

RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITES N° 2505-006980

Rapport n° 2 - 2 - Toitures

Dommages D22-2 - D30 - D31 - D33

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

Dommages en provenance d'infiltrations d'eau par toitures (suite)

Ce rapport n° 2 - 2 traite les dommages D22-2 - D30 - D31 - D33.

- **Dommage n° 22 - 2 - Bureau 408** : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales
- **Dommage n° 30 - Salle d'attente** : Dégradation d'une dalle de faux plafond
- **Dommage n° 31 - Zone de circulation** : Traces d'écoulements d'eau au pourtour de la descente d'eaux pluviales présente dans un placard
- **Dommage n° 33** : Dégradations multiples sur le mur de la véranda

Dommage n° 22 - 2 - Bureau 408 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales



Photo n° 2

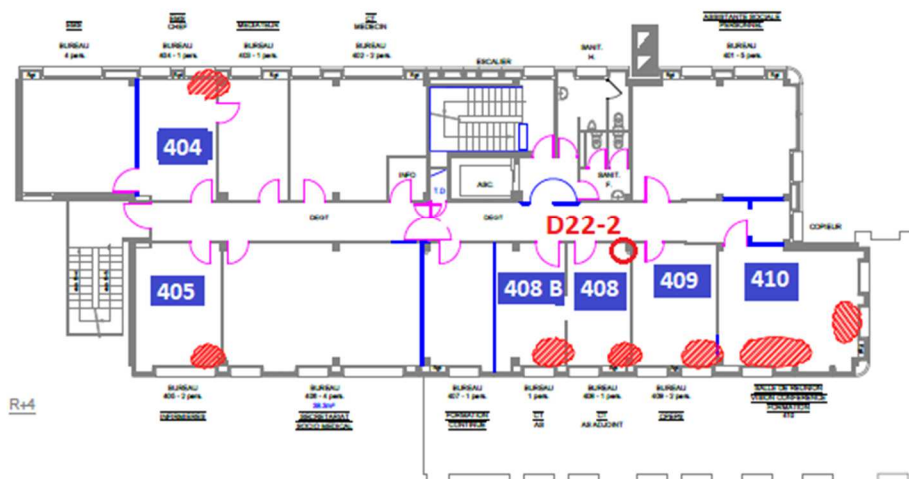


Photo n° 3

a) Constat des dommages

Nous constatons ce jour la dégradation de la dalle de faux plafond à l'angle de la pièce. Des traces sèches significatives d'écoulements d'eau sont présentes en plénum.



Photo n° 4



Photo n° 5

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

À l'aplomb, nous nous trouvons dans le bureau 514 : la canalisation d'eaux pluviales transite ici à l'intérieur d'un coffrage. Aucun dommage n'est à déplorer ici même au niveau des dalles de faux plafond même si, toutefois, nous constatons quelques traces sèches significatives d'écoulements d'eau sous la dalle béton plancher haut.



Photo n° 6



Photo n° 7

La descente d'eaux pluviales présente ici même transite à hauteur du 6^{ème} étage à l'intérieur d'une gaine technique présente dans la zone de circulation. En ouvrant le placard, nous avons découvert un nouveau dégât des eaux que nous appellerons dommage n° 31. Celui-ci ne faisait pas partie de la liste initiale.

Comme indiqué précédemment, nous l'avons intégré dans notre expertise.

Domage n° 31 - Zone de circulation : Traces d'écoulements d'eau au pourtour de la descente d'eaux pluviales présente dans un placard



Photo n° 8

a) Constat des dommages

La canalisation d'eaux pluviales qui transite par le 5^{ème} étage, entre autres, transite à l'intérieur du placard présent dans la zone de circulation, à hauteur du 6^{ème} étage. Des traces sèches significatives d'écoulements d'eau sont observées. De même, nous notons la mise en œuvre d'une bassine pour collecter l'eau lorsqu'elle s'écoule.



Photo n° 9



Photo n° 10

Eaudiofuite

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

Par contre, aucun visuel n'est possible en plénum en raison d'une poutre béton.



