VISITE TECHNIQUE · MAÇONNERIE DU BÂTI ANCIEN

Exemple de rapport anonymisé

Rapport de visite technique

Rapport de visite, préconisations et chiffrages indicatifs

Exemple anonymisé d’une visite réelle

Ce document est présenté à titre d’exemple pour illustrer le contenu d’une visite technique. Il ne constitue ni une garantie, ni un rapport applicable à un autre bien. Les observations, avis et estimations concernent uniquement le bien réellement visité, dans les limites de la mission décrite.

Modifications pour anonymisation — note éditoriale ajoutée

Les noms et coordonnées des clients, l’adresse du bien, le village, la commune et la date exacte de visite ont été retirés. La photographie de la propriété a été supprimée. Les en-têtes, pieds de page et métadonnées ont été régénérés sans données identifiantes des clients. Aucun masquage par rectangle n’a été utilisé.

Le contenu technique du rapport est conservé : observations, préconisations, niveaux de prudence, chiffrages et avis. La mise en page et les retours à la ligne ont été recomposés. Les indications descriptives nécessaires à la compréhension technique restent présentes. Cette note est distincte du rapport d’origine.

Rédigé par

M. Dominique Godon · Maçon du bâti ancien · Portage salarial BTP SERVICES PLUS

28 route de Mailher · 19700 Lagraulière
06 51 47 79 38 · dominique.godon@gmail.com

Objet de la mission

Vous m’avez sollicité pour examiner un bien que vous souhaitez acheter. Vous avez soulevé quelques points d’inquiétude lors de nos entretiens préalables. Vous trouverez dans ce rapport mes observations sur l’état apparent du bien, mes réponses à vos interrogations, mes préconisations ainsi que mon avis global sur le projet.

Périmètre de la visite

Le présent rapport résulte d’un examen visuel des parties visibles et accessibles lors de la visite. Il porte principalement sur les maçonneries anciennes et leur environnement immédiat. Il ne constitue ni un diagnostic immobilier réglementaire, ni une étude structurelle, ni un diagnostic complet de la couverture, des réseaux ou des équipements techniques. Les éléments dissimulés, inaccessibles ou non apparents n’ont pas pu être examinés.

Synthèse des priorités

PRIORITÉ	INTERVENTION
Urgente	Reprise de la couverture, de la souche et des solins de cheminée, avec mise en place d’un chapeau, afin d’assurer une mise hors d’eau durable.
À court terme	Gestion des eaux au nord : contrôle des gouttières, retrait des éléments en ciment et mise en œuvre d’une cunette adaptée.
Lors des travaux intérieurs	Diagnostic détaillé des solives et reprise du plancher de la cave selon leur état après ouverture.
À moyen terme	Traitement des fissures de la grange et protection des maçonneries les plus exposées.
À terme	Enduits à pierres vues et amélioration thermique de l’étage par remise en œuvre des caissons.

1. Description du bien et observations de visite

L’ensemble est constitué d’une maison d’habitation de 110 m² avec appentis (ancienne porcherie) et d’une grange limousine de 200 m², sur un terrain légèrement en pente vers la grange.

1.1 La maison

D’une surface de 110 m², la maison a été couverte récemment en ardoises selon la technique dite du « sarking », ici constituée de caissons remplis de paille ou d’un mélange de chènevotte et de paille. L’intégralité du second œuvre est à refaire.

