

Agence AGIVAL
M. Gabriel Savoy
Avenue de la Gare 11
3963 Crans-Montana

1950 SION - 22, RUE DE LOECHE
TEL 027 322 02 89 - FAX 027 322 02 92
www.chavaz-archi.ch
expertise@chavaz-archi.ch

Sion, le 12 janvier 2023

Immeuble en PPE Les Eperviers – Rue du Pas de l'Ours 38 – 40 – 42 – Crans-Montana/Icogne
Analyse technique

Monsieur,

Dans le cadre du mandat d'expertise que vous m'avez transmis, je suis en mesure de vous remettre mon rapport d'expertise qui comporte les éléments suivants :

1. Vision locale

Lieu	=	sur place
Date du	=	12 janvier 2023
En présence de	=	M. Savoy Gabriel Administrateur M. Chavaz Xavier Architecte expert

2. Données de bases

Les données ci-dessous ont été transmises par le propriétaire

Âge du bâtiment	=	Bâtiment construit dans les années 1960
Documents	=	Plans d'époque transmis, à l'exception des coupes

3. Constat sur place

L'ensemble des locaux du sous-sol et des cages d'escaliers a pu être visité.

L'expert précise que les locaux ne présentent pas d'odeur d'humidité marquante.

Quelques fonds de murs présentent des traces d'humidité très marquées jusqu'à 15 – 20 cm du sol fini en carrelage.

Les crépis en plâtre se décollent et se désagrègent.

Un premier constat visuel a été fait sur les murs touchés par l'humidité.

Un contrôle au testeur électronique d'humidité a permis de constater que de l'eau atteint ces parties basses de murs et les sature en humidité, ce qui provoque les désagréments connus.



L'expert a également sondé au testeur l'ensemble des murs verticaux enterrés et a pu observer l'absence d'eau dans ces éléments en béton.

L'expert s'est également renseigné auprès de la maison Schindler Ascenseurs afin de savoir si de l'eau avait été constatée au fond de la fosse enterrée. Selon le technicien, des traces d'eau sont visibles au raccord dalle-murs sans permettre de confirmer un apport plus important.

4. Provenance et cause du sinistre

Sur la base des constats ci-dessus, à savoir :

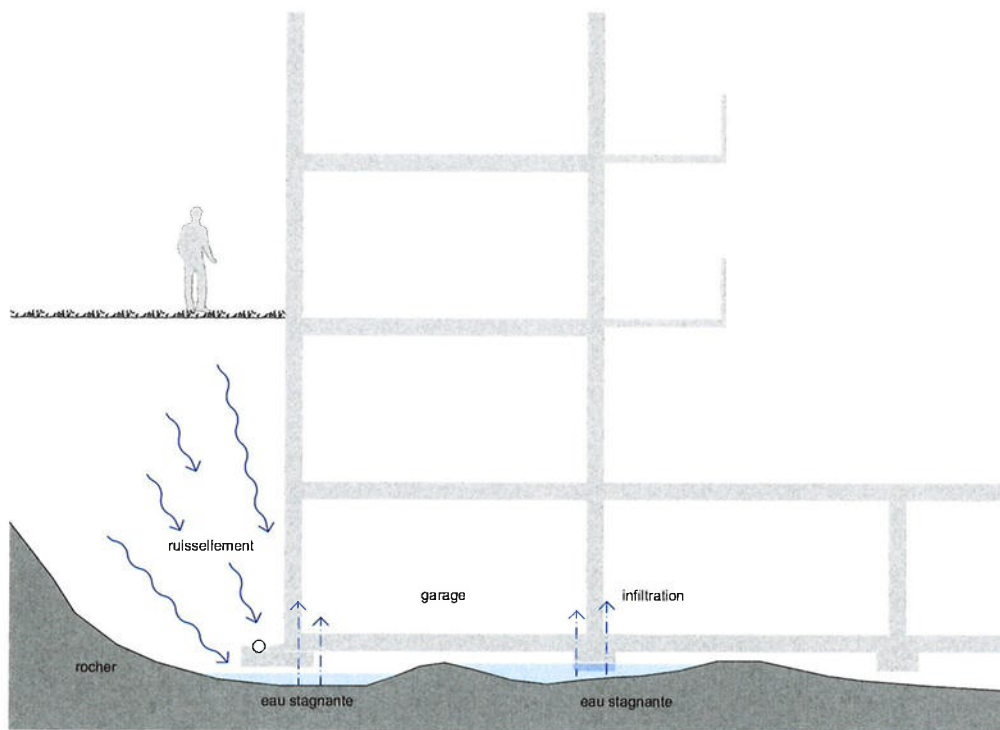
- Murs enterrés = sains, sans humidité
- Fond de murs du sous-sol = humide localement

L'expert estime que la cause du dérangement et l'apparition des zones humides proviennent par les remontées capillaires dues à la présence d'eau stagnante sous le radier.

