

BEATRICE GUEROULT - ARCHITECTE DPLG

**CABINET ADMINISTRATION
PIERRE IMMOBILIER**
Syndic d'immeubles
19, bd Malesherbes
75008 PARIS

Paris, le 12 mars 2007

Imm. 18 – 20 – 20 bis, boulevard de la Bastille 75012 Paris

A l'intention de **Monsieur MOREUX**

R. 14.03.2007
+

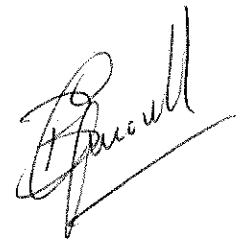
Monsieur,

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint copie du rapport de diagnostic que je viens d'effectuer sur les parties communes de l'immeuble dont vous assurez la gestion.

Ainsi que vous me l'avez demandé, j'en adresse l'original à Madame Kartchevsky, présidente du conseil syndical.

Je me permets également de joindre ma note d'honoraires pour cette mission, en votre aimable règlement.

Je vous prie, Monsieur, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.



BEATRICE GUEROULT

**PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE DU
18BIS, 20 & 20BIS, BOULEVARD DE LA BASTILLE - 75012 PARIS**

DIAGNOSTIC TECHNIQUE PARTIEL

MARS 2007



**ETABLI PAR: MME BEATRICE GUEROULT – ARCHITECTE D.P.L.G.
47, RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS TEL 01 43 55 31 38**

**À LA DEMANDE DU: SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES REPRESENTÉ PAR
ADMINISTRATION PIERRE IMMOBILIER 19, BOULEVARD MALESHERBES 75008 PARIS**

PLAN DU RAPPORT –

1 – INTRODUCTION	P.3
2 – DOCUMENTS CONSULTES	P.3
3 – LIEUX VISITES	P.5
4 – LE BATIMENT- BREVE DESCRIPTION	P.5
5 – ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATIONS D’EAUX	P.6
5-1 - LES GAINES	
5- 2 – ASSAINISSEMENT	
5- 3 – ALIMENTATION D’EAUX	
6 – TOITURES-TERRASSES - ETANCHEITE	P.10
6- 1 – TOITS-TERRASSE DU BATIMENT PRINCIPAL AU 13EME ETAGE	
6- 2 – TOITS-TERRASSE DU 1 ^{ER} ETAGE	
6- 3 – TOIT-TERRASSE DU PARKING	
6- 4 – AUTRES	
7 –BALCONS : GARDE-CORPS ET EVACUATIONS	P.14
7- 1 – GARDE-CORPS	
7- 2 – EVACUATION DES BALCONS	
8 –ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES	P.15
8- 1 – ECLAIRAGE	
8- 2 – COMMANDE DES SERVICES GENERAUX	
9 –SORTIES DE SECOURS DU PARKING	P.16
9- 1 – LA REGLEMENTATION	
9- 2 – LES ISSUES – ETAT ACTUEL ET PROPOSITION D’AMELIORATION	
9- 3 – AUTRES POINTS CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE DU PARKING	
10 –VOLUME CONDAMNE EN SOUS-SOL	P.18
11 –SYNTHESE DU DIAGNOSTIC –	
PLANIFICATION DES ACTIONS A ENVISAGER	P.19
11- 1 – INVESTIGATIONS OU DEMARCHES SUPPLEMENTAIRES	
11- 2 – TRAVAUX A REALISER DANS LE CADRE DE L’ENTRETIEN COURANT	
11- 3 – TRAVAUX A COURT TERME	
11- 4 – AUTRES	

ANNEXES

PLAN D’ETAGE COURANT – REPERAGE DES GAINES INTERIEURES AUX LOGEMENTS

GARDE-CORPS DES BALCONS :

PLANS D’EXECUTION DE L’ENTREPRISE SOFRADI

LA NOTE DE CALCUL DE FIXATION DES CHEVILLES D’ACCROCHE

AVIS DU BUREAU DE CONTROLE QUALICONSULT.

1 – INTRODUCTION

Ce diagnostic est réalisé à la demande du syndicat des copropriétaires suite aux constats de certains disfonctionnements ou dégradations et à des questionnements relatifs à huit points spécifiques : *l'assainissement et arrivées d'eaux dans les logements, l'étanchéité des toitures-terrasses, l'évacuation des eaux des balcons et leur garde-corps, l'éclairage des parties communes, les issues de secours des parkings et un volume condamné en sous-sol.*

Ce diagnostic technique visera à repérer les désordres ou anomalies dans le bâti ou les équipements, qui seraient en rapport avec ces huit points.

Son objet est d'en déterminer la nature et les causes, d'en prévenir des risques éventuels et de préconiser des interventions pour y remédier.

L'analyse est limitée aux documents communiqués et aux observations visuelles suite à des faits qui ont été signalés, sous réserves des parties non visitables et non visitées ou de vices cachés ; aucun sondage ou démontage n'a été fait au moment des visites.

Les conclusions de ce rapport pourront amener à conseiller des investigations complémentaires et spécifiques ou à l'étude de travaux ; celles-ci pourraient faire l'objet d'une autre mission, la mission de diagnostic n'est qu'une mission de conseil.

2- DOCUMENTS CONSULTÉS

DOCUMENTS REMIS PAR LE CABINET A.P.I., SYNDIC DE L'IMMEUBLE:

- Les plans de niveaux (du sous-sol au 13^{ème} étage) de la société MALENFER, géomètre expert, au format A3, du 2 janvier 2004

Concernant l'aménagement de la toiture terrasse, émis par le Cabinet d'Architectes ASSATHIANY et BERNARD:

- Les planches 1, 2 et 3 en phase étude de septembre 2004.
- Plan existant, plan de cheminement, et coupe élévation, phase étude octobre 2004.

Concernant les châssis menuisés et les garde-corps :

- Carnet A3 de SOFRADI du 15 décembre 2003, planches des pages 1 à 7

Concernant la servitude de passage en toiture-terrasse :

- Télécopie du Cabinet ASSATHIANY et BERNARD du 18 août 2004 à QUALICONSULT et ABIGEST
- Lettre de ASSATHIANY et BERNARD à QUALICONSULT du 20 octobre 2004
- Rapport de repérage amiante du Bureau Véritas du 30 juin 2003
- Rapport de diagnostic GESTION CONSEIL BÂTIMENT pour Port-Bastille de Octobre 2003
- Extrait du règlement de co-propriété Port-Bastille, 18/20 bis Bd de la Bastille, Pages 18 et 19 : *Réglementations relatives aux installations classées et aux polychlorobphényles*

Concernant la création d'accès privatifs en toiture-terrasse :

- La lettre du cabinet CHAINTRIER et ASSOCIES à Monsieur CRETE de DTZ ASSET MANAGEMENT du 12 juillet 2004

- La lettre de SCP ZURFLUH ; LEBATTEUX et ASSOCIES à Monsieur MINART de ABIGEST. du 2 septembre 2004
- La lettre-offre pour installation d'équipements de sécurité en toiture-terrasse, de la société ERIS à M. CRETE de DTZ ASSET MANAGEMENT du 3 septembre 2004

DOCUMENTS CONSULTES AU BUREAU D'INFORMATION DE LA CONSTRUCTION, 17 BOULEVARD MORLAND

- Déclaration de Travaux 075 012 04 V 0181 – « Création de grilles de protection en toiture terrasse et d'un e' escalier d'accès d'un logement à la toiture»
- Déclaration de Travaux 075 012 03 V 0322 – « Ravalement des façades avec remplacement des menuiseries extérieures et des garde-corps»

DOCUMENTS CONSULTES AUX ARCHIVES DE PARIS

- Divers plans du Cabinet d'architecture J ; RIVET et H ; LASENNE, architectes de l'immeuble , K22 du 15 mars 1961 , K27 du 28 mai 1962, K2 et K3 du 20 février 1959

DOCUMENTS ADRESSES PAR LE CABINET D'ARCHITECTES ASSATHIANY ET BERNARD:

- Plans d'exécution de l'entreprise SOFRADI, la note de calcul de fixation des chevilles d'accroche ainsi que l'avis du bureau de contrôle Qualiconsult.

3 – LIEUX VISITES

Les visites à l'immeuble ont eu lieu les 13 décembre 2006, 18 et 25 janvier, 15 février et 8 mars 2007, en présence du gardien.

