Audit Toiture Terrasse CROUS

Nom : Azouani
Prénom : Zahir
Date de réponse : 15/05/2026 16:22:46

SECTION 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom du client : Crous

Nom de la résidence : La Colombiere

Adresse complète
Adresse : 570 route de ganges
Code postal : 34096
Ville : Montpellier
Pays : France
Région :

Nombre de bâtiments audités : 6

Date de l'audit : 15/05/2026

Inspecteur/Auditeur : Bourahla Samir

SECTION 2 : DONNÉES PAR BÂTIMENT

Informations par bâtiment :

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 1 et 2

État observé : Acceptable

Observations générales : Toiture vieillissante, mais en bon état. Plutôt bien entretenu. Ras voir photos.

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 3

État observé : Préoccupant

Observations générales : Toiture qui commence à montrer des signes de faiblesse, notamment au niveau de la membrane d'étanchéité. Elle commence à ne plus suivre les variations de température. Elle ne dillate plus. Voir photos

---

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 4

État observé : Préoccupant

Observations générales : Toiture vieillissante, qui ne dillate plus, voir photos. Prévoir de remplacer le plexiglas du skydome. Sinon elle est bien entretenu. Passage des gardiens régulier.

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 6

État observé : Acceptable

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Observations générales : Toiture terrasse sous décennale avec litiges en cour. Nous avons quand même effectué un nettoyage. Prévoir quand même de sécuriser les couvertines.

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 5

État observé : Acceptable

Observations générales :

SECTION 3 : PHOTOS

Photos par bâtiment :

Numéro/Nom du bâtiment concerné : Bâtiments 1 et 2

Photos :



Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo



Numéro/Nom du bâtiment concerné : Bâtiments 3

Photos :



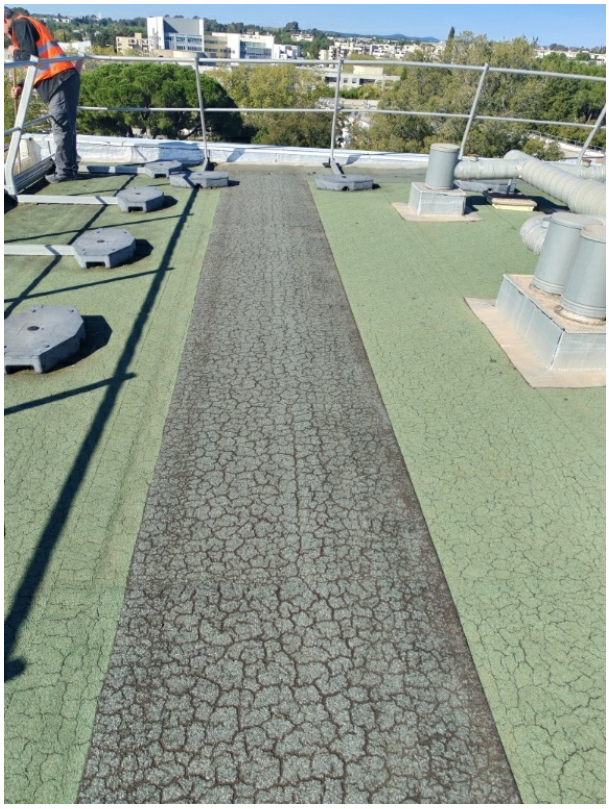
Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Numéro/Nom du bâtiment concerné : Bâtiments 4

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Photos :





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Numéro/Nom du bâtiment concerné : Bâtiments 6

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Photos :





