

RAPPORT

D'EXPERTISE TECHNIQUE

CONSTRUCTION



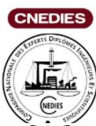
Réf.

LY24078164

Nom du requérant : Monsieur Haithem Ferradji

Adresse : Tribunal judiciaire de Châteauroux
Place Lucien Germereau
36019 Châteauroux BP 577

Version n°1 en date du : 02/10/2024



Lamy Expertise - Société par Actions Simplifiée de droit français au capital de 40 800 €
Société immatriculée au RCS de Lyon, sous le numéro 323 903 328 - N° de TVA : FR80323903328
12 rue Jean-Elysée Dupuy 69410 Champagne-au-Mont-d'Or - +33 (0)1 82 83 77 10



Requérant

Monsieur Haithem Ferradji – Technicien immobilier

Adresse : SAR DE BOURGES - 23 rue des Arènes – 18023 BOURGES Cedex

Courriel : immo.sar.ca-bourges@justice.fr

Téléphone : 07 66 83 50 83

Présents lors de l'expertise

- M. Bellu Luciano, technicien du tribunal
- M. Olivier Chevillard, droneur
- M. MARTIN, chargé de relevés de terrain - LAMY expertise.

Date de l'expertise sur site

Le 26/08/2024.

Adresse du lieu de l'expertise

Tribunal judiciaire de Châteauroux

Place Lucien Germereau

36019 Châteauroux BP 577

Photos du bâtiment



Contexte de la mission

Monsieur Haithem Ferradji sollicite une expertise technique en construction concernant des infiltrations d'eau et des traces d'humidité qui perdurent depuis des années au niveau de la verrière du bâtiment du tribunal judiciaire de la commune de Châteauroux.

Historique des événements

Avant notre visite, le requérant nous a fourni les informations suivantes : ce bâtiment historique, datant du XVII^e siècle, a vu sa verrière installée en 1987 lors des travaux d'aménagement du tribunal. Depuis de nombreuses années, des traces d'humidité sont constatées autour de cette structure vitrée. Les infiltrations d'eau ont causé des désordres dans les bureaux, endommageant également le mobilier et le service d'accueil unique du justiciable (SAUJ) situé au rez-de-chaussée, juste en dessous de la verrière.

Objectif de la mission

Le requérant sollicite notre expertise indépendante pour les objectifs suivants :

- Constater les désordres.
- Déterminer l'origine et la gravité des désordres.
- Recommander des solutions correctives.

Vous retrouverez, dans les chapitres suivants, le détail de notre analyse des causes et nos recommandations.

Description de l'Ouvrage et son Environnement

1/ Présentation du bien et situation géographique

Le bien concerné par la présente mission est le tribunal judiciaire de Châteauroux, situé place Lucien Germereau, 36019 Châteauroux BP 577.



Source - www.google.com/maps/

2/ Évaluation des risques et Catastrophes naturelles

Selon les informations fournies par GEORISQUES, la localité serait sujette à plusieurs risques majeurs, dont :

- Risque sismique de niveau 2/5, correspondant à un aléa « faible ».
- Exposition aux phénomènes de retrait et gonflement des sols argileux de niveau 2/3, correspondant à un aléa « moyen ».

Nous constatons qu'il y a eu 18 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophe naturelle (CAT-NAT) sur la commune du bien, dont dix sont liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Sécheresse : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400472A	01/02/2002	31/12/2002	15/06/2004	07/07/2004
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE2014522A	01/07/2019	30/09/2019	17/06/2020	10/07/2020
INTE9300001A	01/01/1991	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
INTE9300656A	01/01/1992	30/09/1992	06/12/1993	28/12/1993
INTE9400424A	01/10/1992	30/09/1993	08/09/1994	25/09/1994
INTE9800027A	01/10/1993	31/03/1997	02/02/1998	18/02/1998
INTE9800404A	01/10/1993	31/08/1998	22/10/1998	13/11/1998
INTX9110334A	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Il est à noter que la commune est dotée d'un Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI INDRE CACM, qui couvre les aléas suivants :

- ☞ Inondation : Par une crue à débordement lent de cours d'eau.

Constatations

Relevé des températures du 26/08/2024.

