

RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITES N° 2505-006980

Rapport n° 4 - Façades et ensembles menuisés

Dommmages D8 - D9 - D10 - D11

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

Dommmages relatifs aux façades et aux ensembles menuisés (suite)

Ce rapport n° 4 traite les dommmages D8 - D9 - D10 - D11.

- **Dommmage n° 8 - Bureau 308** : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries
- **Dommmage n° 9 - Bureau 308** : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries
- **Dommmage n° 10 - Bureau 308** : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries
- **Dommmage n° 11 - Bureau 309** : Dégradations de dalles de faux plafond



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° 8 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries



Photo n° 2

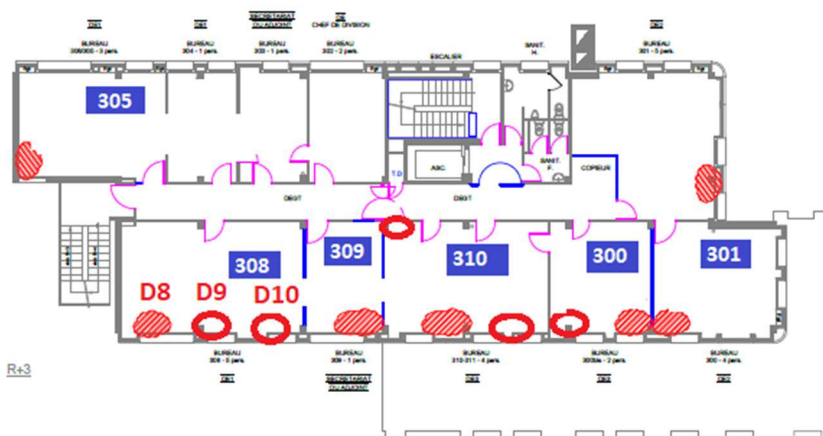


Photo n° 3

a) Constat des dommages

Dans ce bureau, c'est l'ensemble des dalles de faux plafond à l'aplomb des ensembles menuisés donnant côté façade SUD-OUEST qui sont impactées par des auréoles.

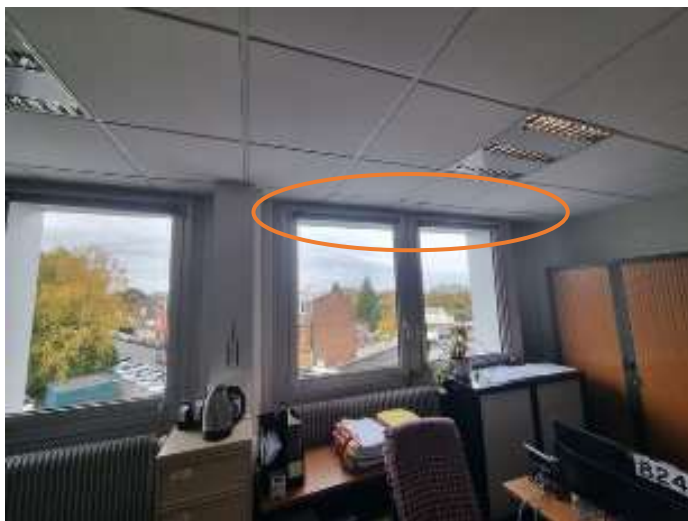


Photo n° 4



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

Le retrait des dalles de faux plafond nous a ainsi permis de constater des traces significatives d'écoulements d'eau sur l'imposte bois à l'aplomb de l'ensemble menuisé.



Photo n° 6

b) Investigations proprement dites

Initialement, seul le dommage n° 8 impactant les dalles de faux plafond à l'aplomb de l'ensemble menuisé le plus à droite, vu de l'intérieur, nous avait été signalé. Or, lors de notre phase de constats, nous allons remarquer l'existence d'autres dommages à l'aplomb des deux châssis simples présents dans ce bureau. Nous les traiterons donc comme dommages n° 9 et n° 10.