Ont été vus :

- Pour les parties communes : le parking, les deux niveaux de terrasses au-dessus du magasin, la circulation principale des caves, les locaux vide-ordures, les placards techniques du rez-de-chaussée, les circulations verticales ;
- Parties des logements suivants, essentiellement les cuisines et sanitaires (repérage fait à partir de l'arrivée de l'escalier) :

Au 18 bis

- Gardien - RDC
- 12^{ème} étage droite

Au N° 20

- 1^{er} étage gauche face
- 1^{er} étage gauche gauche
- 4^{ème} étage droite
- 11^{ème} étage gauche
- 12^{ème} étage gauche

Au N° 20 bis

- 12^{ème} étage droite

Les terrasses privatives du 13^{ème} étage sauf la 2^{ème} du n°20bis et la terrasse privative de l'appartement du 1^{er} étage gauche.

4 – LE BÂTIMENT Brève description

Sa construction date du début des années 1960.

C'est un bâtiment de 12 étages sur RDC et sous-sol avec toit terrasse.

Il est composé de 3 cages d'escalier correspondant aux adresses N° 18bis, 20 et 20bis, Boulevard de la Bastille; à chacune d'elles correspondent 3 trames traversantes entre le boulevard et la cour, d'une largeur d'environ 6,30m et séparées par les voiles structurels.

La trame centrale contient le noyau avec l'escalier en une volée prenant toute la largeur, le palier d'accès aux trois logements ou aux quatre (1^{er} et 2^{ème} étages), la gaine d'ascenseur, les gaines techniques électricité et gaz et la gaine vide-ordures. Du 3^{ème} au 12^{ème} étage contre le noyau, des pièces sont rattachées aux deux grands appartements latéraux et un studio côté boulevard.

Jusqu'à 1997, les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages étaient des bureaux, ils sont atypiques et plus petits que les appartements des étages supérieurs.

La toiture terrasse au 13^{ème} étage est divisée en 6 lots privatifs rattachés à l'appartement inférieur, avec servitude de passage pour laisser une communication entre les trois escaliers de l'immeuble.

Le N°18bis, côté rue de Bercy diffère par ses ouvertures en façades sur la rue de Bercy qui fait pignon.

Le rez-de-chaussée est occupé par les passages vers les parkings en sous-sol ou en surface (celui-ci n'appartient pas à la copropriété), la loge et l'appartement des gardiens, les trois halls d'entrée et le magasin de revêtement de sol qui a été une station service de l'origine de l'immeuble jusqu'à 1986.

Au sous-sol, se trouvent les locaux techniques, tels que la chaufferie, celui de la compagnie des eaux, le local PTT, les trois locaux poubelles et les caves.

Le parking affecté à l'immeuble se situe au premier des trois niveaux de sous-sol sous la cour, il est accessible de la rampe partant au n° 20 bis.

5- ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION D'EAUX

Un repérage des canalisations a été tenté à partir des plans de niveaux de la société Malenfer, des plans archivés et des visites sur place.

5-1 LES GAINES :

L'accès aux gaines étant très difficile (peu d'appartements ouverts lors des visites et gaines entièrement cloisonnées ou trappes vissées et peintes, non ouvertes), ces canalisations n'ont pu être répertoriées que d'une manière incertaine et non exhaustive.

TYPES DE GAINES DANS LES ETAGES : (descriptif probable)

- TYPE 1 (SAUF AU 18BIS), sur les 12 étages:

Gainé en milieu de trame, séparatives du séjour et des sanitaires comportant :

5 Conduits de Fumées + un conduit principal de Ventilation Basse + 2 shunts, un conduit principal de Ventilation Haute + 2 shunts.

3 descentes : Eaux Pluviales, Eaux Usées, Eaux Vannes

- TYPE 2 :

Deux gaines de part et d'autre de la porte des cuisines, pour chacune des trames latérales de chaque cage d'escalier sauf la trame pignon du 18bis.

Les canalisations d'eaux usées sont dans le conduit proche du voile.

Ces gaines n'apparaissent plus au 1^{er} et 2^{ème} étage.

- TYPE 3 :

Dans les studios sur rue de la trame centrale, gainé séparative de la salle de bains et de la pièce de séjour.

- TYPE 4 :

A droite de la colonne d'ascenseur, elle peut desservir un coin cuisine.

Gainés atypiques :

- TYPE 5 :

Gainés séparatives des chambre et séjour des logements traversants du 18bis CF

- TYPE 6 :

Trame centrale du 18bis et sur les 12 étages, 2 gainés symétriques desservant les sanitaires adossés des 2 appartements – VH VB EV EU

- TYPE 7 :

18bis du 3^{ème} au 12^{ème} étage, gaine isolée dans le placard coté cour probablement contient uniquement des gaines d'air.

- TYPE 8 :

Gaine des cuisines du RDC au 12^{ème} étage au 18bis.

Seules les gaine de TYPE 1 du 12^{ème} étage et du 1^{er} étage gauche gauche sont partiellement accessibles et ont été vues à certains niveaux.

5-2 ASSAINISSEMENT:

PRINCIPE D'EVACUATION DES EAUX :

Il n'est pas certains que les 3 types d'eaux (pluviales, usées, et vannes) soient séparés dans tous les cas.

- En plans des étages 1 à 12, les gaines, sauf celles de types 2 et 7 qui n'apparaissent plus aux 1^{er} et 2^{ème} étages, se superposent parfaitement, on peut donc estimer que les canalisations n'y sont pas ou sont peu déviées.

Au rez-de-chaussée, alors que les chutes situées dans les trames centrales peuvent se prolonger par les gaines techniques du noyau, il n'en est pas de même pour les canalisations des gaines de type 1. En effet, elles sont ramenées sur une longueur d'environ 4 mètres vers une gaine verticale adossée au noyau de chaque cage d'escalier, en passant dans un coffrage de 25 cm de hauteur

On peut alors estimer que la pente à ce niveau est de l'ordre de 2,5 cm à 3 cm p.m, ceci ralentit forcément la chute des eaux et ne peut que favoriser l'encrassement des canalisations.

PROBLEMES SIGNALES sur les évacuations (non privatives) :

- Au N°20 - 1^{er} étage gauche, pour les 2 logements:

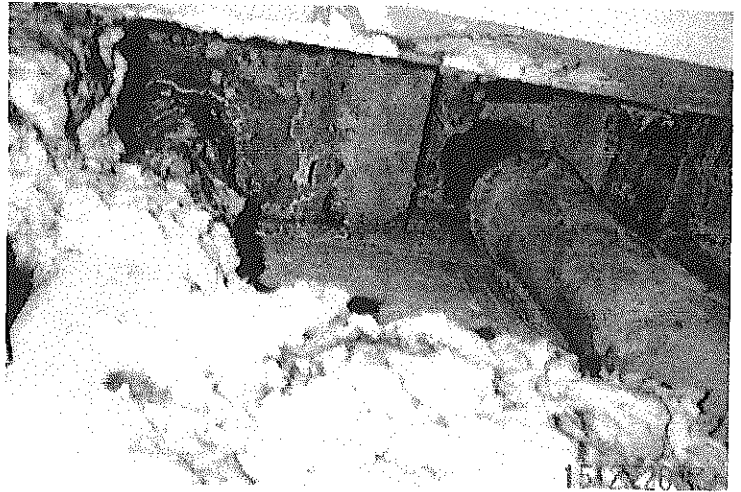
Des remontées d'eaux usées sont apparues fin 2006. Celles-ci a fait l'objet d'un rapport architecte de la visite du 13 décembre et daté au 20 décembre 2006 et d'une intervention en urgence le week-end du 18 décembre pour un dégorgement par les *Compagnons d'Ile de France* avec rapport d'intervention daté du 29 décembre 2006. Il n'est actuellement pas certain que le bouchon qui obstruait la canalisation soit entièrement éliminé ; le curage général de cette canalisation est conseillé.