Photo n° 11

b) Investigations proprement dites pour les dommages n° 22 - 2 et n° 31

La toiture qui surplombe ce dommage se présente de la manière suivante :



Photo n° 12

Ni l'examen de la toiture à l'aplomb de la descente EP ni l'examen de la naissance d'eaux pluviales n'ont révélé d'anomalies particulières.

Le test fumigène réalisé à proximité de la naissance EP a confirmé l'absence de toute défaillance au droit de celle-ci.

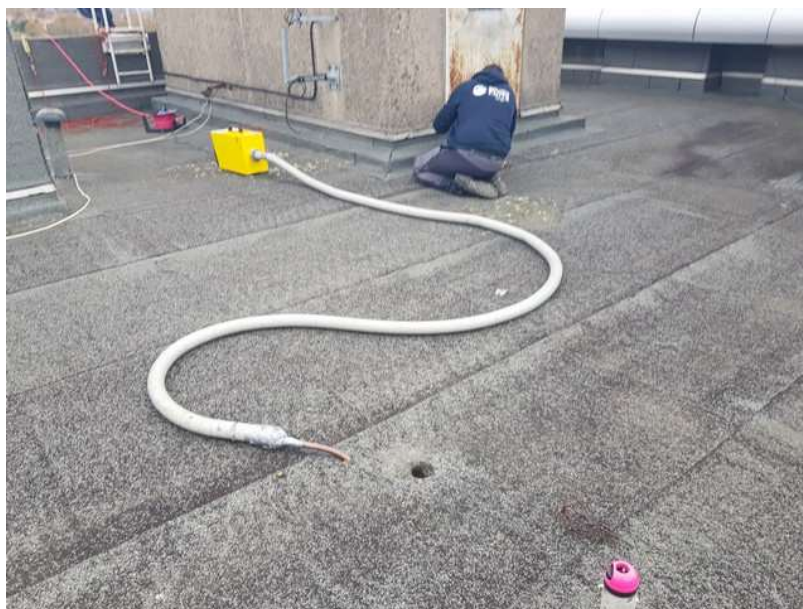


Photo n° 13

Aussi, nous avons élargi nos investigations à hauteur de l'édicule de l'ascenseur. Plusieurs points ont ainsi retenu notre attention, à savoir, d'une part, la dégradation du joint en tête de la bande soline qui protège le haut du relevé d'étanchéité.



Photo n° 14

D'autre part, nous avons constaté le décollement de la membrane d'étanchéité en pied du cadre de porte métallique.



Photo n° 15



Photo n° 16

En fonction de l'orientation des pluies, ces points deviennent inévitablement sources d'infiltrations. L'eau qui s'infiltre se propage alors dans le complexe d'étanchéité et trouve son point d'écoulement au niveau de la réservation prévue pour le passage de la descente EP.

Lors de notre retour sur site, le 12 janvier 2026, aucune présence d'humidité ni aucune trace d'écoulement d'eau n'ont été observées à l'intérieur de la gaine technique ainsi que dans la baignoire disposée afin de collecter l'eau qui s'écoule, alors même que la région a connu un épisode intense de précipitations de neige et de pluie au cours des 10 derniers jours.

L'absence d'humidité et d'écoulement d'eau ce jour confirme l'absence d'anomalies en partie courante.



Photo n° 17

Aussi, les traces sèches présentes sur le revêtement de sol confirment le lien entre les infiltrations d'eau depuis la toiture, le dommage n° 31 et le dommage n° 22 - 2.



