

AVIS TECHNIQUE D'EXPERT

Dossier : D-2024-834 / Mr & Mme [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

CP - Ville : 17580 Le Bois-Plage-en-Ré – France

Date d'intervention : 15/05/2024

Date de rédaction : 24/05/2024

Établi par : Estelle GIRARDEAU

1. Vue et descriptif du bien expertisé



- Résidence secondaire du XX° composée d'une maison principale sur rue et deux annexes (petite maison et maison des amis dans le jardin)
- Murs en pierres
- Couverture tuiles
- Enduit extérieur à la chaux
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Plafonds, cloisons et doublages en plaques de plâtre
- Chauffage par plancher chauffant rdc et étage (maison principale)
- Ventilation mécanique contrôlée simple flux

2. Parties en présence

[REDACTED]	[REDACTED]	Gardiennne
------------	------------	------------

3. Rappel de la mission de l'expert - Circonstances

Il est demandé à l'expert d'étudier les désordres suite à des ouvrages exécutés (toiture, eaux pluviales, électricité, chauffage par le sol et parquet), d'en déterminer les causes, leur gravité, leur origine, et de formuler les orientations réparatoires ou les mesures préventives nécessaires.

4. Historique de l'affaire – Recueil d'informations – Documents transmis

Mr et Mme JONES sont les propriétaires du site, leur résidence secondaire, depuis plus de vingt ans. Les propriétaires vivant aux Etats-Unis, Madame Valérie [REDACTED], gardienne depuis octobre 2023, est chargée de l'entretien du site.

La rénovation totale (maison principale sur rue, petite maison et maison des amis dans le jardin) a été confiée à un contractant général « Les constructions réthaises » basé sur l'île, à Sainte-Marie-de-Ré. Débutés en 2021, les travaux, considérés terminés par l'entreprise, n'ont pas été réceptionnés à ce jour. Selon les dires de la gardienne, Mr David [REDACTED], salarié des « constructions réthaises » *aurait évoqué une réception de chantier avec Mr [REDACTED], lors d'une conversation téléphonique le 5 mai dernier.*

Depuis octobre 2023, la gardienne a constaté des malfaçons dans la maison principale ainsi que la petite maison et la maison des amis, et a prévenu les [REDACTED]. Elle a même fait visiter les lieux, avec accord des JONES, par des entreprises du bâtiment, autres que celles étant intervenues pour les travaux, pour avoir un avis sur les ouvrages exécutés. Ces entreprises auraient signalé des « *gros soucis* ».

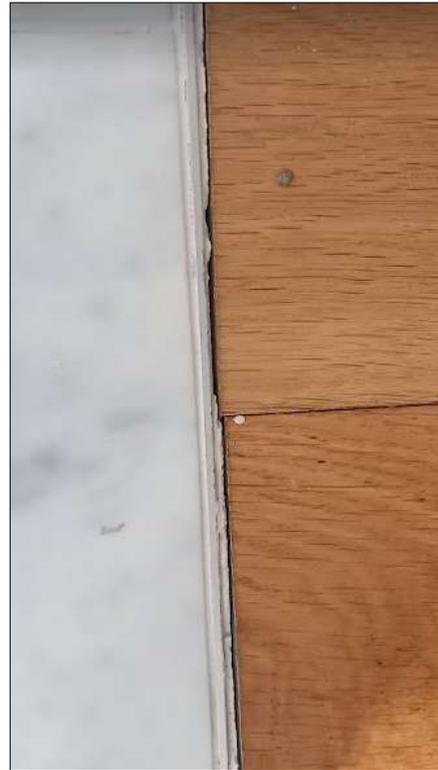
Malgré notre demande, les documents contractuel, financier et assurantiel relatifs à l'affaire (devis de travaux, contrat, plans, factures, étude thermique, attestation d'assurance) ne nous ont pas été transmis.

5. Constatations de l'Expert

5.1. MAISON SUR RUE

5.1.1.1. Etage

Nous constatons à l'étage que des lames de parquet en chêne massif bougent, sont écartées et présentes des percements.



