

RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITES N° 2505-006980

Rapport n° 2 - 1 - Toitures

Dommages D1 - D3 - D4 - D14 - D26 - D27 - D28 - D29 - D32

En date du 20/01/2026

Adresse du sinistre :

**DSDEN DU PAS DE CALAIS
20 Boulevard de la Liberté
62000 ARRAS**



Photo n° 1

Investigations par Eaudiofuite

1) Dommages en provenance d'infiltrations d'eau par toitures

Les dommages concernés par ce sujet sont : D1 - D3 - D4 - D14 - D22-2 - D26 - D27 - D28 - D29 - D30 - D31 - D32 - D33.

Ce rapport n° 2 - 1 traite les dommages D1 - D3 - D4 - D14 - D26 - D27 - D28 - D29 - D32.

- **Domage n° 1 - Bureau 110** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales
- **Domage n° 3 - Bureau 102** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une cloison
- **Domage n° 4 - Bureau 102** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie, côté façade arrière
- **Domage n° 14 - Bureau 310** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales
- **Domage n° 26 - Bureau 503** : Dégradations de dalles de faux plafond au droit d'un coffrage
- **Domage n° 27 - Bureau 515** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie
- **Domage n° 28 - Bureau 515** : Dégradations de dalles de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales
- **Domage n° 29 - Bureau 515** : Dégradations de dalles de faux plafond en milieu de bureau
- **Domage n° 32** : Dégradations multiples sur le mur de la véranda

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Domage n° 1 - Bureau 110 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales



Photo n° 2

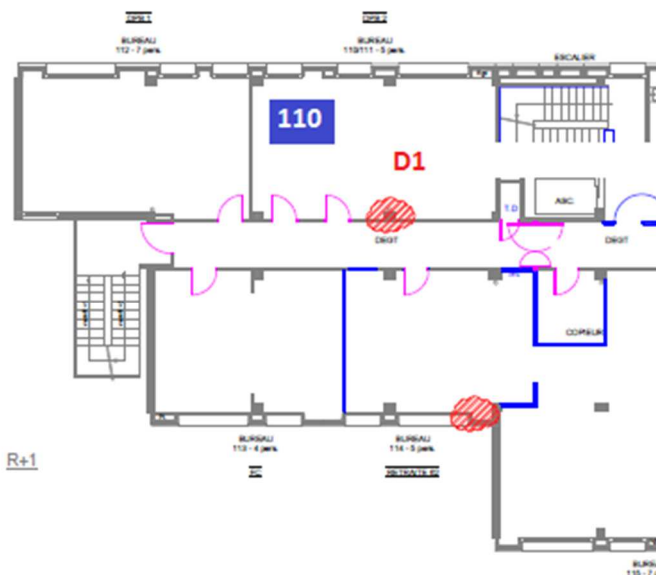


Photo n° 3

a) Constat des dommages

Le jour de nos investigations, nous constatons une auréole en sous-face d'une dalle de faux plafond, au droit de la descente d'eaux pluviales qui transite par ce bureau.

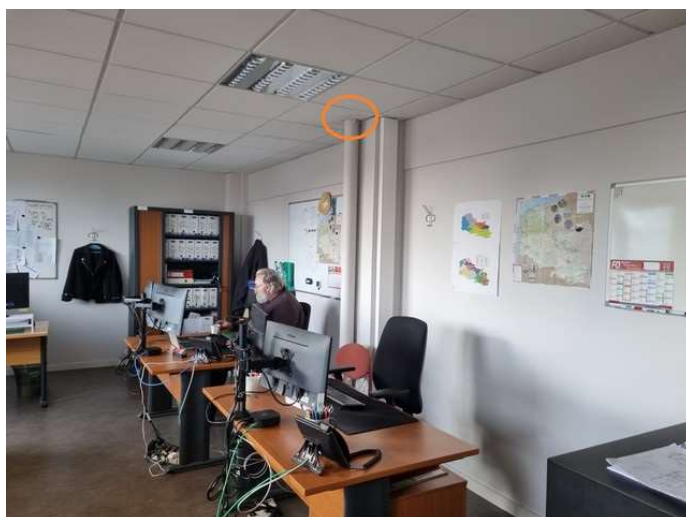


Photo n° 4



Photo n° 5

b) Investigations proprement dites

Le retrait de la dalle de faux plafond nous a permis de constater la présence d'un manchon au niveau de la traversée de dalle.



Photo n° 6

Nous nous sommes ensuite rendus dans le bureau 202 situé à l'aplomb, au 2^{ème} étage. Nous retrouvons ici la même descente d'eaux pluviales ; celle-ci est également intégralement visible. Aucune anomalie n'est à déplorer sur ce tronçon. Toutefois, nous constatons également une légère auréole sur la dalle de faux plafond. Ce « dommage » n'avait pas été signalé.

Le retrait de la dalle de faux plafond a également permis de visualiser un manchon au niveau de la traversée de dalle.



Photo n° 7



Photo n° 8

En l'absence de tout dommage sur cette descente d'eaux pluviales à hauteur du bureau 303, seule l'hypothèse d'une défaillance dans l'épaisseur de la traversée de dalle peut être à l'origine de l'auréole visible ici.



Photo n° 9

Par conséquent, le dommage déploré en plafond du bureau 110 ne peut provenir que d'une défaillance à hauteur du manchon, dans l'épaisseur de la traversée de dalle.

Aussi, pour information, nous avons effectué un contrôle le 12 janvier 2026. Aucune humidité active n'a été relevée que ce soit sur la canalisation en elle-même ou encore au niveau de la dalle de faux plafond. Or, d'importantes précipitations de neige et de pluie s'étaient produites tout au long de la semaine précédente mais également le jour de notre contrôle.

En l'absence de toute humidité, une défaillance « franche » de la canalisation est donc à exclure.

Dans ce cas précis, la mise en œuvre d'un joint mousse similaire à un COMPRIBAND, juste au-dessus de la dalle de faux plafond, permettrait d'absorber le suintement lorsqu'il se produit, ceci afin d'éviter le transfert sur la dalle de faux plafond.