Photo n° 18

Domage n° 30 - Salle d'attente : Dégradation d'une dalle de faux plafond

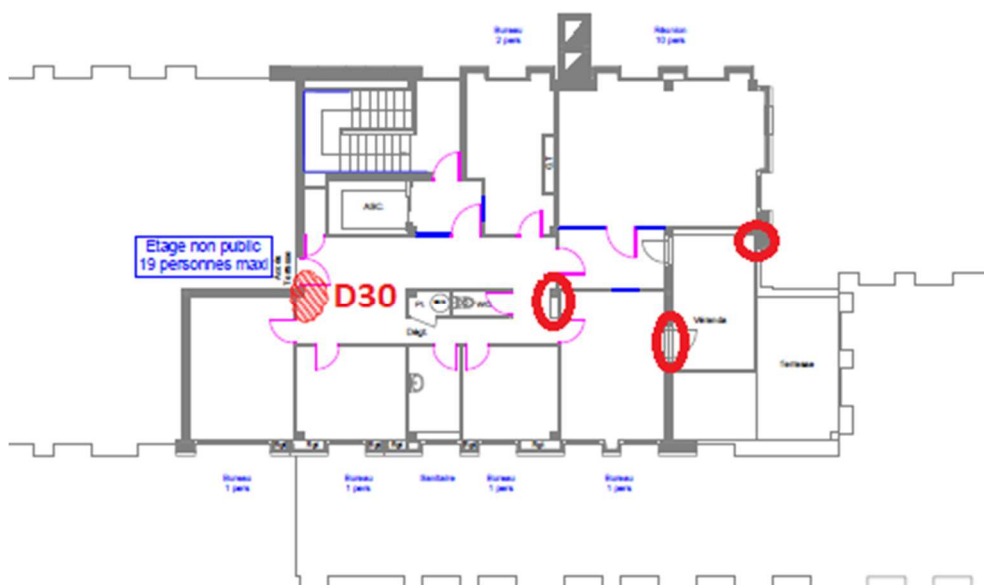


Photo n° 19

a) Constat des dommages

Nous constatons ici la dégradation d'une dalle de faux plafond dans la salle d'attente implantée au 6^{ème} étage.



Photo n° 20



Photo n° 21

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 dalle dégradée a permis de noter l'existence d'une descente d'eaux pluviales à l'intérieur du coffrage. Des traces d'écoulements d'eau sont visibles ce jour.

Il s'agit donc de la même canalisation que celle qui transite par le bureau 310. Toutefois, en l'absence de dommages intermédiaires, il apparaît que le dommage n° 14 ne soit pas consécutif aux infiltrations d'eau qui sont à l'origine de ce dommage n° 30.



Photo n° 22



Photo n° 23

b) Investigations proprement dites

La toiture qui surplombe le 6^{ème} étage se présente comme suit :

La naissance d'eaux pluviales située au pied de l'acrotère n'appelle aucune remarque particulière.



Photo n° 24

Par contre, l'examen auquel nous avons procédé a permis de constater le défaut de recouvrement en tête du relevé d'étanchéité au pied de l'acrotère, à proximité de cette descente d'eaux pluviales.



Photo n° 25



Photo n° 26

En cas de pluies, l'eau qui ruisselle sur le becquet béton doté d'une membrane d'étanchéité s'écoule par-derrière le relevé d'étanchéité.



Photo n° 27

Le test fumigène auquel nous avons procédé à proximité de la naissance EP a confirmé le caractère défaillant et donc infiltrant en tête du relevé, sous l'emprise du becquet.



Photo n° 28



Photo n° 29

En effet, la retombée de la bande d'étanchéité ne permet pas d'assurer une protection suffisante de la tête de relevé. Ces points ont été marqués à la bombe fluorescente rose.



Photo n° 30



Photo n° 31

Lors de notre retour sur site, le 12 janvier 2026, alors même que la région avait connu un épisode de précipitations intenses de pluie et de neige au cours des 10 derniers jours, aucune présence d'humidité n'a été relevée ce jour. Ce constat confirme l'absence de toute anomalie en partie courante de l'étanchéité de la toiture qui surplombe le 6^{ème} étage.

Par conséquent, dans ce cas précis, nous retenons, comme cause à l'origine des dommages, l'absence de protection suffisante en tête du relevé d'étanchéité, sous l'emprise du becquet béton à hauteur de la toiture qui surplombe le 6^{ème} étage.

