



MANDANT

M et MME Olivier et Patricia MOULET
48 Route de l'isle jourdain
31470 EMPEAUX
Tel : arnaud-l@abafim.com
Port. : +33 7 86 98 57 92
Email : arnaud-l@abafim.com

Adresse de l'intervention :
48 Route de l'isle jourdain
31470 EMPEAUX

Date de mission sur site le Mardi 12/07/2022

Les signataires du tableau de présence ci-dessous autorisent expressément l'expert à pénétrer sur leur propriété et à y procéder à tout constat, toutes mesures et toutes photographies qu'il pourra ensuite utiliser dans son rapport.

RAPPORT D'EXPERTISE UNILATERALE

TABLEAU DE PRESENCE		
	PRESENTS	REPRESENTES
M et MME Olivier et Patricia MOULET Mandant	X	
Expert : Rafik ALITOUCHE	Mail : alitouche@groupe-experts-batiment.fr	

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A

INDICATION	DATE	Notas
DOC/ DROC	SO	
Achèvement de travaux	SO	
PVR	SO	
PVLR	SO	
Assureur RCD	SO	

DOCUMENTS RECUS OU CONSULTES PAR L'EXPERT

Sans objet

Contexte d'intervention :

Nous intervenons exclusivement dans le cadre de l'examen des fissures intérieures et extérieures affectant l'habitation.

INFORMATIONS GENERALES RECUEILLIES PAR L'EXPERT

Présentation de l'ouvrage :

Il s'agit d'une maison d'habitation composée d'un RDC et d'un étage datant probablement d'une quarantaine d'années :

- Fondations semelles filantes
- Maçonnerie porteuse
- Charpente traditionnelle en bois
- Couverture en tuile de terre cuite

L'ensemble fait appel à des techniques courantes.

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A

CONSTATS DE L'EXPERT

- **Diverses fissures traversantes horizontales et biaises intérieures et extérieures sur les murs périphériques**



Extérieur



Intérieur

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A



Extérieur



Intérieur

Le dommage trouve probablement son origine dans un mouvement différentiel du sol d'assise des fondations.

Les origines des dommages, et donc du mouvement de sol trouvent leur genèse dans la conjonction de facteurs de prédisposition et de facteurs sinistrants.

Les facteurs de prédisposition prédisposent au risque de sinistres ; il y a ainsi des « familles » de terrains à risques comme les terrains argileux et les terrains dessouchés, les structures souples et/ou mal ferrillées. Ce ou ces facteurs « génétiques » de prédisposition ne suffisent pas pour avoir un mouvement de sol (c'est le moteur plus ou moins puissant) de notre mouvement. Un ou plusieurs facteurs « pathologiques sinistrants » vont modifier la teneur en eau et les caractéristiques mécaniques des sols. Ce sont les facteurs déclenchants les mouvements de sol, facteurs naturels ou anthropiques, turbosuction de la végétation et arrivées d'eau accidentelles.

Les facteurs de prédisposition et les facteurs pathologiques produisent un mouvement de sol (la cause des dommages), ce qui engendre un mouvement ponctuel de la fondation et des tensions dans les maçonneries, **qui vont se libérer en générant des fissures (les conséquences du mouvement différentiel du sol).**

- **Fissure verticale traversante sur pignon gauche**



Extérieur

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A



Intérieur

Ce dommage trouve probablement son origine dans :

