



**SOCOTEC**

**Assistance et Patrimoine**

Domaine du Millenium  
3, Impasse Henry Le Châtelier  
33 692 MERIGNAC CEDEX  
Tel : 05 57 29 06 10  
Portable : 06 14 20 88 57  
Mail: [anthony.figueiredo@socotec.com](mailto:anthony.figueiredo@socotec.com)

## Résidence LES JARDINS DE BALLERINA A,B et C VILLENAVE-D'ORNON



<b>Résidence</b>	<b>Résidence Les jardins de Ballerina</b> 2 RUE GUSTAVE GOUNOUILHOU 33140 Villenave d'Ornon	<b>N° de l'affaire</b> : 2206SDAQU000029
<b>Demandeur</b>	<b>PICHET IMMOBILIER SERVICES</b> 20 RUE DE CANTERANNE 33600 PESSAC	<b>Référence</b> : 12220/22/1389
		<b>Date de la visite</b> : 07/11/2022

### Audit préalable à la fin de l'assurance décennale

Fait à Mérignac Le 07/11/2022	<b>Auteur du rapport</b> Anthony FIGUEIREDO et Hugues PARISON	Signature 
----------------------------------	--	---------------

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, que par publication ou communication in extenso.

## ► Sommaire

► 1. Observations préalables.....	3
1.1 Descriptif de la mission .....	3
1.2 Contenu du rapport .....	3
1.3 Visite sur site .....	4
1.4 Contexte .....	4
1.5 Documents remis.....	4
► 2. Généralités .....	5
2.1 Localisation.....	5
2.2 Description générale .....	5
► 3. Constats .....	6
3.1 Introduction.....	6
3.2 Désordres pouvant faire l'objet d'une déclaration DO.....	7
3.3 Désordres constatés sur la résidence ne pouvant faire l'objet d'une déclaration DO .....	19
► 4. Conclusion / Synthèse .....	34

## ► 1. Observations préalables

### 1.1 Descriptif de la mission

**Mission proposée :** Audit technique de la résidence « LES JARDINS DE BALLERINA » à VILLENAVE D'ORNON.

- Réalisation d'une visite sur site afin de lister les désordres présents sur la résidence.
- Fourniture d'un rapport listant l'ensemble de nos remarques et faisant part de nos recommandations.

**Objectif :**

- Lister les différents désordres constatés lors de notre visite de manière générale.
- Conclure en précisant les désordres pouvant faire l'objet ou non d'une demande de prise en compte dans le cadre de l'assurance décennale.
- Option retenue : visite des parties privatives.

**Ouvrages concernés par notre mission :**

- Bâtiments collectifs : A, B et C
- Maisons individuelles : Sans objet.
- Parties communes : Circulations horizontales et verticales, parking souterrain, locaux annexes (vélo, poubelles).
- Visites des logements ayants pris RDV en amont directement avec nous. Nous avons visité au total 30 logements sur 94.

**Pour mémoire :**

L'assurance décennale prend en charge les dommages dont le degré de gravité est important, menaçant l'intégrité du bâtiment :

- Désordres qui portent préjudice à la stabilité du bâtiment.
- Désordres qui touchent un élément constitutif ou d'équipement du bien, le rendant impropre à sa destination d'origine.
- Désordres qui fragilisent un équipement inséparable de la construction.

Notre mission est limitée aux ouvrages visibles, sans démontage. Il n'a pas été réalisé de sondages destructifs et aucun moyen d'accès spécifique n'a été utilisé (hormis une échelle télescopique de 3.30m pour l'accès aux toitures terrasse des bâtiments A, B et C).

Les éléments extérieurs de la résidence font partie de notre mission : Façades, allées piétonnes, voiries, espaces vert etc. Comme indiqué dans notre proposition 2206SDAQU000029. La vérification de l'intérieur des logements fait partie de notre mission, conformément au descriptif de notre mission, et dans les conditions explicitées dans ce dernier.

### 1.2 Contenu du rapport

Le présent rapport synthétise la visite réalisée sur place.

Il intègre nos observations et constats suite à cette dernière. Il correspond à la phase 1 décrite dans notre devis (la totalité des logements n'a pas été visité).

En complément des désordres pouvant être déclarés à l'assureur dans le cadre de la décennale, nous avons également listé l'ensemble des ouvrages présentant des défauts, et pour lesquels une intervention serait éventuellement à envisager.

### 1.3 Visite sur site

La visite sur site a été réalisée sur une journée, le :

- Jeudi 14 Octobre 2022.

Par :

- Anthony FIGUEIREDO et Hugues PARISON

Nous avons été accompagnés le jour de notre visite par Monsieur GALLETEAU (Assistant Gestionnaire en charge de la résidence pour le compte de PICHET) et un responsable des services techniques de PICHET. Dans l'ensemble, nous n'avons pas rencontré de difficulté particulière lors de la réalisation de l'audit.

