

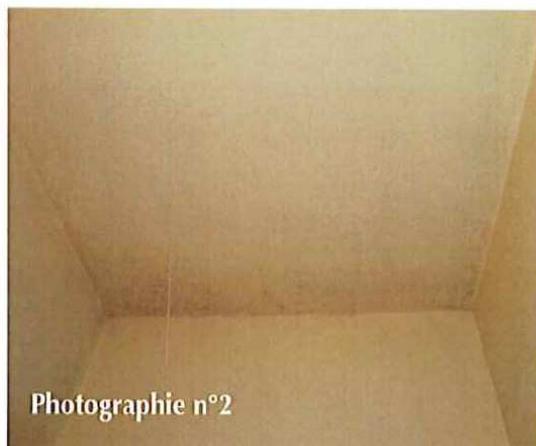


Madame [REDACTED] nous informe avoir pris possession de ce logement en 1983, et avoir refait une première fois l'intégralité des papiers peints et peintures de cette salle de bain en 1993 en raison de la présence de tâches et de décollements du papier peint en place qui à été dès lors remplacé par une toile de verre collée et peinte.

B/ Constat :

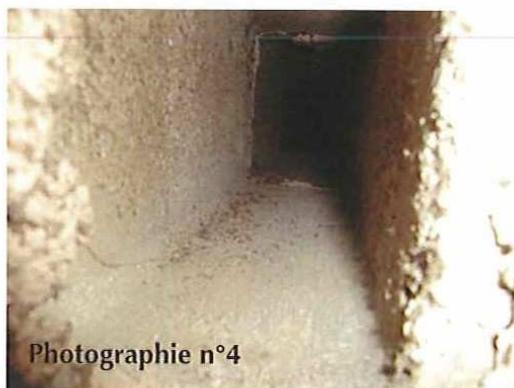
Nous constatons que la salle de bain est placée contre un mur pignon exposé face au nord et constitué d'une maçonnerie de briques enduites extérieurement et d'un isolant intérieur collé de type complexe plaques de plâtre et polystyrène.

Au vu de l'étendue des moisissures, photographies n°2 & 3 ci-après, qui n'apparaissent par ailleurs dans aucune autre pièce de l'appartement, il ne fait aucun doute qu'une insuffisance de ventilation du local est à l'origine de ce désordre provoqué essentiellement par l'accumulation de condensation formée dans cette « pièce humide » .



Cette salle de bain est desservie par une gaine de ventilation de type statique, de section $\pm 15/15$ cm, qui présente une légère dépression après présentation devant la bouche de ventilation d'une fine feuille de papier, ce qui laisse supposer que cette gaine n'est pas obturée bien qu'il ne nous ait pas été possible d'en vérifier l'état de l'exutoire en toiture.

La photographie n°4 ci-dessous montre l'état de la gaine dans sa partie supérieure, madame [REDACTED] précisant que la dernière vérification et nettoyage de ces ouvrages de ventilation à été effectué au cours de l'année 1994.



Nous constatons également que les chambres placées de part et d'autre de cette salle de bain ne comportent aucune entrée d'air neuf, seul le séjour placé à l'opposé de l'appartement est pourvu de 2 grilles d'entrée d'air neuf ce qui pourrait expliquer une insuffisance de « courant d'air » nécessaire au bon fonctionnement de la ventilation statique et par conséquent à l'évacuation de la condensation.

C/ Conclusions :

Afin de remédier efficacement à l'extension du phénomène constaté et qui perdure depuis plusieurs années, il conviendrait d'augmenter de façon significative la capacité de ventilation de cette pièce soit de façon mécanique soit de façon naturelle.

- Mécaniquement nous préconiserions l'installation d'un extracteur individuel avec rejet sur l'extérieur à travers le mur pignon, équipé d'un dispositif de détection hygrométrique et d'un débit adapté au volume du local soit environ 9m³, cette solution impliquant également la recoupe de la porte d'accès à la salle de bain en sa partie inférieure afin d'accroître l'amenée d'air neuf dans le local.
- La solution naturelle, de loin la plus efficace et adaptée tant sur le plan du confort d'habitabilité que sur le plan sanitaire, serait de créer une petite fenêtre au dessus de la baignoire qui permettrait, outre l'arrivée de lumière dans cette pièce borgne, une ventilation efficace par l'apport d'air neuf en quantité plus que suffisante lors de l'aération quotidienne de la pièce.

Cette solution a par ailleurs été envisagée par madame [REDACTED] qui de fait a obtenu en date du 19 février 2010 une autorisation d'urbanisme sous forme d'une « attestation de non opposition relative à une déclaration préalable » délivrée par monsieur le maire de la ville de [REDACTED].