Domage n° 33 : Dégradations multiples sur le mur de la véranda

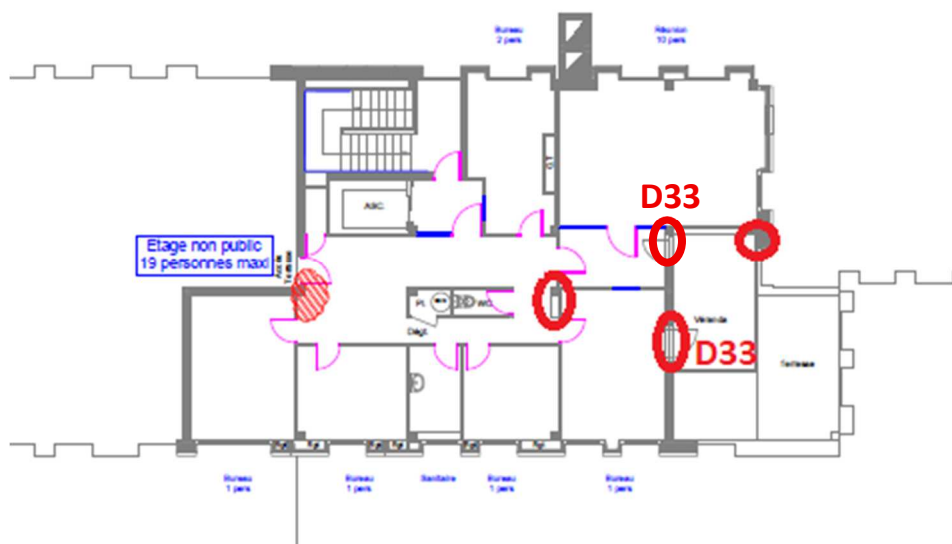


Photo n° 32

a) Constat des dommages

Lors des investigations menées à hauteur de la véranda implantée au 6^{ème} étage, nous avons constaté des dommages sur le mur refend séparatif avec la partie bureau. Nous avons donc choisi d'en rechercher l'origine.



Photo n° 33

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

Le toit de la véranda est fixé sur le voile béton correspondant au mur de façade, au moyen d'une accroche murale sur laquelle s'emboîtent les chevrons.



Photo n° 34

La jonction avec le voile béton est doublée par un profilé zinc surmonté d'un joint mastic ; celui-ci est dégradé, voire absent.



Photo n° 35

Eaudiofuite

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

L'arrosage en tête du profilé zinc a généré un écoulement d'eau immédiat sur le mur à l'intérieur de la véranda ; le processus d'infiltrations d'eau a été confirmé avec de la fluorescéine.



Photo n° 36

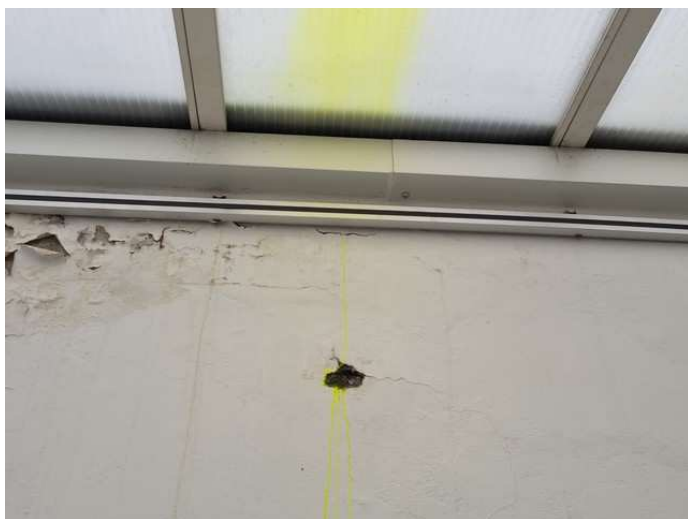


Photo n° 37

Cela revient à dire que l'étanchéité entre l'accroche murale de la véranda et le voile de façade béton sur lequel elle est fixée n'est plus assurée, tout comme au droit du poteau béton (voir dommage n° 32).

