



LES PARTIES COMMUNES :

STRUCTURE PORTEUSE :

La **structure porteuse** des deux bâtiments principaux paraît en bon état, nous n'avons pas relevé de flèches ou de devers importants des planchers, les fissures visibles ne sont pas révélatrices d'une modification importante de la répartition des charges.

Malgré tout, dans le bâtiment sur rue, la structure des planchers étant en partie métallique (voir photo 5), il conviendra de veiller à la ventilation du rez-de-chaussée et à la passivation des poutrelles par le grattage des parties corrodées et l'application régulière d'une peinture anti-rouille.



CHARPENTE ET COUVERTURE :

La partie de la charpente de l'immeuble sur rue (A), visible depuis les combles accessibles (partie sur cour), paraît en bon état (voir photo 6). Nous n'avons pas pu visiter les combles du pavillon (B) en fond de parcelle.

Les deux couvertures des deux bâtiments sont vétustes, composées de tuiles mécaniques sur la partie originelle et d'un zinc déjà ancien sur les parties refaites (voir photos 7 et en annexe). **Une révision** avec remaniage des tuiles, remplacement des liteaux¹ et des parties en zinc et réfection des solins² (voir photo 6) serait nécessaire, particulièrement si vous souhaitez isoler les rampants³, afin d'assurer la pérennité de l'isolant ;



EAUX USÉES :

Le système d'évacuation des eaux usées (voir photo 4) pourrait être à l'origine des fissures constatées dans le sol de la cour (voir photo 9) et de l'humidité visible au rez-de-chaussée du couloir commun du bâtiment sur rue (voir photo 10).

Il est important de vérifier son état sur toute sa longueur (depuis le pavillon jusqu'aux égouts municipaux) et de remplacer toute partie défectueuse, des infiltrations persistantes, même minimes pouvant compromettre la stabilité du terrain dans son ensemble.

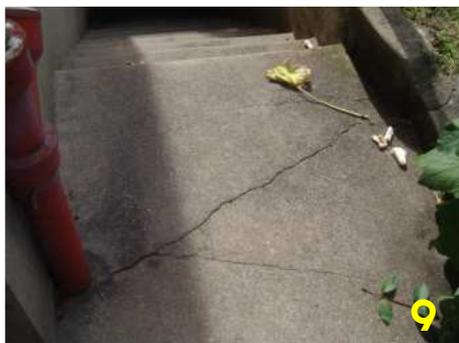
Si les fontes ne présentent pas de défauts pouvant expliquer les infiltrations visibles dans les murs du rez-de-chaussée et dans celui donnant sur cour de l'appartement du 1^{er} étage sur rue, il conviendra d'envisager la pose d'un système de drainage du sol au pourtour de l'immeuble sur rue.



Une réorganisation des évacuations des eaux de pluie dans le jardin sera peut-être nécessaire en fonction des choix de revêtement pour le cheminement vers le pavillon.



¹ Liteau : Tasseau de bois ... servant surtout à accrocher les tuiles et les ardoises.
² Solin : Façon de gamissage des rives et des pénétrations d'une toiture. Il assure, ici, l'anchéité entre la couverture et la souche de cheminée.
³ Rampant : Partie inclinée de la toiture



ADDUCTION D'EAU :

L'arrivée d'eau potable se situe dans le regard de l'entrée de l'immeuble sur rue (voir photo 11), regard qui permet aussi d'accéder au collecteur d'eaux usées. Il conviendrait de vérifier la conformité des deux installations (adduction et évacuation), de contacter la compagnie des eaux pour valider une demande de remplacement de la partie située en amont du compteur et de remplacer les canalisations plomb existant encore en aval du compteur.



CUVE À FUEL :

Bien que je n'aie pas connaissance d'une loi obligeant les particuliers à démanteler leur cuve lorsqu'ils ne l'utilisent plus, envisager le démantèlement de la cuve à fuel (voir photo 12) lors des travaux de réfection globaux permettrait de limiter les nuisances et de récupérer rapidement un lieu de stockage important.