Domage n° 3 - Bureau 102 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une cloison



Photo n° 10

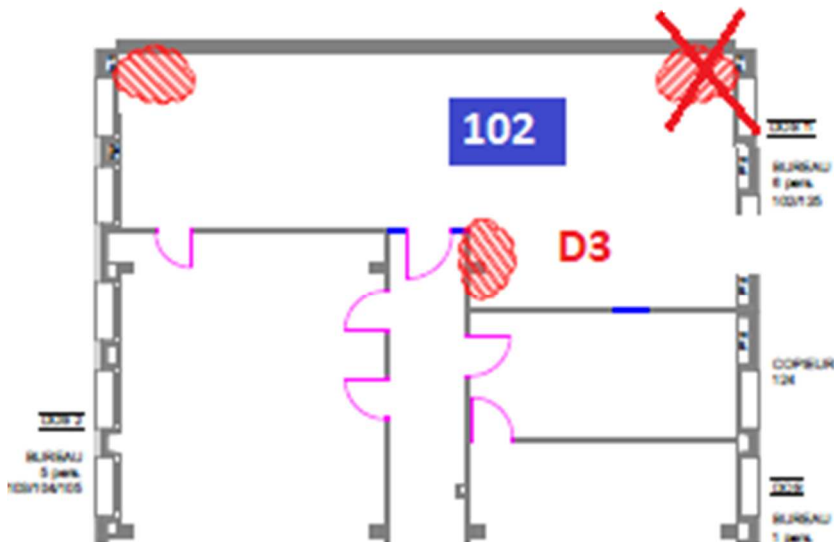


Photo n° 11

a) Constat des dommages

Le dommage n° 3 porte sur la dégradation d'une dalle de faux plafond ; le retrait de celle-ci a permis de constater que ce dommage se produit au droit d'une descente d'eaux pluviales qui transite à l'intérieur de la cloison.



Photo n° 12



Photo n° 13

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

b) Investigations proprement dites

La toiture qui surplombe le 1^{er} étage se présente comme suit :



Photo n° 14

Cette toiture est dotée d'une membrane bitumineuse ; elle comporte trois naissances EP en partie centrale. La naissance EP correspondant à la DEP, au droit de laquelle se produisent les infiltrations d'eau, fait état de mousses qui se sont développées.



Photo n° 15

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Le retrait de la crapaudine et de la mousse a alors permis de constater le décollement de la membrane d'étanchéité sur les deux tiers de la naissance EP. Nous n'avons aucune difficulté pour introduire notre pointe sèche sous l'étanchéité.



Photo n° 16

Le test fumigène réalisé à proximité a confirmé la défaillance de l'étanchéité au droit de la naissance EP.

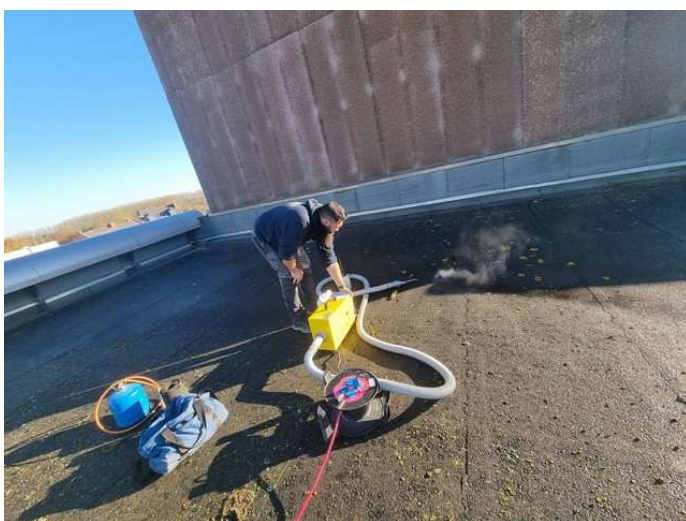


Photo n° 17



Photo n° 18

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE

03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01

contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Le contrôle des deux autres naissances EP présentes sur cette toiture a également mis en évidence la défaillance et le décollement de la membrane au droit de celles-ci.

Naissance EP n° 2

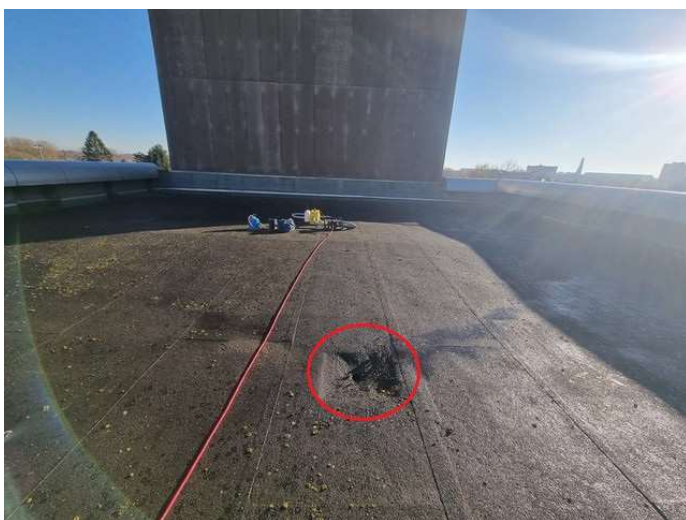


Photo n° 19



Photo n° 20

Naissance EP n° 3

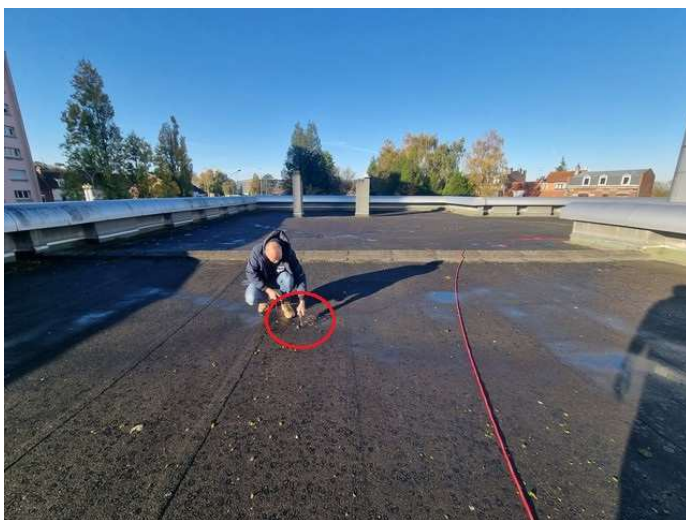


Photo n° 21



Photo n° 22

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Ces trois naissances d'eaux pluviales ont été numérotées et marquées à la bombe fluorescente.



Photo n° 23

Au moment de nos investigations, seule la naissance EP défaillante générait des dommages. Au titre des mesures conservatoires, la naissance EP 1 correspondant au dommage n° 3 a été reprise par notre technicien.