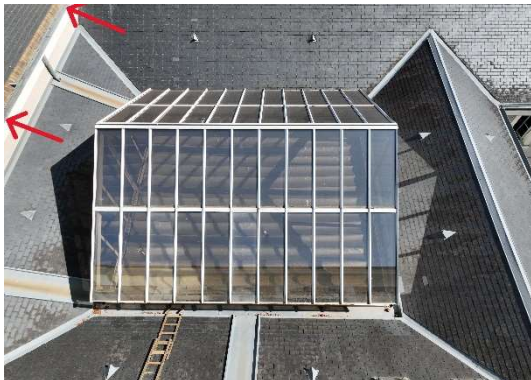
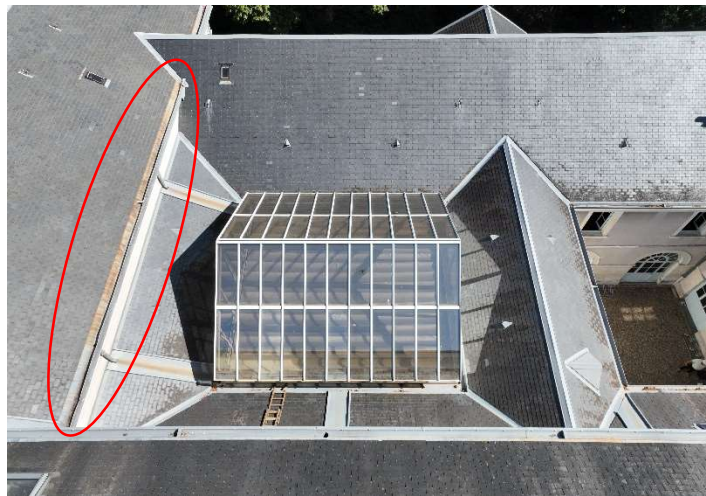
- ☞ Température intérieure : 23C°
- ☞ Température extérieure : 28C°

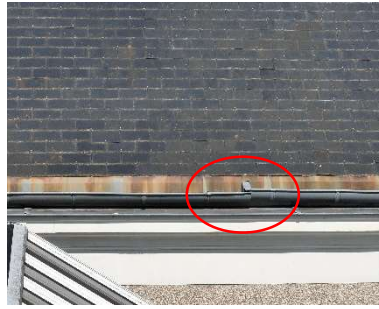
Lors de notre visite, nous avons constaté les désordres suivants :

Constatation 1 – Localisation : Toitures – verrière.

Description : Lors du survol de la verrière avec l'aide d'un drone, nous constatons sur l'une des toitures à proximité de la verrière située à l'aplomb de l'espace accueil.

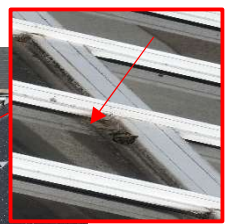
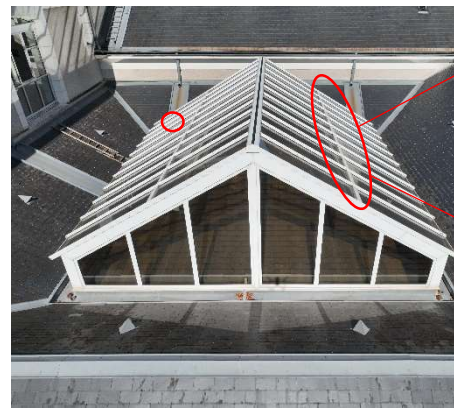
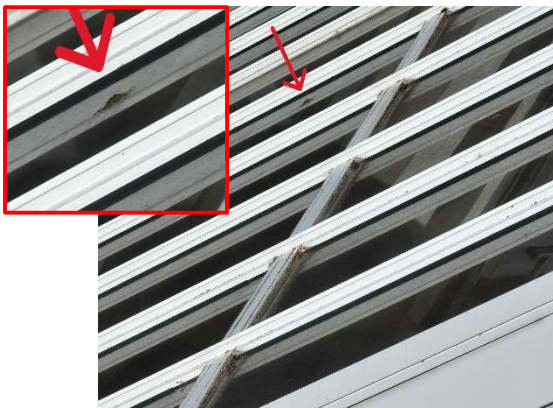
- Une gouttière suspendue qui présente des déformations voire une rupture de raccordement.



