



## ETAT DES LIEUX Avant achat

Nature de l'ouvrage : Pavillon d'habitation

### Groupement d' Experts Indépendants

12 rue du Square Carpeaux  
75018 PARIS

Siret 452 341 597 00014

Contact : [info@oteaexpert.fr](mailto:info@oteaexpert.fr)  
Tel : 01 42 26 30 97

Constats locatifs

Constats avant travaux

Diagnostics immobiliers

Certificat de délivrance conforme (VEFA)

Attestations de conformité aux normes  
handicapés

### Partenaire d'ITG – Consultants

Portage salarial

**ITG Pôle construction nous  
accompagne.**

**- RC professionnelle  
- Décennale**

### Rapport d'expertise n° 2012/ 04/001/A

Date du rapport : **10.04.2012**

Type de sinistre : **Sans objet (Demande spécifique).**

Diffusion : **Madame LAMARTINE  
16 Allée LAFONTAINE**

Adresse du bien concerné : **60 Bd. Jean MOULIN**

Date de début des garanties : **Sans objet.**

#### Plan du rapport

Présentation de la demande ..... page 1  
Constats ..... page 2

#### Annexes

Tableau d'analyse ..... pages 4

### Philippe BRIMEUR

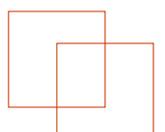
■ Architecte d.p.l.g

■ Diplômé du Cnam - ICH

■ Tel : 06 18 82 32 59

■ Courriel : [Ph\\_brimeur@yahoo.fr](mailto:Ph_brimeur@yahoo.fr)

**Auteur du Rapport**





# Office Technique d'étude & d'Application

## Constats et Expertises

### Présentation de la mission

Demandeur : Madame **LAMARTINE**  
- Date de la 1<sup>ère</sup> visite : 7. 03. 2012  
- Date de la 2<sup>ème</sup> visite : 10. 03. 2012  
- Date d'acquisition du bien : Non communiquée

#### Motif de l'intervention

Madame **LAMARTINE** m'a contacté en date du 25 février en raison de la présence d'une importante fissure traversante parcourant une des façades du pavillon récemment acquis, ci-avant référencé **(b)**. A cette occasion cette dernière m'a fait part de sa crainte voir cette dernière s'aggraver et a sollicité mon avis à ce propos.

J'ai bien noté que préalablement à l'acquisition de ce bien le représentant du vendeur, avait porté à sa connaissance de Monsieur et Madame un diagnostic concernant ce point qui dont la teneur ne m'a actuellement pas été communiqué. J'ai bien noté aussi que Madame a été informée par un tiers proche de la famille du vendeur de désordres, ayant conduit à la formation de cette fissure à une date actuellement non déterminée.

#### Suite donnée / Historique de l'intervention

Lors de l'état des lieux (1<sup>ère</sup> visite), j'ai constaté la présence de fissures, *d'une part structurelles* au niveau du plancher des combles dues sans aucun doute à la flexion des abouts des solives et par conséquent sans gravité **(a)** et *d'autre part sur toute la largeur du pignon arrière sur cour* (Mur d'échiffre) qui révèle un assez grave désordre ayant affecté la fondation **(b)**.

A ce stade il a été envisagé que cette dernière, traversante et qui a fait l'objet d'un rejointoiement au ciment à une date indéterminée, soit due à mouvement de fondation, provoqué les constructions édifiées assez récemment à l'arrière du bâtiment ou à une cause directement liée à la nature du sous-sol (Présence notamment d'argile gonflante dans ou sous la couche porteuse).

Le contrôle du mur d'encuvement, ayant été impossible en raison de l'encombrement du comble, à cet effet une 2<sup>ème</sup> visite à été prévue le 10 avril.

Par ailleurs, en vue de collecter les renseignements relatifs notamment aux demandes de travaux effectuées par les précédents propriétaires ou toute information susceptible apporter un autre éclairage à ce dossier, un rendez vous a été pris avec Monsieur , responsable des services de l'urbanisme de .

