



NEXITY – Service Immobilier aux particuliers
52 avenue Julien
63000 CLERMONT-FERRAND - France

A l'attention de Monsieur KAÏS

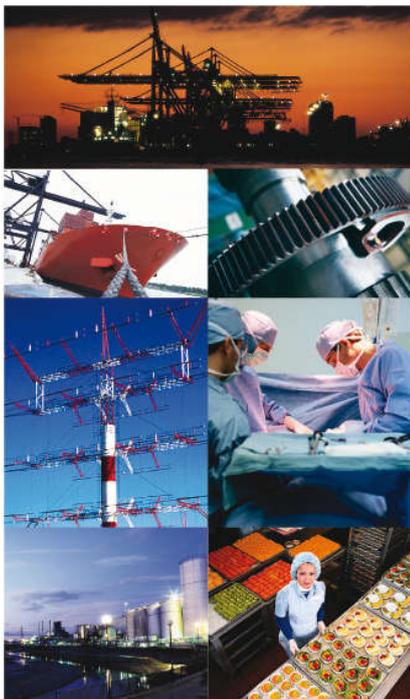
**DIAGNOSTIC TECHNIQUE DES TERRASSES DES
BATIMENTS A D et E, SUITE A TRAVAUX**

19 au 23 bis rue Marivaux, à Clermont-Ferrand

**D I A G N O S T I C
A S S I S T A N C E
T E C H N I Q U E**

DIAGNOSTIC VISUEL DE SOLIDITE

Indice A



LIEU D'INTERVENTION:

Bâtiments A D E – 19 au
23bis rue Marivaux, Clermont-Ferrand

REFERENCE AFFAIRE :

N° A534092672.1

DATE DU RAPPORT :

19 octobre 2021

INTERVENANT APAVE :

Vincent BERTRAND



CETE Apave Sudeurope
Agence de Clermont-Ferrand
30, boulevard Maurice Pourchon

63039 CLERMONT-FERRAND

1 INTRODUCTION

Nous avons été contactés par M. Kaïs de Nexity, afin de réaliser un constat visuel de l'état des toitures terrasses des bâtiments A, D et E d'une résidence située au 19 au 23bis rue Marivaux, Clermont Ferrand.

Ce diagnostic a été réalisé suite aux travaux réalisés au droit de ces terrasses.

Nous sommes intervenus sur place le 28 septembre 2021 (bâtiments A, D et E) en présence de M. Kaïs (Nexity), de M. Michon (Copropriétaire) et de l'entreprise Etancheurs Auvergnats.

2 DESCRIPTION GENERALE – CONSTAT

Les travaux ont été réalisés entre juin et septembre 2021 sur les bâtiments A, D et E.
Ces travaux ont été réalisés suite à notre diagnostic de solidité, indice 1 n°A533280509.1, en date du 7 octobre 2020.

Au droit des terrasses des bâtiments A, D et E, les travaux ont notamment portés sur :

- la dépose du complexe existant jusqu'au pare-vapeur,
- la dépose des couvertines,

- la mise en œuvre d'un isolant polyuréthane de 120mm d'épaisseur,
- la mise en œuvre d'une étanchéité monocouche, y compris relevé d'étanchéité avec équerre de renfort



- la réalisation d'étanchéité flashing au droit des sorties de toiture (ventilation, crosse, potelet d'ancrage...),