- La façade, les pignons ainsi que le côté nord, à contre-terrain, ne présentent pas de défaut apparent majeur : aucune boursouflure, aucun ventre ni fruit inverse, et aucun enduit au ciment. Les linteaux — en granit pour la porte d’entrée et en bois pour les fenêtres — sont en bon état ; aucune fissure n’a été observée dans le granit et les éléments en bois ne présentent pas de défaut notable.
- La couverture en ardoises présente, au sud et au faîtage, des défauts de pose. Une fuite a été observée, sans pouvoir être localisée précisément lors de la visite.
- L’arase de la souche de cheminée est dégradée et le chapeau est manquant. Les solins sont absents ou dégradés.
- Les tableaux de la porte d’entrée sont en pierres de taille, avec feuillure intérieure en bon état.
- Les tableaux des fenêtres sont constitués d’échelles de bois limousines présentant, du fait de leur ancienneté, les défauts habituels : pieds d’échelles dégradés, voire manquants, et pièces d’appui dégradées.
- À l’entrée se trouve une pièce sur terre-plein avec dalle en ciment. Le cantou, situé sur la gauche, comporte un four à pain en fond. Il est de très bonne facture et ne présente pas de défaut particulier. La voûte du four est en bon état malgré l’absence d’une clé. Des éléments en terre cuite manquent de part et d’autre, à l’intérieur de la gueule. La sole du four est à reprendre.
- Les maçonneries du mur nord, à contre-terrain, semblent plus anciennes que celles de la façade principale. Dans le prolongement vers l’est, le mur tourne sans présenter de signe apparent de mouvement postérieur à la construction.
- Un chevêtre équipé d’une trappe permet de descendre à la cave, très vaste et très basse sous solives. Quelques têtes de solives ne sont plus engagées dans leurs réservations murales et des poteaux reprennent ponctuellement les charges. Ces éléments constituent un point de vigilance à examiner plus précisément lors de la réfection du plancher. Une seule ventilation est présente côté sud. Les maçonneries ne présentent pas de défaut particulier. Aucune eau liquide ni salpêtre n’ont été observés ; l’humidité paraît raisonnable et les solives ne présentent pas de dégradation importante visible. Le sol est en terre. Quelques reprises ponctuelles de maçonnerie, sans caractère structurel apparent, ont été observées.
- À l’étage, les pignons sont en bon état, avec deux fenestrous en pierre à l’ouest et un à l’est. La charpente traditionnelle est de bonne facture et paraît en bon état. L’isolation en sarking présente un pare-vapeur dégradé et des jours ponctuels sous les arases. Le chevronnage, quasi neuf, est fermé par un lambris de planchettes à joints vifs.

Observations de visite — suite

1.2 L’appentis

- L’extension est couverte à neuf, sans défaut apparent.
- Quelques renformis et reprises ponctuelles de maçonnerie, sans caractère structurel apparent, ont été observés.

1.3 La grange

- L’ensemble, probablement construit en plusieurs phases, est couvert et hors d’eau, sans défaut apparent.
- Les linteaux des portes sont en bon état, tant à l’intérieur qu’à l’extérieur.
- Le mur de refend présente une fissure traversante sur environ 5 m linéaire.
- Le pignon sud présente une fissure moins importante.

2. Préconisations

2.1 La maison

- À terme, un enduit à pierres vues sur les faces exposées aux intempéries viendra protéger durablement les maçonneries : façade principale et pignon ouest.
- L’urgence se situe au niveau de la couverture de la maison. L’intervention d’un couvreur est indispensable afin de reprendre les défauts de pose et, si nécessaire, de procéder ponctuellement à une dépose-repose conforme. Il convient également de contrôler les gouttières, notamment au nord.
- L’arase de la cheminée doit être reprise sur deux, voire trois rangs de briques. La souche doit recevoir un chapeau et le solin périphérique doit être refait à neuf.
- La dalle en ciment du sol sur terre-plein peut être déposée et remplacée par un complexe comprenant un hérisson ventilé, une dalle en béton de chaux et un sol fini — tomettes ou plancher sur lambourdes.
- Le four dans le cantou peut être rendu opérationnel par remise en place de la clé manquante, l’habillage de l’intérieur de la gueule de part et d’autre, ainsi que la reprise de la sole.
- L’autre urgence se situe au nord, à contre-terrain. Il convient de déposer le pansement en ciment en pied de mur et la dalle en ciment contre le mur, puis de reprendre la gouttière, qui présente des défauts de pente, de soudure et d’évacuation. À terme, la pose d’une cunette — caniveau aérien — en béton de chaux est indiquée afin de recueillir et d’évacuer les eaux de ruissellement.
- À la cave, le sol pourrait être décaissé puis laissé sans revêtement. Lors de la réfection du plancher, il conviendra d’examiner précisément les solives afin de déterminer les remplacements, moisages ou ajouts entre axes nécessaires. Quelques reprises ponctuelles de maçonnerie, sans caractère structurel apparent, sont à prévoir. Une seconde ventilation faciliterait également le bon fonctionnement de la cave.
- À l’étage, les caissons de sarking existants devraient être intégralement vidés, avec dépose éventuelle des lambris. Un pare-vapeur neuf, agrafé sur les chevrons, permettrait de reconstituer les caissons et de bénéficier de toute leur épaisseur pour insuffler de la ouate de cellulose. Un habillage de finition pourrait ensuite être posé selon le choix des acquéreurs.

2.2 L’appentis

- Quelques reprises ponctuelles de maçonnerie, sans caractère structurel apparent, sont à prévoir.
- Percement d’une porte d’accès 90 × 215 depuis la maison.
- La différence de niveau par rapport à la maison nécessite une réfection du sol de l’appentis, selon destination de la pièce.

2.3 La grange

- Les fissures observées ne présentent pas, lors de cet examen visuel, d’indice apparent de danger structurel immédiat. Il convient néanmoins de les traiter par curage, reprise des croisements de maçonnerie et coulinage.
- Après traitement des fissures et des renformis, le pignon sud/sud-ouest de la grange devrait recevoir un enduit à pierres vues afin de protéger les maçonneries des intempéries.

