

IMMEUBLE
50, rue Poussin
75016 PARIS

—

NOTE SUR DIVERSES INFILTRATIONS

L'immeuble, en particulier aux derniers niveaux (5 et 6^{ème} étage, ce dernier en retrait sur les deux façades), présente des phénomènes récurrents d'humidité, qui ont été constatés à plusieurs reprises par l'Architecte soussigné, architecte de l'immeuble, soit lors d'interventions spécifiques, soit à l'occasion de visites dans l'immeuble pour d'autres missions (diagnostic sur l'état des balcons).

Parmi les plus récentes, on rappellera la visite faite le 27 février 2007 dans l'appartement 5/D de la cage B et celle du 10 mai 2007 dans l'appartement 6/G de la cage A, toutes interventions qui ont fait l'objet d'un rapport.

La Copropriété et son Syndic, le Cabinet NEVEU-COPRO ont souhaité qu'il soit fait un nouveau point sur l'évolution des phénomènes.

Une visite a donc été organisée le mercredi 9 avril 2008, en présence de Madame TABAKHOFF, Présidente du Conseil syndical et de M. GRASSIOULET, pour le Cabinet NEVEU-COPRO.

* * *

On rappellera que les pièces "humides" se situent en façade sur cour, de part et d'autre des cages d'escalier mais qu'entre les deux derniers niveaux, elles ne se superposent pas exactement (et pas seulement du fait du retrait du dernier étage) et que, dans les dispositions actuelles, cuisines et salles de bains peuvent être inversées.

Par ailleurs, il n'existe, pour chaque "colonne" d'appartement, outre une chute EV (WC) qu'une seule chute EU qui nécessite, depuis les différents appareils sanitaires ou machines, des raccordements "horizontaux" assez importants et, par nature, à faible pente.

* * *

Dans le cas de **l'appartement 6/D de la cage B**, la cuisine est située le long de la cage d'escalier, sur le mur de laquelle on observe un décollement de l'enduit.

Côté appartement, un lave-linge a été installé, sur un socle en ciment, dans l'angle mur cage d'escalier / façade sur cour. L'installation est récente, conforme aux règles de l'art et en bon état. Pour autant, il est signalé, dans certaines occasions, un peu d'eau au sol.

Cette présence est confirmée par l'état du mur côté escalier, même si aucune humidité significative n'y a été mesurée, et par celui du pied de la façade sur cour (ouvrant sur la terrasse du retrait), le long de la machine où il est mesuré 30% au-dessus du socle en ciment et 15% à 0,60m, environ, au-dessus.

Le bon état de l'installation de la machine, même si l'Architecte n'a pu la voir en fonctionnement, semble la mettre hors de cause directement.

En revanche, la machine s'évacue, selon ce qui se pratique habituellement, par un flexible raccordée, "à l'air libre" à une évacuation avec siphon reprise sur la canalisation horizontale qui rejoint la chute EU, dans l'angle opposé de la pièce.

Comme l'Architecte l'a constaté dans d'autres circonstances, ni la section ni la pente ne sont très importantes et même la chute EU, d'origine, n'a sans doute pas été conçue (elle date des années 50) pour évacuer les eaux des machines qui font désormais partie du "confort moderne". Par ailleurs, au fil des décennies, elle s'est naturellement entartrée et plus ou moins engorgée, ce qui ralentit son débit. Enfin, la situation est compliquée par l'existence (non visible) d'un tronçon horizontal (dans l'épaisseur du plancher) pour rejoindre l'alignement de la façade des étages inférieurs.

Pour l'Architecte, le problème se situe dans cette sorte d'inadéquation qui fait que, dans certaines conditions, lors de la vidange de la machine, l'eau rejaillit au droit du raccord du flexible, pas forcément de manière importante (il n'est pas signalé "d'inondation") mais de manière suffisamment régulière pour humidifier le mur.

D'une certaine manière, c'est un phénomène de cette nature que l'Architecte avait relevé dans un appartement de la cage A, ce qui avait conduit à faire effectuer un dégorgeage sous pression de la chute qui semble avoir donné le résultat escompté.

La même opération pourrait être utilement répétée dans le cas présent.

* * *

Pour **l'appartement 5/D de la cage B**, l'humidité se situe d'une part au plafond de la cuisine (située sous la salle de bains du 6/D) où on mesure 70% d'humidité et sur le mur (30%) et à ceux de la salle de bains (située sous la cuisine) avec 20%.

Dans ce dernier cas, le désordre se situe très exactement sous la machine à laver du 6^{ème} et provient manifestement de la même cause. L'intervention préconisée ci-dessus devrait y remédier.