Il peut aussi être envisagé d'y récupérer les eaux de pluie provenant des toitures pour permettre l'arrosage du jardin en été, même en cas de sécheresse et d'interdiction préfectorale.

APPENTIS :

Situé en milieu de parcelle, il est très probable que sa construction ne serait plus autorisée aujourd'hui. De plus, de par sa position (appuyé sur le mur mitoyen sud), il porte ombre dans le jardin. Il est d'une qualité de matériaux médiocre, vétuste (voir photo 13) et demanderait des travaux de réfection coûteux, peut-être disproportionnés par rapport à son utilité future.

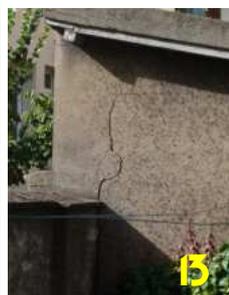


Si vous choisissez de le démolir pour retrouver toute la surface du jardin, il sera nécessaire de faire établir un diagnostic amiante de démolition (à communiquer à l'entreprise) et de demander un permis de démolition à la municipalité.

DANS LES 2 BÂTIMENTS :

BALLONS D'EAU CHAUDE :

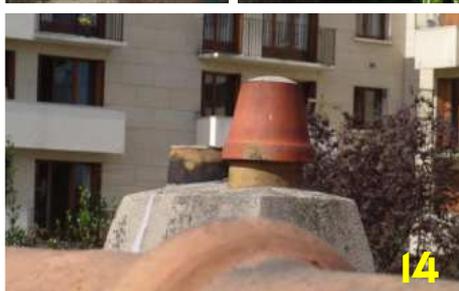
Même lorsque les tuyauterie sont calorifugées (et ce n'est pas le cas), les déperditions d'énergie sont importantes lors du cheminement de l'eau chaude depuis un ballon ébigné jusqu'à la salle d'eau. Il conviendrait donc de faire le point avec un plombier, d'envisager (ou non) le déplacement des ballons d'eau chaude en des lieux plus stratégiques (que penser d'un ballon d'eau chaude — source inévitable d'une certaine chaleur — dans une cave à vin) et de calorifuger la tuyauterie.



ÉLECTRICITÉ ET GAZ :

Dans les deux bâtiments, l'électricité est vétuste. Il convient d'envisager sa **réfection complète**.

De même, l'installation de gaz devra être vérifiée ou déposée dans les appartements, si un système de chauffage collectif couplé à des cuisinières électriques est retenu (un seul abonnement pour l'électricité par foyer + un abonnement gaz pour la copropriété).





CHEMINÉES ET VENTILATIONS :

Faire le point sur les conduits existants et envisager la remise en service des conduits condamnés (voir photo 14) permettrait d'installer des ventilations performantes. Ainsi dans la cuisine de l'appartement du premier étage sur rue, il doit être possible de remettre en service la ventilation dont le conduit traverse l'appartement du dessus.



Les cheminées peuvent aussi être un véritable atout, tant pour l'agrément que pour un appoint de chauffage écologique.



LE BÂTIMENT SUR RUE :

FAÇADES :

Les façades composées d'un soubassement en meulière, d'un corps de façade en briques (ou avec parement brique) sur rue (voir photo 1) et de façades enduites sur cour ne présentent pas de fissures importante.

Les bandeaux de façade sur rue sont par contre en très mauvais état, les armatures étant corrodées (voir photo 15). Ces bandeaux protègent le soubassement en meulière (qui est une pierre poreuse) du ruissellement des eaux de pluie. Il conviendrait de les remplacer intégralement.



INTÉRIEUR :

Afin de pouvoir résider dans les appartements de l'immeuble sur rue durant les travaux du pavillon sur cour, il conviendrait de faire vérifier l'installation sanitaire et d'envisager avec un électricien les possibilités d'installation provisoire de coupe-circuit (à moins qu'ils existent déjà, bien que nous ne les ayons pas découverts).