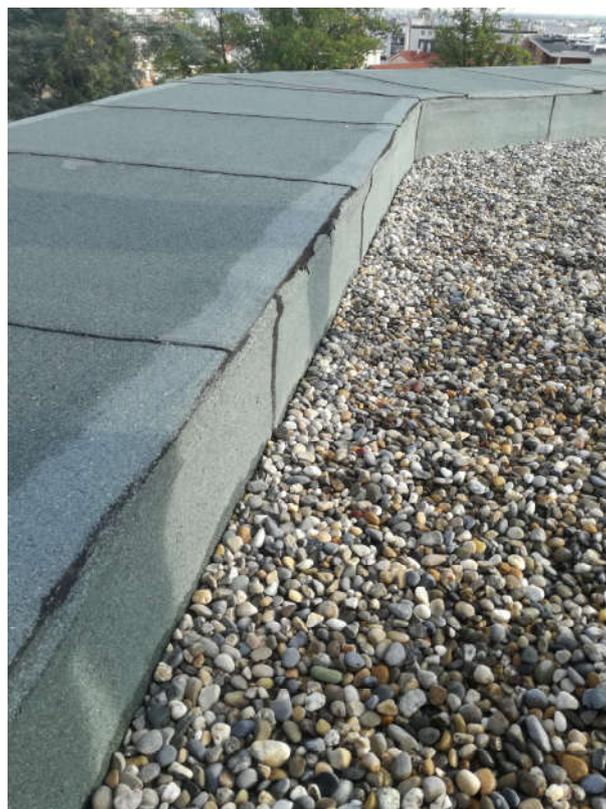


- la mise en œuvre de naissance d'eaux pluviales adaptée au diamètre disponible, au droit des descentes existantes
- la mise en œuvre d'une protection lourde par graviers de 4cm d'épaisseur
- la mise en œuvre de couvertines neuves, y compris élément de protection au droit des jonctions entre couvertines droites



Au droit des casquettes des bâtiments A, D et E, les travaux ont notamment portés sur :

- la dépose du complexe existant jusqu'au pare-vapeur,
- la mise en œuvre d'un isolant laine de roche de 40mm d'épaisseur,
- la mise en œuvre d'une étanchéité bicouche, y finition par paillettes d'ardoise,
- la mise en œuvre d'une rive métallique formant goutte d'eau en façade



a. Bâtiment A

Au droit du bâtiment A, nous avons pu constater que les travaux listés ci-dessus ont été réalisés. Le traitement du joint de dilatation a été réalisé.

Cependant, nous notons les points suivants :

- Concernant le relevé d'étanchéité de l'étanchéité de la toiture terrasse le long de l'édicule, le joint de la bande solin présente des défauts et plusieurs vis sont mal fixés. Une révision de la bande solin, et du joint est à prévoir.



b. Bâtiment D

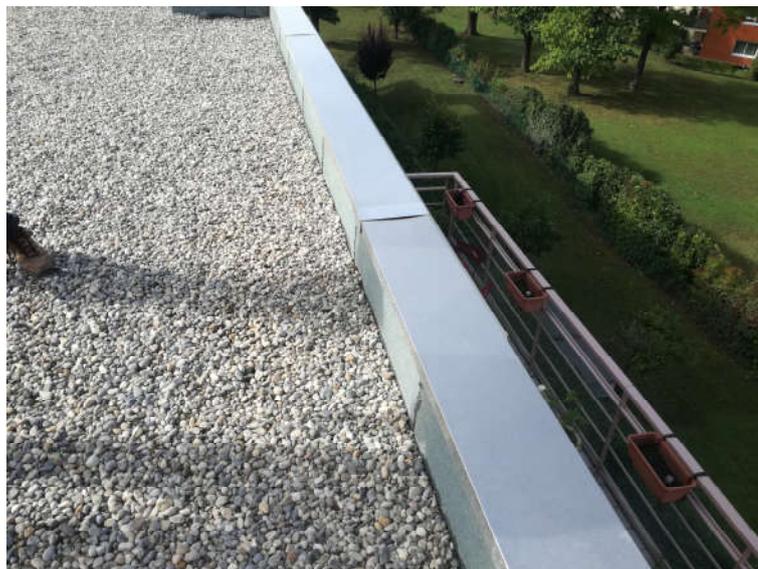
Au droit du bâtiment D, nous avons pu constater que les travaux listés ci-dessus ont été réalisés. Le traitement du joint de dilatation a été réalisé.

Cependant, nous notons les points suivants :

- Concernant les couvertines, la liaison de la couvertine avec l'étanchéité de la casquette ne nous semble pas pérenne ni étanche. Une reprise de cette jonction est à prévoir.