Notre réglet :

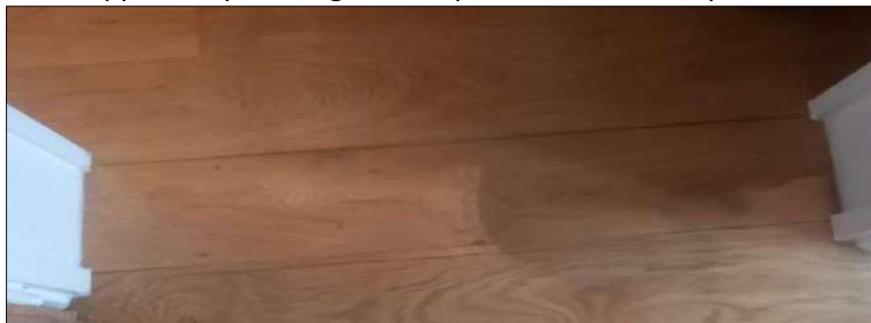
- s'enfonce de 16 mm à 18mm par endroit entre les lames,
- indique des espaces entre des lames de parquet de 1 à 4 mm.



Suite à la pose de joints et de plinthes bois, nous ne pouvons constater la dilatation du parquet en périphérie de murs.

Le seuil entre la petite chambre et le couloir a été refait car le parquet « se soulevait ». La nouvelle lame a été fixé par percements.

Nous rappelons que l'étage est en plancher chauffant par le sol.



Dans les pièces d'eau, nous remarquons une négligence de réalisation de joint silicone entre le carrelage au sol et la faïence.

Il est à vérifier au contrat si des baguettes d'angle de finition de faïence ont été chiffrées, car aucune baguette n'est posée. La faïence à certains endroits est « tranchante ».



Aussi des carreaux de faïence sont en désaffleurement et laissent apparaître des tâches noirâtres.



Dans la salle de bains parentale, le plan vague a été cassé à la pose et la bonde ne fonctionne pas.

Concernant les wc, le mécanisme est à vérifier. Nous n'avons pas remarqué la présence d'une sortie de ventilation primaire de chute.



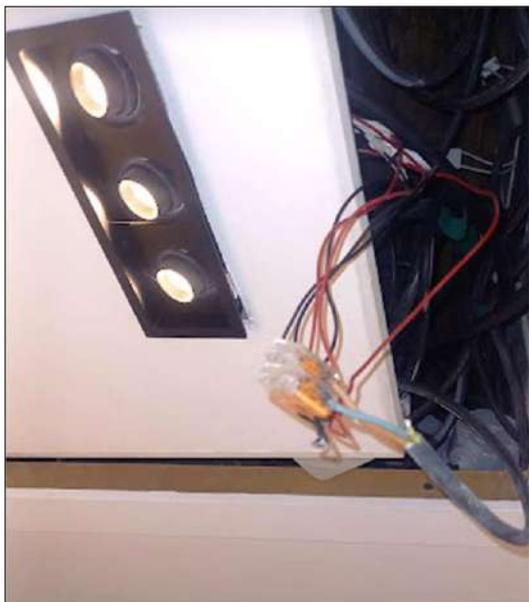
Suite au remplacement des volets, l'appui de fenêtre de la salle de bains sur rue est détérioré.

La pierre de tuffeau s'est fendue suite au percement des accroches et le rebouchage a été mal réalisé.

Nous repérons également des anciennes ferrures laissées dans les tableaux, rouillées, non traitées.



Dans le cellier, nous ouvrons la trappe d'accès sur laquelle est posée une rampe de spots.



Nous découvrons des dominos non protégés et un enchevêtrement de fils électriques qui ne permet pas l'ouverture totale de la trappe.



5.1.1.2. Rez-de-chaussée

Au rez-de chaussée, des écarts dans la pose des lames sont également visibles.

Il est repéré à l'angle de la cheminée un manque de joint et des percements sur le pourtour en périphérie de cheminée.

Nous rappelons que le rdc est en plancher chauffant par le sol.



A un mètre de la cheminée, vers le jardin, nous remarquons entre deux lames, à l'aide d'une lumière le réseau de chauffage.