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo



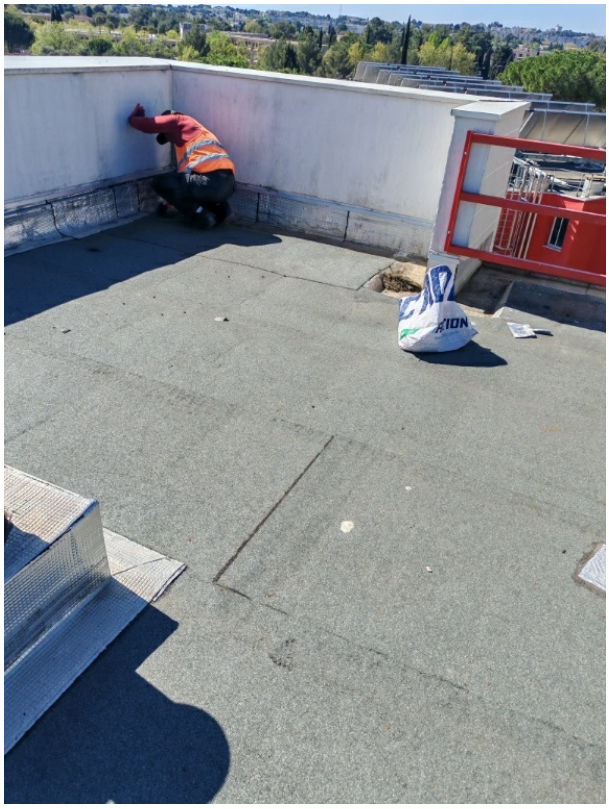


Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo



Numéro/Nom du bâtiment concerné : Bâtiments 5

Photos :



Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo





SECTION 4 : ÉVALUATION DÉTAILLÉE

Évaluation détaillée par bâtiment :

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 1 et 2

Membrane/Revêtement - État : Acceptable

Membrane/Revêtement - Commentaires : Vieillissante mais dans un bon état

État des couvertines : Acceptable

Couvertines - Commentaires :

Joints/Fissures - État : Acceptable

Joints/Fissures - Commentaires :

Évacuation eaux - État : Bon

Évacuation eaux - Commentaires :

Étanchéité - État : Acceptable

Étanchéité - Commentaires :

Accumulation débris/mousse - État : Acceptable

Accumulation débris/mousse - Commentaires : La toiture est plutôt bien entretenue.

Pentes/Ponts - État : Acceptable

Pentes/Ponts - Commentaires :

Accessibilité/Sécurité - État : Acceptable

Accessibilité/Sécurité - Commentaires : La terrasse est conforme au niveau de la sécurité.

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 3

Membrane/Revêtement - État : Mauvais

Membrane/Revêtement - Commentaires : La membrane ne dillate plus.

État des couvertines : Acceptable

Couvertines - Commentaires :

Joints/Fissures - État : Mauvais

Joints/Fissures - Commentaires :

Évacuation eaux - État : Acceptable

Évacuation eaux - Commentaires :

Étanchéité - État : Mauvais

Étanchéité - Commentaires :

Accumulation débris/mousse - État : Acceptable

Accumulation débris/mousse - Commentaires : Voir photos

Pentes/Ponts - État : Acceptable

Pentes/Ponts - Commentaires :

Accessibilité/Sécurité - État : Bon

Accessibilité/Sécurité - Commentaires : Ras au niveau de la sécurité du bâtiment.

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 4

Membrane/Revêtement - État : Acceptable

Membrane/Revêtement - Commentaires :

État des couvertines : Acceptable

Couvertines - Commentaires :

Joints/Fissures - État : Acceptable

Joints/Fissures - Commentaires :

Évacuation eaux - État : Acceptable

Évacuation eaux - Commentaires :

Étanchéité - État : Acceptable

Étanchéité - Commentaires : Toiture vieillissante mais plutôt bien entretenu. À surveiller quand même contenus des craquelures sur l'étanchéité.

Accumulation débris/mousse - État : Acceptable

Accumulation débris/mousse - Commentaires :

Pentes/Ponts - État : Acceptable

Pentes/Ponts - Commentaires :

Accessibilité/Sécurité - État : Bon

Accessibilité/Sécurité - Commentaires :

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 5

Membrane/Revêtement - État : Acceptable

Membrane/Revêtement - Commentaires :

État des couvertines :

Couvertines - Commentaires :

Joints/Fissures - État :

Joints/Fissures - Commentaires :

Évacuation eaux - État :

Évacuation eaux - Commentaires :

Étanchéité - État :

Étanchéité - Commentaires :

Accumulation débris/mousse - État :

Accumulation débris/mousse - Commentaires :

Pentes/Ponts - État :

Pentes/Ponts - Commentaires :

Accessibilité/Sécurité - État :

Accessibilité/Sécurité - Commentaires :

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 6

Membrane/Revêtement - État : Mauvais

Membrane/Revêtement - Commentaires : Bâtiments en cours de litige.