Photo n° 24

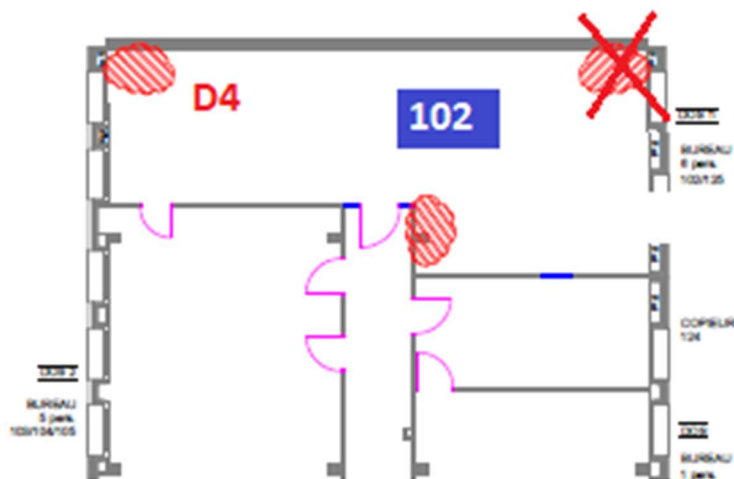
A titre d'information, les toitures sont censées faire l'objet d'un entretien annuel. Ce type de défaillance doit être vu et repris dans le cadre de cet entretien.

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

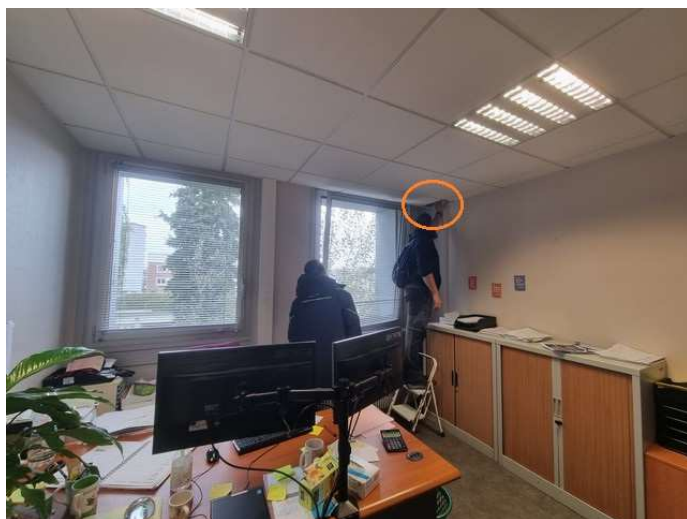
Domage n° 4 - Bureau 102 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie, côté façade arrière

A titre indicatif, ce dommage nous avait été signalé côté façade avant. Or, il s'avère qu'il est localisé sur le même axe mais côté façade arrière.



a) Constat des dommages

Nous constatons ce jour la dégradation de la dalle de faux plafond à l'angle de la pièce.



b) Investigations proprement dites

L'aplomb de ce dommage se situe à hauteur de la toiture qui surplombe le 1^{er} étage, en limite séparative avec le commissariat de police.



Photo n° 29



Photo n° 30

L'examen auquel nous avons procédé a permis de constater plusieurs points défailants au niveau de l'acrotère doté d'une membrane d'étanchéité.

Ainsi, nous avons constaté la discontinuité de l'étanchéité à la jonction entre le relevé béton étanché et l'acrotère.



Photo n° 31



Photo n° 32

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Un arrosage succinct avec de la fluorescéine a immédiatement permis de constater le caractère infiltrant de ce point.



Photo n° 33

En poursuivant notre examen, nous avons également noté le décollement de l'étanchéité qui se rabat sur le dessus de l'acrotère béton.



Photo n° 34

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

De même, nous avons noté, dans le prolongement de l'acrotère, le décollement de l'étanchéité, sous l'emprise de la couvertine aluminium. Or, la membrane bitumineuse est décollée dans sa partie supérieure. Nous n'avons aucune difficulté pour y introduire notre pointe sèche.



Photo n° 35



Photo n° 36

Dans ce cas précis, nous n'avons pas cherché à reproduire le processus d'infiltrations d'eau.

Ces différents points défailants ont été marqués à la bombe fluorescente rose.



Photo n° 37



Photo n° 38

Dommage n° 14 - Bureau 310 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales



Photo n° 39

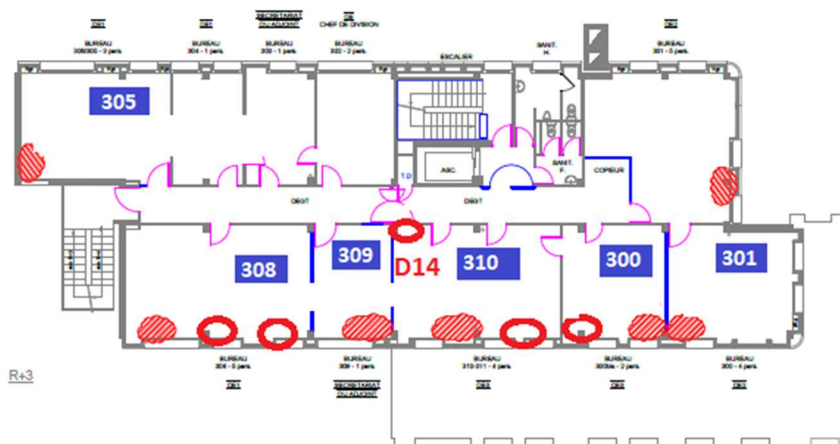


Photo n° 40

a) Constat des dommages

Le jour de nos investigations, nous constatons effectivement une auréole au droit de la descente d'eaux pluviales qui transite dans ce bureau 310. Ce dommage ne figurait pas dans la liste qui nous a été remise.

Le retrait de la dalle de faux plafond permet de constater que la DEP est au contact de la traversée de dalle plancher haut. Nous constatons ce jour quelques gouttes en sous-face de la dalle béton.