Dans la cuisine, le mur en pierres s'effrite en partie basse. Du salpêtre est constaté malgré le nettoyage régulier de la gardienne.

Le sol béton a été réalisé accolé à la pierre. Une bande périphérique à la réalisation du sol de la cuisine ne semble pas avoir été posée.



De plus, les joints de dilatation entre le sol parquet et le béton se fissurent. Un joint souple aurait pu être réalisé.



Dans la cuisine :

- La baie à galandage pour l'accès au jardin est à régler.
- La cornière d'habillage n'est pas fixée et les coupes de profil sont mal ajustées.
- Le mécanisme de la poignée est monté à l'envers.

5.1.1.3. Local technique (pièce mitoyenne à la cuisine)



Les pénétrations de réseaux en sol ne sont pas protégées par un socle usuel en pareille configuration. Il convient de réaliser cet ouvrage



Nous remarquons la gaine et les fils électriques d'un éclairage ; nous demandons la pose d'un dispositif DCL sur socle.



Deux chaudières électriques murales GIALIX de marque AUER pour les planchers chauffants et l'eau chaude sanitaire, ont été posées dans des espaces non chauffés.

Des tuyaux en cuivre ne sont pas calorifugés. Le calorifugeage est une technique peu coûteuse consistant à isoler la tuyauterie. Quand l'eau chaude circule dans les différents réseaux, son passage dans les tuyaux refroidit l'eau. Une tuyauterie mal isolée consomme donc beaucoup plus en énergie et se répercute forcément sur les factures de chauffage.

Il conviendra au contractant général, lors de la réception de chantier, d'expliquer :

- Le fonctionnement du produit à nos mandants,
- Le choix de deux poses de chaudières murales suivant une étude réalisée par un bureau d'études thermique.



Nous remarquons un enchevêtrement de gaines souples fixées en plafond.



Toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées.
Il semblerait que la mise en œuvre de la nouvelle menuiserie dans le local technique ne soit pas terminée : la finition des tableaux n'est pas réalisée et la poutre en bois ne semble pas avoir été traitée.



Il convient de regarder au contrat si ces prestations étaient devisées.

5.1.1.4. Extérieur





La cuisine au rdc a été complètement refaite (charpente, couverture, menuiseries extérieures,...). Cette partie du bâtiment a été mise à nu pour une réfection totale.

Nous constatons en couverture :

- Un débord trop important d'une tuile sur la gouttière
- Des tuiles cassées
- Un fléchissement de la couverture au niveau de la verrière de la cuisine
- Des tuiles de rives affleurant le pignon de la cuisine provoquant des coulures sur le mur extérieur
- Des amas de mortier
- Un recouvrement non régulier des tuiles de rives
- Des pièces de bois apparentes
- Une descente verticale en pvc de l'étage trop coudée vers les tuiles, ce qui en cas de fortes pluies peut provoquer une surcharge d'eau ou un mauvais écoulement



5.2. PETITE MAISON DANS LE JARDIN NORD/OUEST



Selon les dires de la gardienne, une odeur d'humidité est présente dans cette petite maison.

Dans la salle de bains, l'arrivée d'eau chaude pour le lavabo n'est pas fonctionnelle.

Un ballon de production d'eau chaude a été posé dans le placard de la chambre, mitoyenne à la douche.

Un groupe vmc est posé en plafond de la chambre au-dessus d'une trappe. La sortie en toiture n'est pas visible.



La couverture de la petite maison a fait l'objet d'un remaniement. Les deux premiers rangs de tuile ne sont pas scellés.

5.3. MAISON DES AMIS

Des constats sont identiques à la maison principale :

- A l'étage, des lames de parquet en chêne massif bougent et sont écartées
- Négligence de joint silicone entre la paroi de douche et la faïence
- Négligence de joint entre le carrelage sol et la faïence
- Absence de profils d'angle d'arrêt de faïence
- Absence de barillet sur la porte palière d'entrée
- Défaut du débit d'eau dans la lingerie au rdc et dans les pièces d'eau

5.4. EXTERIEUR



La descente d'eaux pluviales de la cuisine de la maison principale ne comporte pas de regard visitable en son pied.