Analyse technique et Conclusion

Domage n° 22 - 2 - Bureau 408 : Dégradation d'une dalle de faux plafond au droit de la descente d'eaux pluviales

Domage n° 31 - Zone de circulation : Traces d'écoulements d'eau au pourtour de la descente d'eaux pluviales présente dans un placard

Les investigations auxquelles nous avons procédé ont permis de déterminer que le dommage 22 - 2 est consécutif aux infiltrations d'eau qui se produisent à l'intérieur du placard présent dans les parties communes à hauteur du 6^{ème} étage.

Quant au dommage déploré à l'intérieur du placard présent dans les parties communes du 6^{ème} étage (D 31), nos investigations ont permis d'écarter l'hypothèse d'une défaillance en partie courante de l'étanchéité de la toiture qui surplombe cette aile du bâtiment.

Tout laisse à penser que les écoulements d'eau déplorés à l'intérieur du placard résultent d'infiltrations d'eau qui se produisent au pourtour de l'édicule d'ascenseur. En effet, d'une part, nous avons noté que l'étanchéité est décollée dans l'axe de la porte métallique ; d'autre part, nous avons noté la vétusté des joints en tête des bandes solines au pourtour de l'édicule d'ascenseur.

En fonction de l'orientation de la pluie, l'eau s'infiltré et se propage sous le complexe d'étanchéité ; elle trouve son point de fuite au droit de la réservation prévue pour le raccordement de la descente d'eaux pluviales qui transite à l'intérieur du placard à hauteur du 6^{ème} étage.

Cette situation explique les traces d'écoulements d'eau présentes à l'intérieur du placard. L'eau qui s'écoule se propage sur le revêtement de sol PVC et descend gravitairement, d'où les traces d'écoulements d'eau en sous-face de la dalle béton intermédiaire entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage et les dégradations déplorées en sous-face de la dalle de faux plafond du bureau 408.

Dans ce cas précis, il y a lieu de reprendre l'étanchéité dans l'axe de la porte métallique de l'édicule d'ascenseur et de procéder à la réfection de l'ensemble des joints en tête des bandes solines sur l'ensemble de la toiture qui surplombe cette aile du bâtiment.

Domage n° 30 - Salle d'attente : Dégradation d'une dalle de faux plafond

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 présente dans la salle d'attente est consécutive à des infiltrations d'eau qui se produisent en tête du relevé d'étanchéité sous l'emprise d'un becquet béton à hauteur de la toiture qui surplombe cette aile du bâtiment.

En cas de pluie chassante, l'eau s'écoule par-derrière le relevé d'étanchéité et migre dans le complexe. Elle trouve alors son point d'écoulement au droit de la canalisation d'eaux pluviales qui transite à l'intérieur de la gaine technique présente dans la salle d'attente.

Cette situation est à l'origine des dommages déplorés en plafond de celle-ci.

Dans ce cas précis, il y a lieu de demander l'intervention d'un étancheur afin de reprendre, de manière pérenne, l'étanchéité en tête du relevé sous l'emprise du becquet béton.

Domage n° 33 : 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 voile béton de la véranda résultent d'infiltrations d'eau du fait de la défaillance de l'étanchéité entre l'accroche murale de la toiture de cette véranda et le voile béton sur lequel elle est fixée.

Le joint d'étanchéité mis en œuvre à la jonction entre le façonnage zinc qui assure la jonction entre le voile béton et l'accroche murale est dégradé.

Par conséquent, en cas de pluie, l'eau s'infiltré sous l'emprise du façonnage zinc ; elle migre ensuite par-derrière le cadre porteur provoquant ainsi les dommages déplorés.

Dans ce cas précis, idéalement, il y aurait lieu de déposer le façonnage zinc afin de reprendre l'étanchéité au droit du porteur.

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. A COPIER DS 2-1

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 référent : 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