Photo n° 41

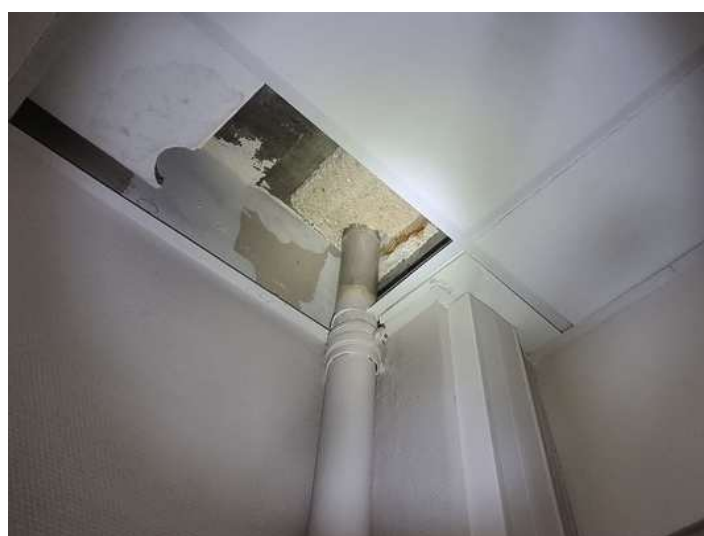


Photo n° 42

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

b) Investigation proprement dites

Nous nous sommes rendus dans le bureau 402 situé à l'aplomb.

Ici encore, la descente d'eaux pluviales est visible sur toute sa hauteur : aucune anomalie n'est à déplorer.



Photo n° 43

De même, aucune anomalie n'est à déplorer dans le bureau 510 situé au 5^{ème} étage.



Photo n° 44

Par conséquent, nous retenons à nouveau le principe d'une anomalie au niveau de la traversée de dalle entre le 3^{ème} étage et le 4^{ème}.

Ici encore, la pose d'un joint mousse permettrait d'éviter le contact du suintement avec la dalle de faux plafond. La chaleur ambiante présente dans les bureaux suffira à contenir l'humidité, sans que cela n'ait pour autant d'incidence sur « la solidité de l'ouvrage » ou encore « la structure du bâtiment ».

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Dommage n° 26 - Bureau 503 : Dégradations de dalles de faux plafond au droit d'un coffrage



Photo n° 45



Photo n° 46

a) Constat des dommages

Le jour de nos investigations, nous avons constaté la dégradation de la dalle de faux plafond au droit de la gaine technique dans laquelle on retrouve la descente d'eaux pluviales commune aux bureaux 110, 202, 303 et 407. Celle-ci est détrempée.



Photo n° 47

b) Investigations proprement dites

La toiture qui surplombe ce dommage est accessible depuis le 6^{ème} étage. Nous sommes ici en présence d'une toiture plate dotée d'une étanchéité bitumineuse. De suite, nous constatons que celle-ci a fait l'objet d'interventions multiples. L'examen de la naissance d'eaux pluviales raccordée à la DEP concernée n'a révélé aucune anomalie particulière. Le test fumigène réalisé à proximité de celle-ci a confirmé l'absence de toute défaillance. Or, l'orifice créé pour la réalisation du fumigène a permis de constater que l'isolant était mouillé.



Photo n° 48



Photo n° 49

Aussi, le contrôle de la membrane d'étanchéité a mis en évidence la perforation de celle-ci dans l'axe de la porte d'accès à la toiture terrasse ainsi que le transpercement de l'étanchéité par un végétal.



Photo n° 50

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr



Photo n° 51



Photo n° 52

Le test fumigène réalisé à proximité a confirmé le caractère défaillant et donc infiltrant de ces deux points.

L'eau qui s'infiltré se propage dans le complexe d'étanchéité et trouve son point de fuite au droit de la traversée de dalle prévue pour la canalisation d'eaux pluviales ; l'eau s'écoule le long de celle-ci provoquant ainsi les dommages déplorés au niveau de la dalle de faux plafond. Aucun autre point défaillant n'a été observé.

En toute fin d'expertise, en accord avec M. GRAFF, architecte au sein du Rectorat, notre technicien a procédé, au titre des mesures conservatoires, à la reprise de ces deux points. De même, il a été procédé à la reprise des points d'insufflation.



Photo n° 53

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Lors de notre retour sur site, le 12 janvier 2026, alors que la région a connu d'importantes précipitations de neige et de pluie les jours précédents, aucune humidité active n'a été relevée au droit de la canalisation rattachée à la naissance d'eaux pluviales en toiture.



Photo n° 54

La laine de verre était parfaitement sèche, tout comme la dalle de faux plafond.



Photo n° 55



Photo n° 56

Dans ce cas précis, nous émettons l'hypothèse selon laquelle les réparations effectuées au niveau de l'étanchéité par notre technicien, le 6 novembre dernier, dans l'axe de la porte qui permet d'accéder à la toiture terrasse, ont mis fin aux infiltrations d'eau, ce qui a permis l'assèchement du dommage.

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Dommage n° 27 - Bureau 515 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie

Alors que deux dommages nous avaient été mentionnés dans le bureau 515, nous en avons noté trois. C'est précisément le dommage n° 27 à l'aplomb de la menuiserie qui ne faisait pas partie de la liste initiale.



Photo n° 57

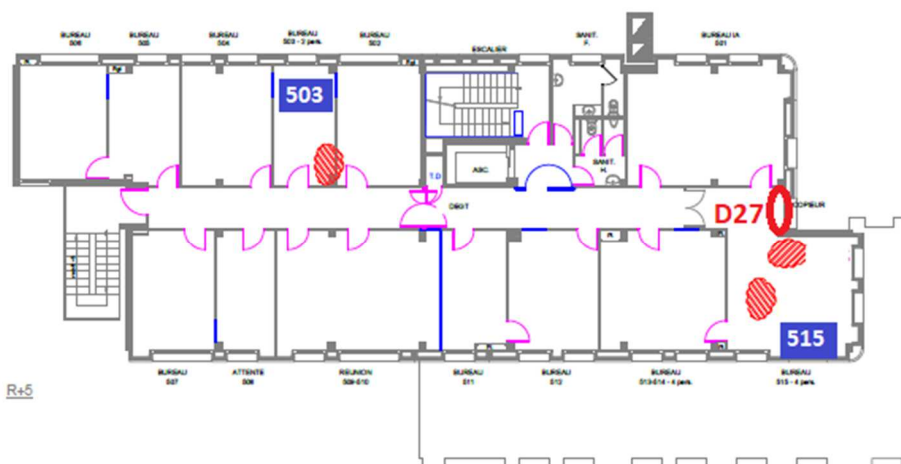


Photo n° 58

a) Constat des dommages

Le dommage n° 27 concerne l'existence d'auréoles en sous-face de la dalle de faux plafond côté angle supérieur gauche de la menuiserie.



Photo n° 59



Photo n° 60

b) Investigations proprement dites

L'aplomb de ce dommage se situe à la jonction entre le mur de façade et l'ensemble menuisé de la véranda implantée au 6^{ème} étage.