3. Chiffrages indicatifs et estimatifs partiels

Les montants ci-dessous sont des estimations indicatives établies à partir des observations réalisées lors de la visite. Ils ne constituent pas un devis et devront être précisés après métrés, définition des finitions et vérification des conditions d’accès et de mise en œuvre. L’application du taux réduit de TVA à 10 % reste soumise aux conditions légales en vigueur.

- Les enduits à pierres vues, exclusivement à la chaux NHL 2 ou à la chaux colorée Saint-Astier (HL 2), sont estimés entre 96 et 124 € HT/m², selon la surface.
- La dépose et la réfection du sol de la maison devant le cantou est estimée à 5 200 € HT.
- La réfection du four à pain est estimée à 1 500 € HT.
- Le traitement en surface du contre-terrain est estimé à 3 500 € HT, incluant la dépose de l’enduit et de la dalle ainsi que la pose d’une cunette en béton de chaux.
- Les différentes reprises de maçonnerie sont facturées à 1 360 € HT/m³ de pierres bâties. Dans le cas présent, le volume pourrait être de l’ordre d’un demi-mètre cube, à chiffrer précisément pour la maison, la cave et l’appentis.
- Le percement d’une porte de 90 × 215 vers l’appentis est estimé à environ 2 500 € HT, hors linteaux et seuil.
- Le traitement des fissures de la grange est estimé à 150 € HT par mètre linéaire.

4. Avis sur le projet

Sous réserve de la reprise de la couverture et de la cheminée de la maison, afin d'assurer une mise hors d'eau durable et conforme, je ne vois pas d'obstacle apparent à l'acquisition de ce bien dans le périmètre de la présente visite. Dans les parties visibles et accessibles, je n'ai observé aucun signe apparent de désordre structurel majeur. L'ensemble est plutôt en bon état. Comme indiqué dans le rapport, les maçonneries sont relativement anciennes et de très bonne qualité. Il faut néanmoins prévoir un investissement significatif, puisque le second œuvre est intégralement à revoir.

À l'étage de la maison, certes, le sarking est entièrement à refaire, mais la présence d'une structure en caissons constitue un avantage considérable. Moyennant le démontage de la structure existante et le retrait du remplissage, il est tout à fait possible de remettre rapidement en œuvre une isolation en caissons permettant le soufflage de ouate de cellulose. Le pare-vapeur formant ces caissons serait agrafé sur les chevrons existants, ce qui permettrait de bénéficier également de leur épaisseur. Viendrait ensuite le soufflage de la ouate de cellulose, qui compte parmi les isolants les plus performants, y compris en matière de confort d'été.

Dans le bâti ancien, les désordres les plus souvent observés sont dus à des modifications ultérieures à la construction, entraînant des ruptures du fonctionnement hygrométrique des maçonneries. Les solutions que je propose, notamment pour la partie à contre-terrain de la maison, sont éprouvées : je les ai mises en œuvre et continue de les mettre en œuvre avec succès.

Concernant la grange, les fissures observées ne présentent pas, lors de cet examen visuel, d'indice apparent de danger structurel immédiat. Ce type de fissure se rencontre fréquemment et résulte le plus souvent d'un faisceau de causes difficile à déterminer avec certitude. Le traitement par curage, réduction et coulinage constitue une solution efficace, peu onéreuse et durable.

À terme, comme indiqué dans le rapport, la pose d'enduits à pierres vues sur les faces exposées aux intempéries permet de protéger durablement les maçonneries.

Suites possibles

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire. Si vous le souhaitez, je pourrai me rendre de nouveau sur place afin d'établir un chiffrage précis des travaux de maçonnerie évoqués. À terme et selon vos souhaits, je peux également vous proposer des prestations d'enduits intérieurs à pierres vues ou pleins grattés, ainsi que des prestations de modification ou de réfection d'ouvertures.

Identification professionnelle

M. Dominique Godon — Maçon du bâti ancien

28 route de Mailher — 19700 Lagraulière

Tél. : 06 51 47 79 38 — dominique.godon@gmail.com

Activité exercée en portage salarial avec BTP SERVICES PLUS

478 rue de la Découverte — CS 67624 — 31676 LABEGE Cedex

Tél. : 05 32 74 00 29 — devisfactures@btp-portage.com

SIRET : 48031551400061 — APE : 7830Z — TVA intracommunautaire : FR11480315514

Garantie décennale n° 037.0012525-S179084 — EDIIFICE/QBE — 92150 SURESNES