

Syndicat des copropriétaires de
la Résidence « Les Grandes Coudraies »
représenté par le Syndic FONCIA COLBERT
35, rue Houdan
BP 13
92337 SCEAUX Cedex

Le 25 mai 2010

N 10031304

RAPPORT D'EXPERTISE

ETANCHEITE



PARC STATIONNEMENT COUVERT

RESIDENCE
LES GRANDES COUDRAIES

GIF SUR YVETTE (91)

Dossier suivi par :
Laurent MOUILLAC et Hervé JAOUEN

Cette mission nous a été confiée par le syndic FONCIA COLBERT au droit du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Grandes Coudraies » sise 12, rue du Val Vert 91190 GIF SUR YVETTE.

La mission est confirmée par OS n°95245145 en date du 26 mars 2010.

Les opérations d'expertises ont été menées le 22 avril 2010 par beau temps en présence de :

- | | |
|---------------|---|
| - Mr TORTECH | Président du syndicat des copropriétaires |
| - Mr BARDINET | Membre du Conseil Syndical |
| - Mr JAOUEN | Cabinet C.T.E. |

DECOR

La résidence est composée de plusieurs immeubles de grande hauteur, d'un parking extérieur et de boxes de stationnement individuels semi enterrés face à la rue du Val Vert.

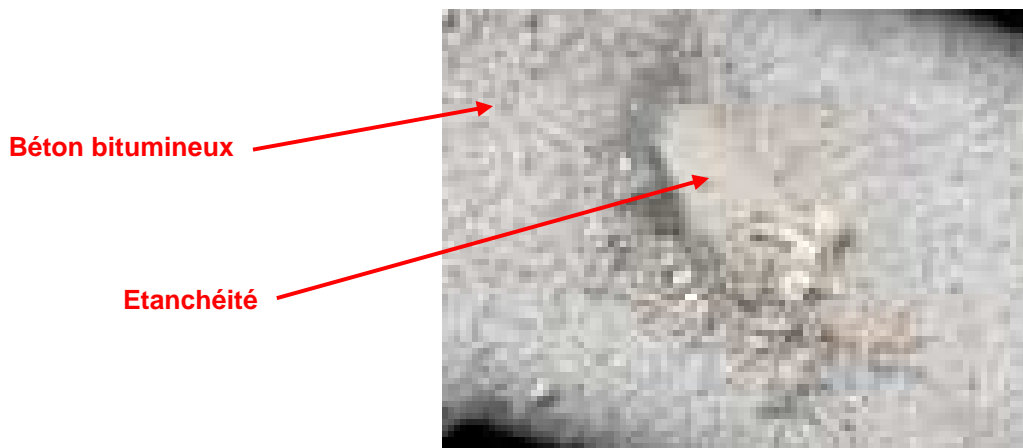




Les boxes de stationnement sont composés d'ouvrages en béton armé dont le plancher supérieur sert également d'aire de stationnement.



L'étanchéité de la surface à usage de parking supérieur est composée d'un complexe mixte à base de membranes bitumineuses en guise d'étanchéité et d'un enrobé en béton bitumineux en protection.



Hormis quelques nids de poules dispersés et une fissure, l'enrobé ne présente aucun désordre sur le plancher haut du parking enterré.



Il est plus dégradé dans la zone du parking.

Importante dégradation

**Désordre à la liaison entre
la zone remblayée et le
plancher BA.**



Le mur d'acrotère du parking est en parfait état. Il ne présente aucune fissure.

Les relevés d'étanchéité protégés par des becquets en béton préfabriqué sont également en parfait état.



Nous constatons régulièrement des dégradations du béton bitumineux à la liaison entre le parking sur remblai et les zones de stationnement sur dalle béton.



Il semblerait que cet enrobé a été réalisé il y a une quinzaine d'années.

ETAT DES PROBLEMES SIGNALES PAR LES UTILISATEURS

La visite de deux boxes du parking montre des traces de coulure anciennes qui semblent antérieures à la précédente réfection d'il y a 15 ans.

Un premier copropriétaire se plaint de la chute de poussières de calcite. Il n'a pas constaté la présence d'eau.

Un second nous permet de visiter son box. Celui-ci sert de remise. Nous y trouvons des meubles et entre autre un canapé en tissu non protégé. Ils ne présentent aucune trace d'humidité. Ce copropriétaire n'a également jamais constaté d'infiltration.

La structure est composée de prédalle avec certainement une dalle de compression. L'ensemble se comporte parfaitement. Nous ne constatons aucun défaut apparent hormis quelques corrosions des armatures. L'insuffisance d'enrobage des aciers et la carbonatation du béton sont à l'origine de ces désordres. Ils restent néanmoins bénins.

M TORTECH nous confirme qu'il n'a aucune plainte pour l'humidité.

ANALYSE

Le parking présente une bonne pente de l'acrotère vers le caniveau de la voie de circulation.

Le revêtement en enrobé se comporte normalement. Nous avons constaté une seule fissure sur sa longueur.