Vue depuis l'extérieur, la façade concernée par ces trois dommages se présente comme suit :



Photo n° 7

Eaudiofuite

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

De nouveau, pour les besoins de l'expertise, nous avons procédé à la dépose du bardage à hauteur du bureau 405 implanté au 4^{ème} étage. Cette dépose nous a permis de constater que l'allège en bois ainsi que le joint au pourtour du vitrage étaient fortement dégradés.



Photo n° 8



Photo n° 9

L'examen auquel nous avons procédé nous a permis de constater que le recouvrement entre la bavette rejet d'eau et la remontée de la tôle d'appui était quasiment nul laissant ainsi apparaître les vis de fixation.



Photo n° 10

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 succinct de la jonction entre la bavette d'appui et la retombée de la bavette rejet d'eau a généré un écoulement d'eau sur l'allège vitrée. Le processus d'infiltrations a été confirmé avec de la fluorescéine.



Photo n° 11



Photo n° 12

En temps normal, l'isolant se gorge d'eau ; il se produit alors un transfert au travers des raccords horizontaux des clins en bois.

En poursuivant l'examen de cette menuiserie, nous avons également constaté l'absence de tout joint vertical à la jonction entre tôles d'ébrasement et dormant, et ce, de part et d'autre de l'ensemble menuisé.

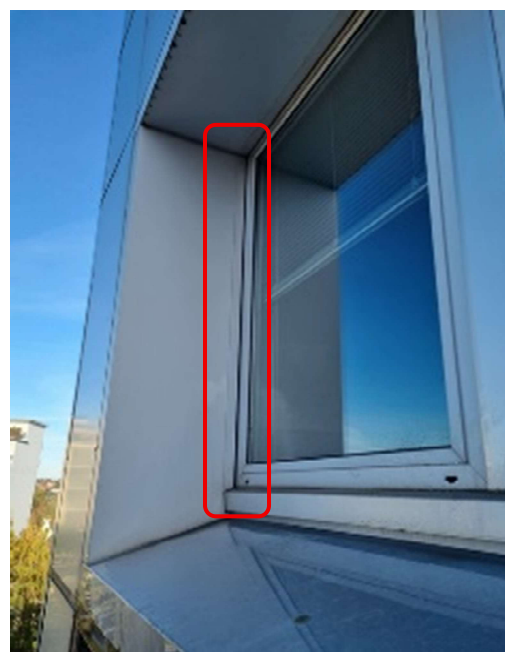


Photo n° 13

Eaudiofuite

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

L'arrosage de ce point a immédiatement généré un écoulement d'eau franc côté intérieur bureau.



Photo n° 14



Photo n° 15

En descendant gravitairement, l'eau s'est ensuite écoulée à la jonction entre le cadre aluminium et la tôle d'ébrasement à hauteur du bureau 308 (photo n°16) avec pour conséquence un écoulement d'eau à la jonction entre l'ancien cadre bois et le nouveau dormant aluminium.

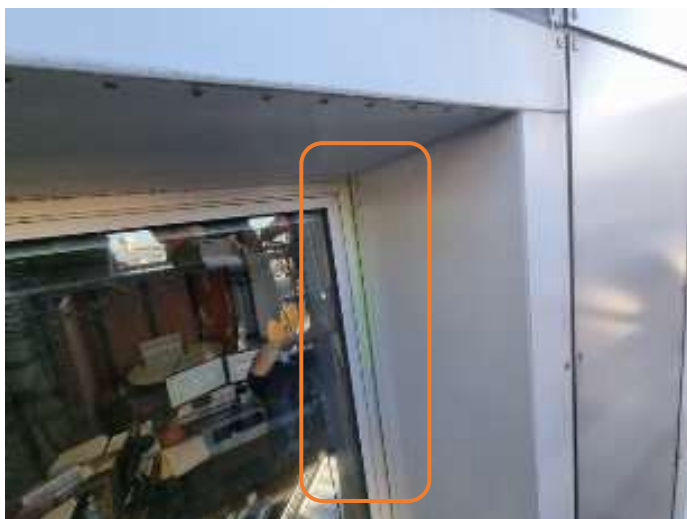


Photo n° 16



Photo n° 17

Eaudiofuite

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

Par ailleurs, en poursuivant notre essai d'eau côté droit vu de l'extérieur, il s'est produit un écoulement d'eau côté opposé, à l'intérieur du bureau. Ce constat confirme que l'eau se propage à la fois horizontalement et verticalement.



