

FRANCOISE BORGEAT
ARCHITECTE SIAI
ARCHITECTE INT, RENOVATION W.S.I
RUE DU PRADO 1A
RESIDENCE REX
3963 CRANS MONTANA

DECEMBRE 2024

P.V IMMEUBLE LES EPERVIERS

INFILTRATION D'EAU COTE NORD.

Pour donner suite aux visites que nous avons organisées en présence de la Maison Kruger, de la Maison Dischinger, de l'Entreprise Duc Maçonnerie ainsi que la Maison Videsa, nos premières conclusions sont les suivantes :

L'immeuble se compose de 3 blocs, le A, B et C.

Il existe un drainage à environ 7/8m de profondeur le long de la façade nord. Ce dernier est pourvu d'un écoulement longeant tout l'immeuble, et évacue l'eau sur la droite et la gauche de l'immeuble dans le terrain, sans être relié aux écoulements.

Il est certain que le drainage ne puisse plus évacuer les importantes quantités d'eau que nous connaissons depuis plusieurs années sans exclure le vieillissement du béton, la vétusté des joints d'étanchéité qui sont en partie arrachés et il est indispensable de les remplacer sur toute la longueur de l'immeuble côté nord.

La façade nord comprend 3 entrées et 8 sauts-de-loup, 2 au bloc A, 4 au bloc B et 2 au bloc C. Ceux-ci sont reliés par une dalle de béton interrompues par les 3 escaliers des entrées. A l'avant de celle-ci, se trouvent des bacs à fleur en béton bordant les escaliers et qui disposent d'ouvertures au niveau de l'asphalte sous les bacs. La pente du passage en asphalte est dirigée contre l'immeuble. Ceci permet à l'eau accumulée en grande quantité sur le passage de se diriger contre la façade nord et y rejoindre le drainage. Il est donc important de remédier à cet état de choses.

Nous avons aussi constaté que la dalle avait été percée au niveau de la cage C près du saut-de-loup et permettant ainsi à l'eau de s'écouler jusque dans la chaufferie du bloc B. La température des lieux a fait que l'eau sèche rapidement ce qui n'est pas le cas lorsque la chaudière n'est pas en fonction. La dalle a depuis, été rebouchée.

Les sauts-de-loup n'ont jamais été entretenus. La terre et les gravats s'y sont accumulés, maintenant ainsi l'humidité du mur de façon constante. L'un d'entre eux a été assaini il y

a peu de temps, et un regard y a été installé permettant l'accès au drainage. De plus, la dalle est recouverte de mousse, de terre et de plantes, conditions idéales pour maintenir l'eau et l'humidité contre la façade. Il est donc aussi nécessaire de remettre rapidement ces éléments en état.

A ce jour, nous n'avons toujours aucun rapport de la maison Videsa pour les contrôles effectués. Pour les contrôles faits par la maison Air Sec, les constatations sont comme suit :

1. Tous les écoulements du toit et des sanitaires se rejoignent sous la dalle du garage pour rejoindre les regards qui y sont situés. La caméra a montré que les parties visibles sont en Geberit et en béton pour la partie enterrée. Les conduites en béton ne sont pas bouchées, mais des fissures y ont été constatées. Il est donc recommandé de les chemiser dans le futur si la situation devait s'aggraver et de les contrôler régulièrement.
2. L'écoulement dans la cage B situé près de l'ascenseur à droite en entrant, n'a pas été modifié dans les règles de l'art, et le raccord entre l'écoulement visible et celui enterré n'est pas étanche. Une réparation est effectuée d'urgence car il est probable que ceci soit la cause de l'eau trouvée sous l'ascenseur et l'humidité des murs attenants.

Par ailleurs, les recherches faites par la maison Duc (maçonnerie) ont révélé qu'il était impossible d'évaluer à quelle profondeur les murs des bacs en façade nord vont, le vide ayant été remblayé durant la construction.

Dans la cave A, à droite en entrant, le porte de visite de l'écoulement est à modifier au plus vite, celle-ci étant défectueuse et de l'eau s'en écoule.

Un déshumidificateur a été mis dans la cave A à droite en entrant, et deux dans la cave B, l'un sous les escaliers dans la remise et l'autre dans la cave à gauche en faisant face à l'ascenseur. Le résultat est positif car l'odeur de moisissure s'est considérablement améliorée. Il est évident que les déshumidificateurs ne peuvent remédier aux infiltrations mais qu'ils permettent de maintenir une certaine hygrométrie.

En conclusion :

- Dans la cave du bloc A à droite en entrant, les infiltrations sont encore contrôlables à condition de ne pas laisser la situation s'aggraver et de faire les réparations recommandées.
- Le bloc B est le plus touché par les infiltrations. Les déshumidificateurs ont supprimé une partie de l'humidité et continuent à le faire. Il est impératif de réparer l'écoulement rapidement afin d'effectuer le reste des travaux.
- Aucunes infiltrations n'ont été constatées à ce jour.

Liste des travaux conseillés à effectuer

A. Maçon :

1. Assainissements des sauts-de-loup.

2. Nettoyage et assainissement de la dalle nord située contre l'immeuble y inclus nettoyages des galets, enlèvement de la mousse, herbes et plantes qui sont sources d'humidité, et remplacement des joints. Ce nettoyage devra être fait régulièrement par la suite.
3. Réparer l'ouverture ventilation chauffage où l'eau s'infiltré.
4. Créer un caniveau le long de l'immeuble sur l'asphalte pour soulager l'afflux d'eau dans le drainage avec pente côté ouest. Créer un passage dans le muret pour faire en sorte que le maximum d'eau s'éloigne de l'immeuble.
5. Fermer les entrées d'eau situées sous les bacs à fleur et autres ouvertures.
6. Dès que possible, remise en état de la cage B.
7. Prendre en considération la pose de pompes si les solutions recommandées ci-dessous sont insuffisantes.

B. Sanitaire :

8. Changer la porte de visite de l'écoulement dans la cave du bloc A à droite en entrant.
9. Mettre aux normes l'écoulement de la cage B près de l'ascenseur à droite en rentrant.

C. Etancheur :

10. Refaire les joints de la paroi nord et divers.
11. Chemiser les évacuations d'eau en ciment.

Coûts

Maçon : CHF 55'000-60'000

Sanitaire : CHF 1'200-3'000

Etancheur : CHF 20'000-27'000

Divers Imprévus : CHF 20'000

Total : CHF 96'200-110'000