Après avoir creusé la terre, nous constatons que cette descente n'est pas raccordée et que des gaines électriques sont à proximité. Cette réalisation non conforme est pathogène. Cela provoque une surcharge hydrique en pieds de mur.

Aussi, l'enduit extérieur réalisé est en dessous du niveau du sol.



La descente d'eaux pluviales de petite maison ne comporte pas de regard visitable en son pied.

Il en est de même pour la maison des amis.

Cette petite maison est en contrebas de la maison des amis ; nous ne constatons ni pompe de relevage des eaux usées, ni regard et suspectons le raccordement de ces eaux usées dans le réseau pluvial.

Selon la gardienne, il a été posé un puisard dans le jardin pour les eaux pluviales. Nous ne disposons d'aucun document pour constater son emplacement et sa mise en œuvre.



A un angle de la piscine, nous remarquons un boîtier électrique, à même la pelouse.

6. Synthèse

6.1. Parquet – plancher chauffant

Les chaudières électriques sont posées en extérieur dans des dépendances non habitables, non chauffées.

Il nous a été rapporté que les JONES payent 1000 euros d'électricité par mois.

Nous ne sommes pas en mesure de savoir si une isolation a été posée en chape et si les lames de parquet ont été collées à plain sur la totalité.

Sur plancher chauffant, le parquet doit être adapté au chauffage par le sol. Il doit **obligatoirement** être en pose collée en plain soit directement sur la chape ou sur un isolant.

Suite au constat, entre deux lames, de passage de réseaux du plancher chauffant, il est recommandé de faire déposer par un menuisier quelques lames de parquet en rdc et à l'étage pour procéder à une investigation supplémentaire afin de constater la mise en œuvre.

La prestation de chauffage par le sol devra faire l'objet d'une réserve sur le procès-verbal de réception de travaux.

Si le contractant général ne met pas les moyens en œuvre, un bilan par un professionnel chauffagiste (mise en œuvre, fonctionnement), non intervenu sur le chantier, devra être émis (et le cas échéant un devis des prestations à réaliser pour parfaite conformité).

6.2. Attaches volets roulants

L'ensemble des pierres de tuffeau en appui et linteau de fenêtres a été dégradé suite au remplacement des volets. Les rebouchages en joints sont mal réalisés.

Nous rappelons que l'eau peut s'infiltrer si les accroches métalliques existantes, trous ou fissures ne sont pas traités.

Des attaches volets se désolidarisent du mur de la maison principale sur rue.

Nous conseillons d'émettre une réserve sur cette prestation.

6.3. Chaudière électrique –Vmc - Electricité

➤ Chaudière électrique :

Il conviendra au contractant général, lors de la réception de chantier, d'expliquer :

- Le fonctionnement du produit à nos mandants,
- Le choix de deux poses de chaudières murales suivant une étude réalisée par un bureau d'études thermique.

Nous rappelons que les tuyaux d'eau froide et d'eau chaude ne doivent pas se toucher.

➤ Ventilation mécanique contrôlée simple flux :

Lors d'une pose d'une ventilation simple flux, les portes intérieures doivent être détalonnées d'au moins un centimètre par rapport au sol fini et de deux centimètres pour une porte de cuisine pour que l'installation soit conforme.

Des manques d'entrée d'air dans les pièces sèches sont remarqués.

La section de réseau de gaine souple ne doit pas être réduite par une négligence d'accrochage ou de fixation, et les gaines ne doivent pas être entremêlées entre elles.

La réception de travaux n'étant pas réalisée, il conviendra de mettre en réserve, sur le procès-verbal de réception de travaux, l'installation de la vmc réalisée.

Si le contractant général ne met pas les moyens en œuvre, un bilan par un professionnel électricien (installation, sorties toiture, réseau de gaines), non intervenu sur le chantier, devra être émis (et le cas échéant un devis des prestations à réaliser pour parfaite conformité).

- Installation électrique

La réception de travaux n'étant pas réalisée, il conviendra de mettre en réserve, sur le procès-verbal de réception de travaux, l'installation électrique réalisée. Des faux-contacts ont signalés par la gardienne (interrupteur salon-séjour, interrupteur de la hotte).