Nous avons pu accéder à l'ensemble des parties communes, aux parkings et aux toitures terrasse des trois bâtiments et faire un constat sur les façades extérieures et les circulations intérieures.

Chronologiquement, nous avons réalisé notre inspection visuelle de la manière suivante :

- Tour préalable de la résidence.
- Visite des logements (C106, C102, C206, C203, C103, C005, B201, B101, B110, A203, C303, C305, B206, B208, A206, A101, A102, B211, B201, B101, C003, A207, A103, A302, A201, C004, C306, C204, B002, C202).
- Parties communes du bâtiment A,
- Toiture terrasse du bâtiment A,
- Parties communes du bâtiment B,
- Toiture terrasse du bâtiment B,
- Parties communes du bâtiment C,
- Toiture terrasse du bâtiment C,
- Parking au sous-sol du bâtiment C,
- Façades extérieures des bâtiments.
- Parking en extérieur.
- Espaces verts.
- Cheminement piéton.

### 1.4 Contexte

L'intervention de SOCOTEC fait suite à une demande du SDC de la résidence, à l'approche de la fin de la garantie décennale de cette dernière. Les objectifs sont définis ci-avant.

### 1.5 Documents remis

Afin de réaliser notre mission, le SDC de la résidence « Résidence LES JARDINS DE BALLERINA », représenté par **PICHET IMMOBILIER SERVICES** nous a remis les documents suivants :

- Plans.
- Tableau récap des dossiers DO.

## ► 2. Généralités

### 2.1 Localisation

La résidence concernée par la présente mission « Les jardins de Ballerina » est située au 2 RUE GUSTAVE GOUNOUILHOU 33140 à Villenave d'Ornon.

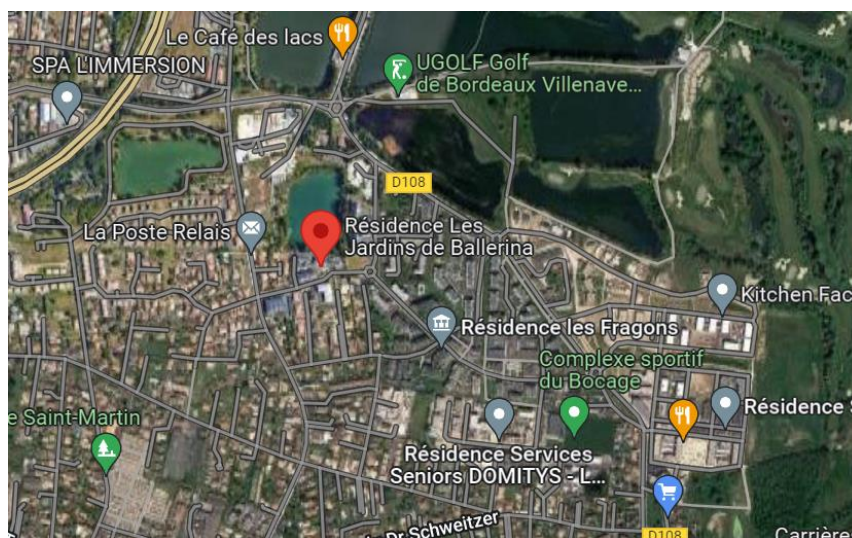
Figure 1 - Localisation Google Maps du lieu d'intervention



### 2.2 Description générale

La résidence est composée de trois bâtiments A, B et C en R+3. Ces derniers sont de configurations et de conceptions identiques. L'accès au parking sous terrain en sous-sol du bâtiment C se fait par une porte automatique basculante. L'accès aux parkings aérien est libre. Tout autour se situe des espaces verts communs. Notons la présence d'une air de jeux au sein de la résidence.

Figure 2 - Vue aérienne du lieu d'intervention



## ▶ 3. Constats

### 3.1 Introduction

Les bâtiments A et B de la résidence se composent de la façon suivante : 4 niveaux avec des parkings extérieurs et semi couvert au RDC. Les circulations intérieures communes sont accessibles par des halls, un escalier et un ascenseur qui desservent les différents étages et logements.

La conception du bâtiment C est équivalente, ce dernier comporte lui un parking en sous-sol.

Les façades sont maçonnées et enduites mais comportent également un bardage bois, notamment au dernier étage ainsi qu'au niveau des balcons. Les menuiseries extérieures sont en PVC double vitrage et intègrent des volets roulants et battants. Des terrasses et des balcons sont également présents en façades. Ces derniers sont protégés par des garde corps en métal et en verre. En toiture, la résidence est composée d'une étanchéité bitumineuse autoportée.

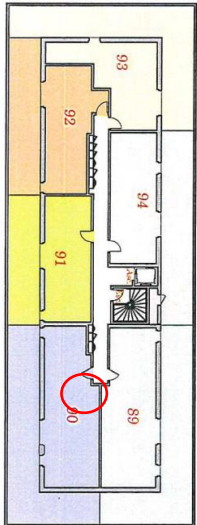


Les trois halls d'entrée au sol sont carrelés et de la moquette est présente dans les étages. Les escaliers sont peints. Le SAS menant au parking est en béton peint, le plafond est floqué. Aux murs, l'ensemble des circulations sont recouvertes d'une toile de verre peinte. La cage d'escalier comporte un enduit gouttelette d'intérieur.