Photo n° 18



Photo n° 19

De plus, nous avons constaté l'absence de tout dispositif d'étanchéité à la jonction entre la remontée de la tôle d'appui et le pied de l'ébrasement.



Photo n° 20

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 de ce point précis, avec de la fluorescéine, a donné lieu à un écoulement d'eau franc sur toute la hauteur du cadre de l'allège vitrée, ainsi que sur le cadre bois de l'imposte.



Photo n° 21

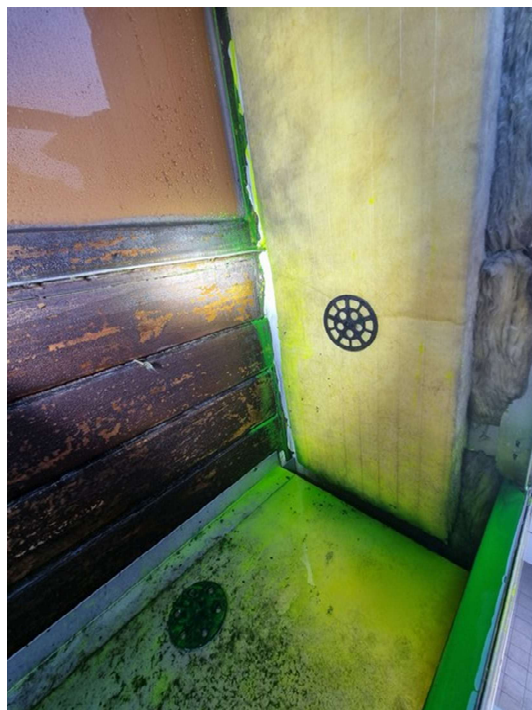


Photo n° 22

Ce test a généré des infiltrations côté intérieur bureau.



Photo n° 23

Eaudiofuite

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

Après quoi, nous avons procédé à un essai d'eau succinct, avec colorant rouge, à la jonction entre la tôle d'ébrasement et le cadre aluminium, côté gauche de l'ensemble menuisé vu de l'extérieur.

Cet essai a alors donné lieu à des écoulements d'eau francs sur toute la hauteur de l'allège vitrée et de l'imposte bois.



Photo n° 24



Photo n° 25

Il s'en est suivi un écoulement d'eau sur le cadre bois côté intérieur bureau.

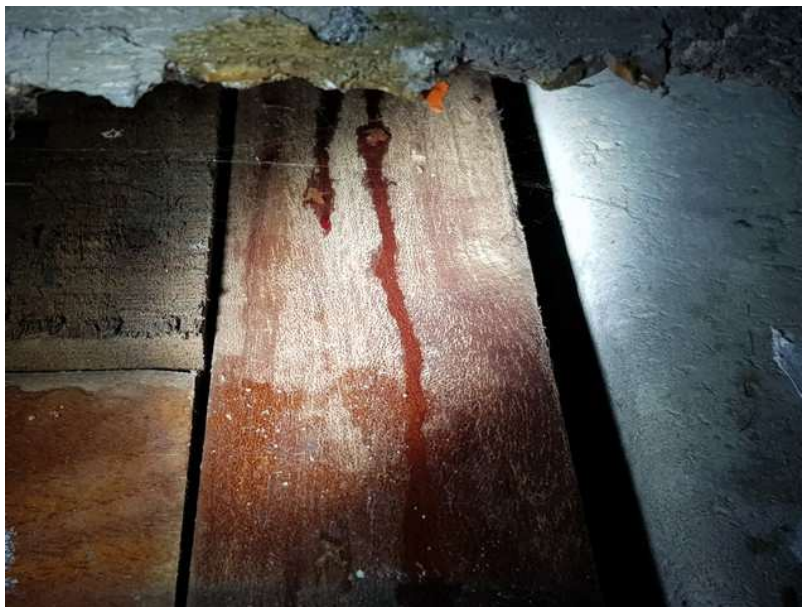


Photo n° 26

Eaudiofuite

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

À hauteur du bureau 308, le joint à la jonction entre la tôle d'ébrasement et le cadre aluminium est certes existant ; toutefois il est fortement dégradé.



