



RAPPORT D'EXPERTISE



Thierry MALAURIE
Expert technique du bâtiment
La Fage
24220 BEYNAC ET CAZENAC



Tel : 07/84/26/07/81 Courriel : contact@malaurie-expertise.fr
Code APE : 7112B Siret : 493 434 641 00046

Donneur d'ordre : Monsieur Stéphane BAUDU
La PINOLIE
24210 LIMEYRAT

Objet de la mission : Expertise technique d'une maison d'habitation
situé Lieu-dit La PINOLIE 24100 LIMEYRAT dans le cadre de la vente
de ce bien.

Date de l'expertise : 17/08/2021

Lieu de l'expertise : Lieu-dit La PINOLIE 24100 LIMEYRAT

Date du rapport : 18/08/2021



Thierry MALAURIE
Expert technique du bâtiment
La Fage
24220 BEYNAC ET CAZENAC

Tel : 07/84/26/07/81 Courriel : contact@maurie-expertise.fr
Code APE : 7112B Siret : 493 434 641 00046



SOMMAIRE

1. <u>PREAMBULE</u>	4
2. <u>OPERATIONS D'EXPERTISE</u>	4
3. <u>CONCLUSIONS</u>	14

1. PREAMBULE

1.1 Identité et qualité des parties et intervenants

Mr Stéphane BAUDU : propriétaire du bien.

1.2 Les faits

Mr Stéphane BAUDU souhaite vendre son habitation qu'il occupe comme résidence secondaire.

1.3 Mission

Expertise technique de la construction concernant principalement la toiture.

2. OPERATIONS D'EXPERTISE

2.1 Personnes présentes

Mr Philippe GAULTIER agence ORPI TERRASSON IMMOBILIER.

2.2 Chronologie

Nous sommes en présence d'un bâtiment très ancien de construction traditionnelle.

Mr Stéphane BAUDU est propriétaire de ce bien depuis 12 ans.

Il souhaite mettre à la vente cette maison d'habitation.

2.3 Documents et courriers communiqués à l'expert

Il n'a pas été communiqué à l'expert de plan de situation, plan de masse, plan de la construction.

2.4 Descriptif sommaire de la construction

Cette maison individuelle se situe dans un hameau sur la commune de LIMEYRAT (24210).

Elle est située sur un terrain arboré sur lequel se trouve une piscine enterrée.

Elle est constituée d'une partie centrale ayant une toiture à forte pente avec des combles partiellement aménagés et de deux parties latérales côté Ouest et côté Est ayant une toiture à faible pente.

La structure de la maison est constituée de :

- Maçonnerie en pierre calcaire du pays pour tous les murs
- Plancher bois pour le sol des combles
- Charpente traditionnelle en bois 2 pentes ou mono-pente
- Couverture forte pente : tuile plate en terre cuite posée sur liteau
- Couverture faible pente : tuile canal posé sur plaque ondulée en fibrociment
- Présence de lucarnes
- Menuiseries extérieures : bois avec vitrage isolant ou non isolant, volets battant en bois

2.5 Description et analyse de l'habitation

Nota : le jour de l'expertise, le logement n'est pas occupé par Mr Stéphane BAUDU.

2.5.1 Constat à l'extérieur de la construction

Facade SUD :

- Sur la partie du bâtiment couverte en tuile plate, qui possède des déformations conformes à son âge, on constate la présence d'un peu de mousse en bas de rampant, quelques tuiles manquantes et d'autres cassées notamment au niveau de la rive côté Est. Ces défauts ne doivent pas entraîner d'infiltrations à l'intérieur de l'habitation.

- Nous constatons que la gouttière en zinc située sur la partie en tuile plate est dans un état correct tout comme les éléments en zinc autour des lucarnes. Cette gouttière est canalisée par une descente en PVC, posée récemment, qui chemine sur la couverture en tuile canal puis est branchée sur un réseau enterré localisé sur la façade Est.



Partie courante (tuiles cassées et déplacées)



Rive côté Est



Zingurie lucarne

Façade Ouest :

- Nous constatons l'absence de gouttière en bas du rampant en tuile canal ainsi que la présence de mousse à cet endroit.
- La zinguerie autour du conduit de cheminée dans un état correct et ne fait pas apparaitre de défaut.



Facade Nord :

- Nous constatons l'absence de gouttière en bas de rampant ainsi que la présence de mousse et de tuiles gelées sur cette partie de la couverture.
- Ce rampant de couverture, qui possède une déformation conforme à son âge, possède des tuiles cassées et d'autres déplacées.
- L'étanchéité autour du conduit de cheminée ne fait pas apparaître de défaut pouvant entraîner des infiltrations à l'intérieur de l'habitation.



Mousse et tuiles gelées



Vue d'ensemble

Façade Est :

- Nous observons sur cette façade que la couverture en tuile canal possède une quantité importante de mousse ainsi que la présence d'une gouttière en PVC en bas du rampant.
- Nous constatons la présence de la descente d'eau pluviale en PVC qui canalise les gouttières des rampants côté Sud et Est ainsi que le branchement de cette canalisation sur le réseau enterré.



Mousse et gouttière PVC



Descente EP du versant Sud



Branchement sur réseau enterré

2.5.2 Constat à l'intérieur de l'habitation

Rez-de-chaussée :

- Nous constatons des traces d'humidité, derrière un canapé, en pied du mur donnant sur la façade Sud. L'enduit à la chaux s'est effrité puis est tombé sur le sol en carrelage.



- Nous observons que cette partie de l'habitation est dans un bon état d'entretien tout comme le reste des pièces.

Etage (combles) :

- La partie aménagée en chambre de ce niveau de l'habitation est dans un bon état d'entretien. Nous ne constatons pas la présence de trace d'humidité sur les parties doublées en plaque de plâtre et sur le sol en PVC qui pourrait faire penser à des infiltrations d'eau par la toiture. Il en est de même autour des lucarnes.

- Dans la partie combles non aménagée, nous n'observons pas de traces d'humidité sur le sol en parquet bois et sur les bois de charpente qui pourrait faire penser à des infiltrations d'eau par la toiture. La charpente ancienne ne présente pas de défaut ni de rupture au niveau des bois de la structure.



Partie chambre



Structure charpente



Partie comble non aménagé

3. CONCLUSION

Les opérations d'expertise réalisées sur cette maison me permettent de dire que :

- La construction ne souffre pas de défaut pouvant compromettre sa solidité notamment au niveau de la structure de la charpente en bois qui est visible.
- L'absence de trace d'humidité dans les combles au niveau des parties aménagées et non aménagées nous laisse penser qu'à ce jour il n'existe pas d'infiltration par la couverture de l'habitation. Cependant, les toitures en tuile canal et plate doivent être démoussées et les tuiles gelées, cassées ou absentes doivent être remplacées. Ces interventions devront permettre de pérenniser les toitures de la maison et de prévenir d'éventuels dégâts des eaux.
- Concernant les dommages sur l'enduit du mur du salon, ils sont consécutifs à des remontées capillaires que l'on peut observer dans une maison ancienne qui ne possède pas de barrière étanche sous les murs. Ce phénomène est aggravé par la présence d'un canapé contre ce mur qui empêche une ventilation correcte (l'humidité stagne entre le canapé et le mur) sachant que la maison n'est pas habitée à l'année. Ces désordres ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage.

Fait à Beynac et Cazenac

Le 18 août 2021

Rédigé par Thierry MALAURIE

Expert bâtiment