Au plafond, au RDC, dans les circulations et la cage d'escalier, un enduit gouttelette d'intérieur est présent.

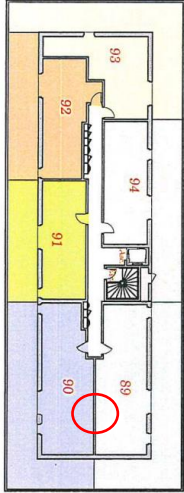
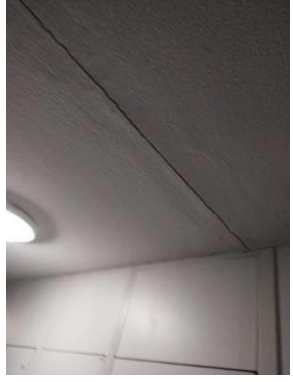

Les parkings semi couverts en RDC sont en béton et les plafonds sont également floqués.

Dans la suite de notre rapport, nous listerons les désordres que nous avons constatés au moment de notre passage sur site. Ils seront classés par ordre d'importance.

### 3.2 Désordres pouvant faire l'objet d'une déclaration DO




Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment C Circulation R+3	 <i>3ème étage</i>	Plafond		Traces d'infiltrations d'eau sur le plafond de la circulation ayant dégradé le revêtement du plafond. (salissures, peinture cloquée)	<p>Etant donné que nous sommes au dernier étage de l'immeuble, l'infiltration d'eau semble donc provenir du toit.</p> <p>Il faudra tout de même déterminer si cette infiltration est toujours d'actualité par temps de pluie.</p> <p>L'expert DO est à solliciter, il pourrait être interrogé afin de déterminer si le désordre est dû à un problème de maintenance ou de conception</p>
				On remarque que cette dégradation est située sur une bande de peinture plus récente que la peinture du plafond. Il est probable qu'une reprise ait déjà eu lieu dans le passé. (A vérifier)	


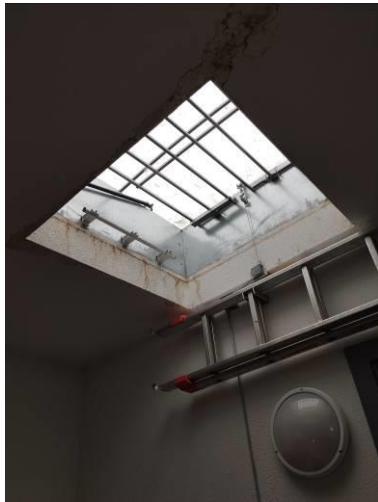


déclaration en DO

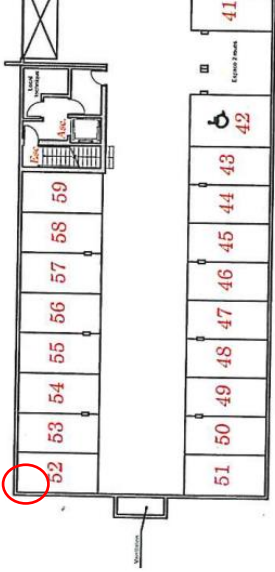



Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment C Circulations R+3, R+2, RDC Joint de dilatation		Plafonds et murs		On remarque une fissuration sur les murs et les plafonds au niveau du joint de dilatation dans les circulations.	Suivre l'évolution l'ouverture du joint de dilatation afin de constater ou non de son activité. solliciter l'avis de l'expert, DO ?
				Sur la photo du plafond (prise au R+1) on constate que des reprises ont déjà eu lieu mais que la dégradation persiste	

déclaration en DO

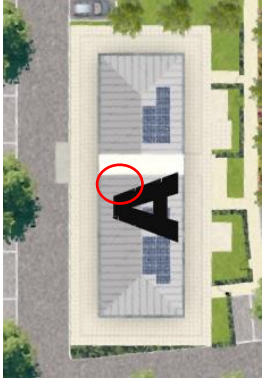








Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A, B1, B2 et C Charnières	/	Volets sur l'ensemble des façades		<p>On remarque une usure avancée des charnières des volets. (oxydation)</p> <p>On remarque également que les fixations de ces charnières sont défectueuses à certains endroits.</p> <p>Un volet a déjà chuté.  déjà déclaré en DO  dossiers SDO 21006878 et 21006874  garantie DO partielle, tvx faits</p>	<p>Il existe un risque de chute des volets étant donné le problème de fixation.</p> <p>Possible problème de fixation à la construction ?</p> <p>solliciter l'avis de l'expert, DO ?</p>
Circulation Bâtiment A, B1, B2 et C		Sol, dallage	 	<p>Affaissement et surélévation du dallage à certains endroits</p> <p>Au niveau des places de parking du bâtiment A, ces déformations sont sans doute dues au développement des racines des arbres.</p> <p>déclaration en DO</p>	<p>Cette disposition peut engendrer un risque de chute. Par conséquent, l'utilisation normale du cheminement peut être remise en cause.</p> <p>L'expert DO est à solliciter en ce qui concerne les désordres pouvant engendrer des chutes. Il pourrait être interrogé en ce qui concerne les désordres qui pourraient évoluer.</p>