Photo n° 27

Domage n° 9 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries



Photo n° 28

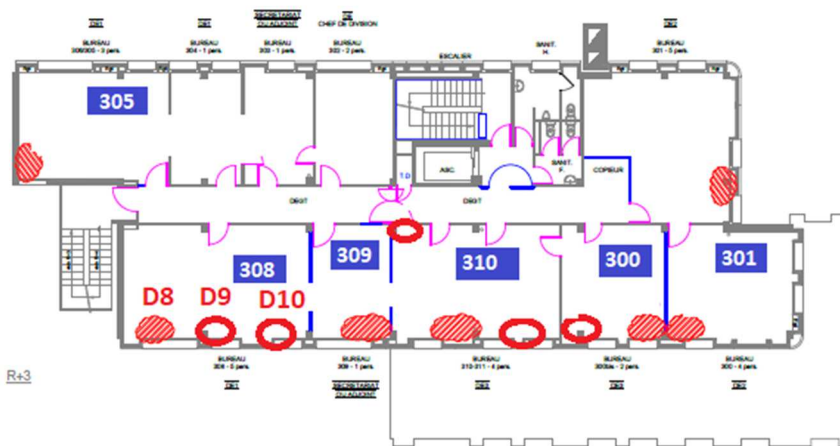


Photo n° 29

a) Constat des dommages

Ce dommage porte sur la présence d'une auréole en sous-face d'une dalle de faux plafond dans l'angle supérieur droit de la menuiserie implantée au milieu du bureau 308.



Photo n° 30



Photo n° 31

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

Vu depuis l'extérieur, ce dommage est localisé comme suit :



Photo n° 32

Que ce soit à hauteur du 3^{ème} étage ou encore du 4^{ème} étage, nous constatons l'absence totale de tout joint vertical à la jonction entre cadres aluminium et tableaux de menuiserie.



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

L'arrosage de la jonction entre la bavette d'appui, le dessous de la bavette rejet d'eau et le pied du tableau, au droit du dormant, a donné lieu à des infiltrations d'eau.



Photo n° 34



Photo n° 35

Le processus d'infiltrations a été confirmé avec de la fluorescéine. Alors même que notre essai d'eau est considéré comme succinct, on constate ici, une fois encore, que la quantité d'eau qui s'infiltre sous la bavette est importante.

La photo n°37 met en évidence le fait que l'isolant est directement impacté ; il canalise l'eau directement sur l'allège vitrée et l'allège bois, d'où les infiltrations d'eau déplorées à l'intérieur du bureau.



Photo n° 36



Photo n° 37

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 suivant a porté sur l'arrosage de la jonction entre le profil d'arrêt qui vient en butée contre la tôle d'ébrasement et le cadre aluminium de la menuiserie. Ce test a été réalisé avec du colorant rouge. Les infiltrations d'eau par-dessous la bavette d'appui sont également conséquentes.



Photo n° 38



Photo n° 39

Nous constatons par ailleurs que l'eau qui s'infiltré s'accumule sur la tôle d'ébrasement à l'aplomb de la menuiserie implantée au 3^{ème} étage.



Photo n° 40

Eaudiofuite

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

Or, pour mémoire, la plupart des trous de drainage des tôles d'ébrasement sont bouchés. Cette situation augmente les quantités d'eau rejetée directement sur le châssis. Comme il n'existe aucun joint d'étanchéité à la jonction cadre de la menuiserie / tableau, cela favorise ici encore le processus d'infiltrations d'eau.

