

RAPPORT DE VISITE  
ETUDE ET DIAGNOSTIC TECHNIQUE



**PROPRIETAIRE:**

MME DARTOIS MARIE  
31000 TOULOUSE

**ADRESSE LOGEMENT :**

31000 TOULOUSE

**DATE DE LA VISITE :**

15/02/2019

REDACTEUR : CHU VAN DUC MICHAEL – SOLIHA- HAUTE  
GARONNE

**SOLIHA Haute-Garonne**  
1 Place Pierre Mendes France  
Immeuble Le Dorval  
31400 Toulouse  
Tél. : 05 62 27 51 50  
Fax : 05 61 21 84 12  
Site : [www.soliha31.fr](http://www.soliha31.fr)  
Courriel : [soliha31@soliha31.fr](mailto:soliha31@soliha31.fr)

**DEMANDEUR** [REDACTED]

Adresse du logement :

[REDACTED], 31500 TOULOUSE

Personnes présentes lors de la visite :

[REDACTED] → **LOCATAIRE**

M BAUER François (SOLIHA Haute Garonne).

M CHU VAN DUC Michael (SOLIHA Haute Garonne).

### Note explicative du projet :

Il s'agit d'un appartement situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment en R+2 estimé du début du XXème siècle. La visite a été organisée à la demande de la CAF Haute-Garonne, suite au signalement effectué par la locataire, auprès de l'ADIL. La plainte portait sur des désordres d'humidité.

Le logement a été loué le 12/08/2017, il est occupé par [REDACTED] Mme SOLIHA Amélie

#### ▪ Situation géographique

L'édifice est situé dans le secteur de la médiathèque à Toulouse, entre l'avenue Georges Pompidou et la rue du Dix Avril.

#### ▪ Composition du logement

Le logement est composé d'une pièce principale servant de chambre/salon (de plus de 9m<sup>2</sup>), d'une pièce composée de la cuisine et de la salle d'eau et de toilettes (à l'extérieur du logement).

A noter que le logement comporte qu'une pièce principale, l'installation des toilettes peut donc être à l'extérieur du moment qu'elles sont situées dans le même bâtiment et facilement accessible.

A noter que le la salle d'eau, bien que ouverte sur la cuisine, est aménagée de manière à garantir l'intimité personnelle, celle-ci étant assurée par une cloison séparative ainsi qu'un rideau de douche.

L'habitation est au rez-de-chaussée de type 1, d'une superficie de 30m<sup>2</sup> environ.

#### ▪ Etat actuel du bâti

Globalement le logement est bien entretenu par la locataire.

Les murs sont en briques de terre cuite et présentent coté intérieur :

- un enduit plâtre en majorité,
  - une toile de verre sur le mur de la cuisine donnant sur la cour
- > traces de moisissures.

Les plafonds sont doublés, celui de la chambre/salon donne sur l'habitation du dessus alors que celui de la cuisine/salle d'eau donne sur une toiture mono-pente avec une isolation inconnue. Ladite toiture est en fibrociment.

Le sol est en plancher bois donnant sur une cave pour la partie chambre/salon isolé par en dessous, et avec une dalle béton + carrelage pour la partie cuisine/salle d'eau. A noter que le plancher bois a été renforcé partiellement, et que des étais en bois ont été placés pour soutenir la partie du plancher renforcé.

Le logement possède 2 fenêtres en PVC double vitrage (4/20/4 pour celle de la cuisine et 4/8/4 pour celle du salon) sans entrées d'air et une porte-fenêtre en bois simple vitrage dans la cuisine.

La ventilation est assurée par une grille d'extraction placée au-dessus de la cuisine, mais elle n'aspirait pas lors de la visite. Le renouvellement de l'air se fait par le défaut d'étanchéité de la porte-fenêtre de la cuisine. A noté qu'il y a aussi un trou en bas du mur de la cuisine, mais il est caché dans le placard sous évier.

La hauteur sous plafond est en moyenne de 2,97m et au moins une pièce principale possède une surface supérieure à 9m<sup>2</sup>.

Le système d'eau chaude sanitaire est assuré par une chaudière à gaz avec ventouse de plus de 15 ans. Le contrat d'entretien n'a pu être fourni, il est recommandé de le faire.

Le chauffage est assuré par un radiateur gaz de plus de 30 ans avec évacuation des gaz brûlés par le foyer de cheminée. Nous avons pu constater la présence d'émanations de gaz à l'aide d'un détecteur de monoxyde de carbone mais pas suffisamment élevé et continu pour être un danger par la santé de l'occupant. Ce radiateur possède sa propre arrivée de gaz avec son robinet, la locataire a déclaré ne plus s'en servir car elle ressent des infiltrations d'air provenant du foyer de cheminée et des maux de tête. Le robinet était ouvert lors de la visite. La locataire a donc installé un radiateur électrique d'appoint dans la chambre/salon, et un autre radiateur d'appoint à bain d'huile dans la cuisine/salle d'eau (celui-ci fournit par la propriétaire).

