



**Monsieur CARRON  
Et CG IMMOBILIER S.A.S.  
Le Gambetta  
11 Cours Gambetta - CS 30078  
13182 Aix-en-Provence Cedex 5**

à l'attention de Madame Sandrine OLIVARI (Syndic) et de Monsieur CARRON (Conseil Syndical)

Affaire : PARC CEZANNE - Réfection du toit terrasse du bloc-garages - Mission de maîtrise d'œuvre : élaboration du DCE et consultation des entreprises

Madame, Monsieur,

Suite à notre étude permettant la consultation des entreprises, pour ce qui concerne la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse plantée couvrant les garages en sous-sol, et suite à ma participation à l'assemblée générale de la copropriété du Parc Cézanne du 25 mars 2019, je me permets par ce courrier, de vous préciser les points suivants :

- Ces travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse plantée ont été rendus nécessaires suite à l'observation des infiltrations repérées en périphérie mais également plus récemment en pleine dalle.
- Une étude diagnostic avait été réalisée en 2017 par la société ECORES. Elle a mis en évidence des défauts d'étanchéité en périphérie de la dalle de couverture. Cependant les infiltrations en pleine dalle n'apparaissaient pas alors à cette date.
- En fonction de ces observations, une solution partielle avait alors été évoquée mais elle présentait un certain nombre d'incertitudes car elle ne prenait pas en compte la continuité indispensable du complexe d'étanchéité sur l'ensemble de la surface. En effet, une reprise partielle ne permet pas d'assurer de cette façon une pérennité de l'étanchéité et devait amener probablement à de multiples interventions dans le temps renchérissant d'autant le coût global de la réfection. De plus la garantie décennale des étancheurs ne pouvait être appelée puisqu'il s'agissait là d'une intervention partielle. Il est à préciser que la question de la garantie professionnelle est essentielle surtout en matière d'étanchéité car habituellement ce type de travaux a toujours un aspect aléatoire pas totalement maîtrisable même lorsque les ouvrages sont réalisés dans les meilleures conditions.



- C'est pour tenir compte de cet ensemble de considérations, que nous préconisons alors une réfection totale et pérenne de l'étanchéité assortie des garanties réglementaires protectrices des intérêts de la copropriété. Professionnellement, soyez certain, je ne pourrais en aucun cas, dans l'exercice réglementaire de mon devoir de conseil, vous orienter vers une solution qui comporterait un niveau d'imperfection trop élevé.
- Les raisons de la dégradation de cette étanchéité d'origine ont souvent été évoquées et notamment la question liée au développement racinaire des sujets plantés ayant fortement poussé depuis plus de quarante ans. Toutefois nous ne pourrions être certain de cette origine de la dégradation que lorsque nous le constaterons de visu à la suite de l'enlèvement des terres de cette terrasse plantée. Ce qui paraît être beaucoup plus probable, est lié à la vétusté naturelle et courante d'un complexe d'étanchéité qui approche les quarante huit ans sachant qu'une étanchéité doit nécessairement être changée dans une moyenne habituelle d'une vingtaine d'année d'usure. Là il s'agit de plus du double. En ce sens, l'épaisseur de terre a peut-être même agit comme étant une protection du complexe face aux agressions du vent, du soleil et des pluies, retardant ainsi sa dégradation.
- C'est pour ces raisons que nous préconisons les travaux de réfection globale de l'étanchéité avec de plus, une mise en œuvre d'une nouvelle terrasse plantée et ceci, pour conserver au moins le même niveau de qualité qu'à l'origine et davantage à partir du moment où l'on applique les normes actuelles. Cette solution avait été également choisie car la solution d'une végétalisation semi-intensive, toiture naturelle ornementale, ne permet pas un développement racinaire agressif tout en garantissant une bonne protection du complexe.
- Pour ce qui concerne la nécessité dans le temps de réaliser ces travaux, nous tenons à vous préciser qu'ils devront être réalisés dans un délai le plus court possible car les infiltrations à travers la dalle continuent d'aggraver la bonne tenue des structures. En effet, les eaux de pluie en passant sous l'étanchéité, pénètrent dans le béton non protégé et l'humidité est alors en mesure de dégrader progressivement les ferrillages composants essentiels de la structure de la dalle de couverture des garages. Une intervention tardant trop, serait susceptible de générer des surcoûts qui deviendraient alors indispensables du fait des interventions pour la reprise et pour la consolidation de cette dalle.

Vous remerciant encore votre confiance et restant à votre entière disposition, je vous prie de bien vouloir croire, Madame et Monsieur à l'expression de mes sentiments dévoués.

Pascal CLEMENT Architectes DPLG - Aix le 26 Mars 2019

Pascal CLEMENT Architecte DPLG  
ATELIER D'ARCHITECTES  
6 ter, Avenue des Belges  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. 04 42 16 03 87 - Fax 04 42 64 34 39  
clementarchi@orange.fr