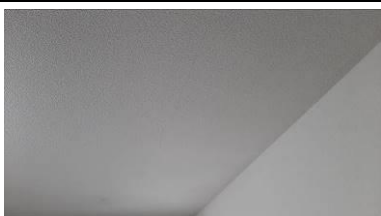
Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B2 R+3		Lanterneau de désenfumage		<p>Fuite d'eau importante au niveau du lanterneau de désenfumage.</p> <p>L'étanchéité en toiture autour du lanterneau n'est plus efficace.</p> <p>L'eau ruisselle sur l'escalier jusqu'au RDC (S'assurer que l'eau n'entre pas en contact avec les installations électriques des panneaux solaires en RDC sous l'escalier)</p> <p>dossier DO déjà ouvert, en cours de contestation car</p>	<p>L'étanchéité à l'eau de la toiture est compromise. Nous vous conseillons de déclarer ce désordre en Dommage Ouvrage et de faire intervenir l'expert, à minima lui demander son avis.</p> <p>réparation prévue non efficace</p>
Cheminement Bâtiment A, B1, B2 et C		Sol, cheminements		<p>Fissuration du cheminement piéton extérieur à différents endroits</p> <p>déclaration en DO</p>	<p>Cette disposition peut engendrer un risque de chute. Par conséquent, l'utilisation normale du cheminement peut être remise en cause.</p> <p>L'expert DO est à solliciter en ce qui concerne les désordres pouvant engendrer des chutes. Il pourrait être interrogé en ce qui concerne les désordres qui pourraient évoluer.</p>

Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment C Parking sous terrain		Conduite évacuation EU		<p>Fuite ou infiltration en cours au niveau d'une conduite d'évacuation d'eau située dans le parking</p> <p>déclaration en DO</p>	<p>Chercher la cause et la provenance de l'eau afin de supprimer son écoulement.</p> <p>Faire intervenir l'expert, à minima lui demander son avis.</p>
Bâtiment B1 et B2 Extérieur		Caquette métallique		<p>La casquette métallique s'est décrochée du mur sur plusieurs mètres à 2 endroits. Risque de chute sur les résidents.</p> <p>déjà déclaré en DO mais non garantie (cause extérieure) à déclarer en MRI après expiration DO</p>	<p>Cette disposition peut engendrer un risque pour les résidents. Solliciter l'expert, à minima de lui demander son avis.</p>





Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B1		Mur Escalier R+2		<p>Traces d'infiltrations d'eau sur le mur provenant de la petite toiture plate extérieure. En effet cette toiture ne permet pas l'écoulement correct de l'eau. (Info communiquée par notre accompagnateur PICHET le jour de la visite)</p> <p>déjà déclaré en DO (dossier SDO 21017701) en cours de traitement</p>	<p>Nous vous conseillons de solliciter l'expert, à minima de lui demander son avis.</p> <p>Déjà en DO ?</p>
Bâtiment B2		Cheminement pavé		<p>Les pavés des cheminements créés récemment permettant aux locataires d'accéder à la chaussée ne sont pas correctement scellés dans le sol (Risque de chute)</p> <p>hors assiette DO aménagements postérieurs à la réception des bâtiments chiffrage en cours</p>	<p>Cette disposition peut engendrer un risque de chute. Par conséquent, l'utilisation normale du cheminement peut être remise en cause.</p> <p>L'expert DO est à solliciter en ce qui concerne les désordres pouvant engendrer des chutes. Il pourrait être interrogé en ce qui concerne les désordres qui pourraient évoluer.</p>

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A		Mur escalier RDC		Traces d'infiltration d'eau sur le mur. L'origine de cette infiltration n'est pas connue.  à déclarer	Chercher la cause et la provenance de l'eau afin de déterminer si vous pouvez déclarer ce désordre en Dommage Ouvrage et faire intervenir l'expert.
Toiture Bâtiment A, B1, B2, C	/	Couvertines et faitages métalliques		De façon globale, le jointage entre les éléments métalliques des toitures (faitage et couvertine) est mal mis en œuvre et/ou est détérioré par le temps et les intempéries.  Des reprises ont déjà eu lieu à différents endroits mais elles sont déjà détériorées.  pas de déclaration possible en DO sans dommages le syndic fera établir un devis de travaux correctifs par TOITURES 33 et SO ROOF pour tvx préventifs	L'étanchéité à l'eau de la toiture est compromise. Nous vous conseillons de déclarer ce désordre en Dommage Ouvrage et de faire intervenir l'expert.


