



Rapport d'expertise

1

# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut

**Bruxelles, le 19 décembre 2024**

ACP BONAVENTURE  
C/O Action Service Syndic srl  
Rue Léopold Peret, 48  
1090 Bruxelles

Vos réf.: Recherche infiltration RDC [REDACTED]  
Nos réf.: 241218D

Concerne: notre intervention: ACP BONAVENTURE  
Rue Bonaventure, 39  
1090 Bruxelles  
BCE : 0846 757 144

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint le rapport d'intervention concernant votre demande du 6 décembre 2024.

Vous trouverez également en annexe notre note d'honoraires.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces documents.  
Nous vous remercions pour votre demande d'intervention et restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

[REDACTED]  
Expert ABEX (Association Belge des Experts)  
Expert CAE (Chambre d'Arbitrage des Experts)

PRODETEC srl  
Av. Octave Michot, 36  
1640 Rhode-Saint-Genèse

[www.prodeteq.be](http://www.prodeteq.be)  
[info@prodeteq.be](mailto:info@prodeteq.be)  
02 660 80 80

ING BE44 3631 6005 0545  
TVA BE 879.242.939



# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut

**Lieu d'intervention:** ACP BONAVENTURE  
Rue Bonaventure, 39  
1090 Bruxelles

**Date d'intervention:** 18 décembre 2024

**Demandeur:** Action Service Syndic Srl  
Rue Léopold Peret, 48  
1090 Bruxelles

**Représenté par** [REDACTED]  
[info@actionservicesyndic.be](mailto:info@actionservicesyndic.be)  
Tél : 0499/84 20 67

**Personnes présentes:**

[REDACTED]

**Témoignages:**

[REDACTED] r nous informe:  
Des traces d'infiltration sont présentes dans les 2 chambres arrières.



## Observations:



### **Chambre (grande) – rez-de-chaussée.**

Des traces d'infiltration (enduits et peinture cloqués) sont présentes dans l'angle des murs à gauche de la fenêtre.

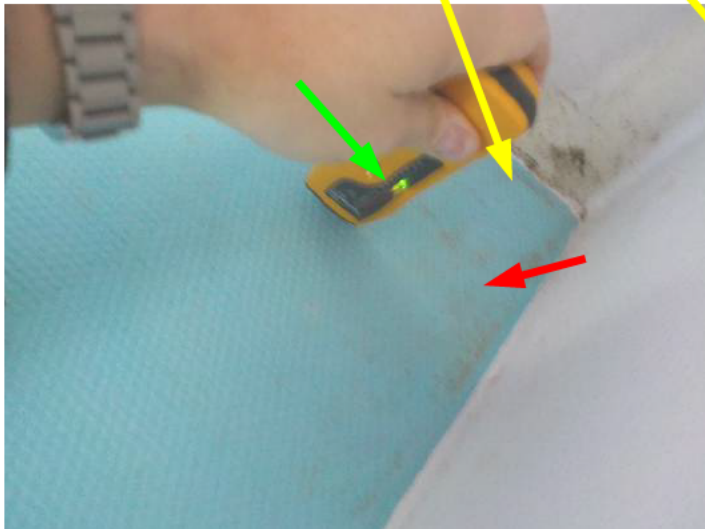
Nous mesurons 95% d'humidité interne dans ces traces.

La thermographie nous révèle la corrélation entre les traces observées et l'humidité mesurée ainsi que l'absence de rupture d'étanchéité des canalisations chauffage et/ou sanitaire (froid/chaud) emmurées et/ou en chape dans et autour de la zone infiltrée.

La thermographie nous révèle la présence d'une infiltration de la maçonnerie constituant les pieds de mur de la façade arrière et latérale.

# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut



## Chambre (grande) – rez-de-chaussée.

Des traces d'humidité (taches noires/condensation) sont présentes en tête de mur et au plafond côté fenêtre.

Nous mesurons l'absence d'humidité interne dans ces traces.

La thermographie nous révèle la corrélation entre la zone d'apparition des moisissures et la zone la plus froide.



# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut



## Chambre (petite) – rez-de-chaussée.

Des traces d'infiltration (enduits et peinture cloqués) sont présentes au pied des murs à droite de la porte-fenêtre.

Nous mesurons 95% d'humidité interne dans ces traces.

La thermographie nous révèle présence d'une infiltration de la dalle de sol dans cette zone.

La thermographie nous révèle la corrélation entre les traces observées et l'humidité mesurée ainsi que l'absence de rupture d'étanchéité des canalisations chauffage et/ou sanitaire (froid/chaud) emmurées et/ou en chape dans et autour de la zone infiltrée.