- L'insuffisance ou l'absence de chaînage rampant
- Les poussées de la charpente

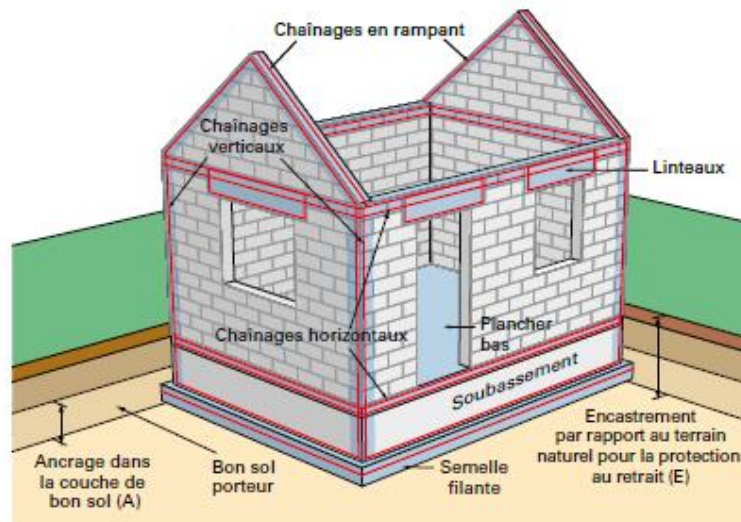


Figure 2 : Schéma d'une structure de maison individuelle

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A

ASPECTS JURIDIQUES, ASSURANTIELS ET RECOURS

L'ensemble des dommages (fissures) sont apparents, ils ne pourront donc pas faire l'objet de recours à l'encontre du vendeur en cas de vente.

Il n'existe aussi aucun recours à l'encontre de l'assureur multirisque habitation.

AVIS SUR LE MODE REPARATOIRE ET LES MESURES CONSERVATOIRES

- 1- Lorsque la largeur des fissures est relativement réduite (par exemple inférieure à 10 mm) et lorsque l'épaisseur du mur est également relativement faible, les fissures peuvent être remplies par du mortier.
- 2- Si la largeur des fissures est réduite, contrairement à l'épaisseur de la maçonnerie, il convient de pratiquer des injections avec du coulis de ciment. Il convient, dans toute la mesure du possible, d'utiliser un coulis sans retrait. Pour les fissures fines, il est possible d'utiliser plutôt un coulis à base d'époxy.
- 3- Si les fissures sont relativement larges (par exemple supérieures à 10 mm), il convient de reconstruire la zone endommagée en utilisant des briques ou des pierres allongées (de réglage). **Autrement, il est recommandé d'utiliser des agrafes en forme de queue d'aronde, des plats métalliques ou des grillages en polymère afin de relier les deux faces de la fissure. Il convient de remplir les espaces vides au mortier de ciment d'une fluidité appropriée.**
- 4- Là où les joints de pose sont à peu près horizontaux, la résistance d'un mur à la fissuration verticale peut être améliorée considérablement en disposant dans les joints de pose des câbles toronnés de faible diamètre ou des bandes de grillage en polymère.
- 5- Pour la réparation des fissures diagonales largement ouvertes, des nervures de renforcement verticales en béton peuvent être coulées dans des rainures irrégulières pratiquées dans le mur en maçonnerie, normalement des deux côtés. Il convient que ces nervures soient armées avec des cadres rapprochés et des armatures longitudinales. Il convient que les câbles toronnés décrits en (4) traversent les nervures en béton. En variante, des grillages en polymère peuvent être utilisés pour envelopper une ou les deux faces des murs en maçonnerie, avec l'apport d'un mortier et d'un enduit appropriés.

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A



Exemple de traitement de fissures par agrafage

Compte tenu de la particularité des dommages, et afin de prévenir une aggravation des dommages, nous vous conseillons avant toute intervention en réparation des fissures :

- 1- Vérification des réseaux d'évacuation eaux usées et eaux pluviales.
- 2- Abattage des arbres et arbustes ne respectant pas la règle : éloignement = 1.5 hauteur de l'arbre à l'âge adulte.
- 3- la reprise de l'étanchéité périmétrique par géomembrane des parties non couverte par des dallages et la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée. Cette géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint.

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux de ruissellement de la bâtisse.

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

- 4- La mise en place d'un joint d'étanchéité à la jonction dallages extérieures/murs.

Schéma de principe



- 5- Mise en observation pendant 1 an avant toute reprise des embellissements.

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A

CONCLUSION

Nous rappelons qu'il n'existe aucun risque de ruine en l'état, néanmoins, il est nécessaire de mettre en œuvre les travaux de reprise décrits plus haut ainsi que les mesures conservatoires afin de prévenir une aggravation.

Sentiments distingués,



R ALITOCHE

Architecte Expert Construction Indépendant
Expertises d'assurances, amiables et judiciaires.

GEB OCCITANIE

Siège social : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

Bureaux : 2 RUE ERNEST RENAN 31200 TOULOUSE

N° TVA : FR69898420906 SIRET : 89842090600015 APE : 7120B – RCS Toulouse

CCM HORIZON – IBAN FR76 1027 8012 2600 0207 5600 188 - BIC CMCIFR2A