Côté droit de cet ensemble menuisé, vu de l'extérieur, nous notons également l'absence totale de tout joint d'étanchéité entre le cadre et la tôle d'ébrasement.

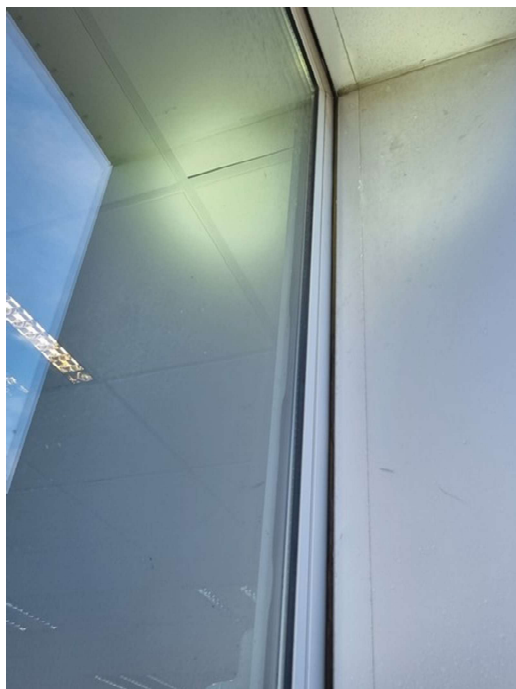


Photo n° 41

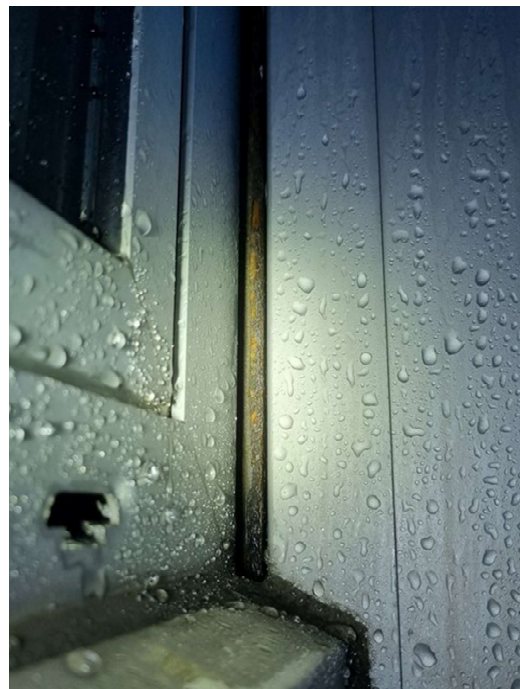


Photo n° 42

L'arrosage de cette jonction, avec du colorant rouge, a également généré des infiltrations d'eau.



Photo n° 43



Photo n° 44

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° 10 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries



Photo n° 45

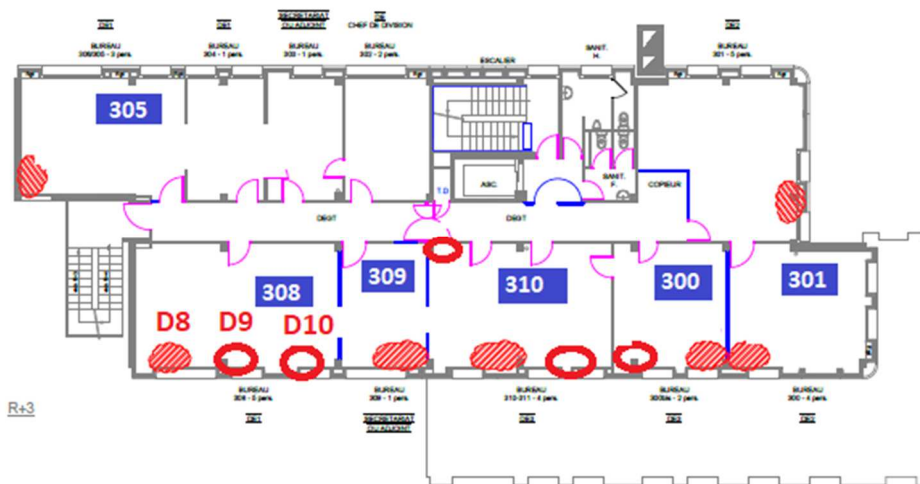


Photo n° 46

a) Constat des dommages

Ce dommage porte également sur la présence d'auréoles en sous-face de la dalle de faux plafond, dans l'angle supérieur droit de la menuiserie vue de l'intérieur.