Photo n° 61

Or, ici même, nous constatons d'importantes dégradations sur le poteau de la structure béton. C'est la raison pour laquelle nous avons associé le dommage n° 27 au dommage n° 32.

Dommage n° 32 : Dégradations multiples sur le mur de la véranda

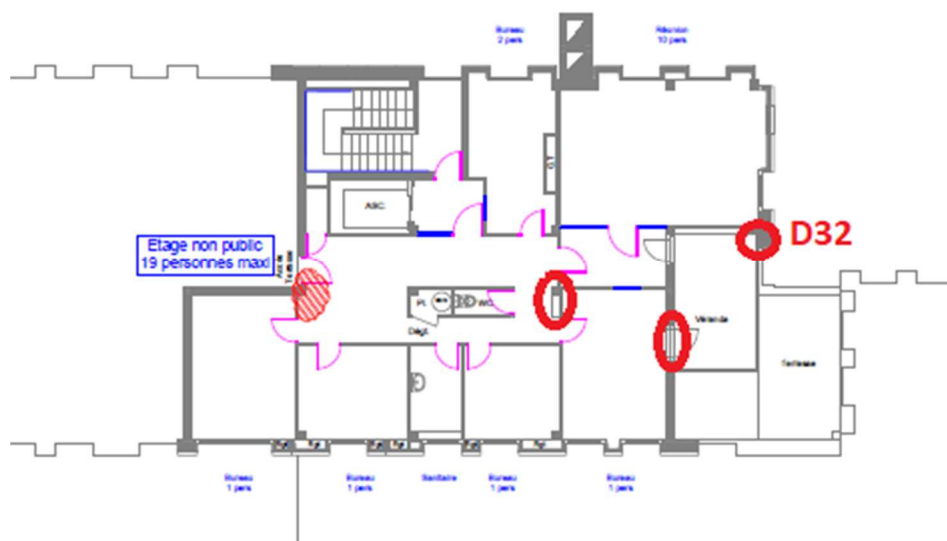


Photo n° 62

Nous constatons donc ici d'importantes traces d'écoulements d'eau sur le poteau correspondant à la façade.



Photo n° 63



Photo n° 64

Vue depuis la nacelle, la zone concernée se présente comme suit :



Photo n° 65

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

À l'aplomb même du dommage n° 27 et du dommage n° 32, nous nous trouvons à la jonction entre, d'une part, le voile béton à hauteur de la toiture qui surplombe le 6^{ème} étage, le toit de la véranda et, d'autre part, la façade avant de l'immeuble dotée du bardage. Le corbeau correspondant à la poutre béton qui descend le long de l'acrotère et qui transite par la véranda est également habillé de tôles.



Photo n° 66

Or, nous constatons ici l'absence de tout profilé ou de tout dispositif permettant d'assurer l'étanchéité, à la jonction entre la face externe de l'acrotère et l'habillage du corbeau. De même, nous constatons la vétusté du joint qui assure la jonction entre la tôle qui coiffe le corbeau et la tôle de bardage positionnée verticalement à l'aplomb du corbeau.



Photo n° 67

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

L'essai d'eau auquel nous avons procédé ici même a donné lieu à des écoulements d'eau. Le processus d'infiltrations d'eau a été confirmé avec de la fluorescéine.

Dans ce cas précis, il semblerait que ce soit l'étanchéité entre le profil aluminium support de la toiture de la véranda et la structure béton qui soit défaillante.



Photo n° 68



Photo n° 69

Le colorant s'est ainsi propagé jusque sur l'allège sur laquelle repose la menuiserie de la véranda.



Photo n° 70

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE

03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01

contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Nous avons alors cherché à savoir si la menuiserie en elle-même pouvait également être source d'infiltrations. L'arrosage à la jonction dormant / bavette rejet d'eau / pied d'ébrasement, a alors donné lieu un écoulement d'eau à l'aplomb de la menuiserie du bureau 515.

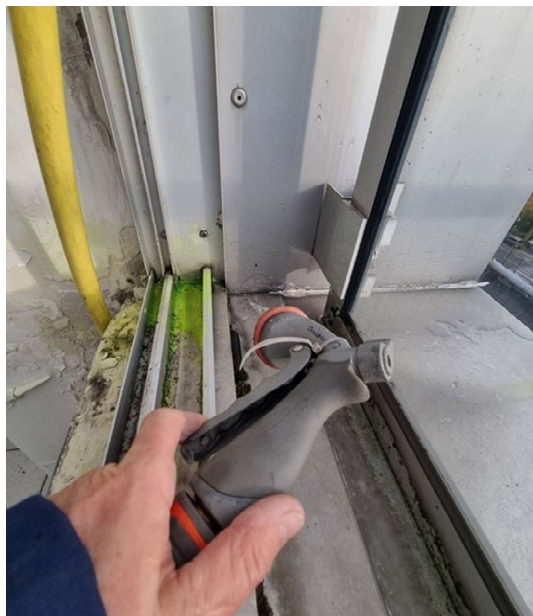


Photo n° 71



Photo n° 72

Le processus d'infiltrations d'eau a ensuite été confirmé avec du colorant rouge.



Photo n° 73



Photo n° 74

Par conséquent, dans ce cas précis, on peut dire que les dommages qui impactent le poteau béton à hauteur de la véranda implantée au 6^{ème} étage (dommage n° 32) résultent d'infiltrations d'eau qui se produisent du fait d'un défaut d'étanchéité entre le poteau béton et le profil porteur du toit de la véranda.

Quant au dommage n° 27, il trouve son origine au niveau de la menuiserie posée sur allège de la véranda ; il est également consécutif au dommage n° 32.

Domage n° 28 - Bureau 515 : Dégradations de dalles de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales



Photo n° 75



Photo n° 76

a) Constat des dommages

Nous constatons ce jour la dégradation de dalles de faux plafond au droit de la canalisation d'eaux pluviales traversant la dalle béton plancher haut.



Photo n° 77



Photo n° 78

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

b) Investigations proprement dites

L'aplomb de ce dommage se situe au niveau de la véranda implantée au 6^{ème} étage.



Photo n° 79

Nous notons ici l'existence d'un siphon de sol par lequel transitent les eaux de pluies collectées par le moignon qui traverse le relevé béton support de l'ensemble menuisé.