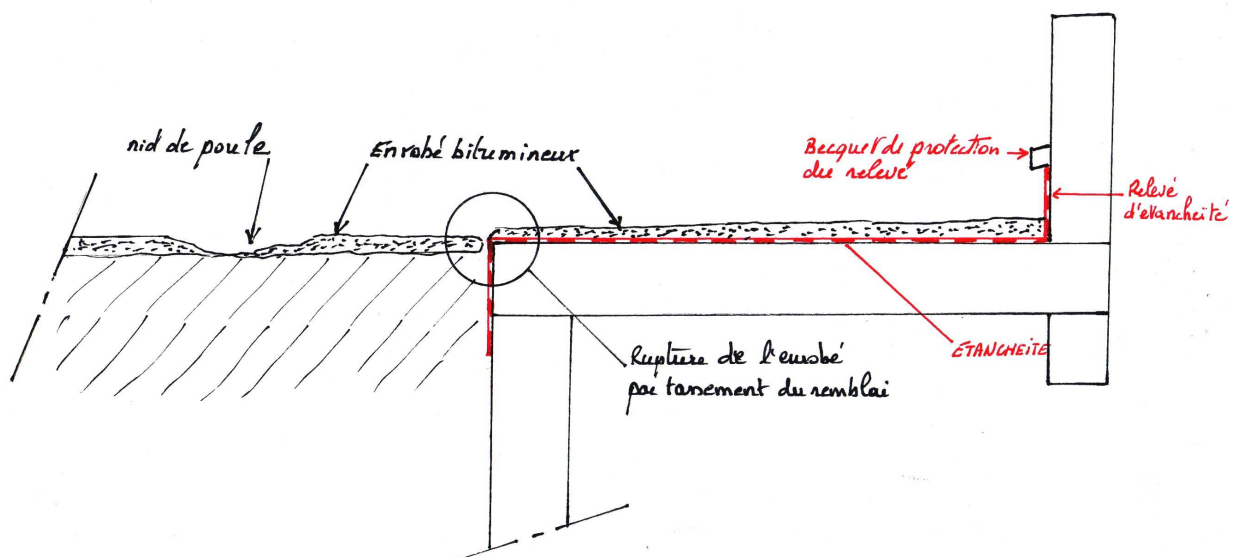
Par contre, nous constatons des dégradations de l'enrobé à la limite des boxes et de la voirie. A ces endroits, l'étanchéité est parfois à nu. L'épaisseur de l'enrobé sur le point dur que représente la rive des boxes est assez faible, de l'ordre de deux centimètres environ.

La voirie de partie courante présente des nids de poule importants qui nécessitent une réparation à court terme.

DIAGNOSTIC

Compte tenu de l'état de l'enrobé bitumineux de protection, du bon état des relevés d'étanchéité et de l'absence d'infiltration en sous face dans les boxes, nous concluons que l'étanchéité remplit parfaitement son rôle.

Par ailleurs, les désordres localisés à la liaison entre les boxes et le parking sur enrobé nous permettent de visualiser le complexe mis en œuvre.



Dans ces conditions, il ne nous semble pas opportun de réaliser des sondages destructifs.

Les différents désordres constatés dans les boxes, sauf informations nouvelles, sont donc antérieurs à la dernière réfection de l'étanchéité et de l'enrobé.

CONCLUSION

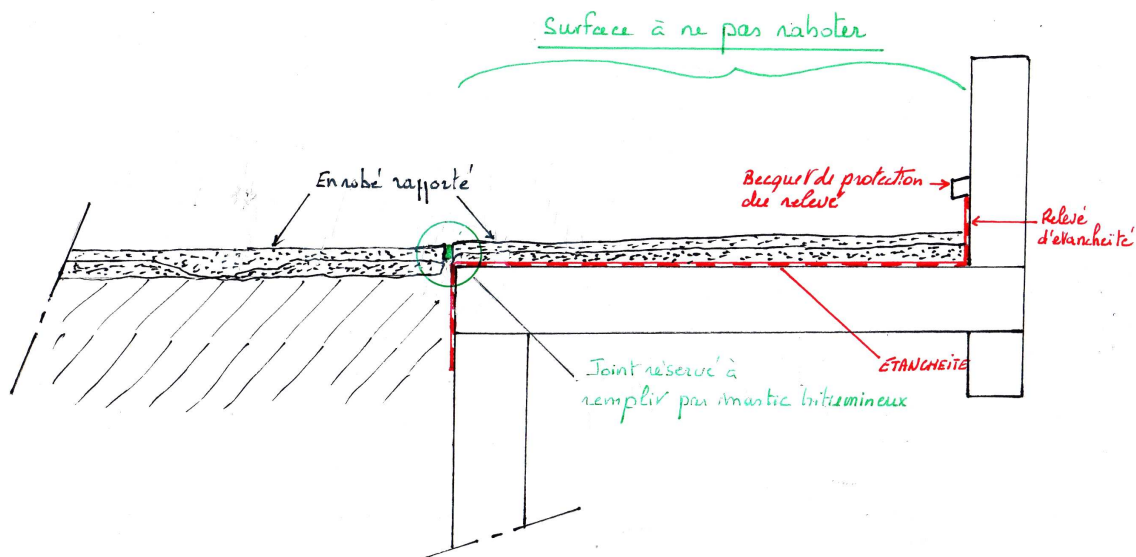
Hormis quelques traitements de fer à béton et la réparation de quelques épaufrures dans les boxes pour neutraliser la corrosion, les ouvrages sont en parfait état.

CONSEILS

Lors des prochains travaux de réfection du béton bitumineux du parking, il faudra veiller à ce qu'aucun rabotage ne soit réalisé sur le plancher haut des boxes.

Un décapage à haute pression ou un grenailage s'avèrera suffisant pour préparer le support et protéger l'étanchéité existante.

La mise en œuvre d'un joint de dilatation et d'une cornière de protection nécessaire pour assurer la protection et la pérennité de l'étanchéité à l'angle entre le remblai et le béton.



En foi de quoi et pour servir ce que de droit, nous avons rédigé le présent rapport d'expertise amiable, certifiant avoir procédé nous même aux opérations de diagnostic.

Ce constat ne représente pas un descriptif de conception ou de réalisation de travaux. Il ne saurait avoir valeur de mission partielle de programmation ou de budgétisation.

Laurent MOUILLAC