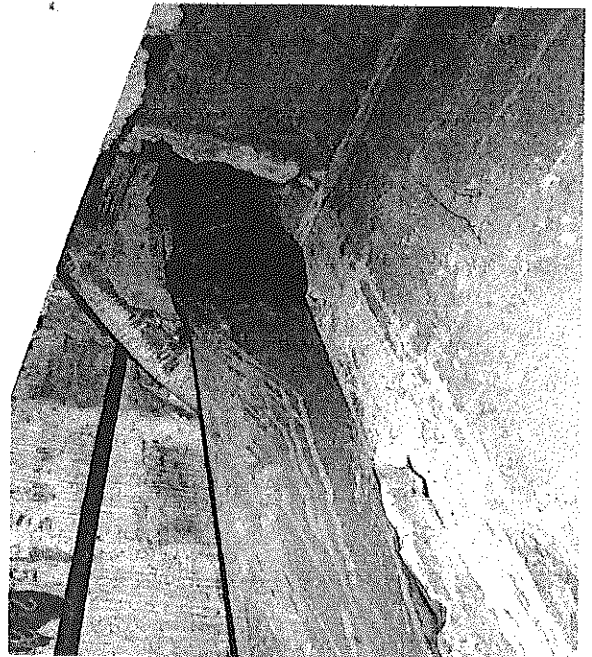
- Au N° 20 bis - 2^{ème} droite droite

A l'origine, il y n'y avait pas d'appareils sanitaires dans cette partie (selon plans) de bureaux. On peut donc estimer que ces évacuations ont été faites après coup, en 1997 quand il y a eu un changement d'affectation . Des investigations complémentaires seraient à faire pour en déterminer les causes précises.

- N° 20 - 12^{ème} étage gauche
Forte humidité en plafond du placard technique du WC au droit de la sortie de la canalisation E.V (supposée).
Il se peut que cela ait pour origine une fuite sur le couronnement de la souche en terrasse – Ceci est à vérifier.



- N° 20 bis – 12^{ème} étage droite
En 2006, au droit de la descente d'eaux pluviales et au-delà, il est apparu en plafond du placard technique du WC un important écoulement d'eau avec de l'humidité sur le mur coté séjour encore présente. Un signalement et une intervention ont été faites en juin 2006. Il s'agissait du raccordement de la descente d'eaux pluviales à l'étanchéité de la terrasse.
Vu l'état de cette évacuation aujourd'hui et celui du mur du séjour, il n'est pas impossible que le problème reste d'actualité – Ceci est à contrôler.



CONCLUSIONS :

Concernant les étages bas, bien que les sections des canalisations n'aient pu être vérifiées, en l'état actuel des choses, il ne semble pas possible de pouvoir améliorer définitivement leur fonctionnement et de modifier leur cheminement car elles passent dans des parties privatives.

Aujourd'hui aucune autre solution n'apparaît que de prévoir un curage systématique sur toute leur hauteur et par la suite un contrat d'entretien avec nettoyage régulier dont la fréquence resterait à déterminer.

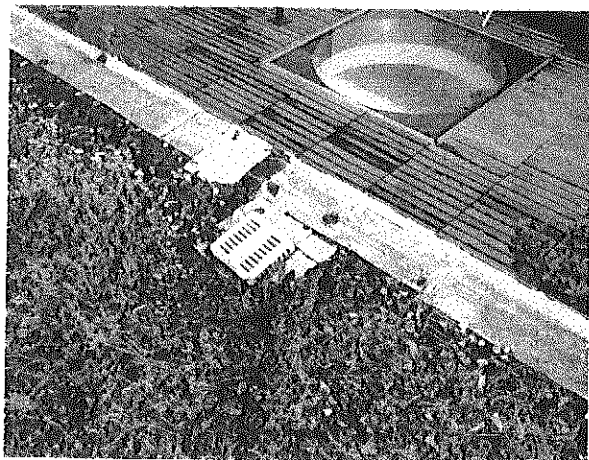
Concernant le 2^{ème} droite droite et 12^{ème} étage droite au N° 20 bis , 12^{ème} étage gauche au N° 20, des investigations supplémentaires sont à envisager à partir des logements et des terrasses.

COLONNE EP EN PARKING DE L'EMPLACEMENT N° 22206

Cette canalisation prend les eaux pluviales des deux terrasses situées au dessus du magasin. Un débordement récent de cette canalisation nous a été signalé au niveau du parking. D'une manière surprenante, cette situation ne se répète pas systématiquement à chaque pluie importante ; il est possible que cela soit dû à un bouchon qui aurait été ensuite résorbé.

Quoiqu'il en soit, il est noté :

- En toiture-terrasse, le garde grève en mauvais état avec sa platine plus ou moins décollée et une réparation ancienne.



- Au RDC en plafond du magasin, des dégradations autour du conduit et de l'eau coulant le long de la canalisation.
- En parking, des coulures, de la rouille et joints dégradés sans avoir remarqué de cassure.

CONCLUSIONS :

Dans un premier temps, refaire un raccord avec l'étanchéité de la toiture terrasse.

Vérifier la colonne dans la hauteur du RDC

Faire des investigations complémentaires en sous-sol et remplacer les joints sur la colonne.

5-3 ALIMENTATION D'EAUX:

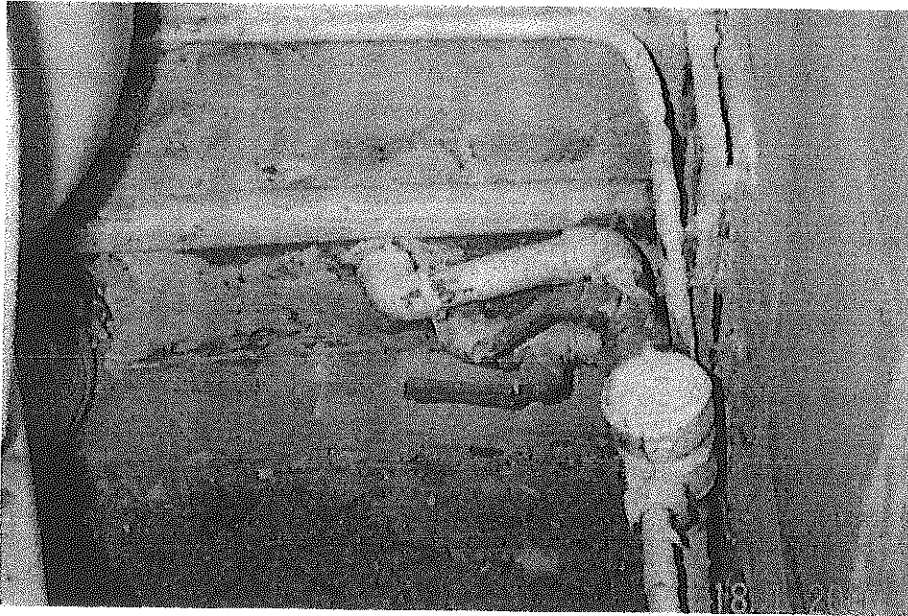
Dans les logements des trames latérales (hors noyau) ayant gardé leur configuration d'origine, les arrivées d'eaux chaude et froide sont doubles : une colonne de chaque dessert les cuisines d'un côté et les salles de bains de l'autre.

Pour certains logements rénovés, elles ont été regroupées, comme aux n° 20bis, 12ème étage droite et au n° 20 pour le 11^{ème} étage gauche.

Alors que le comptage divisionnaire a aujourd'hui fait ses preuves en matière d'économie par la détection rapide de fuite (comparaison de relevés réguliers par plusieurs techniques de relevés à distance possibles) et par la responsabilisation de chacun dans sa consommation d'eau, il serait certainement intéressant de se poser également la question d'une telle installation dans cette immeuble et aussi de rechercher les raisons pour lesquelles le comptage a été supprimé (il reste encore çà et là quelques anciens compteurs).

En l'état actuel, pour la majorité des appartements de l'immeuble, il faudrait 4 compteurs (2.E.F. et 2.E.C.). Pour éviter cette lourdeur et un surcoût de location et relevé de compteurs,

il pourrait être envisagé un regroupement de la distribution d'eau de l'appartement à partir d'une seule colonne d'EF et d'une seule colonne d'EC.



Ces travaux concerneraient des parties privatives ; il faudrait faire passer des canalisations dans le volume de l'entrée et donc forcément toucher à la décoration intérieure existante. Une étude pourrait être faite en proposant au cas par cas des aménagements
Concernant l'eau chaude, du fait que l'eau sanitaire est actuellement chauffée par la chaudière de l'immeuble, il serait impossible d'en déterminer le coût exact, ce calcul pourrait être fait à partir du prix de l'énergie consommée dans la période d'été (chauffage fermé).