État des couvertines : Mauvais

Couvertines - Commentaires :

Joints/Fissures - État : Mauvais

Joints/Fissures - Commentaires :

Évacuation eaux - État : Acceptable

Évacuation eaux - Commentaires :

Étanchéité - État : Mauvais

Étanchéité - Commentaires :

Accumulation débris/mousse - État :

Accumulation débris/mousse - Commentaires :

Pentes/Ponts - État : Acceptable

Pentes/Ponts - Commentaires :

Accessibilité/Sécurité - État : Bon

Accessibilité/Sécurité - Commentaires :

SECTION 5 : DÉTECTION DE PROBLÈMES

Problèmes détectés par bâtiment :

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 1 et 2

Problèmes identifiés : Débris/Feuilles

Autre problème (préciser) :

Numéro/Nom du bâtiment :

Problèmes identifiés : Fissures/Craquelures

Autre problème (préciser) :

Numéro/Nom du bâtiment :

Problèmes identifiés : Fuites détectées

Autre problème (préciser) : Multiples problèmes sur cette terrasse qui encore sur décennal.

SECTION 6 : PRÉCONISATIONS & RECOMMANDATIONS

Recommandations par bâtiment :

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 1 et 2

PRIORITÉ HAUTE - Actions urgentes à effectuer et risques identifiés :

PRIORITÉ MOYENNE - Maintenance recommandée :

PRIORITÉ MOYENNE - Délai recommandé :

PRIORITÉ BASSE - Entretien préventif et suivi annuel : Pensé à faire l'entretien annuel, se sera suffisant pour l'instant.

Fréquence d'entretien recommandée : Semestriel

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiment 3

PRIORITÉ HAUTE - Actions urgentes à effectuer et risques identifiés :

PRIORITÉ MOYENNE - Maintenance recommandée :

PRIORITÉ MOYENNE - Délai recommandé : Prévoir des visites trimestrielle.

PRIORITÉ BASSE - Entretien préventif et suivi annuel :

Fréquence d'entretien recommandée : Trimestriel

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 4

PRIORITÉ HAUTE - Actions urgentes à effectuer et risques identifiés :

PRIORITÉ MOYENNE - Maintenance recommandée :

PRIORITÉ MOYENNE - Délai recommandé :

PRIORITÉ BASSE - Entretien préventif et suivi annuel : Prévoir des entretiens semestriel,ainsi que le remplacement du plexiglas de skydome.

Fréquence d'entretien recommandée : Semestriel

Numéro/Nom du bâtiment : Bâtiments 5

PRIORITÉ HAUTE - Actions urgentes à effectuer et risques identifiés :

PRIORITÉ MOYENNE - Maintenance recommandée :

PRIORITÉ MOYENNE - Délai recommandé :

PRIORITÉ BASSE - Entretien préventif et suivi annuel : Toiture vieillissante mais plutôt bien entretenu.

Fréquence d'entretien recommandée : Trimestriel

SECTION 7 : RÉSUMÉ & SIGNATURES

Résumé exécutif - Synthèse de l'audit : Conclusion
À l'issue de notre visite, il ressort que les toitures-terrasses font l'objet d'un entretien régulier et soigné de la part des équipes de gardiennage, ce qui contribue à préserver leur état général. Lors de notre passage, nous avons d'ailleurs procédé au débouchage et au nettoyage de plusieurs points singuliers.
Toutefois, les complexes d'étanchéité présentent un vieillissement avancé et homogène sur l'ensemble des bâtiments, caractérisé notamment par la présence généralisée de craquelures sur le revêtement. Si aucune infiltration n'est à déplorer à ce jour, cet état suggère une fin de vie technique proche et concomitante sur les six bâtiments. Le risque principal réside dans une défaillance simultanée des étanchéités, exposant le maître d'ouvrage à devoir gérer en urgence la réfection de l'ensemble du patrimoine.

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo

Aussi, nous préconisons d'engager dès à présent un plan pluriannuel de réhabilitation, bâtiment par bâtiment, sans attendre l'apparition des premières fuites. Cette démarche anticipée permettra de lisser l'investissement dans le temps, de planifier sereinement les interventions et d'éviter une mise en péril simultanée des six toitures.

Créé par Kizeo Forms - 2026 © Kizeo