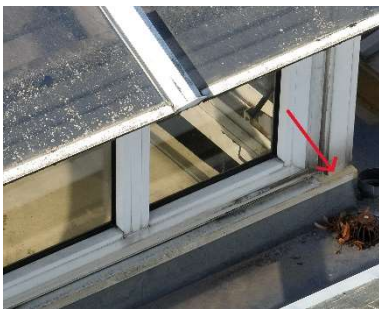


Au niveau de la verrière, nous constatons au travers du panneau en verre une aiguille qui présente une légère altération. Localisation : Partie gauche de la verrière, 5e rangée en partant du fond et sur le rang inférieur de la verrière.

Généralité : Nous notons que les joints étanches au niveau des traverses intermédiaires de part et d'autre de la verrière présentent des signes d'usure.

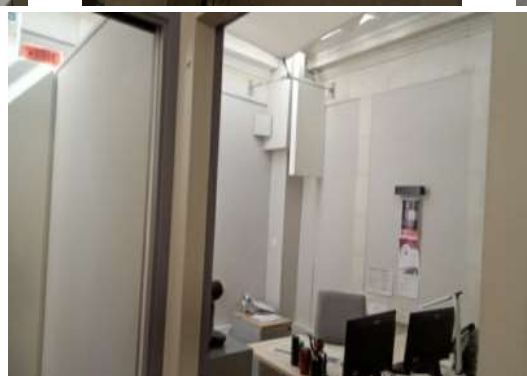
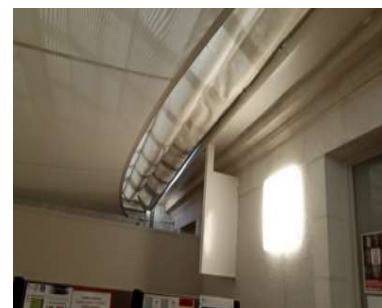
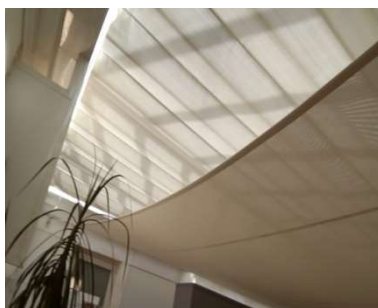
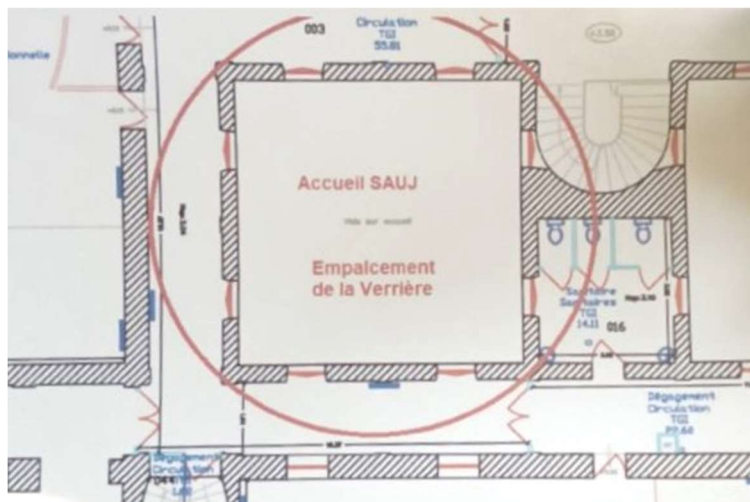


En faisant le tour de la verrière, nous observons sur les parties basses et angles de la verrière la présence de reprises ponctuelles et non pérennes. Nous faisons les mêmes constatations au niveau du faîtage.



Constatation 2 – Localisation : Espace accueil.

Description : À l'intérieur du bâtiment dans l'espace accueil, nous ne constatons aucun désordre de type infiltrations ni tâche d'humidité. La présence de rideaux occultants horizontaux ne nous a pas permis d'identifier de désordres. Selon les dires des personnes présentes à l'accueil, de récentes réparations ont déjà eu lieu sur le site.



Analyse des désordres

Lors de notre passage, par temps sec et ensoleillé, nous n'avons pas constaté de désordres dans l'espace accueil ni d'anciennes traces d'infiltrations. Selon les dires des personnes présentes à l'accueil et du technicien du site, des réparations ont eu lieu sur la verrière suite à d'anciennes infiltrations.

Nous nous sommes rendus dans les bureaux situés à l'aplomb de l'accueil où des fuites avaient été constatées par le passé, mais là encore, nous n'avons rien observé.