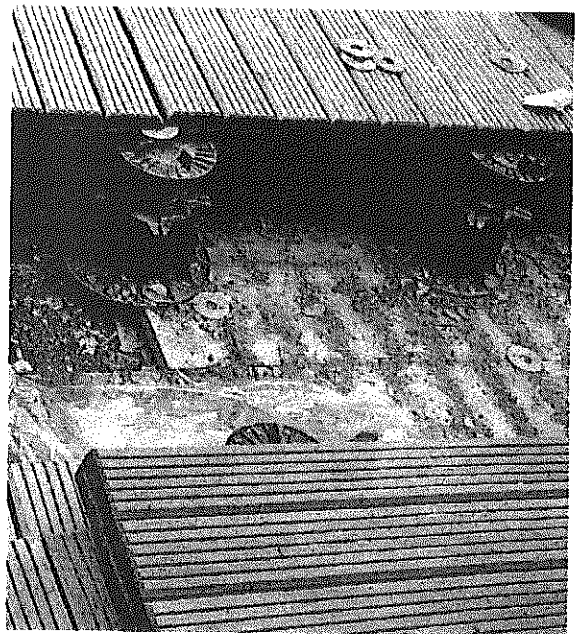
6 – TOITURES-TERRASSES - ETANCHÉITÉ

6 -1 TOIT -TERRASSE DU BATIMENT PRINCIPAL AU 13EME ETAGE:

Son étanchéité aurait été remplacée dans les années 1990 sur l'ensemble de la toiture à l'exception de celle des édicules des trois cages d'escalier. En 2004 deux trémies ont été faites pour créer une communication directe entre l'appartement au 12^{ème} étage et la terrasse qui lui a été affectée.

C'est une étanchéité multicouche, qui dans la partie accessible, c'est à dire dans l'enceinte des murs périphériques, est couverte d'un isolant par plaques de polyuréthane avec au-dessus les plots supportant des caillebotis en bois.

Les désordres signalés ou vus sur cette étanchéité sont les suivants :



- **Entrée d'eaux pluviales sous le mur pignon au n° 20 bis** : un dégât des eaux important avec inondations dans l'appartement du 12^{ème} étage droite (comme vu précédemment) a été signalé et traité en juin 2006. Depuis, plus aucune coulure n'apparaît mais la peinture du mur du séjour continue à cloquer ; il se peut que les plâtres n'aient pas encore eu le temps de sécher complètement mais toutes les réserves sont faites et ceci reste à surveiller.

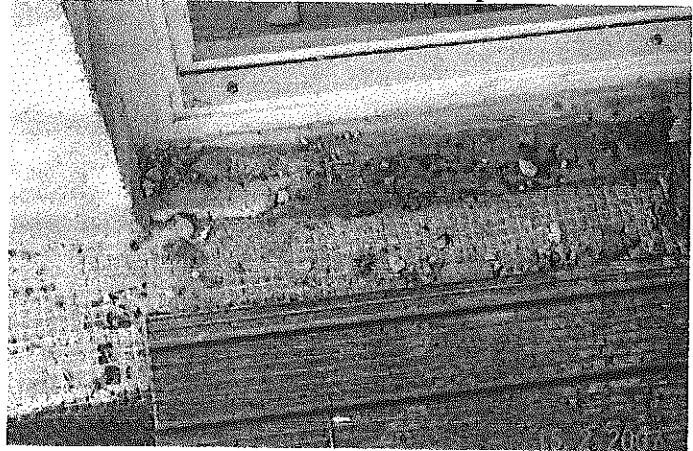
De même, à en croire les photos prises par le propriétaire du lot après la réparation, l'allure de cette entrée d'eaux est peu convaincante quant à son raccordement avec l'étanchéité. A proximité de celle-ci, un creux apparaît en surface.

Avec les données en notre possession, il est difficile d'indiquer une quelconque action à mener, si ce n'est que de recommander une surveillance ou une vérification de la réparation faite et de l'étanchéité au droit de l'édicule.

- Au n°18 bis, terrasse de droite, un escalier privatif a été créé émergent dans un volume construit lors de la réalisation de la trémie. Le cabinet d'architectes, ASSATHIANY & BERNARD, auteur du projet d'origine nous confirme que l'édicule a été réalisé en 2004, par panneaux de polycarbonate sur structure métallique (non en maçonnerie comme indiqué sur les plans de la déclaration de travaux). Actuellement les murs sont en béton cellulaire, ils ont été reconstruits récemment dans le cadre du chantier de rénovation actuel de l'appartement.

Deux infiltrations d'eau sont signalées : la première par un des trous de tire-fond traversant la poutre métallique structurelle de la trémie, au seuil de la porte d'accès principal à la terrasse ; la seconde, en pied du mur existant périphérique de la terrasse qui ferme le volume et fait face à l'escalier.

Pour cette dernière, l'accès à l'autre face du mur étant impossible car non sécurisé, le jour de la visite, une vérification serait à faire sur le relevé d'étanchéité, qui à priori devrait en être la cause.



Quant à la première, ce seuil doit

bien évidemment être protégé ; et cette protection est à prendre en compte comme devrait l'être la protection du relevé d'étanchéité en pied, sur toute la longueur du mur de béton cellulaire.

Un rendez-vous récent mais informel a été fait entre l'architecte de l'actuel propriétaire du lot et l'entreprise réalisatrice des travaux d'étanchéité au droit de la trémie ; un accord verbal aurait été conclu pour que cette entreprise effectue ces réparations ponctuelles.

Effectivement cela paraît être la meilleure solution pour assurer la continuité de la garantie décennale de l'étanchéité ; mais la bonne exécution de ces travaux devrait être faite sous le contrôle du maître d'ouvrage, qui semble-t-il serait le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

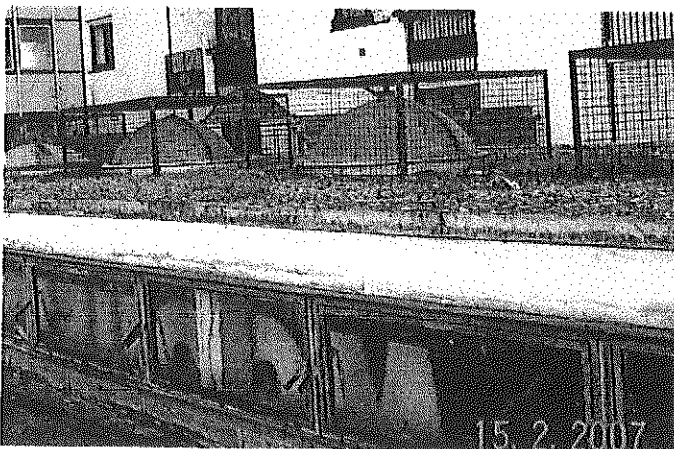
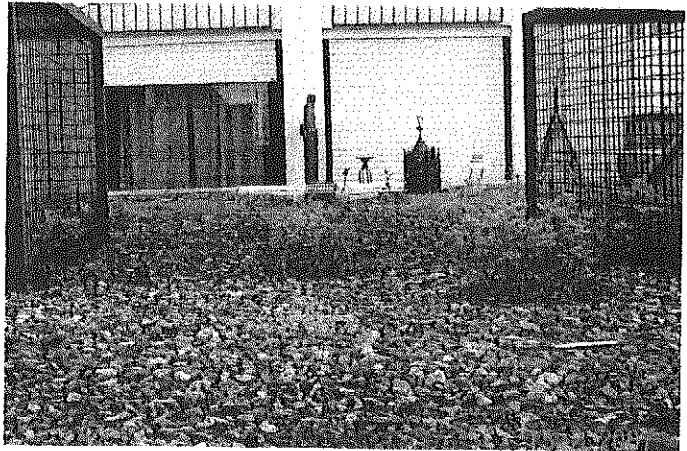
- Au n°20, terrasse de droite, la souche correspondant à la gaine de type 1 est très fissurée dans l'angle. Dans l'appartement de l'étage inférieur qui n'a pas été visité, rien n'ayant été signalé, ceci est noté pour mémoire.

6 -2 TOITS -TERRASSE DU 1ER ETAGE:

Ils sont au nombre de trois et couvrent le magasin du rez-de-chaussée:

- Le premier supporte les terrasses privatives des trois logements centraux situés au 1^{er} étage côté cour. L'état de son étanchéité n'a pu être vue, car de la même manière qu'au 13^{ème} étage, elle est recouverte de caillebotis en bois, sur plots, interrompus par 8 skydomes qui éclairent le magasin. Aucun problème particulier n'y est signalé, ni en terrasse ni dans le magasin.