LE PAVILLON SUR COUR :

FAÇADES :

Les façades visibles sont en brique (voir photo 2) et paraissent en bon état.

Au rez-de-chaussée du pavillon, on constate par contre que la façade arrière, donnant sur l'immeuble de la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (voir photo en annexe) est très humide (voir photo 16), ce qui non seulement est désagréable pour les habitants, mais aussi compromet aussi la pérennité de la structure porteuse.

Il convient de **contacter au plus tôt le syndic** de cette copropriété et d'envisager avec lui la possibilité d'une intervention le long de la façade arrière pour la pose d'un système de drainage du jardin planté, évacué vers les eaux usées du pavillon. Il est possible que cette demande soit soumise à l'approbation de la copropriété en assemblée générale, c'est pourquoi il faut la faire au plus tôt.

Le temps de séchage d'un mur enterré étant très long (un été minimum est nécessaire) et aucune solution étant parfaite, il conviendrait de doubler ce mur en ménageant un vide d'air ventilé.

MARQUISE :

Il est nécessaire de déposer la marquise actuelle qui menace de tomber (voir photo 17), son étaieement ne résisterait sans doute pas aux manutentions nécessaires lors des travaux.

INTÉRIEUR :

Une réfection complète est nécessaire (électricité, plomberie, isolation, peinture, etc.).



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

ISOLATION ET ÉCONOMIE D'ÉNERGIE :

Depuis la construction de ces deux bâtiments les attentes en matière de confort thermique et le coût de l'énergie ont énormément évolués.

Il serait judicieux et très profitable en terme de confort et d'économie de profiter des travaux importants nécessaires pour la remise en état de ces bâtiments pour isoler l'intégralité des parois (murs et fenêtres, sols et toitures).

Ces dépenses permettent des déductions fiscales et le doublage en cachant une partie des gaines électriques vous permettrait d'économiser un peu sur le devis électricité.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE :

De même, le choix du système de chauffage peut vous permettre des économies à terme et des déductions fiscales (chaudière à condensation ou eau chaude solaire par exemple).

DIVISION EN LOTS DE COPROPRIÉTÉ :

Il est possible de diviser cette propriété unique en trois lots de copropriété :

- Q L'appartement du premier étage sur rue ;
- Q L'appartement du deuxième étage et les locaux du troisième étage ;
- Q Le pavillon sur cour.

L'emplacement de stationnement pourra soit rester commun, soit être considéré comme un lot supplémentaire (plus aisé pour la revente que de l'attribuer à un lot particulier).

Pour plus de simplicité dans l'avenir, il serait préférable de séparer totalement le pavillon de l'immeuble sur rue : entre les deux lots de l'immeuble et le pavillon, seuls resteraient en commun le passage à droite, les adductions d'eau, d'électricité et de gaz enterrées et le (ou les) collecteur d'eaux usées, le jardin pouvant être scindé en deux (une division physique n'est pas nécessaire). Ainsi la revente et l'entretien périodique des différents lots (en particulier le ravalement et la couverture) seraient simplifiés.

- Q L'eau, l'électricité et le gaz doivent être individuels (adduction et compteur) ;
- Q Mais dans l'optique d'un système centralisé de chauffage dans l'immeuble sur rue, l'eau et le gaz peuvent être communs pour l'immeuble, avec des compteurs individuels sur l'eau froide et l'eau chaude, le gaz étant réservé au chauffage (cuisine à l'électricité).

Pour la mise en copropriété, il est nécessaire de prouver que l'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre et il faudra fournir un **diagnostic technique** (document qui ressemble, pour le contenu, au présent rapport).

Des travaux sont donc nécessaires avant d'envisager la création de la copropriété.

DOCUMENTS MANQUANTS :

Pour mémoire, rappelons qu'il manquait des renseignements sur les diagnostics nécessaires pour la vente :

- Q La position des supports contenant du plomb sur le schéma
- Q Les analyses des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (à vérifier le tuyau de ventilation dans la buanderie sur rue).

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Et vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

ANNEXE :

