

« Extensions, rénovations, surélévations entraînent de nombreux problèmes »

Les « désordres du bâti » peuvent avoir de graves conséquences pour les particuliers qui décident de modifier leur logement. Des experts veillent

Experte en bâtiment, Virginie Wlodawer dirige BV Expertises, une société qui accompagne les particuliers sur toutes leurs problématiques concernant les « désordres du bâti ». Explications.

En quoi consistent vos interventions sur les « désordres du bâti » ?

Nous donnons par exemple notre avis avant acquisition concernant la toiture, poste de dépense le plus important (1). Dans les projets de rénovation d'envergure, portant sur une ruine par exemple, les propriétaires veulent savoir ce qu'ils peuvent conserver. Nous intervenons également dans des cas d'extension et/ou de rénovation. La consultation des entreprises ne nous concerne pas, mais nos clients nous demandent souvent notre avis par rapport aux devis qu'ils reçoivent. Je les mets en garde en priorité concernant tout ce qui est assurantiel, à savoir vérifier que les entreprises du bâtiment sont couvertes par une assurance décennale sur les lots qu'ils proposent dans leur devis.

Et en cours de chantier ?

Avant, pendant et après. Il arrive que des clients qui ont démarré des travaux et se rendent compte d'un problème sur le chantier nous appellent. J'ai un client qui avait acheté une maison saine. Je lui avais dit qu'il pouvait l'acquérir sans inquiétude, mais deux ans plus tard, il a engagé une surélévation. Ce client avait un doute sur ce chantier, après inspection nous avons tout fait déposer : il s'est avéré que le poids du plancher, plus la toiture et les murs, ne suffisaient pas à la base structurelle. Le logiciel sur lequel s'était basée l'entreprise était mal utilisé. Il ne prenait pas en compte toutes les descentes de charges. Nous pouvons suivre nos clients tout au long de la construction et même après celle-ci s'il y a lieu de mobiliser des assurances décennales.

À quoi faut-il veiller lorsque l'on décide d'investir dans l'ancien ?

Le poste le plus cher est la charpente couverture, les factures atteignent très vite les 20 000 à 40 000 euros ou plus. Donc il faut vérifier, avant d'acheter, l'état de la toiture. Et, si l'on effectue des travaux, vérifier les assurances de l'entreprise avant intervention, enfin contrôler les travaux avant de payer. Légalement, l'assurance se fournit en même temps que le devis, mais pas la facture, comme le font souvent les entreprises. Nous sommes également sollicités pour des problèmes d'infiltrations par re-



Virginie Wlodawer, v.w.

montées capillaires, c'est de plus en plus fréquent, jusqu'à être victime du mûrle. Enfin, nous constatons régulièrement des malfaçons importantes en maçonnerie, pas seulement sur les maisons qui portent des fissures, mais aussi sur les piscines, les terrassements, etc. Des problèmes apparaissent aussi lorsque des propriétaires décident de créer une chambre dans un garage. Or, le sol d'un garage n'est pas conçu à la construction comme celui d'une maison et ces nouveaux aménagements peuvent être sources de désordres sur le bâti.

Quels sont les problèmes les plus fréquents que vous constatez ?



Les propriétaires doivent notamment vérifier que les entreprises du bâtiment sont couvertes par une assurance décennale. ARCHIVES GUILLAUME BONNAUD / SO

Beaucoup de malfaçons se révèlent très graves. Exemple dernièrement avec une maison de plain-pied à Talence qui a fait l'objet d'une surélévation : le plancher n'était pas droit. Nous avons cherché à savoir pourquoi. Nous avons décortiqué la structure et, dans les combles, nous avons vu que les poutres reposaient sur des chandelles, ce qui est très dangereux. Nous avons interdit à nos clients, pour leur sécurité, d'entrer dans leur maison et nous avons demandé une

« C'est bien de choisir la rénovation, mais il faut anticiper les désordres à la suite des transformations du bâti »

étude de structure bois. Les poutres, chevrons et portées n'étaient pas correctement dimensionnés. L'entrepreneur avait facturé une étude de structure qui n'a jamais été réalisée.

Faut-il absolument être un spécialiste pour éviter ces écueils ?

Il faut se faire accompagner par un professionnel. Les extensions, surélévations, rénovations, entraînent aujourd'hui de nombreux problèmes sur les bâtiments. C'est bien de choisir la rénovation, mais il faut anticiper les désordres à la suite des transformations du bâti, des volumes ou des modifications énergétiques, par exemple veiller aux problèmes d'humidité et de ventilation. (1) Virginie Wlodawer est architecte DPLG. Les rapports de BV Expertises ont une valeur juridique, les avocats les utilisent notamment pour délivrer une assignation devant le juge. L'équipe est constituée d'experts en bâtiment, experts d'assuré dans le cadre privé et experts de partie dans le cadre judiciaire.