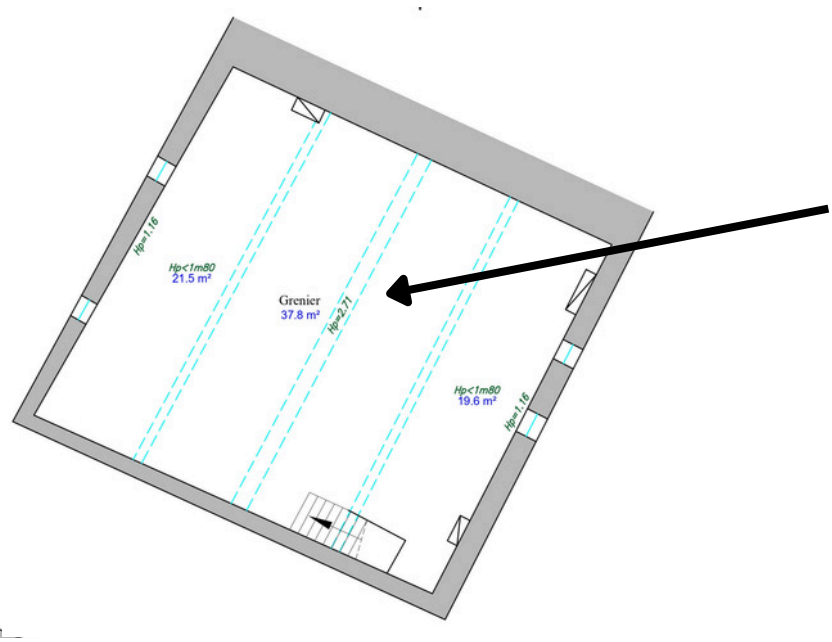
Nature constatée : Indices d’attaque biologique sur des éléments de charpente

Certains bois de charpente présentent des altérations de surface et des indices compatibles avec une attaque d’insectes xylophages. L’inspection visuelle ne permet pas, à elle seule, de déterminer si l’attaque est active, d’identifier précisément l’agent biologique ni de quantifier la perte de résistance des sections concernées.

Un diagnostic sanitaire ciblé devra être réalisé par une entreprise spécialisée. Il comprendra, selon les besoins, des sondages localisés, l’identification des zones atteintes, la vérification de l’humidité et l’examen des appuis. Un traitement curatif ou préventif adapté devra ensuite être appliqué sur les bois conservés. Les pièces fortement dégradées devront être renforcées ou remplacées après appréciation de leur état réel.

Entretien nécessaire	Faire diagnostiquer et traiter la charpente contre les insectes xylophages. Ne pas limiter l’intervention à une pulvérisation superficielle lorsque les sondages révèlent une atteinte en profondeur. Vérifier prioritairement les appuis et les grosses sections.

LOCALISATION SUR PLAN :



La charpente est globalement correcte comme vu avec le bureau d’étude, cependant pour préserver sa qualité dans le temps comme préconisé, les travaux suivants seront effectués.

- Traitement du bois de charpente

Repere bureau d’étude risque 2
Repere bureau d’étude risque 3
Repere DTG niveau 2
Repere DTG niveau 3