Photo n° 47



Photo n° 48

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

Vue depuis l'extérieur, la façade concernée se présente comme suit :



Photo n° 49

La dépose du bardage et le retrait de l'isolant nous ont permis de constater que le joint mastic censé assurer l'étanchéité entre le retour de la façade béton et l'allège en bois était fortement dégradé.



Photo n° 50

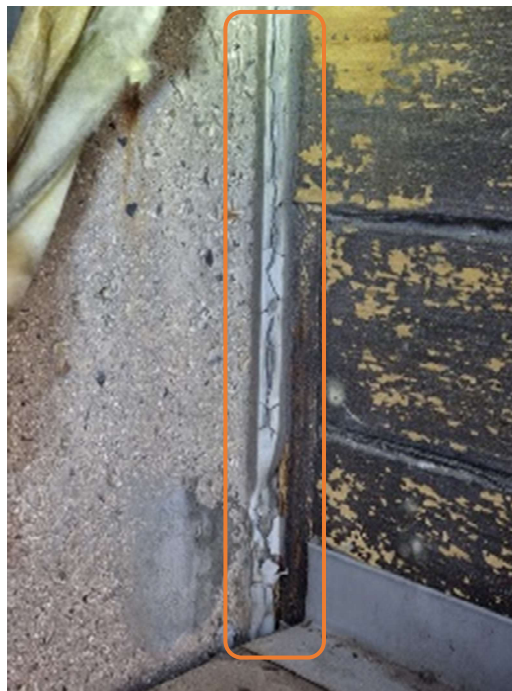


Photo n° 51

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 la retombée de la bavette rejet d'eau par-devant la tôle d'appui est beaucoup trop importante. Dans ce cas précis, en cas de pluie, l'eau qui est soufflée par le vent par-derrière la retombée de la bavette rejet d'eau ne peut s'évacuer. Cette situation accentue encore les infiltrations d'eau.



Photo n° 52



Photo n° 53

Par ailleurs, comme pour les deux châssis situés sur la gauche de celui-ci, nous notons l'absence de joint d'étanchéité à la jonction entre la tôle d'ébrasement et le dormant de la menuiserie. L'arrosage de ce point avec du colorant rouge a généré d'importantes infiltrations d'eau.



Photo n° 54



Photo n° 55

Eaudiofuite

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

Domage n° 11 - Bureau 309 : Dégradations de dalles de faux plafond



Photo n° 56

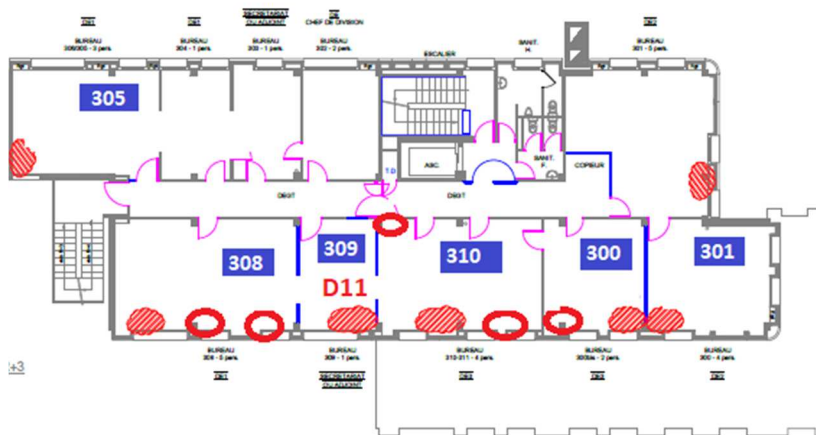


Photo n° 57

a) Constat des dommages

Dans ce bureau, c'est l'ensemble des dalles de faux plafond côté façade qui sont impactées.