Photo n° 80

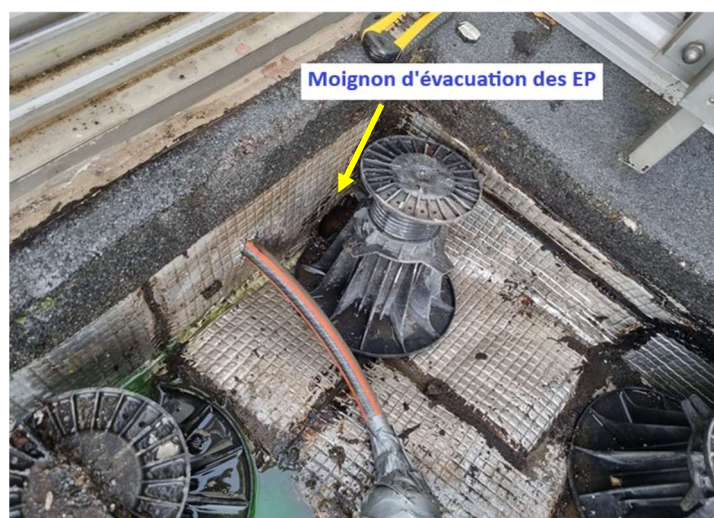


Photo n° 81

L'examen réalisé depuis le siphon nous a ainsi permis de constater le fait que l'eau en provenance de la toiture terrasse se déverse sur la dalle béton avant de s'évacuer par la descente d'eaux pluviales qui transite par le bureau 515.

Aussi, la présence de résidus de chape mortier à l'intérieur même du siphon ne nous a pas permis d'avoir un visuel suffisant pour pouvoir examiner la jonction avec la naissance d'eaux pluviales, ni même sur le moignon d'évacuation qui traverse le relevé béton.



Photo n° 82



Photo n° 83

L'essai fumigène auquel nous avons procédé depuis la terrasse accessible a confirmé la défaillance de l'étanchéité du système de collecte des eaux pluviales, sans que nous soyons en mesure de visualiser précisément le point défaillant.



Photo n° 84



Photo n° 85

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE

03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01

contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Par conséquent, en cas de précipitations, une partie de l'eau qui transite par le moignon d'évacuation positionné dans l'axe de la porte de la véranda s'infiltré dans la dalle béton et se propage ; cette situation est à l'origine du dommage n° 28 lequel concerne les dalles de faux plafond dans l'angle du bureau 515.

Nous avons également noté la présence de mousse sous l'emprise du dormant aluminium, ce qui laisse supposer une défaillance de l'étanchéité entre le cadre aluminium et le relevé béton étanché.



Photo n° 86



Photo n° 87

Domage n° 29 - Bureau 515 : Dégradations de dalles de faux plafond en milieu de bureau



Photo n° 88

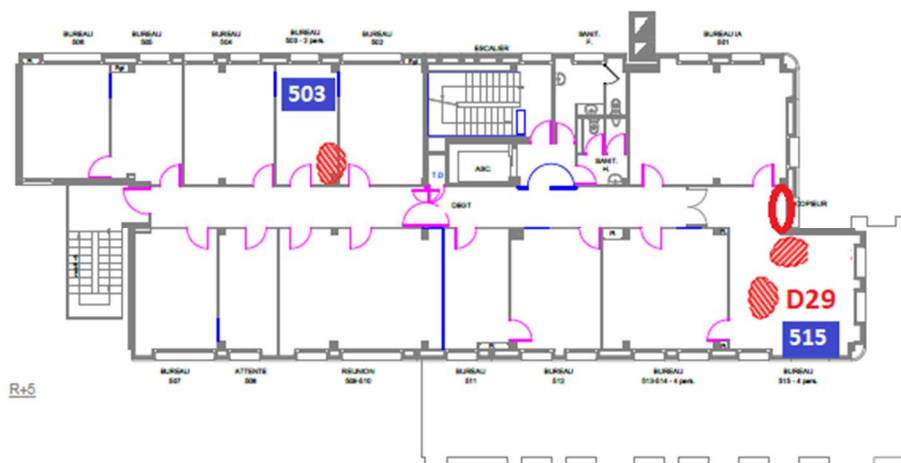


Photo n° 89

a) Constat des dommages

Ce dommage porte sur la dégradation de dalles de faux plafond positionnées au droit du luminaire : le retrait de l'une d'entre elles nous a ainsi permis de constater la présence d'humidité au gré d'une fissure du plancher béton haut



Photo n° 90



Photo n° 91

b) Investigations proprement dites

A l'aplomb du dommage, nous nous trouvons au niveau de la terrasse accessible depuis la véranda implantée au 6^{ème} étage. L'étanchéité est assurée par une membrane bitumineuse avec dalles béton posées sur plots nylon. Le test fumigène auquel nous avons procédé n'a révélé aucune anomalie en partie courante.



Photo n° 92

Par contre, il a confirmé le défaut d'étanchéité en tête du relevé d'étanchéité en pied d'acrotère. Nous ne rencontrons aucune difficulté pour introduire notre pointe sèche.



Photo n° 93



Photo n° 94

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Nous avons par ailleurs constaté que le relevé était décollé, preuve d'une infiltration d'eau en sa partie supérieure. L'essai d'eau réalisé ici même avec de la fluorescéine a confirmé le principe d'infiltrations d'eau en tête du relevé d'étanchéité.



Photo n° 95



Photo n° 96

En poursuivant l'examen de la terrasse, nous avons constaté, de manière beaucoup plus généralisée, la dégradation des joints en tête des bandes solines.

A titre d'exemple :



Photo n° 97

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

C'est également le cas à l'angle de cette terrasse où la structure béton est fortement impactée par les infiltrations d'eau qui se produisent au niveau du poteau support du garde-corps.



Photo n° 98



Photo n° 99

Le recours à de la fluorescéine sur le dessus du poteau béton a ainsi donné lieu à de très nombreux écoulements d'eau avec colorant sur la structure béton alors même que celle-ci est fortement dégradée.



Photo n° 100



Photo n° 101

Les joints en tête des bandes solines étant, de manière générale, dégradés, l'eau s'infiltré et se propage dans le complexe d'étanchéité. Elle trouve son point de fuite au gré d'une fissure du plancher béton.



Photo n° 102

Enfin, un autre point a également retenu notre attention : il s'agit de la découpe de la bande soline cumulée à l'absence de joint d'étanchéité sous l'emprise des fixations du garde-corps.



Photo n° 103

Le simple fait de projeter du colorant en amont de la fixation a permis de constater un renvoi d'eau par-dessous celle-ci.



Photo n° 104



Photo n° 105

Ce renvoi d'eau a pour conséquence de générer des infiltrations d'eau en tête de la bande soline dépourvue de tout joint d'étanchéité.