Si le contractant général ne met pas les moyens en œuvre, un bilan par un professionnel électricien, non intervenu sur le chantier, devra être émis (et le cas échéant un devis des prestations à réaliser pour parfaite conformité).

6.4. Couverture

Suite aux constats émis et la réception de travaux n'étant pas réalisée, il conviendra de mettre en réserve, sur le procès-verbal de réception de travaux, la mise en œuvre de la réfection des couvertures (à neuf pour la partie cuisine et en remaniement pour les autres couvertures).

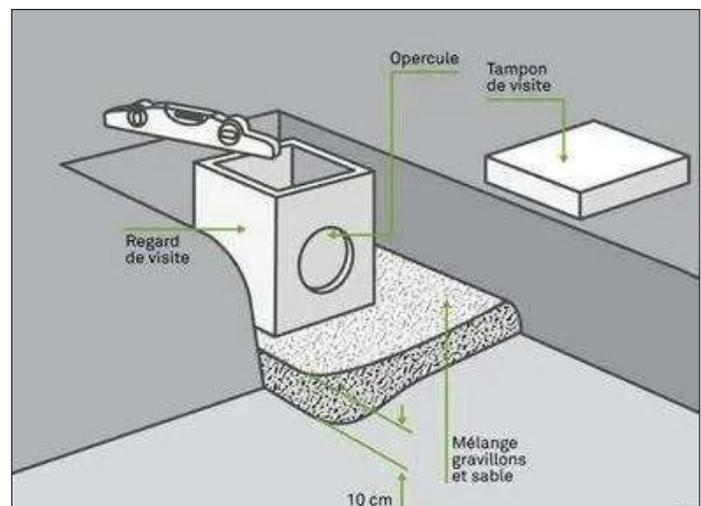
Si le contractant général ne met pas les moyens en œuvre, un bilan par un professionnel couvreur, non intervenu sur le chantier, devra être émis (et le cas échéant un devis des prestations à réaliser pour parfaite conformité).

6.5. Eaux pluviales – Eaux usées – Assainissement

Toutes les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment.

Nous suggérons :

- La création de regards collecteurs en pieds de chutes verticales afin de pouvoir procéder à une maintenance et un entretien régulier (principe ci-dessous). Il faut se prémunir de tout risque de fuite des regards et de toute occlusion du réseau d'évacuation souterrain.



- L'intervention d'un professionnel pour réaliser un passage dans les réseaux à la caméra endoscopique et s'assurer des raccordements réglementaires. Cette caméra est utilisée pour contrôler l'état des réseaux de tuyaux et de canalisations. Elle permet d'identifier et localiser les problèmes présents dans votre réseau de canalisation (EU/EP) à l'aide d'un moniteur et d'un écran permettant de visualiser les données reçues. Cette prestation peut être financée par l'assurance habitation après en avoir fait la demande.

6.6. Enduit extérieur

Les colorations de l'enduit de façade en pieds de murs sont en partie des défauts d'une malfaçon de mise en œuvre de l'enduit extérieur.

L'enduit en pieds de murs de façades est en limite du sol voire en dessous.

Conformément au NF DTU 26.1 P1-1 Travaux d'enduits de mortiers, article 4.6 Pieds de mur, il convient que les enduits extérieurs devaient être arrêtés au minimum de 15 cm au-dessus du sol.

Cette prestation est à indiquer en réserve.