Photo n° 58

Eaudiofuite

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

De gauche à droite :



Photo n° 59



Photo n° 60

b) Investigations proprement dites

Vu depuis l'extérieur, l'ensemble menuisé concerné est localisé comme suit :



Photo n° 61

Eaudiofuite

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

Contrairement aux ensembles menuisés examinés précédemment, nous constatons ici la mise en œuvre d'un joint vertical à la jonction entre les tableaux de menuiserie et les dormants aluminium, et ce, que ce soit au 3^{ème} étage ou encore au 4^{ème}.



Photo n° 62

La dépose du bardage et de l'isolant nous a permis de constater la présence d'eau résiduelle sur le dessus de l'ébrasement supérieur de la menuiserie du 3^{ème} étage. De même, nous avons pu constater la présence de traces significatives d'écoulements d'eau sur l'allège vitrée, et ce, avant même que nous n'ayons procédé au moindre essai d'eau.



Photo n° 63



Photo n° 64

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 de la jonction entre la tôle d'appui et le dessous de la bavette rejet d'eau a donné lieu à un écoulement d'eau au niveau de l'allège bois visible depuis le plénum à hauteur du bureau 309. Le processus d'infiltrations d'eau a été confirmé avec de la fluorescéine.



Photo n° 65



Photo n° 66

Nous constatons par ailleurs que l'allège bois est fortement dégradée.



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'état de dégradation de l'allège bois nous a amenés à réaliser un essai d'eau au droit du plat aluminium mis en œuvre entre les deux châssis juxtaposés. Cet essai d'eau a généré des infiltrations d'eau conséquentes ; le processus a été confirmé avec du colorant bleu.



Photo n° 68



Photo n° 69

Pour être tout à fait précis, nous n'avons procédé à cet essai d'eau sur aucun des autres châssis testés précédemment. Par conséquent, il s'agit également d'un point critique révélé par notre expertise.

Après quoi, nous avons à nouveau testé la jonction bavette d'appui / pied de tôle d'ébrasement. Cet essai d'eau a généré des écoulements d'eau sur l'allège vitrée.



Photo n° 70



Photo n° 71

Eaudiofuite

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

Enfin, nous avons testé la jonction entre le profil vertical dans lequel vient s'emboîter la tôle d'ébrasement. Ici encore, des infiltrations d'eau ont été observées.



Photo n° 72



Photo n° 73

Compte tenu des infiltrations d'eau reproduites par-devant l'allège et l'imposte, nous n'avons pas cherché à reproduire le processus d'infiltrations d'eau jusqu'au plafond du bureau sinistré.

Pour ce dommage en particulier, nous avons déposé le bardage par devant la façade béton : celle-ci ne présente aucun signe de faiblesse pouvant justifier des infiltrations d'eau déplorées à l'intérieur bâtiment.



Photo n° 74

Il apparaît donc que les dommages de mouille déplorés dans les bureaux résultent d'infiltrations d'eau qui se produisent au niveau des allèges vitrées et impostes bois lesquelles ont été conservées telles quelles lors de la réhabilitation de l'immeuble.

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

Dommmage n° 8 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries

Dommmage n° 9 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de menuiseries

Dommmage n° 10 - Bureau 308 : Dégradations de plusieurs dalles de faux plafond au droit de Menuiseries

Dommmage n° 11 - Bureau 309 : Dégradations de dalles de faux plafond

Les conclusions propres à ces dommages ont été intégrées dans le rapport n° 3, de façon globale.

Pour l'ensemble des dommages, nous laissons le soin aux services compétents de statuer sur ce qu'il convient 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'oeuvre, tant de conception que d'exécution.



Véronique BRUNEAU



EAUDIOFUIITE, 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