Enfin, les rideaux occultant sous la verrière ne nous ont pas permis d'identifier d'éventuelles traces d'infiltrations et/ou de condensation.

À l'extérieur du bien, nous avons constaté des désordres minimes tels que :

- **Désordres sur une gouttière suspendue indépendamment de la verrière** : Cette dernière présente des déformations et une rupture de raccordement, ce qui entrave l'évacuation correcte des eaux pluviales et peut contribuer à des ruissèlements anarchiques.
- **Usure des joints d'étanchéité** : Les joints d'étanchéité au niveau des traverses intermédiaires de la verrière montrent des signes d'usure avancée, réduisant leur efficacité à prévenir les infiltrations.
- **Altération d'une aiguille de la verrière** : située sur la partie gauche de la verrière, cette aiguille présente une légère altération, signe d'une présence d'humidité.
- **Reprises ponctuelles non pérennes** : Les réparations ponctuelles effectuées sur les parties basses et les angles extérieurs de la verrière ainsi qu'au niveau du faîtage ne sont pas durables et nécessitent des interventions plus robustes pour assurer l'étanchéité.

Évaluation des désordres.

Ces désordres, bien que minimes, peuvent entraîner de nouvelles infiltrations à long terme s'ils ne sont pas traités de manière adéquate. Les infiltrations d'eau peuvent non seulement endommager les structures internes et le mobilier, mais aussi favoriser le développement de moisissures et de champignons.

Recommandations de travaux

1. **Réparation de la gouttière suspendue**
 - Remplacer la gouttière déformée et réparer le raccordement pour assurer une évacuation correcte des eaux pluviales.
2. **Révision des joints étanches et réparation des aiguilles altérées**
 - Les joints étanches au niveau des traverses intermédiaires de la verrière doivent faire l'objet d'une inspection plus approfondie pour prévenir les infiltrations futures.
 - Vérifier minutieusement l'intégralité des aiguilles et les réparer le cas échéant.
3. **Amélioration des reprises ponctuelles**
 - Effectuer des réparations durables sur les parties basses et les angles extérieurs de la verrière ainsi qu'au niveau du faîtage pour éviter les infiltrations.
4. **Maintenance régulière**
 - Mettre en place un programme de maintenance régulière pour surveiller et entretenir la verrière et les systèmes d'évacuation des eaux.
 - Effectuer des inspections semestrielles pour vérifier l'état des joints d'étanchéité et des gouttières.
 - Prévoir des interventions préventives pour remplacer les éléments usés avant qu'ils ne causent des infiltrations

Enfin, une inspection plus approfondie de la structure porteuse de la verrière serait bénéfique.

Ces recommandations sont basées sur des constatations visuelles et nécessitent des inspections plus approfondies par des professionnels qualifiés dans les domaines des désordres constatés pour confirmer les causes des problèmes et préconiser les solutions les plus adaptées.

Conclusion de l'Expert

Les infiltrations d'eau et les traces d'humidité constatées par le passé au niveau de l'accueil et des bureaux situés à l'aplomb de la verrière du tribunal judiciaire de Châteauroux sont probablement dues à des défaillances dans les joints d'étanchéité et aux jonctions des zingueries en partie basses de la verrière. Les dernières réparations semblent avoir atténué les problèmes, mais des investigations et travaux supplémentaires sont nécessaires pour garantir une solution durable.

En suivant les recommandations de travaux, il sera possible de prévenir de futures infiltrations et de préserver l'intégrité de la verrière.

Il est ici rappelé que l'expert ne peut en aucune manière, dans son rapport, articuler des recommandations susceptibles d'entretenir une confusion avec une étude de réalisation. Pour d'évidents impératifs d'indépendance, l'expert n'est, en effet, pas habilité à participer à l'acte de construire et ne peut, ainsi, que formuler des constatations, des mises en garde et/ou des avis de principe.

Compte tenu des éléments susvisés, nous laissons, ainsi, le soin au requérant d'apprécier la suite à donner au présent dossier.

Expert central	Approbateur
Éric ANDRÉ Expert en bâtiment certifié et confirmé Certification Expert judiciaire en bâtiment par AFNOR Compétences	Nesrine TAAMALLY Responsable du pôle expertise Experte en bâtiment Ingénieur génie civil

Stéphane GIROIS
Directeur Lamy Expertise



Hervé THIBAUD
Directeur technique Lamy Expertise
Certifié Expert d'arbitrage par la CNEDIES