L'eau qui s'infiltre se propage également à l'intérieur du complexe d'étanchéité.

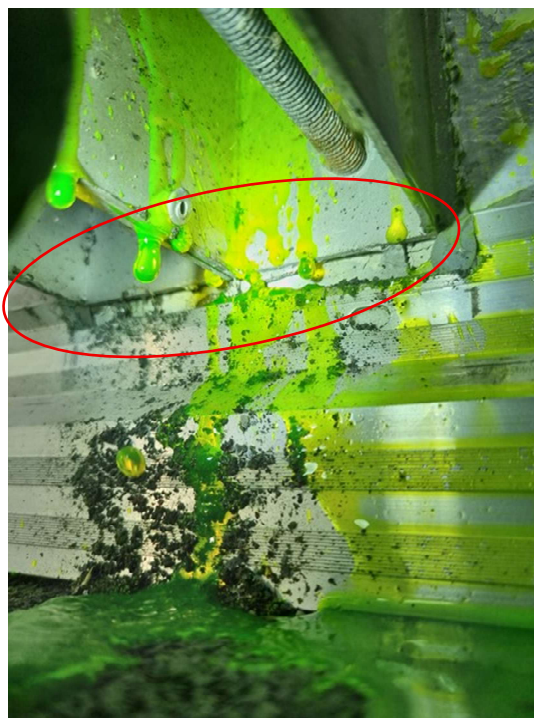


Photo n° 106

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE
03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01
contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr

Analyse technique et Conclusion

Domage n° 1 - Bureau 110 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer qu'en l'absence de tout dommage sur la descente d'eaux pluviales à hauteur des bureaux 202 et 303, seule une défaillance de la canalisation PVC, dans l'épaisseur de la traversée de dalle entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, peut être à l'origine de l'auréole déplorée en plafond du bureau 110.

Il en est de même pour l'auréole constatée, en cours d'expertise, au droit de la descente d'eaux pluviales présente dans le bureau 202. Dans ce cas précis, seule une défaillance de la canalisation PVC, dans l'épaisseur de la traversée de dalle entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage, peut être à l'origine de l'auréole déplorée en plafond du bureau 202.

En l'absence de toute trace d'humidité malgré les pluies déplorées au moment de nos investigations, une défaillance « franche » de la canalisation est donc à exclure.

Nous émettons donc l'hypothèse d'une compression des planchers béton sur la canalisation PVC avec pour conséquence une microfissuration de celle-ci.

Dans ce cas précis, la mise en œuvre d'un joint mousse similaire à un COMPRIBAND, juste au-dessus de la dalle de faux plafond, permettrait d'absorber le suintement lorsqu'il se produit, ceci afin d'éviter le transfert sur la dalle de faux plafond.

Dans le cas où le problème viendrait à s'aggraver, il y aurait lieu alors de remplacer la canalisation PVC à chaque traversée de dalle plancher béton.

Domage n° 3 - Bureau 102 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une cloison

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que les dégradations déplorées en sous-face de la dalle de faux plafond du bureau 102 résultent d'infiltrations d'eau du fait de la défaillance de l'étanchéité au droit de la naissance d'eaux pluviales sur laquelle est raccordée la descente EP n° 1 (telle que numérotée dans notre rapport) présente en partie courante de la toiture qui surplombe cette aile du bâtiment.

En cas de pluie, l'eau s'infiltré et se propage, provoquant ainsi les dommages déplorés.

Pour mémoire, la toiture concernée comporte trois naissances EP réparties sur un même axe ; nous les avons numérotées de 1 à 3. L'étanchéité au droit des trois atteintes EP est défaillante.

Au titre des mesures conservatoires, l'étanchéité de la naissance EP 1 a été reprise par notre technicien, en accord avec M. GRAFF, architecte.

En principe, le contrôle effectué au cours des entretiens requis devait permettre de noter ce point ; la réparation aurait ainsi permis de neutraliser les infiltrations d'eau.

Aussi, il est indispensable de faire reprendre l'étanchéité des trois naissances EP présentes sur cette toiture.

Domage n° 4 - Bureau 102 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie, côté façade arrière

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que les dégradations déplorées en sous-face de la dalle de faux plafond, à l'angle du bureau 102, résultent d'infiltrations d'eau du fait de plusieurs causes concomitantes, toutes situées à l'aplomb, en extrémité de la toiture terrasse qui surplombe cette aile du bâtiment, côté commissariat de police, à savoir :

- défaillance de l'étanchéité à la jonction entre le relevé béton doté d'une étanchéité et l'acrotère ;
- décollement de l'étanchéité qui se rabat sur le dessus de l'acrotère béton ;
- décollement de l'étanchéité qui vient en recouvrement de l'acrotère béton adossé au commissariat de police ; la retombée de couverture aluminium ne permet pas d'assurer l'étanchéité en partie supérieure de la membrane qui habille l'acrotère.

En cas de pluie, l'eau s'infiltré, provoquant ainsi les dommages déplorés.

L'intervention en réparation sur ces points, par un étancheur, permettra de mettre fin aux infiltrations d'eau déplorées.

Par ailleurs, un entretien régulier des toitures terrasses permettrait, à l'avenir, de corriger ce type de défaillance.

Domage n° 14 - Bureau 310 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une descente d'eaux pluviales

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer qu'en l'absence de toute anomalie sur la descente d'eaux pluviales dans les étages supérieurs, l'auréole déplorée en sous-face de la dalle de faux plafond du bureau 310 ne peut provenir que d'une anomalie au niveau de la traversée de dalle entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage.

Dans ce cas précis, comme pour le dommage n° 1, la mise en œuvre d'un joint mousse similaire à un COMPRIBAND, juste au-dessus de la dalle de faux plafond, permettrait d'absorber le suintement lorsqu'il se produit, ceci afin d'éviter le transfert sur la dalle de faux plafond.

Domage n° 26 - Bureau 503 : Dégradations de dalles de faux plafond au droit d'un coffrage

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que la dégradation de la dalle de faux plafond déplorée à hauteur du bureau 503 résulte de la double perforation de l'étanchéité de la toiture qui surplombe cette aile du bâtiment.

Les deux perforations observées lors de nos investigations, dont l'une provient de l'enracinement d'un végétal au travers de la membrane d'étanchéité, sont localisées dans l'axe de la porte qui permet d'accéder à cette toiture ; au titre des mesures conservatoires et en accord avec M. GRAFF, architecte, elles ont été réparées lors de notre première journée d'investigations.