- Le deuxième toit - terrasse est plus haut de manière à permettre une bande d'éclairage zénithal périphérique, s'ajoutant à la lumière apportée par 8 skydomes en surface. L'étanchéité de cette terrasse est protégée par gravillons. Elle comporte plusieurs réparations ponctuelles qui avec la présence d'herbes et de mousses l'envahissant et ses rives périphériques fissurées, indiquent une grande vétusté. Cet état est confirmé par la sous face de la dalle formant plafond du magasin :



sur tout son périmètre on peut voir des désordres importants d'infiltrations d'eau, ainsi que comme vu précédemment, au droit de la descente d'eaux pluviales sud. Il est conseillé de prévoir la rénovation complète de cette étanchéité avant que la structure ne soit trop atteinte.



- A la suite des deux précédentes, une 3^{ème} partie, au même niveau que la 1^{ère}, est couverte par une étanchéité multicouche auto protégée. Celle-ci ne semble pas très récente mais sans désordre apparent. Elle est néanmoins couverte de mousses et un nettoyage s'impose pour éviter leur prolifération. Son écoulement se fait par un caniveau périphérique qui est encombré et qui crée d'importantes infiltrations d'eau en bout du magasin, côté nord.

6 -3 TOIT -TERRASSE DU PARKING:

Des infiltrations d'eau importantes se manifestent à chaque nouvelle pluie, dans l'angle sud-est du parking.

Celles-ci se situent à l'aplomb du caniveau de surface. Effectivement, au-dessus une large flaque d'eau stagne devant le caniveau surélevé et d'allure récente ; de plus, l'asphalte y présente des fissures importantes d'où pourraient partir ces infiltrations.

Pas d'autres infiltrations de ce type ne sont vues dans le parking. Il est important de remédier rapidement à ces désordres, en plus des désagréments dans



l'usage du parking , la pénétration d'eau peut abîmer fortement la structure de la dalle qui est en béton armé : les fers pourraient rouiller et faire éclater le béton.

6 -4 AUTRES:



Au n°20 bis, en pied du bâtiment et au droit du départ de la rampe et du passage piéton, une fissure apparaît sur toute la largeur du porche. Cette fissure est traversante et très visible à la cueillie du plafond du dégagement en sous-sol, elle est d'ailleurs aussi apparente verticalement, dans le mur en prolongement, à droite de la porte.



L'eau s'écoulant sur des canalisations électriques anciennes et les fers du béton armé commençant à apparaître, le raccord d'étanchéité en surface est essentiel.

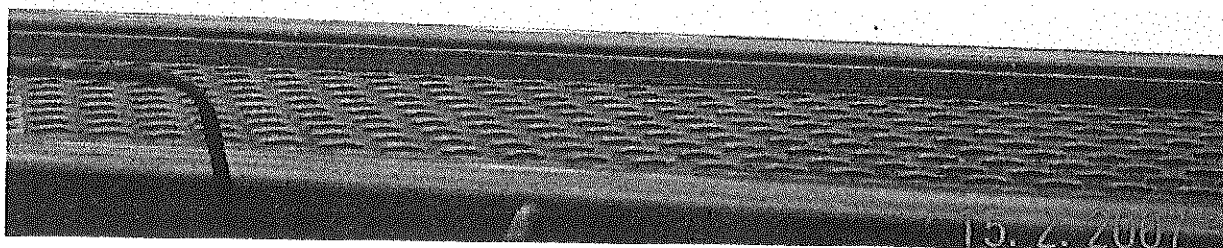
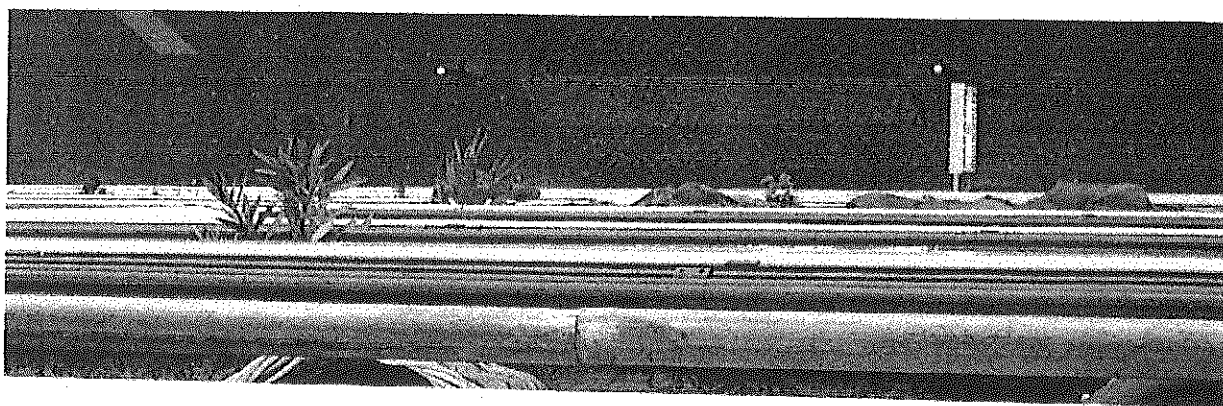
7 – BALCONS : GARDE-CORPS ET ÉVACUATIONS

7 -1 GARDE-CORPS :

Suite à une impression d'insécurité sur les balcons, il a été demandé de donner un avis sur la solidité des garde-corps des balcons situés en façade sur boulevard.

Les dimensions des garde-corps sont conformes à la norme qui les régit et il est vrai que cette impression ne peut pas être seulement due à la hauteur à laquelle on pourrait se trouver ; en fait une certaine souplesse ou flexibilité existe dans ces protections. Le fait qu'ils soient réalisés en aluminium et fixés entièrement et uniquement en nez de dalle en serait l'explication.

Néanmoins, le cabinet Assathiany & Bernard architectes, concepteur de ces garde-corps, a été consulté et nous a adressé les plans d'exécution de l'entreprise, la note de calcul de fixation des chevilles d'accroche ainsi que l'avis favorable du bureau de contrôle Qualiconsult. (Documents joints au présent rapport).



7 -2 EVACUATION DES BALCONS:

Il est également dit que trop souvent les eaux pluviales des balcons seraient rabattues vers les façades plutôt que rejetées à l'extérieur.

Ceci n'a pu être constaté lors des visites, mais pourrait s'expliquer par le fait que les tubes d'évacuation d'eaux d'origine ont été enfermés dans un capot métallique accroché en nez de dalle et viennent s'y écouler, ce dernier fait office de gouttière et rejette les eaux à la verticale par un trou à chaque extrémité (deux éléments par balcon).

Ceci à l'avantage d'éviter le déversement des eaux sur les passants dans la rue mais l'inconvénient aussi de « laver » le bois des mains courantes et par conséquent user prématurément leur protection. Même si nécessairement leur entretien doit être assez fréquent, un vernis de qualité, de type marin, pourrait être appliqué pour une meilleure longévité.

8 – ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES

8 -1 ECLAIRAGE

Les halls d'entrée sont équipés de 4 appliques de 2 lampes économiques classées A de 36 watts, de 4 luminaires encastrés en faux-plafond équipés chacun d'1 lampe économique classée A de 15 watts et de deux lampes néons doubles de 120 cm. Cette éclairage est, en journée, sur commande par bouton poussoir et minuterie et en continu le soir (horaire suivant la saison) jusqu'à 23 heures et le matin à partir de 6h30 jusqu'au jour.

Les cages d'escalier sont éclairées en permanence (24h sur 24h) du 1^{er} au 12^{ème} étage par 3 luminaires sur palier (2 luminaires supplémentaires au 1^{er} et 2^{ème} étages en bouts de palier) équipés de 2 lampes économiques classées A de 9 watts chacune. Les interrupteurs sur paliers en place ont été déconnectés et la commande de cet éclairage se trouve centralisée dans l'armoire des services généraux. Cette disposition aurait été adoptée en 1999 alors qu'une consommation importante de lampes était remarquée, depuis celle-ci « aurait véritablement chuté et entraînerait des économies conséquentes ».

Afin de préciser « cette impression », une comparaison chiffrée entre les situations d'avant 1999 et d'aujourd'hui s'impose.

Au 13^{ème} étage le globe de même type que ceux du sous-sol est directement commandé par un interrupteur à proximité et sans minuterie.