— 13 —	NF DTU 26.1 P1-1
<p>4.4 Protection des tranches d'enduit</p> <p>Les têtes de murs, appuis d'ouvertures doivent être protégées par un débord de toiture, par couronnements ou chaperons, bavettes ou corniches, etc., munies d'un dispositif (goutte d'eau par exemple) assurant l'écartement des eaux de pluie de la tranche supérieure de l'enduit.</p> <p>Si la protection n'est pas assurée par une toiture ou une saillie (appui de baie débordant par exemple), il est nécessaire de rapporter un ouvrage complémentaire (ex. bavette, chaperon avec goutte d'eau).</p>	
<p>4.5 Planéité</p> <p>Le mortier d'enduit est appliqué manuellement ou par projection mécanique soit directement sur le support, soit entre « nus et repères », puis dressé et serré.</p> <p>NOTE La méthode d'application entre « nus et repères » permet d'obtenir sur des maçonneries courantes des enduits à tolérances planimétriques réduites. Elle n'est généralement pas nécessaire sur une maçonnerie soignée.</p> <p>Au voisinage des chaînes d'angles ou encadrements en pierre, l'enduit doit être légèrement en retrait ou au même nu que la pierre, mais non en saillie.</p>	
<p>4.6 Pieds de mur</p> <p>Les enduits extérieurs, autres que ceux à base de liants hydrauliques (ex. exclusivement à base de chaux aérienne) ou capillaires (W0 ou W1), doivent être arrêtés au-dessus de la zone de rejaillement, soit au minimum 15 cm au dessus du sol, sans toutefois être au-dessous de la coupure de capillarité des maçonneries neuves.</p> <p>Les enduits fortement dosés en liants hydrauliques ou à faible capillarité (W2) peuvent être descendus au niveau du sol fini.</p> <p>NOTE Après exécution des enduits, des dispositifs peuvent être réalisés au sol pour éviter le rejaillement des eaux de pluies et terres en pieds de mur (exemple : gravillons...).</p>	

7. Conclusion

Des désordres et des malfaçons suite à la rénovation totale du bien ont été constatés dans la maison [REDACTED].

La réception des travaux doit être programmée avec le contractant général « Les constructions réthaises » pour émettre **un procès verbal de réception des travaux**, signé des deux parties. Ce document est obligatoire pour le départ des garanties en cas de sinistre.

Malgré notre demande, les documents contractuel, financier et assurantiel relatifs à l'affaire ne nous ayant pas été transmis, nous ne sommes pas en mesure d'affirmer si :

- L'intégralité des prestations prévues au contrat ont été réalisées,
- Les produits sont conformes au contrat,
- La facturation est conforme au(x) devis émis,
 - Selon les dires de la gardienne, il *resterait un solde de 20 000 € sur un chantier total d'environ 400K€ voire plus.*
- Un délai de travaux avait été mentionné sur le contrat, et en cas de retard, un montant des pénalités.

Afin de contrôler leur intégrité, leur étanchéité, leur raccordement parfaits, une inspection par caméra endoscopique de tous les réseaux (eaux usées et eaux pluviales) de la maison doit être réalisée. Cette prestation d'inspection réalisée par un professionnel peut être prise en charge par l'assurance habitation en lui transmettant la demande au préalable.

Aussi, nous conseillons à nos mandants de récupérer :

- L'étude du bureau d'études thermiques,
- L'attestation d'assurance décennale des « constructions réthaises » en vérifiant les informations suivantes :
 - L'attestation doit être datée avant le démarrage des travaux et renouvelée annuellement,
 - L'attestation doit être valable pendant toute la durée des travaux,
 - L'attestation doit faire figurer l'ensemble des lots que l'entreprise a réalisé, à savoir sur le projet toutes les prestations réalisées dans chaque corps de métiers.

Nous rappelons que le défaut de souscription des assurances de dommage à l'ouvrage et de responsabilité décennale expose les personnes soumises à l'obligation d'assurance aux sanctions pénales prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances, à savoir de 10 jours à 6 mois d'emprisonnement et/ou une amende de 75.000 €.

Les désordres n'affectent pas l'usage du bien et la solidité de la maison n'est pas engagée à ce jour.

Ce rapport ne préjuge pas de l'état de l'ouvrage dans les zones cachées et/ou inaccessibles et des conséquences éventuelles sur nos conclusions.

Rédigé le : 24/05/2024

Signature :

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a stylized, looped flourish.

La mission de l'Expert est d'étudier les ouvrages et leurs conditions d'exécution. L'Expert ne saurait en aucun cas être considéré comme un intervenant à l'acte de construire, ni un prescripteur, ni un maître d'œuvre.
Ce rapport est établi pour faire valoir ce que de droit.