- Concernant les couvertines, au droit des pièces assurant la liaison entre deux couvertines, plusieurs éléments ne semblent pas être mis en œuvre correctement (absence de joint, jeu trop important entre la pièce de recouvrement et la couvertine). Nous émettons des doutes vis-à-vis de la pérennité de cette mise en œuvre. Mettre en œuvre des fixations pour éviter au maximum le mouvement des deux couvertines l'une par rapport à l'autre serait un traitement.



c. Bâtiment E

Au droit du bâtiment E, nous avons pu constater que les travaux listés ci-dessus ont été réalisés. Le traitement du joint de dilatation a été réalisé.

Cependant, nous notons les points suivants :

- La fixation basse de l'échelle d'accès à l'édicule se trouve dans le relevé d'étanchéité. Les vis sont apparentes et aucune protection n'est présente. Une reprise d'étanchéité couvrant les fixations serait un exemple de traitement.



- Concernant les couvertines, la liaison de la couvertine avec l'étanchéité de la casquette ne nous semble pas pérenne ni étanche. Une reprise de cette jonction est à prévoir.



- Concernant les couvertines, nous avons des doutes sur la pérennité du joint au droit des angles.
Mettre en œuvre des fixations pour éviter au maximum le mouvement des deux couvertines l'une par rapport à l'autre serait un traitement.



d. Observations générales

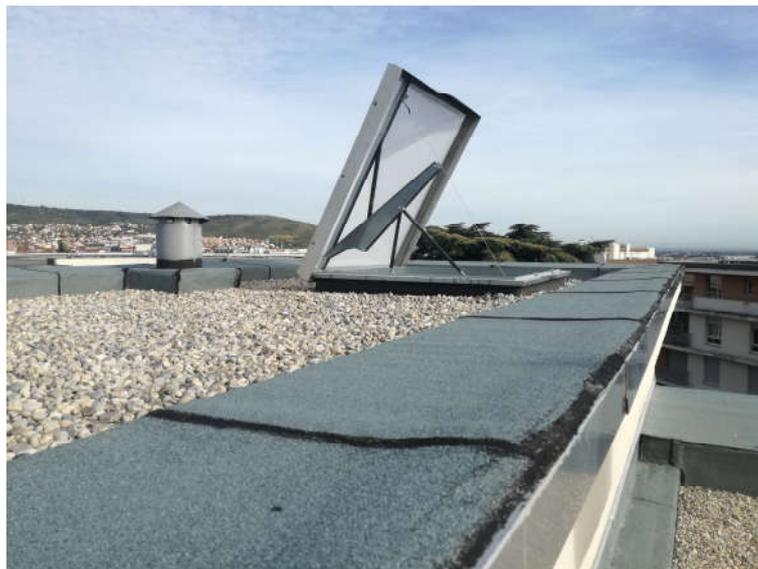
Les points suivants ont été constatés sur les toitures terrasses des trois bâtiments visités :

- Au droit des évacuations d'eau, des crapaudines sont présentes, mais ce dispositif n'est pas adapté pour empêcher le passage des graviers. La mise en œuvre de pare-graviers à la place des crapaudines est un exemple de traitement.



Bâtiment A

- Le remplacement de l'isolant et la mise en œuvre de la protection par gravillons a réduit la hauteur du relevé d'étanchéité au droit des lanterneaux de désenfumage. Une réhausse des lanterneaux serait à prévoir.



Bâtiment E

- Les terrasses présentent toujours le même nombre d'évacuations, au même emplacement. Le manque d'évacuation et leur répartition était un point référencé dans le précédent diagnostic. La création de nouvelles évacuations ne faisait pas partie du cadre des travaux visés par ce diagnostic.

3 CONCLUSION

Les travaux réalisés permettent de traiter une grande partie des observations notés dans notre diagnostic de solidité, indice 1 n°A533280509.1, établi le 7 octobre 2020.

Cependant, certains points restent à traiter afin d'assurer la conformité et la pérennité des toitures terrasses.

Bien que hors mission, nous attirons votre attention sur la protection au droit des édicules.
Les accès en toiture ne se font pas en sécurité notamment au droit des édicules.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

XXXXXXXXXXXX