Un bloc sécurité indiquant le sens de la sortie est en applique à chaque étage. Cet éclairage de sécurité doit être contrôlé périodiquement.

L'éclairage du sous-sol est assuré par des appareils équipés d'1 lampe économique classée A de 15 watts et décomposé de la manière suivante :

- Un éclairage permanent de deux luminaires par couloir principal entre les cages d'escalier.
- Un éclairage commandé par bouton poussoir sur minuterie dans les couloirs secondaires et au pied des escaliers.
- Un éclairage sur interrupteur simple sans minuterie dans les locaux poubelles et autres locaux techniques. Il est fait remarquer que trop souvent on oublie d'éteindre la lumière du local poubelles en sortant.

8 -2 COMMANDE DES SERVICES GENERAUX

L'emplacement de l'armoire de commande des services généraux de l'ensemble de l'immeuble se trouve dans le local poubelles, au sous-sol du N°20. Ceci est peu pratique, ne serait-ce pour couper le courant avant remplacement des lampes en étages, ou la nécessité de le faire en urgence, alors que cette armoire devrait être placée dans un local dédié.

Cette situation date très certainement de l'origine de l'immeuble et la modifier est en l'état très difficile, voire impossible.

Néanmoins, alors qu'aujourd'hui, la question de supprimer les colonnes de vide-ordures se pose dans de nombreuses copropriétés pour différentes raisons, le projet d'un local dédié à la commande des services généraux pourrait s'inscrire dans celui plus global de récupération des ordures.

Ceci pourra faire l'objet d'une étude globale avec multiples paramètres à définir et à intégrer.

9 – SORTIES DE SECOURS DU PARKING

9 -1 LA REGLEMENTATION (arrêté du 31 janvier 1986)

LES ISSUES : En début des années 1960, lorsque le parking a été créé, la réglementation concernant les parcs de stationnement couverts, était pratiquement inexistante. Depuis, les instructions techniques se sont multipliées et il est tout à fait recommandé de tenter aujourd'hui de s'en rapprocher au mieux.

L'implantation des issues doit être telle qu'elle limite les distances à parcourir à 25 mètres dans les zones en cul-de-sac et à 40 mètres lorsque le choix des sorties existe. Les sorties du parc doivent être libres, les ouvertures de portes faciles et sans l'obligation d'une clé.

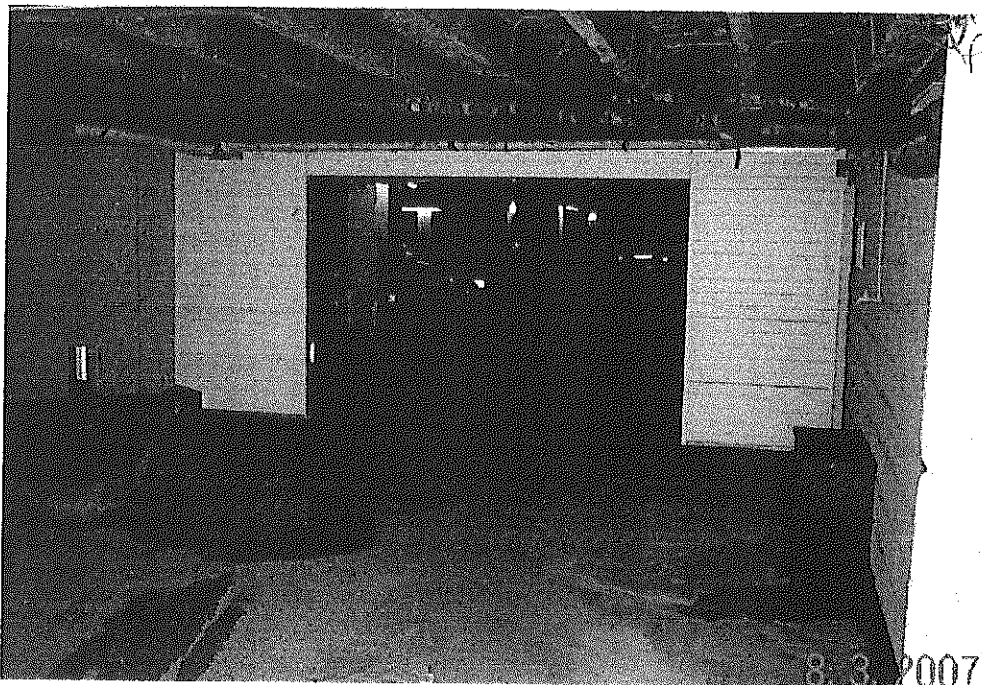
LA SIGNALISATION : L'éclairage de sécurité doit être constitué par des couples de foyers lumineux, l'un en partie haute, l'autre en partie basse permettant la visibilité des inscriptions ou signalisations, ils doivent être placés le long des allées de circulations des piétons et près des issues.

9 -2 LES ISSUES - ETAT ACTUEL ET PROPOSITION D'AMELIORATION

Actuellement une seule véritable sortie de secours existe : elle se fait en poussant une porte qui est située en fond de parking pour déboucher à l'extérieur en surface de la dalle, par un escalier.

Il y aurait également possibilité de sortir du parking par la porte basculante d'accès des véhicules, mais la manœuvre de celle-ci est plutôt complexe et le cheminement n'est pas dédié aux seuls piétons.

A condition d'en avoir la clé, il est également possible de sortir du parking par le sas, vers le bâtiment principal ; bien évidemment cette sortie ne peut comme telle constituer une issue de secours.



Alors qu'une deuxième issue de secours est nécessaire pour ce parking, du fait de ses dimensions, la possibilité de créer une porte piétons pourrait être étudiée dans l'ensemble menuisé de la porte d'accès des véhicules.

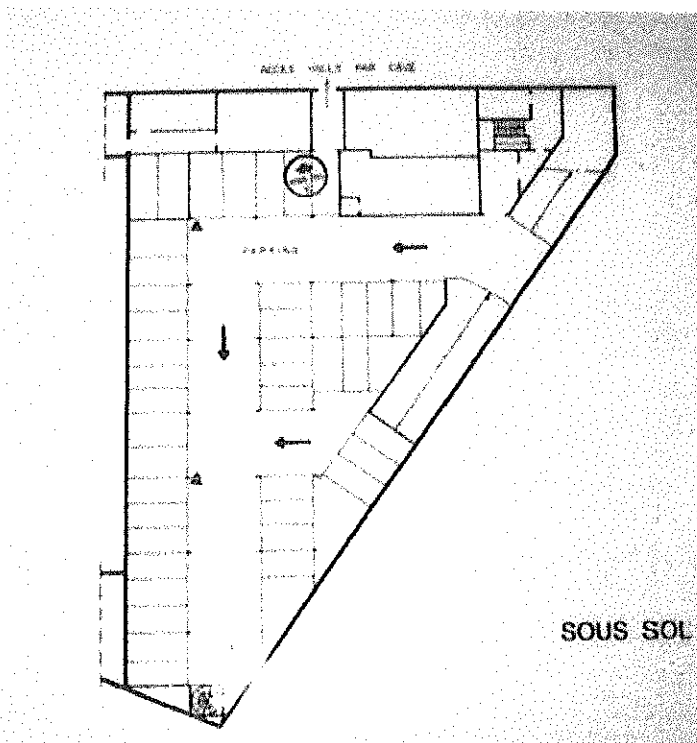
En effet, cet ensemble est fait de trois parties, une porte basculante et deux panneaux fixes de part et d'autre. Le panneau de droite (vu de l'extérieur) pourrait être transformé en porte pour piétons. Actuellement deux bacs à sable empêcheraient la fluidité du passage, ils pourraient être déplacés sans gêner la circulation, l'un sur le terre-plein triangulaire extérieur ; contre le poteau à gauche de la place 22205, en préservant une largeur suffisante à l'allée piéton, pour l'autre.

Cette solution nécessite néanmoins un aménagement extérieur à étudier car le piéton se trouverait vite sur la rampe affectée aux véhicules. L'emprise de la courette représentée comme non accessible sur le plan du rez-de-chaussée pourrait éventuellement être utilisée (sous réserve).

Actuellement la signalisation existe mais reste insuffisante dans certaines zones comme vers l'entrée des véhicules.

De plus, le balisage existe seulement en partie basse, les blocs bas doivent être couplés avec d'autres en partie haute. Pour les protéger des chocs, il est conseillé de poser des grilles.

Il y a donc lieu de renforcer cet éclairage et d'en vérifier le bon fonctionnement ainsi que son autonomie.