Le schéma ci-dessous explique au lecteur que les drainages en place (si existants et si fonctionnels) ne peuvent malgré tout pas récupérer l'ensemble des eaux souterraines.

Il arrive donc souvent que cette eau trouve une zone étanche (rocher, terrain argileux...) qui empêche l'écoulement normal de l'eau et forme des poches d'eau stagnantes sous le radier.

On peut donc imaginer la dalle du parking comme étant les pieds du bâtiment et comprendre que par le principe de l'éponge, les bases du bâtiment se retrouvent ponctuellement humidifiées.



5. Assainissement

L'expert souhaite être immédiatement très clair avec les propriétaires de la PPE et les informer que les problèmes d'eau récurrents depuis le début de la construction sont et seront difficiles à cibler. Il y aura lieu de procéder par une campagne de tests en relation avec les hypothèses envisagées. Malgré tout le soin apporté aux différents travaux, il ne sera toutefois pas possible de donner une garantie d'exécution des travaux à 100 %.

Toutefois, l'expert propose de procéder de la manière suivante afin de mettre le maximum de réussite dans la campagne de recherche et de résolution des apparitions d'eau :

- Etape 1.1 - Vérification de la présence et de la qualité du drainage par le passage de caméra avec rapport et schéma
Budget estimé = frs. 2'000.- HT.
- Etape 1.2 - Sondage dans les bas de murs pour vérifier le type d'étanchéité mis en place lors de la construction du bâtiment
Budget estimé = frs. 500.- HT.
- Etape 1.3 - Réalisation de drainage au fond des sauts-de-loup et remplacement par du gravier drainant
Budget estimé = frs. 5'000.- HT.

Ces éléments sont de simples travaux permettant de s'assurer en priorité de la qualité de la façade et de son étanchéité.

Afin de lutter contre la stagnation d'eau sous le radier, l'expert ne voit pas d'autre solution que de procéder à des injections de résine par plusieurs campagnes dans les éléments humidifiés.

Les étapes suivantes sont à prévoir :

- Étape 2.1 - Relevé sur place des points d'humidité et traçage sur les plans d'intervention
- Étape 2.2 - Demande de devis d'entreprises pour les travaux d'injection selon le relevé exécuté sur place.
- Étape 2.3 - Analyse des devis, comparaison des prix et proposition d'adjudication à la PPE
- Étape 2.4 - Coordination avec le concierge, la régie et le propriétaire durant la 1^{re} campagne des travaux d'injection
- Étape 2.5 - Relevé des taux d'humidité avant et après injections, contrôle périodique durant une ou deux saisons
- Étape 2.6 - Remise en route d'une 2^e campagne d'injection si nécessaire et suivi de chantier
- Étape 2.7 - Remise en état des murs touchés par l'humidité après l'assèchement des fonds de murs à l'aide de mortier respirant ou autre solution.

D'un point de vue financier, on peut découper les honoraires d'architecte pour le suivi des travaux selon les étapes prévues, soit :

Étape 1.1 à 1.3	-	Honoraires d'architecte	Frs. 3'000.-	HT.
Étape 2.1 à 2.3	-	Honoraires d'architecte	Frs. 3'000.-	HT.
Étape 2.4 à 2.5	-	Honoraires d'architecte	Frs. 3'000.-	HT.
Étape 2.6 à 2.7	-	Honoraires d'architecte	à déterminer selon besoin	

Le coût des travaux d'injection pourra être défini après l'étape 2.3 en fonction des relevés et des devis d'entreprises à recevoir.

J'espère avoir répondu à votre attente et reste à votre entière disposition pour d'éventuelles questions.

Je vous remercie de la confiance témoignée à mon bureau et vous présente, Monsieur, mes plus cordiales salutations.

Bureau d'architecture et d'expertise
Chavaz Denis & Xavier SA
Chavaz Xavier
Architecte HES – SIA
Membre du CSEA