### Risques d'humidité

Le logement présente des traces importantes d'humidité dans la pièce cuisine/salle d'eau visible sur le mur Nord et le plafond, celles-ci peuvent avoir plusieurs origines.

Ventilation en place dans le logement, situé dans la partie cuisine, non fonctionnelle.

Salle d'eau (bac à douche + lavabo) ouverte sur la cuisine et dépourvue de bouche d'évacuation d'air.

Absence d'entrée d'air dans la pièce sèche (chambre/salon).

Infiltrations d'air parasite provenant de la porte-fenêtre de la cuisine.

Source de chauffage principal éloigné. On notera qu'un radiateur a été placé en appoint dans la pièce cuisine/salle d'eau pour pallier à ces problèmes de moisissure, à la demande de la propriétaire selon les dires de la locataire.

Mur nord non isolé. L'isolation du plafond est, elle, inconnue.

Cela génère des traces d'humidités uniformément répartie au niveau du mur coté intérieur. On retrouve aussi des traces d'humidités au plafond de cette même pièce.

**Préconisation :**

- Assurer une isolation suffisante ;
- Assurer une ventilation adaptée ;
- Assurer un chauffage suffisant et adapté.



Traces d'humidité sur le mur de la cuisine  
(donnant sur la cour)



Traces d'humidité sur le mur de la salle d'eau



Grille d'extraction  
d'air dans la cuisine  
non fonctionnelle

### Risque d'infiltration d'air

La porte-fenêtre en bois avec un simple vitrage ouvrant située dans la cuisine n'assure plus une étanchéité à l'air suffisante.

Autre infiltration possible recueillie par la locataire mais non vérifiée car l'appareil de chauffage gaz ne fonctionnait pas : entrée d'air parasite au niveau du rideau permettant de fermer le foyer de cheminée.



Absence de joint sur la partie ouvrante du vitrage de la porte cuisine



Joint en mousse collé sur le cadre de la porte cuisine



Appareil de chauffage gaz avec son évacuation des gaz brulés par le foyer traversant le rideau

### Préconisation :

- Vérifier et assurer une bonne étanchéité à l'air des menuiseries ;
- Vérifier et assurer une bonne étanchéité à l'air du rideau fermant le foyer de cheminée ;
- Inspecter l'appareil de chauffage gaz ainsi que son branchement (entrée/sortie).

### *Risque d'électrocution*

On note une absence de prise terre sur toutes les prises électriques et une absence de réaction à une surtension de 30mA.



Prises non raccordées à la terre, tableau et disjoncteur vétuste

### **Préconisation :**

- Vérifier et mettre aux normes le système électrique.

### *Risque d'infiltration d'eau*

Coté extérieur de ce mur ouest, absence de planche de rive et d'étanchéité conventionnelle en partie haute du mur, celle-ci étant assurée par une bande en béton.

Coté intérieur de ce même mur, des fissures verticales et horizontales ont été constatées sur l'enduit, au-dessus du plan de travail ; ainsi qu'en haut du mur, dans l'angle ouest/nord.



Mur de la cuisine coté extérieur



Mur de la cuisine coté intérieur

**Préconisation :**

- Vérifier et assurer une étanchéité suffisante du mur ouest contre les infiltrations d'eau ;
- Vérifier les fissures.

**Risque de disparité de la température**

Le logement ne possède qu'un appareil de chauffage au gaz placé dans la pièce chambre/salon. Etant donné la configuration du logement, l'occupant est contraint de laisser la porte séparatrice entre les deux pièces ouverte, ou bien de mettre d'autres appareils de chauffage en appoint.



Radiateurs d'appoint

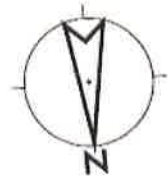
**Préconisation :**

- Placer et assurer le bon dimensionnement des appareils de chauffage dans chaque pièce.