9-3 AUTRES POINTS CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE DU PARKING

Un diagnostic complet de la sécurité incendie du parking prendrait en compte également les caractéristiques de résistance au feu des portes et gaines traversantes, la validité et la vérification des emplacement et nombre d'extincteurs, le test du système d'alarme et d'alerte, la ventilation, ...

Ceci pourrait s'inscrire dans une étude globale avec la création d'une nouvelle issue de secours et la rénovation du balisage de sécurité.

10 – VOLUME CONDAMNÉ AU SOUS-SOL

Sur le plan de sous-sol réalisé par la société MALENFER, géomètre, une zone laissée en blanc apparaît entre les caves du bâtiment principal et les parkings, avec en titre « accès condamné ».

Il nous a été demandé d'étudier la possibilité de créer une ouverture dans le local supposé.

A cette fin, les **plans des Archives de Paris** ont été consultés. Le plan de sous-sol K22 du 15.03.1961 indique une citerne à essence de 2m50 x 6m50 entourée d'un mur de 50cm d'épaisseur et implantée au milieu de la surface. Sur le même plan, on remarque que l'actuel sas menant des caves au parking est dans le périmètre de cette surface ; une citerne de décantation y est dessinée. Aucune ouverture n'est indiquée dans le mur périphérique.

Le **règlement de copropriété** actuellement en vigueur fait référence en page 18 à trois lettres, l'une du Préfet de Police attestant la bonne réception de la part de la société Total, d'une lettre de la société ACS (Assainissement Cuves Services) datée du 31.07.1986 « attestant avoir évacué 200 litres de déchets essence et 250 litres de déchets gasoil de la cuve compartimentée en fosse » qu'ils ont « dégazée et découpée ». Dans la troisième lettre, émise par la société Total France, il y est évoqué « un réservoir de 30 m³ compartimenté ».

Ces indications corroborent les plans d'Archives.

Aucun autre document pouvant indiquer la composition du volume en question n'a été trouvé. En revanche, le **gardien de l'immeuble**, en place depuis 1989, affirme avoir vu la création du sas entre les caves et les parkings et que pour cela des terres ont été évacuées avant de construire le mur entre celui ci et le volume dit condamné. Tout ceci paraît très probable, il est tout à fait normal que des cuves de carburants soient enterrées, ce serait pour la même raison qu'aucune ouverture n'est indiquée en plans, dans les murs.

Néanmoins, rien n'est dit sur ce qui a été fait à l'emplacement de la cuve une fois découpée.

Pour ces raisons et parce qu'il est inhabituel de laisser des surfaces inutilisées, il est très probable que ce volume soit comblé, néanmoins un ou deux sondages pourraient être tentés à partir du sas par exemple.

11 – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC–PLANIFICATION DES ACTIONS À ENVISAGER

11.1 – INVESTIGATIONS OU DEMARCHES SUPPLÉMENTAIRES

• ASSAINISSEMENT :

- AU N°20BIS, 2^{ÈME} ÉTAGE DROITE-DROITE
- DANS L'OBJECTIF D'ÉTABLIR DES PLANS DE L'ÉTAT EXISTANT ET DE RÉPONDRE RAPIDEMENT AUX PROBLÈMES D'ENGORGEMENT RÉCURRENTS, UN REPERAGE AVEC RELEVÉ PRÉCIS DES CANALISATIONS POURRAIENT ÊTRE FAITS AVEC ACCÈS À TOUTES LES GAINES, NOTAMMENT CELLES DES ÉTAGES BAS ET DU REZ-DE-CHAUSSEE.
- AU N°20, 12^{ÈME} ÉTAGE GAUCHE : AU DROIT DE LA GAINÉ DE TYPE 1, VOIR LE COURONNEMENT DE LA SOUCHE EN TERRASSE, UN COLMATAGE PEUT ÊTRE NÉCESSAIRE.
- SUR LA COLONNE É.P. DU PARKING AU TOIT TERRASSE HAUT DU MAGASIN.

• ÉTUDE DE POSE DE COMPTEURS D'EAUX

• CONTRÔLE DE LA BONNE ÉTANCHEITÉ AUX DROITS DES EDICULES EN TOITURE-TERRASSE OU DES INFILTRATIONS D'EAUX SE SONT PRODUITES ET NOTAMMENT AUX ENTRÉES D'ÉP.

• ÉTUDE COMPARATIVE DE L'INTÉRÊT FINANCIER DU NOUVEAU MODE DE FONCTIONNEMENT DE L'ÉCLAIRAGE

• ÉVENTUELLEMENT, SONDAGES DANS PAROIS DU VOLUME CONDAMNÉ EN SOUS-SOL POUR VÉRIFICATION DES CONCLUSIONS FAITES À PARTIR DES DOCUMENTS ET DIRES

12.2 – TRAVAUX À RÉALISER DANS LE CADRE DE L'ENTRETIEN COURANT

- ASSAINISSEMENT : PRÉVOIR UN CONTRAT D'ENTRETIEN AVEC NETTOYAGE RÉGULIER DES CANALISATIONS, NOTAMMENT CELLES DES ÉTAGES BAS.
- PROTÉGER LES MAINS COURANTES DES GARDE-CORPS DE BALCON PAR L'APPLICATION D'UN VERNIS DE QUALITÉ.

13.3 – TRAVAUX À COURT TERME

- SUITE AUX INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES : TRAVAUX SUR CANALISATIONS D'ASSAINISSEMENT
- REMPLACER L'ÉTANCHEITÉ DU TOIT-TERRASSE HAUT DU MAGASIN
- NETTOYER ET RENOVER LE CANIVEAU PÉRIPHÉRIQUE DU TOIT-TERRASSE BAS DU MAGASIN
- METTRE À NIVEAU LE CANIVEAU ET LES PARTIES COURANTES DE LA DALLE COUVRANT LE PARKING, TRAITER LES FISSURES ET REPRENDRE L'ÉTANCHEITÉ VERS LE CANIVEAU.
- REPRENDRE L'ÉTANCHEITÉ EN HAUT DE RAMPE D'ACCÈS AUX PARKINGS ET AU DROIT DU JOINT DE DILATATION.
- CRÉATION D'UNE 2^{ÈME} ISSUE DE SECOURS DANS LE PARKING ET MODIFICATION DU BALISAGE.

11.4 – AUTRES

• ÉTUDE D'UNE NOUVELLE ORGANISATION DE LA RÉCUPÉRATION DES ORDURES MÉNAGÈRES ET CRÉATION D'UN LOCAL DÉDIÉ AUX SERVICES GÉNÉRAUX.



SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'ISOLATION
Boulevard de la République - 93000 La Courneuve