#### Caractéristiques du bâtiment

- Absence de cave
- Absence de chaînage
- Profondeur estimée de la fondation : 0,80 m
- Type de sol : Remblai

**Revois (a) (b) : Voir la grille page 4**

#### NOTA

**Le constat détaillé qui suit ne porte que sur les parties visibles et accessibles et n'impliquent aucun démontage. La présente mission n'a pour but ni d'établir la conformité de la construction aux normes la régissant lors de sa construction, ni d'effectuer un rapport complet sur la stabilité du bâtiment et n'inclue aucune étude de sol.**



## Constats

---

J'ai constaté sur la façade arrière, une importante fissure (**b**) due à la désolidarisation de la partie basse du mur du reste de la maçonnerie, engendrée très certainement par un mouvement de fondation localisé et identifiable grâce à sa forme en entonnoir très caractéristique.

Cette dernière, traversante, colmatée à l'aide d'un enduit ciment affecte aussi le linteau (Appui fissuré), fragilisant le mur en ce point.

On constate aussi un léger déplacement latéral de la partie basse du mur vers l'immeuble voisin qui dénote une poussée oblique sur la fondation ou le mur.

Ces phénomènes sont dus au manque de rigidité de la construction (Absence probablement de fondation en béton armé et visiblement d'éléments de chaînage) et particulièrement à la hauteur du mur concerné, ici le mur d'échiffre supportant l'escalier, faisant la hauteur du bâtiment sans être recoupé par aucune poutre de chaînage horizontale ou plancher.

### **Ce désordre peut être du particulièrement :**

- Au poids des ouvrages construits assez récemment derrière le bâtiment. Un tel phénomène est fréquent lorsque la couche d'assise est peu épaisse ou de faible résistance (Remblai) comme cela semble être le cas ici.
- A la pression exercée sur le mur par le toit de l'appentis qui peut avoir contribué à la formation de la fissure (Probable).
- A une modification de la nature du sol en raison de l'imperméabilisation de la courette ou d'infiltrations dues à une rupture de canalisation souterraine.
- A la présence d'argile dans ou sous la couche d'assise du pavillon dont la contraction en cas de sécheresse peut engendrer des affaissements importants (Peu probable).

---

Il y a une très forte probabilité que le désordre soit du à l'interaction des poussées exercées conjointement sur le sol situé sous la fondation par le mur du pavillon, la salle-de-bains et la dalle de béton, la charge totale excédant la résistance et entraînant un tassement. La strate située sous la couche d'assise beaucoup plus molle a pu être sollicitée ce qui a pu être aussi à l'origine du tassement.

La poussée exercée sur le mur par le toit de l'appentis n'est pas à négliger en raison de la faiblesse de ce dernier due à la hauteur et à l'absence de chaînage, en particulier en cas de surcharge exceptionnelle (Neige...). Cette dernière peut empêcher notamment la stabilisation du mur. Ici l'absence de poteau permettant de désolidariser le toit de l'appentis du mur peut avoir contribué à la formation des dommages.

Doit être sérieusement pris en considération, l'effet possible de la dalle couvrant uniformément le sol de l'appentis et celui de la courette qui faisant écran à l'évaporation de l'eau contenu dans le sol, provoquant ainsi des rétentions d'eau, a pu être la cause de la diminution de la résistance mécanique de ce dernier et par conséquent d'un important tassement (Ici cause potentielle d'aggravation ou de formation de phénomènes similaires).

L'argile gonflante expose le sol situé sous les constructions à des phénomènes de gonflement ou de rétractation successifs pouvant provoquer des mouvements de sol importants. Cette éventualité, peu probable, peut être confirmée par une étude de sol (Sondages..).

**REMARQUE :** Le bâtiment semble stabilisé mais compte tenu des doutes pour l'instant quant à la cause exacte du désordre, une surveillance est nécessaire. A cet effet des témoins doivent être mis en place.

---

### **NOTA**

Ces informations sont fournies sous réserves des conclusions définitives de l'étude actuellement en cours, le rédacteur se réservant le droit d'en modifier la teneur.

## CONCLUSIONS/ RECOMMANDATIONS

Rapport provisoire