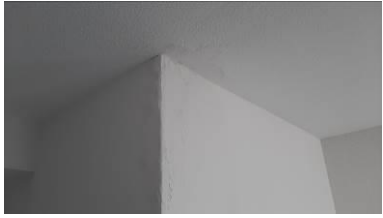


Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Appt C102	/	Plafond		Présence d'une tâche noirâtre au plafond de la salle bain au-dessus de la baignoire. La peinture gouttelette cloque. <b>à déclarer</b>	Infiltration ou problème d'humidité dans la salle de bain. Nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert à ce sujet.
Appt C102, B110, A206, B211, C004, A302, B002	/	Chaudière		De nombreux locataires lors de notre visite se sont plaints de différents problèmes concernant leur chaudière. <b>ne relève pas de la DO</b>	Les désordres liés aux chaudières semblent récurrents. Nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert à ce sujet.
Appt C203, B208, A302, A206	/	Mur		Présence d'une fissure à la jonction entre un mur béton et le plafond. La fissure fait plusieurs cm de long, notons de légère épaufure. A302	La fissure à moyen terme peut s'aggraver et s'étendre. Nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert à ce sujet.  <b>à déclarer</b>
				Présence d'une fissure à la jonction entre un mur béton et le plafond. La fissure fait plusieurs cm de long, notons de légère épaufure. C203	


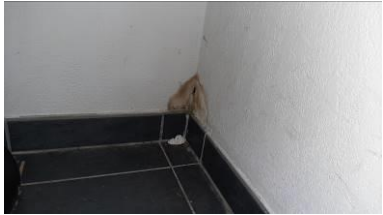
Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
				<p>Présence d'une fissure à la jonction entre un mur béton et le plafond.</p> <p>La fissure fait plusieurs cm de long, notons de légère épaufrure.</p> <p>B208</p>	
Appt C206, C103, A206, A101, A102, B211, A207, A103, B002, C202	/	Fissure		<p>Nous avons constaté dans plusieurs logements une fissure au plafond de plusieurs mètre de long.</p> <p>Cette fissure (engendre pas de désordre sur la structure à court terme. Toutefois, de par la répétition des désordres, ces fissures sont à prendre en compte.</p>	Nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert à ce sujet.
					
					

à déclarer



Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
			 		
Appt A203	/	Fissure		Fissure en escalier sur un mur au niveau de la terrasse.	Ravalement des revêtements extérieurs à moyen terme. Suivre l'évolution visuelle de la fissure car peut engendrer des incidences sur la structure de l'ouvrage à long terme. solliciter l'avis de l'expert, DO ?  <b>à déclarer</b>
Appt B211	/	Fissure		Fissure en escalier sur un mur au niveau de la terrasse.	Ravalement des revêtements extérieurs à moyen terme. Suivre l'évolution visuelle de la fissure car peut engendrer des incidences sur la structure de l'ouvrage à long terme. solliciter l'avis de l'expert, DO ?  <b>déjà déclaré en DO (dossier SDO 21015349) non garanti</b>




Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Appt B201	/	Plafond		Infiltration au plafond dans la chambre 2 et le salon.	L'étanchéité à l'eau de la toiture est compromise. Nous vous conseillons de déclarer ce désordre en Dommage Ouvrage et de faire intervenir l'expert.
				Le logement est vacant, les dégâts sont déjà bien avancés. Au-dessus des plafonds se situe des terrasses de logements. <b>déjà déclaré en DO (DO21023110) en cours de traitement</b>	
Appt B101, C003	/	Plafond		L'enduit gouttelette au plafond se décroche dans la chambre 1. Le décollement est localisé. Nous ne notons pas de trace d'infiltration. B101	Nous ne connaissons pas l'origine de ses désordres. Infiltration ? Humidité ? Etat d'usage ? Suivre l'évolution de l'état des plafonds et solliciter l'avis de l'expert.  <b>à déclarer</b>
				L'enduit gouttelette au plafond dans la salle de bain cloque. Absence de tâches. C003	

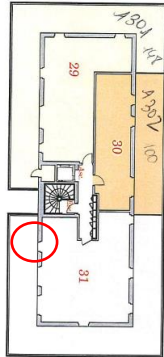

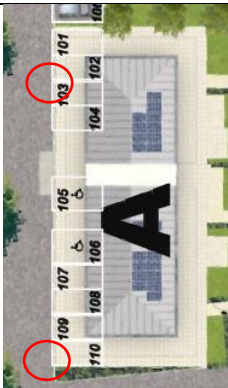

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Appt A207	/	Menuiserie		La menuiserie dans le salon lorsqu'elle est fermée ne jointe pas correctement. Nous avons constaté la présence d'un jour entre les deux vantaux (5mm) lorsque la menuiserie est fermée.	Défaut d'étanchéité de menuiserie. Problème de pose ? Mauvais réglage ? solliciter l'avis de l'expert DO.  <b>à déclarer</b>
Appt A103	/	Fissure		Fissure en escalier et verticale sur un mur au niveau de la terrasse.	Ravalement des revêtements extérieurs à moyen terme. Suivre l'évolution visuelle de la fissure car peut engendrer des incidences sur la structure de l'ouvrage à long terme. solliciter l'avis de l'expert, DO ?  <b>à déclarer</b>
Appt A103	/	Cloison		Infiltration recensé à l'angle d'une cloison dans un placard. Nous ne connaissons pas l'origine de cette infiltration.	Nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert à ce sujet.  <b>à déclarer</b>




### 3.3 Désordres constatés sur la résidence ne pouvant faire l'objet d'une déclaration DO



Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A, B1, B2 et C Toiture terrasse	/	Evacuation eau toiture terrasse		<p>De façon généralisée sur les bâtiments, l'eau ne s'évacue pas correctement des toitures terrasses.</p> <p>Soit les évacuations sont bouchées par des végétaux, soit le niveau de la terrasse est en dessous du niveau de l'évacuation.</p> <p>sous contrat d'entretien avec ATILLA (demande correctifs par Syndic)</p>	Déboucher les évacuations d'eau et vérifier si l'eau s'évacue correctement.
Bâtiment A, B1, B2 et C Toiture terrasse	/	Gaines câbles électriques panneaux solaires		<p>Les gaines plastiques protégeant les câbles électriques sont endommagées et ne remplissent plus correctement leur fonction de protection.</p> <p>sous contrat d'entretien avec JP SUN (demande correctifs par Syndic)</p>	Remplacer ces gaines afin que les câbles électriques ne se détériorent pas

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A, B1, B2 et C Façade	/	Ensemble des façades		Les façades sont noircies par la stagnation et les écoulements d'eau  hors DO en cours de chiffrage	Ravalement des revêtements extérieurs à moyen terme.
Bâtiment A, B1, B2 et C Façade	/	Ensemble des bardages bois		Peintures bardages bois détériorées  hors DO en cours de chiffrage	Ponçage et remise en peinture des éléments de bardage bois sur toutes les façades. Remplacement à long terme.
Bâtiment A, B1, B2 et C Façade	/	Ensemble des nez de balcon		Fissures et salissures sur les nez de balcon. Ces fissures peuvent engendrer des désordres plus importants sur les ferraillements des balcons par la suite.  hors DO en cours de chiffrage	Reprise des fissures

Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A, B1 et B2	/	Sol Ascenseur		Carreaux de carrelage cassés  travaux déjà chiffrés, prévus à l'ODJ de l'AG 2023	Remplacer les carreaux cassés
Bâtiment A R+3	<p>3ème étage</p> 	Gaine technique EDF R+3		Présence de câbles nus potentiellement sous tension  intervention demandée à un électricien	S'assurer que le câble n'est pas sous tension et le protéger des contacts directs

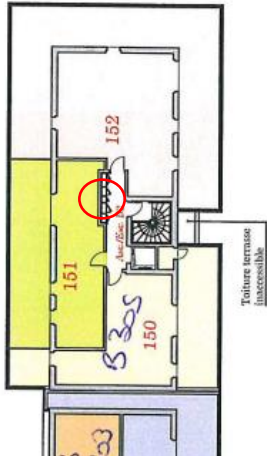

Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A R+3	 <i>3ème étage</i>	Murs de l'escalier R+3		Présence de plusieurs micro fissures sur les murs de l'escalier (microfissures en escalier, horizontales et verticales)  à déclarer	Reprise des fissures
Bâtiment A Parking		Murs places de parking couvertes		Présence de plusieurs micro fissures sur les murs des places de parking couvertes Place 110 et place 102  à déclarer	Reprise des fissures

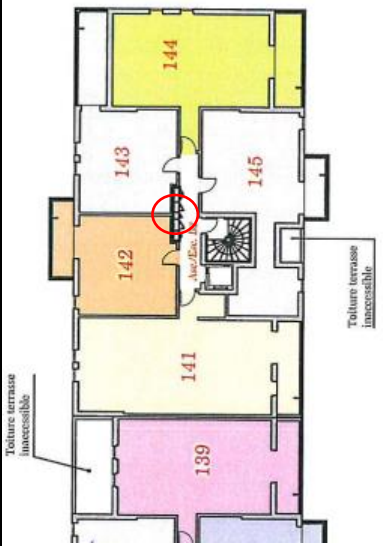

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment A		Façade extérieur		Présence d'une fissure verticale  à déclarer	Reprise de la fissure
Bâtiment B1 Parking		Murs places de parking couvertes		Présence de plusieurs micro fissures sur les murs des places de parking couvertes Place 97  à déclarer	Reprise des fissures
Bâtiment B1 Hall d'entrée	/	Plan d'intervention	/	Absence de plan d'intervention demande correctif à la société de sécurité incendie	Mettre en place le plan d'intervention





Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
<p>Bâtiment B1 R+2</p>		<p>Gaine technique Service Généraux R+2</p>		<p>Présence d'un trou dans le plancher de la gaine technique</p> <p>demande devis à entreprise générale du bâtiment</p>	<p>Reboucher le sol de la gaine avec un matériau incombustible</p>

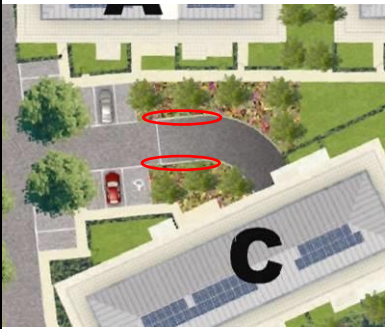



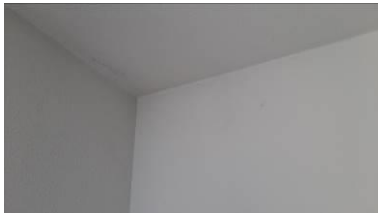






Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B2 Parking		Murs places de parking couvertes		Présence de plusieurs micro fissures sur les murs des places de parking couvertes Place 87  à déclarer	Reprise des fissures
Bâtiment B2		Gouttières verticales		Présences de traces noirâtres autour de la gouttière laissant penser à un problème d'évacuation de l'eau  sous contrat d'entretien avec ATILLA (demande correctifs par Syndic)	S'assurer que l'évacuation de l'eau via la gouttière s'effectue correctement.  Ravalement des façades à moyen terme.





Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B2 R+3		Gaine technique EDF R+3		Présence d'isolant dans la gaine.  demande devis entreprise générale du bâtiment	Enlever l'isolant sur le coffret électrique et reboucher le trou sur le plafond afin que l'isolant cesse de tomber.





Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B2 R+2		Gaine technique AEP R+2		Présence de sable dans la gaine.  RAS, pratique courante pour obturer la gaine technique en RDC	Comprendre les raisons de la présence de ce sable. (Fuite ?)

Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Bâtiment B2 R+1		Gaine technique EDF R+1		<p>Plafond rebouché avec du papier.</p> <p>demande devis entreprise générale du bâtiment</p>	Reboucher le plafond de la gaine avec un matériau incombustible.
Bâtiment B2 R+2		Gaine technique SG R+2		<p>Présence d'un trou dans le plancher le gaine technique.</p> <p>demande devis entreprise générale du bâtiment</p>	Reboucher le sol de la gaine avec un matériau incombustible.


Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Rampe Parking		Couvertines béton		<p>Les couvertines bétons des 2 murets sécurisant l'accès à la rampe véhicule donnant accès au parking souterrain se désolidarisent du muret.</p> <p>Les deux murets sont touchés par la même pathologie.</p> <p>demande devis au maçon</p>	Reboucher la fissures afin d'empêcher les infiltrations d'eau pouvant apporter des dégradations supplémentaires.
Appt C102	/	Menuiserie		<p>Le locataire le jour de notre visite nous a relaté des problèmes de joint sur deux des menuiseries du logement.</p> <p>tx correctifs à superviser par la GL</p>	Réaliser un réglage des menuiseries.
Appt C206	/	Fissure		<p>Présence d'une fissure au plafond, l'enduit cloque.</p> <p>à déclarer</p>	Ne nécessitant pas d'intervention à court terme. Toutefois, suivre l'évolution de cette fissure.
Appt C203, B211, C202	/	Microfissure		<p>Micro fissure sur cloison.</p> <p>à déclarer</p>	Ces désordres sont esthétiques et ne nécessitent pas d'intervention à court ou moyen terme, toutefois, suivre l'évolution des fissures dans le temps.

Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Appt C103	/	Infiltration		Présence d'une ancienne trace d'infiltration au plafond dans la cuisine. L'infiltration a été traitée selon les déclarations de l'occupante le jour de notre visite.	Suivre l'évolution des tâches au plafond.  ✓
Appt A203	/	Infiltration		L'occupant le jour de notre visite nous relaté une infiltration à l'angle au plafond depuis sa terrasse. Le jour de notre visite nous n'avons pas pu constater la présence d'eau.	Suivre et traiter l'infiltration. Désordre esthétique. hors DO
Appt 305, C306 et A302	/	Claustra	 	Manque de lames sur certains claustras bois en toiture terrasse des appartements situés au R+4.  demande devis entreprise générale du bâtiment	Réparer les claustras.