Nos Réf. FD

Treillières, le 23 juillet 2004

Affaire
18 à 20 Bd Gastille

QUALICONSULT
24, rue des petites Ecuries

75010 PARIS
Tél. 01 44 83 02 67

A l'attention de Monsieur Fontaine

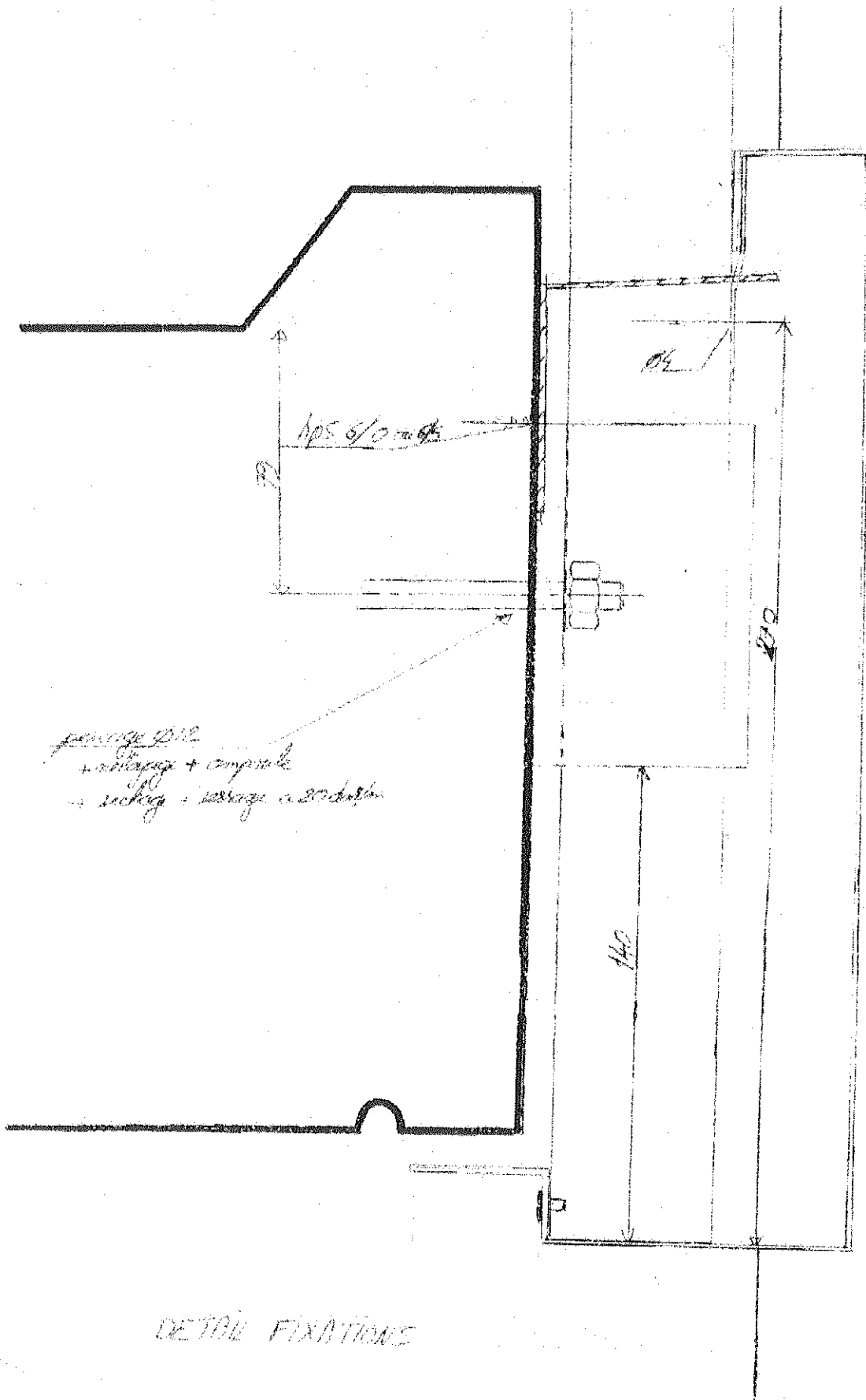
Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les détails des gardes corps avec cotes supplémentaire ainsi que les notes de calcul des chevilles.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Florent DEMOULON

Copie M Bernard 01 40 29 48 10



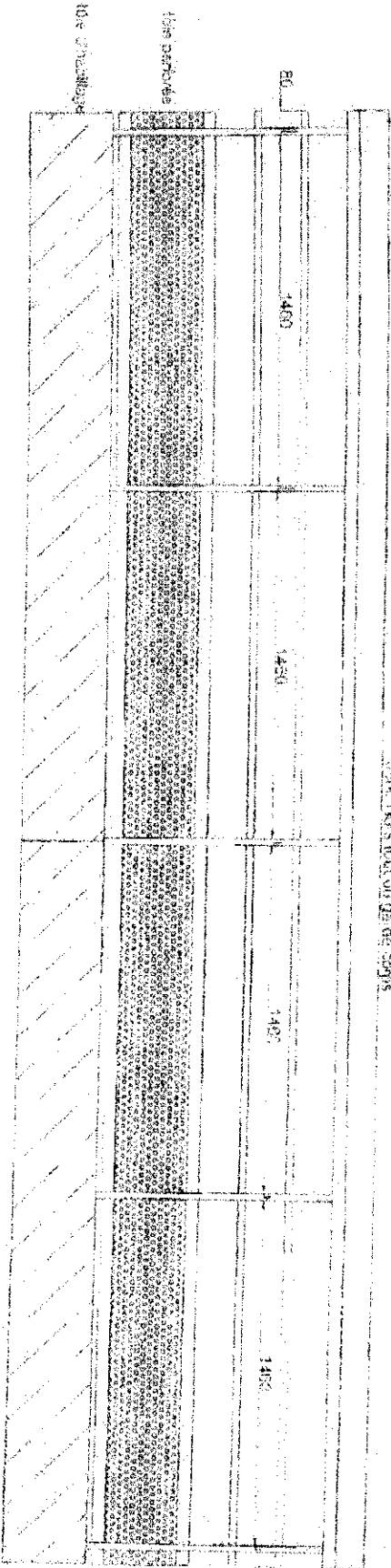
*percentage D.I.C.
 + sealant + composite
 → sealing + serrage + protection*

DETAIL FIXATIONS

SOFIRADI 44 TREILLIERES

07

BOUC hors tout ou de bois



BOUC hors tout ou de bois

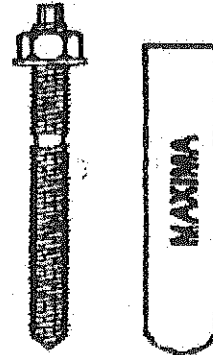
07-11-2011 10:00:00



CHEVILLES CONSEILLEES

RESULTAT DU CALCUL selon : Règles professionnelles

Désignation : MAXIMA Tige filetée inox A4
 Type : M10i
 N° de Code : 052410+051510
 N° CDC SOCOTEC : GX1466



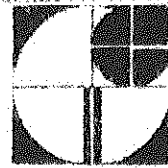
Résistance de calcul à l'ELS (kN) : 7.07 kN

Données de pose :
 Diamètre de perçage du béton : 12,00 mm
 Profondeur d'ancrage : 90,00 mm
 Profondeur forage/béton : 90,00 mm
 Profondeur forage/pièce à fixer : 100,00 mm
 Diamètre de perçage pièce à fixer : 12,00 mm
 Couple de serrage : 20,00 Nm

Observations :

SPIT GROUPE RTD
 G. DESILLE
 BP 104 - St. de Lyon - 69601 BUEZ - St. JEAN EN VAL
 Tél 06 07 52 02 37

Les résultats de calculs présentés n'engagent la responsabilité de SPIT que dans la stricte mesure des hypothèses de calcul retenues. Il d'assumer de vérifier conformément aux instructions données dans la notice des produits SPIT. Le résultat de ces calculs ne garantit que les chevilles SPIT, il appartient au Maître d'ouvrage ou au Bureaux d'Etudes de vérifier que le support est apte à supporter les charges retenues par les chevilles conformément dans le cas d'un groupe de chevilles. Toute modification de ce type est effectuée sans l'accord écrit de SPIT, nous dégage de toute responsabilité.
 SPIT - Route de Lyon - B.P. 104 - 69601 BUEZ - St. Jean en Val - Tél : 06 07 52 02 37



QUALICONSULT

Affaire : IS A 20 BLD DE BASTILLE
 PARIS 12^{ème}
 N/Réf : LICE 08264031

PORT BASTILLE
 CO DIZ ASSET MANAGEMENT
 3 RUE DE L'HOTEL DE VILLE
 92522 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

Responsable de l'affaire Laurent TRIQUET	Auteur du contrôle Laurent TRIQUET	Missions QUALICONSULT L+LF
---	---------------------------------------	-------------------------------

Qualiconsult	N° affaire 08275040088A -	ENVOI N° 1	Date : 09/08/2004	Folio 1/1
--------------	---------------------------	------------	-------------------	-----------

Corps d'Etat OS OUVRE	BORDEREAU RECAPITULATIF D'EXAMEN DE DOCUMENTS
--------------------------	--

Documents N°	IDG	Origine et intitulé des documents	AVIS		Hors mission
			Fav	Obs	
		<u>ORIGINE DES DOCUMENTS :</u> SOFRADI : plan et note de calcul reçus par fax le 25/07/04	X		

Copier à	SOFRADI	02 28.51.22.35	Monsieur Bernard - Architecte	01.46.29.48.10
Par Fax	PORT BASTILLE	01.49.64.49.89		

Qualiconsult est une société à responsabilité limitée au capital de 100 000 € - 10 rue de Valenciennes - 75010 PARIS - SIREN 515 533 747 - N° de TVA intracommunautaire : FR 04 515 533 747
 Qualiconsult est une société à responsabilité limitée au capital de 100 000 € - 10 rue de Valenciennes - 75010 PARIS - SIREN 515 533 747 - N° de TVA intracommunautaire : FR 04 515 533 747