À titre indicatif, lors de notre retour sur site, courant janvier 2026, alors même que la région avait connu d'importants épisodes de neige et de pluie, plus aucune humidité n'a été observée. Il apparaît donc que la réparation effectuée au titre des mesures conservatoires, par notre technicien, ait permis de mettre fin aux infiltrations d'eau.

Néanmoins, il conviendra de faire reprendre ces points, ainsi que le point d'insufflation, par une société spécialisée en étanchéité.

L'entretien régulier des toitures terrasses devrait permettre d'éviter ce type de défaillance.

Domage n° 27 - Bureau 515 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit d'une menuiserie

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que la dégradation de la dalle de faux plafond, à l'aplomb de la menuiserie présente dans le bureau 515, résulte d'infiltrations d'eau qui se produisent à la jonction dormant / bavette rejet d'eau / pied de tableau de menuiserie du châssis posé sur allège au sein de la véranda implantée au 6^{ème} étage.

Les raisons techniques de ces infiltrations d'eau seront reprises en détail dans notre rapport n° 3.

Ce dommage n° 27 est également consécutif aux infiltrations d'eau qui sont à l'origine du dommage n° 32 (voir ci-après).

Domage n° 32 : Dégradations multiples sur le mur de la véranda

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que les dégradations déplorées sur le poteau béton présent dans la véranda résultent d'infiltrations d'eau qui se produisent à la jonction entre le corbeau et le profilé porteur du toit de la véranda.

L'eau qui ruisselle sur le plexiglas mais également l'eau qui s'infiltré entre le corbeau et le voile béton trouve son point de fuite à la jonction corbeau / toiture de la véranda.

A ce jour, compte tenu du fait que le corbeau est doté de tôles de bardage, ce point précis n'est pas accessible.

Par conséquent, il semblerait que seule la dépose du bardage qui habille le corbeau permettrait d'avoir un visuel afin de mieux apprécier la réparation à réaliser en vue d'apporter une solution pérenne et mettre fin aux infiltrations d'eau.

Dès lors que l'eau ruisselle sur toute la hauteur du voile béton de la véranda, l'eau se propage, d'où les dommages déplorés au niveau de la dalle de faux plafond située sur le même axe au sein du bureau 515 (voir dommage n° 27 détaillé ci-dessus).

Domage n° 28 - Bureau 515 : Dégradations de dalles de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que les dégradations de dalles de faux plafond déplorées dans le cadre du dommage n° 28 résultent d'infiltrations d'eau qui se produisent à la jonction entre la toiture terrasse et la naissance EP implantée sous le revêtement carrelé de la véranda présente au 6^{ème} étage.

Pour mémoire, les eaux de pluie en provenance de la terrasse accessible transitent par un moignon qui traverse le relevé béton support de la véranda avant d'attendre la naissance EP raccordée sur la canalisation PVC qui transite par le bureau 515.

Dès lors que le sol de la véranda est revêtu d'une chape avec carrelage intégrant un siphon de sol, aucun accès n'a permis d'avoir un visuel permettant d'apprécier l'étanchéité entre le moignon et le relevé béton ou encore tout simplement sur la naissance EP raccordée à la descente d'eaux pluviales.

Seul un sondage destructif portant sur le retrait du carrelage et de la chape à l'aplomb de la descente EP qui transite par le bureau 515 permettra de déterminer l'origine exacte du dommage déploré ici-même.

La réparation sera donc fonction des éléments qui seront mis en évidence.

Domage n° 29 - Bureau 515 : Dégradations de dalles de faux plafond en milieu de bureau

Sur base des renseignements collectés et des constatations faites sur place, les investigations que nous avons menées ont permis de déterminer que les dégradations de dalles de faux-plafond en milieu du bureau 515 résultent de plusieurs causes concomitantes, à savoir :

- infiltrations d'eau du fait de la défaillance des joints en tête des bandes solines à hauteur de la terrasse accessible depuis la véranda ;
- Infiltrations d'eau au travers des structures béton particulièrement dégradées en périphérie de la terrasse accessible depuis la véranda.

En ce qui concerne les joints en tête des bandes solines, ceux-ci sont particulièrement vétustes ; ils ne permettent plus d'assurer l'étanchéité des profilés aluminium qui coiffent la tête des relevés d'étanchéité.

De plus, nos investigations ont mis en évidence l'absence de joint en tête de ces profilés aluminium à chaque fois qu'un poteau du garde-corps était fixé sur la structure béton. Pour mémoire, systématiquement, les bandes solines ont été découpées dans l'axe de chaque poteau support du garde-corps.

Par ailleurs, les acrotères béton en périphérie de la terrasse accessible sont particulièrement dégradés au point d'être fissurés.

Dans un cas comme dans l'autre, l'eau qui s'infiltré se propage dans le complexe d'étanchéité et trouve son point d'écoulement au gré d'une fissure présente au niveau du plancher béton, générant ainsi les dommages déplorés.

Dans ce cas précis, une reprise intégrale des joints en tête des bandes solines et un traitement des acrotères béton devraient permettre de mettre fin aux infiltrations d'eau.

Il serait également judicieux de traiter les jonctions traverses horizontales basses des dormants / étanchéité des relevés béton afin d'éviter toute infiltration d'eau et migration d'eau par-derrière les relevés d'étanchéité.

Pour l'ensemble des dommages, nous laissons le soin aux services compétents de statuer sur ce qu'il conviendra d'entreprendre afin d'apporter une solution pérenne.

Nous restons bien évidemment à la disposition des personnes concernées par ce dossier pour toute information complémentaire.

NOTA BENE :

Pour une meilleure gestion du sinistre dans son ensemble, nous insistons sur le fait que l'intégralité de notre rapport doit être prise en compte et que seules les conclusions ne sont pas suffisantes pour prendre les décisions qui s'imposent.

Nous souhaitons par ailleurs que notre rapport soit communiqué à l'entreprise qui aura à sa charge les travaux à réaliser.

La présente mission est limitée à l'expertise des dommages et ne constitue en aucune façon une mission de maîtrise d'œuvre, tant de conception que d'exécution.



Véronique BRUNEAU



EAUDIOFUI TE, pas juste une expertise : L'EXPERTISE JUSTE.

Coordonnées du médiateur référant : CNPM-Médiation-Consommation Immeuble l'horizon 3 rue J. Constant Milleret 42000 SAINT ETIENNE

Eaudiofuite

20 bis, Digue du Canal
59267 PROVILLE

03 27 78 20 87 - 06 69 42 28 01

contact@eaudiofuite.fr - eaudiofuite.fr