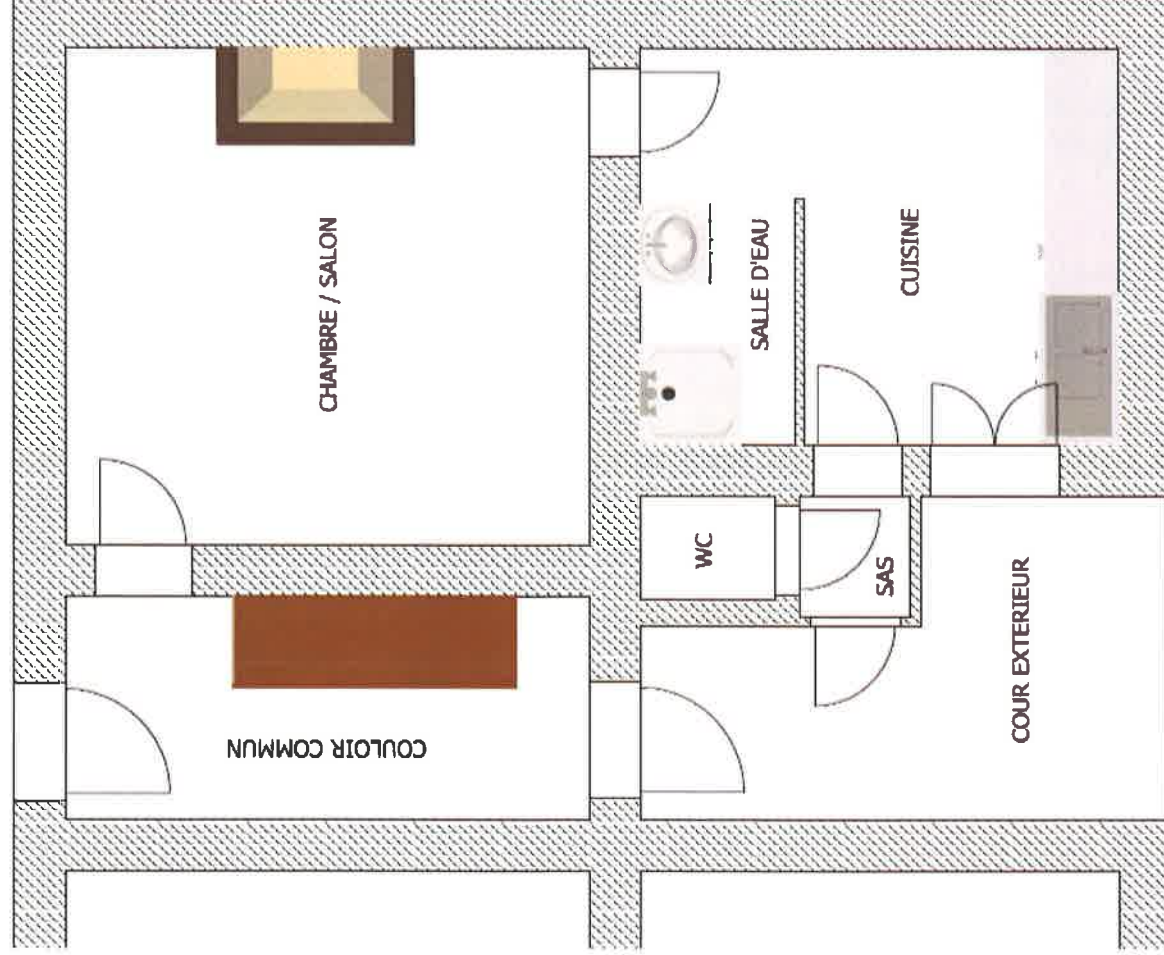
Rapport photographique et croquis du logement :







COUR EXTERIEUR



LOGEMENT MITOYEN

### Récapitulatif des infractions constatées :

Manquement au Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret du 09 mars 2017 :

- Présence d'humidité dans le logement :
  - art. 2-6 : « Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements » ;
- Risque d'infiltration d'air :
  - Art. 2-2 : « Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ».
- Risque d'électrocution :
  - art. 2-5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ».
- Risque d'infiltration d'eau :
  - art. 2-1 : « Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation » ;
- Risque de disparité de la température :
  - art. 3-1 : « Le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement »

Estimatif des travaux :

- Assurer une ventilation suffisante dans le logement → 800/1200€ ;
- Assurer une étanchéité à l'air de la menuiserie → 1000/4000€ ;
- Mise aux normes électriques → 2000/4000€ ;
- Vérification et étanchéité du mur Ouest → 1 000/5000€ ;
- Assurer un chauffage suffisant et adapté → 800/2000€ ;

#### Financements :

- Sous condition de présenter un programme de travaux plus conséquent, des aides ANAH pour les propriétaires bailleurs sont possibles. Pour plus d'information veuillez prendre contact avec un Espace Info Energie (EIE) ou un opérateur ANAH agréé.

#### Observations :

Cette pré-étude a été établie après examen attentif et détaillé des éléments visibles et accessibles du bâtiment. Il n'a pas été effectué de sondage destructif.

En aucun cas, ce document ne peut être utilisé à la mise en œuvre des travaux. Si tel était le cas, seul le maître d'ouvrage et les entreprises de mise en œuvre seraient responsables des sinistres éventuels qui pourraient advenir pendant la réalisation.

Cette estimation ne constitue qu'un ordre de grandeur. Elle ne pourra être affinée qu'au stade d'un projet, objet de devis d'entreprises.

Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la Caisse d'Allocations Familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne (ARS, pôle LHI, collectivités territoriales, Fonds de Solidarité Logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages.

Vous pouvez exercer un droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la CAF (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du département selon les modalités prévues par l'article 5 du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent.