CMJA S.A.R.L.
1492 avenue André Lasquin
74700 SALLANCHES
04.50.90.96.32- 06.08.95.08.76
info@cmja.fr

Dossier : Référence 8560 _SCI OWENS /JFG/CN
SCI OWENS
Lieudit Bellecote 5976 Chalet Mowgli
73120 Courchevel

Mission d'audit technique du bâtiment
Rapport de visite
de la campagne de sondages

Indice 01

SOMMAIRE

1. OBJECTIF ET DOMMAINE D'APPLICATION DE L'AUDIT

1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR
1.2 CONTEXTE ET BESOIN DU DEMANDEUR
1.3 OUVRAGE CONCERNE
1.4 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET CONSTATATION

2. EXAMEN TECHNIQUE DU BATIMENT

2.1 CONTROLE DE LA COUVERTURE ET DES ARRETS DE NEIGE
2.2 CONTROLE DES FAITAGES ET DE L'ETANCHEITE DU TOIT
2.3 CONTROLE DES CHENAUX, NOUES ET BANDES DIVERSES DE TOITURE
2.4 CONTROLE DES EVACUATIONS VERTICALES D'EAUX PLUVIALES
2.5 CONTROLE DES CORDONS CHAUFFANTS DE TOITURE
2.6 CONTROLE DES CHEMINEES
2.7 CONTROLE DES MENUISERIES DE FACADES ET EXTERIEURES
2.8 CONTROLE DE L'ETANCHEITE DE FACADES ET PARTIES ENTERREES

3. MODE REPARATOIRE

3.1 TOITURES
3.2 FACADES
3.3 NIVEAUX -1, - 2, -3.

4. CONCLUSIONS

1. OBJECTIF ET DOMMAINE D'APPLICATION DE L'AUDIT

1.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

SCI OWENS

Chalet Mowgli

Lieu-dit Bellecote 5976

73120 Courchevel

1.2 CONTEXTE ET BESOIN DU DEMANDEUR

Le présent rapport intervient dans le cadre d'une demande d'audit du Cabinet Bouvet & Guyonnet, mandataire judiciaire de la SCI Owens. Il nous a été demandé de contrôler et d'investiguer au besoin les différents éléments du chalet Mowgli et d'examiner les zones d'infiltrations existantes. Ceci afin de caractériser, d'évaluer les causes et solutions de remède pour la pérennité du dit chalet.

1.3 OUVRAGE CONCERNE

Il s'agit d'une habitation de 6 niveaux dont 3 inférieurs au rez de chaussés, qui est bâtie en béton armé y compris les toitures sur les zones habitables. Seules les avancées de toit périphériques ont une charpente en bois massif.

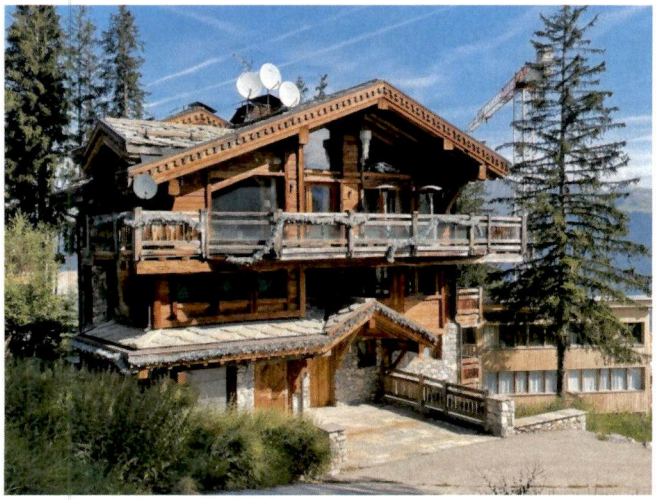
Les toitures sont inclinées à deux pans pour le dernier étage, elles forment un complexe isolé qui est revêtue d'une étanchéité bitumeuse et d'une couverture en pierre dite « porte neige » faite de lauzes du pays d'une épaisseur de 30 mm environ. Il y a des appendices de toiture tels que jacobines et cheminées ainsi que des accessoires composés d'arrêts de neige en rondins bois et antennes qui sont présents. La structure d'avant-toit est réalisée par une charpente en vieux bois composée de consoles, pannes, chevrons et platelages, les captages et évacuations d'eaux pluviales sont en cuivre. La récupération des eaux se fait dans des chenaux encaissés puis dans les conduites jusqu'au sol sans collecte de réseaux.

Les toitures terrasses et enterrés pour les étages inferieur au rez de chaussé, ont-elles un complexe isolé qui est revêtue d'une étanchéité bitumeuse.

Les façades sont habillées de parements en pierre et de bardages vieux bois, les dalles de balcons sont en béton revêtus de platelages bois sur les deux faces. Les garde-corps sont en vieux bois. La terrasse du dernier étage est vieux bois massif.

Toutes menuiseries ou ouvertures sont en bois, elles sont composées d'ouvrant à translation et d'oscillio battant sans volets.

1.4 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET CONSTATATION.



Face Sud

Face Ouest

Face Nord

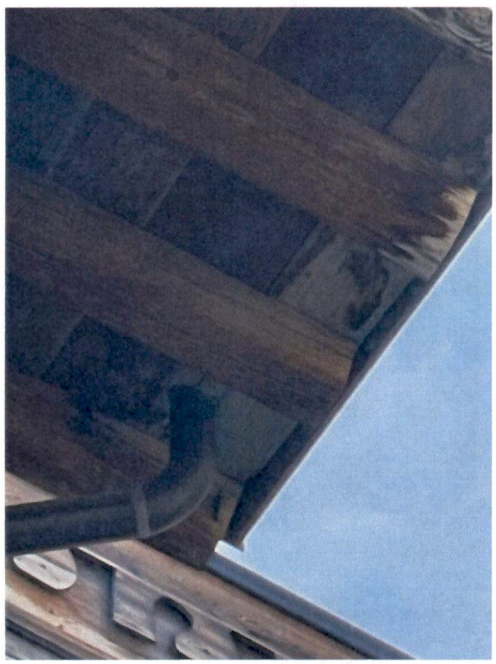
Face Est

Lors de notre intervention en juillet et Aout, nous avons noté que le bâtiment était entièrement disjoncté au tableau général N-3. Aucuns appareils de ventilation ou recyclage d'air n'était en fonctionnement, Ni chauffage dans les niveaux inférieurs. **Le relevé de température était de 17° pour un taux d'humidité de 56%.**

Pour réaliser cet audit, nous avons réenclencher quelques éclairages pour la période. N'étant pas certain du bon fonctionnement de tous les équipements, aucuns appareils précités n'ont été remis en service sans l'avis de techniciens plombier et électricien.

P1

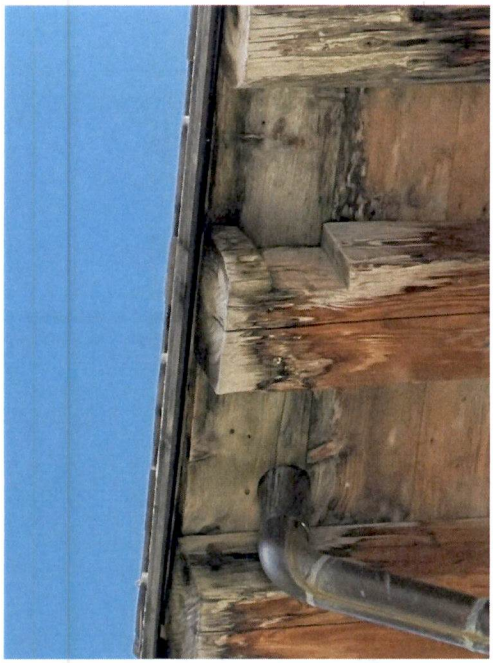
<u>Photographie 1 :</u> Vue sur la toiture ou l'on peut apercevoir le type de couverture, les jacobines, les cheminées et antennes.