# PRODETEC srl

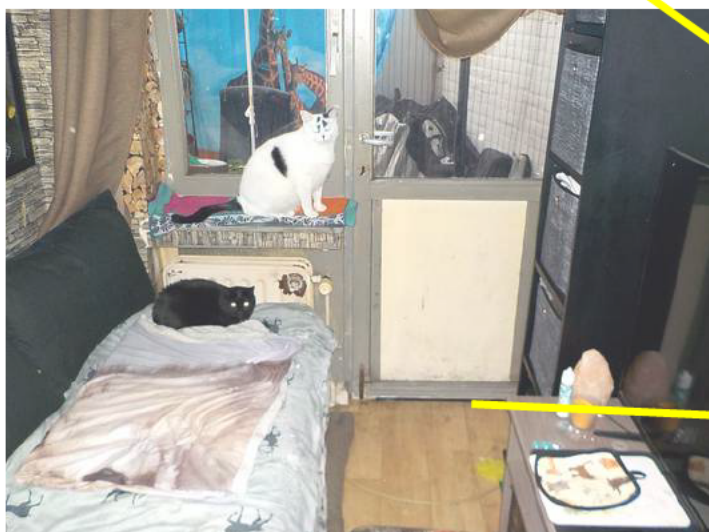
Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut



## Façade arrière / Chambre (grande) – rez-de-chaussée.

L'inspection visuelle de la façade arrière révèle l'absence d'ouverture et fissure permettant une infiltration de la façade arrière.

Nous constatons l'absence de trace d'eau stagnante au sol en pied façade arrière.



## Cour arrière / Chambre (petite) – rez-de-chaussée.

Dans l'axe des traces d'infiltration constatées au pied du mur à droite de la porte-fenêtre se situe côté extérieur un avaloir d'évacuation pluviale.

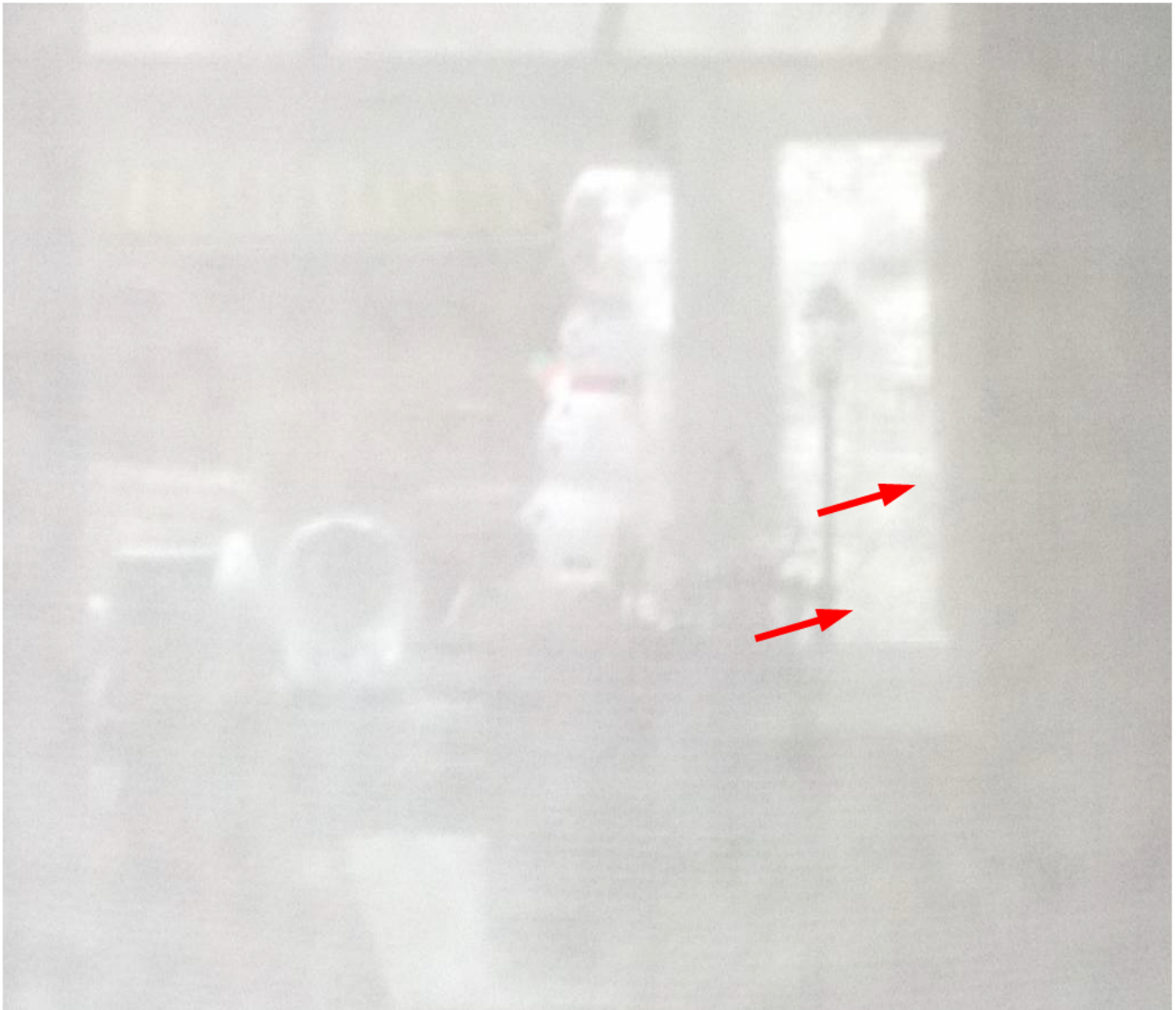
Nous constatons la présence d'ouvertures et fissures dans la maçonnerie jouxtant l'avaloir.

Nous constatons la présence d'ouvertures et fissures dans l'amorce de l'avaloir d'évacuation pluviale.



# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut



## **Immeuble voisin / Véranda – rez-de-chaussée.**

L'absence d'accès à l'immeuble voisin dans la zone jouxtant les infiltrations (visibles au pied des murs à gauche de la fenêtre dans la grande chambre) empêche de visualiser la présence très probable d'une rupture d'étanchéité des fondations de la façade latérale et/ou d'un réseau d'évacuation pluviale récoltant les eaux de ruissellement de la véranda.





# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut

## Conclusions:

Les traces d'infiltration observées et l'humidité mesurée au pied du mur à gauche de la fenêtre dans la grande chambre proviennent d'une rupture d'étanchéité des fondations en façade latérale (côté voisin).

La rupture du système (goudron badigeonné) assurant l'étanchéité de la maçonnerie constituant les fondations de la façade latérale et/ou la présence probable d'une rupture d'étanchéité du réseau d'égouttage récoltant les les eaux de ruissellements de la véranda de l'immeuble voisin entraîne l'apparition d'une humidité excessive dans l'angle des murs à droite de la fenêtre dans la chambre.

L'excès d'humidité présent dans cette zone génère l'apparition des traces d'infiltration constatées et de l'humidité mesurée.

Les traces d'infiltration constatées au pied du mur à droite de la porte dans la petite chambre proviennent d'une rupture étanchéité des fondations et de l'amorce de l'avaloir d'évacuation pluviale.

L'eau infiltre le pied de façade et percole dans la chambre entraînant l'apparition des traces d'infiltration constatées à droite de la porte au pied du mur.

Les moisissures se développant au plafond dans la grande chambre proviennent de condensation.

L'excès d'humidité relative présent dans l'habitation se condense de façon récurrente au contact des zones les plus froides (façade arrière) entraînant la prolifération de moisissures observables sous forme de taches noires.

La thermographie nous révèle la corrélation entre les traces observées et l'humidité mesurée ainsi que l'absence de rupture d'étanchéité des canalisations chauffage et/ou sanitaire (froid/chaud) emmurées et/ou en chape dans et autour de la zone infiltrée.

## Nous vous conseillons:

Grande chambre : Accès à l'immeuble voisin.

En zone extérieure, dégagement de la maçonnerie constituant les fondations de façade latérale.

Cimentage hydrofugé de la maçonnerie dégagée.

Mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité munie de remontées et solins mécaniques à 15 cm du niveau final des terres.

Vérification de l'absence de rupture étanchéité du système d'évacuation pluviale de la véranda.



# PRODETEC srl

Recherche et localisation non destructive de fuite et défaut

Petite chambre :

Cimentage hydrofugé de la maçonnerie en pied façade jouxtant l'avaloir d'évacuation pluviale.

Renouvellement réparation de l'amorce cimentée de l'avaloir d'évacuation pluviale.

Aération de l'habitation permettant l'évacuation de l'excès d'humidité relative (maximum 50 %).

Remise en état des enduits et peintures après séchage complet de la zone infiltrée entre 10 et 14 semaines (estimation) suivant la réparation et l'arrêt de l'infiltration.

Sans complément d'information de votre part, nous considérons notre intervention comme terminée.