Pour la cuisine, où le phénomène est beaucoup plus important, force est de constater qu'il se situe à l'aplomb de la **baaignoire du 6/D**.

Sans doute serait-il nécessaire de faire vérifier par un plombier l'état de son évacuation, qui n'est évidemment pas visible et d'étendre cette investigation à l'évier et aux canalisations situées de l'autre côté de la paroi, comme l'Architecte l'avait recommandé dans son rapport du 27 février 2007.

Dans tous les cas, il est indispensable de reprendre le joint périphérique (de préférence par un "professionnel"), en mauvais état et, de ce fait, source de passages d'eau sous l'appareil. Une grande partie des infiltrations que l'on constate entre deux appartements provient du défaut d'étanchéité de ce joint... aggravé si le sol sous la baignoire n'a pas été correctement traité. Dans le cas présent, le point de passage semble se situer au niveau du sol, compte tenu du fort taux d'humidité au plafond par rapport au mur.

Il faut toutefois noter que, lors de la visite faite le 27 février 2007, les taux mesurés (avec le même appareil) étaient de 90% au plafond et de 80% sur le mur. Il y a donc une certaine "amélioration" sans que l'on puisse considérer, au stade actuel, au moins au plafond, que le phénomène soit en cours d'assèchement.

* * *

Concernant **l'appartement 6/G de la cage B**, les infiltrations se situent dans la chambre du fond, sur le mur de façade sur la terrasse, où il est mesuré 30% d'humidité au sol et 13% à 1,00m, derrière un lit surélevé.

IMMEUBLE 50 rue Poussin – 75016 PARIS
NOTE SUR DIVERSES INFILTRATIONS - Suite

Dans le cas présent, aucune installation sanitaire ne peut être mise en cause et l'origine doit être recherchée du côté de la terrasse.

Dans son diagnostic de l'état général des balcons du 25 juin 2005, l'Architecte avait noté, entre autre, pour cet appartement "*le joint supérieur du relevé est très fissuré; à colmater*". Actuellement, il existe un joint souple, mais il est ancien et dur, ce qui lui enlève toute efficacité.

L'Architecte rappelle que dans son projet de réfection des balcons (septembre 2005), il avait prévu, pour les **options 2 et 3**, la reprise des relevés en ciment avec protection par une peinture étanche. Sans doute serait-il même "prudent" de compléter le dispositif par la pose d'un profil de type "bande porte-solin" qui vienne en recouvrement du joint entre le ciment et la brique... Mais cela est une autre affaire...

Dans l'immédiat, il faudrait procéder au remplacement du joint existant.

* * *

La dernière visite a concerné **l'appartement 6/G de la cage A** où des infiltrations avaient été signalées au plafond de la chambre, comme dans d'autres appartements situés à cet étage.

C'est la raison pour laquelle, l'Architecte avait estimé comme prioritaire de reprendre l'entablement de la corniche et le chéneau qui couronne la façade sur cour de l'immeuble, en fort mauvais état. Ces travaux ont été réalisés à l'automne 2007.

Les constats faits ce jour font apparaître que si les enduits et peintures restent dégradés par l'humidité, il ne subsiste que des taux résiduels d'humidité, un seul point de mesure ayant donné un taux de 10%, tous les autres étant négatifs (le taux de 10% n'étant d'ailleurs pas incompatible avec des travaux de peinture). Compte tenu de la durée durant laquelle les infiltrations ont dû exister, ce degré d'assèchement est particulièrement significatif.

Avec une certaine satisfaction, l'Architecte en conclut que les travaux de couverture ont donné le résultat escompté.

* * *

Enfin, il est du devoir de l'Architecte d'attirer, une nouvelle fois, l'attention de la Copropriété sur la vétusté des protections en plomb du balcon filant (façade en retrait) du 6^{ème} étage) qui finira par créer des infiltrations au 5^{ème}.

Son état actuel ne permet pas de réparations et seul un remplacement peut être envisagé.

Et puisqu'une nouvelle fois, le problème de la couverture de la cage d'escalier A a été soulevé, l'Architecte rappelle que dans ses études concernant les travaux de couverture, il avait inscrit son remplacement parmi les **urgences**, puis, dans les discussions, en **priorité n°2** (après le chéneau) et que cette opération n'a pas été retenue pour la consultation d'entreprises.

Jean-Pol HINDRÉ
Architecte DPLG / Architecte du Patrimoine

VANVES, LE 7 MAI 2008