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Appt B206	/	Cloison		Fissure verticale sur cloison.  à déclarer	Ces désordres sont esthétiques et ne nécessitent pas d'intervention à court ou moyen terme, toutefois, suivre l'évolution des fissures dans le temps.
Appt B206	/	Plafond		Présence d'une ancienne trace d'infiltration au plafond dans la cuisine. L'infiltration a été traitée selon les déclarations de l'occupante le jour de notre visite.	Suivre l'évolution des tâches au plafond.  ✓
Appt B208	/	Plafond		Présence d'une ancienne trace d'infiltration au plafond dans la cuisine. L'infiltration a été traitée selon les déclarations de l'occupante le jour de notre visite.	Suivre l'évolution des tâches au plafond.  ✓
Appt A102	/	Plafond		Infiltration recensée à la jonction entre le plafond et un mur sur la terrasse. L'étanchéité du clos couvert n'est pas remise en cause.	Ces désordres sont esthétiques et ne nécessitent pas d'intervention à court ou moyen terme, toutefois, suivre l'évolution des fissures dans le temps.  hors DO

Localisation	Plan	Elément	Photo	Constats	Recommandations
Appt B211	/	Plafond		Présence d'une ancienne trace d'infiltration au plafond dans la cuisine. L'infiltration a été traitée selon les déclarations de l'occupante le jour de notre visite.	Suivre l'évolution des tâches au plafond.  hors DO
Appt A201	/	Terrasse		L'occupant le jour de notre visite nous a relaté un problème de pente au niveau de sa terrasse. En effet, quand il pleut, l'eau ruisselle vers le cellier et non vers l'extérieur.	Nous n'avons pas pu constater ses dires le jour de notre visite. Régler le problème de pente s'il en existe un.  hors DO (zone non étanche)
Appt C204	/	Plafond		Présence d'une ancienne trace d'infiltration au plafond dans la chambre. L'infiltration a été traitée selon les déclarations de l'occupante le jour de notre visite.	Suivre l'évolution des tâches au plafond.  ✓
B002	/	Carrelage		Fissure sur un des carreaux de la salle de bain sans désaffleurer dans le salon.	Suivre l'évolution de la fissure, changer le carreau si le désordre s'accroît.  à déclarer



Localisation	Plan	Élément	Photo	Constats	Recommandations
Appt C303	/	Toiture terrasse		Présence d'une rétention accrue d'eau au niveau de la casquette béton d'un balcon situé en dessous de l'appartement en question. C'est la seule toiture terrasse de balcon que nous avons constaté avec autant d'eau.	Problème d'évacuation des eaux pluviales ? La structure à elle était dimensionnée pour stocker autant d'eau ? Réaliser un nettoyage de la petite toiture.

sous contrat d'entretien avec ATILLA  
(demande correctifs par Syndic)

## ► 4. Conclusion / Synthèse

Suite à la visite réalisée sur site sur les ouvrages visibles sans démontage, et aux différents constats faits précédemment dans le présent rapport, il en ressort les éléments principaux suivants :

- **Désordres qui portent préjudice à la stabilité du bâtiment :**

Sans objet, au jour de notre visite.

- **Désordres qui touchent un élément constitutif ou d'équipement du bien, le rendant impropre à sa destination d'origine, désordres qui fragilisent un équipement inséparable de la construction :**

- Risque de chute de plain-pied identifié au niveau des cheminements extérieurs de l'ensemble des bâtiments audités (ressauts sur les dallages, mauvais scellement et fissuration).
- Fuite ou infiltration d'eau (à déterminer) au niveau de la circulation du Bâtiment C (R+3).
- Fuites ou infiltrations d'eau (à déterminer) situées dans les cages d'escalier.
- Infiltration d'eau au niveau du lanterneau de désenfumage du Bâtiment B2 (R+3)
- Infiltration au plafond dans la chambre et le salon de l'appartement B201.

En complément, nous vous conseillons de solliciter l'avis de l'expert sur plusieurs sujets :

- Fuite ou infiltration d'eau (à déterminer) sur conduite d'évacuation d'eau située au parking.
- Problèmes récurrents de chaudières. (Appt C102, B110, A206, B211, C004, A302, B002)
- Tâche noirâtres au plafond de la salle de bain dans l'appartement C102.
- Fissures sur mur béton (Appt A206, C203, B208, A302). Evolution des désordres ?
- Fissures de plusieurs mètres au plafond dans de nombreux logements (Appt C206, C103, A206, A101, A102, B211, A207, A103, B002, C202). Evolution des désordres ?
- Fissuration en escalier terrasse appartement A203, B211, A103.
- Décrochage de la casquette métallique sur 2 façades, risque de chutes sur les occupants.
- Décollement et enduit cloqué dans le logement B101 et C003.
- mauvaise fermeture de la baie vitrée dans le logement A207, présence d'un jour entre vantaux.
- Infiltration dans le placard du logement A103
- Problème de fixation des charnières des volets sur l'ensemble de la résidence.

Nous avons fait un certain nombre de remarques, recommandations, dans le corps de notre rapport, liées à des désordres qui sortent du cadre de l'assurance décennale.

Nous rappelons que notre mission consiste à donner un avis technique, et que seul l'expert est autorité compétente en matière de prise en compte des désordres dans le cadre de l'assurance décennale.