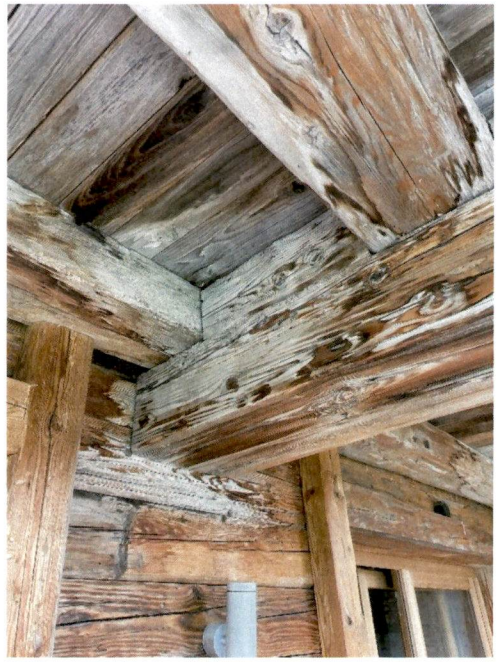
<u>P2</u>

<u>P3</u>

<u>Photographies 2 à 5 :</u> Vue sur les sous-faces d'avant toit et terrasses ou l'on distingue rapidement des traces d'infiltrations sur les bois de charpentes.



P4



P5

P6

P7

<u>Photographies 6 et 7 :</u> Vue extérieure sur les tablettes de menuiserie ou l'on distingue des traces d'infiltrations endommageant les bois.

P8

P9

Photographies 8 et 9 : Vue intérieure sur une menuiserie et son habillage ou l'on distingue des traces d'infiltrations ainsi que des champignons endommageant les bois.

P10

P11

Photographies 10 et 11 : Certaines menuiseries ne pourront être contrôlées, les poignées et serrures sont absentes.

P12

P13

Photographie 12 : Au niveau -2 dans le ski room, sur la paroi du wc des traces d'infiltrations importantes ont endommagés les enduits et peintures.

Photographie 13 : Au niveau -2 dans la salle de réception, sur le poteau des traces d'humidités ont endommagés les parements en cuir. Une forme de champignon est apparue entre les joints.

P14

P15

Photographies 14 et 15 : Au niveau -2 dans la salle de réception, des traces d'humidités ont endommagés le mobilier.

P16

Photographie 16 : **Au niveau -1 dans l'espace aquatique, la piscine intérieure/extérieure possède un plancher et escalier à fond mobile.**

Photographie 17 : **Au niveau -2 sous l'espace aquatique, des moisissures importantes ont endommagés les enduits et peintures.**

P17

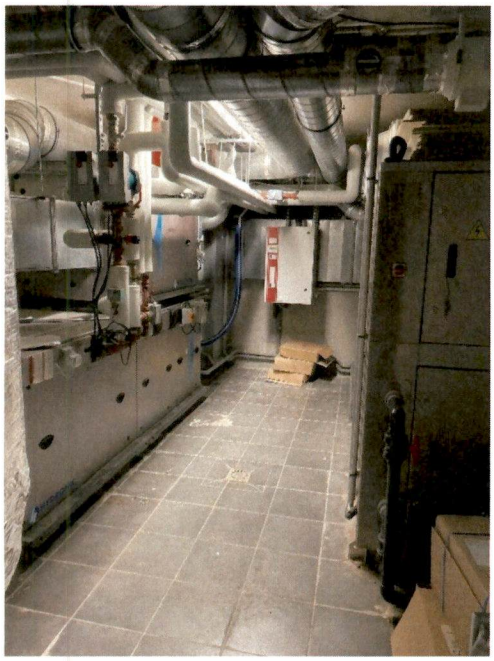
P18

Photographie 18 : **Au niveau -1 dans la pièce dédiée aux soins bien être, des traces d'humidités sont présentes sur les parois en plaques de plâtre.**

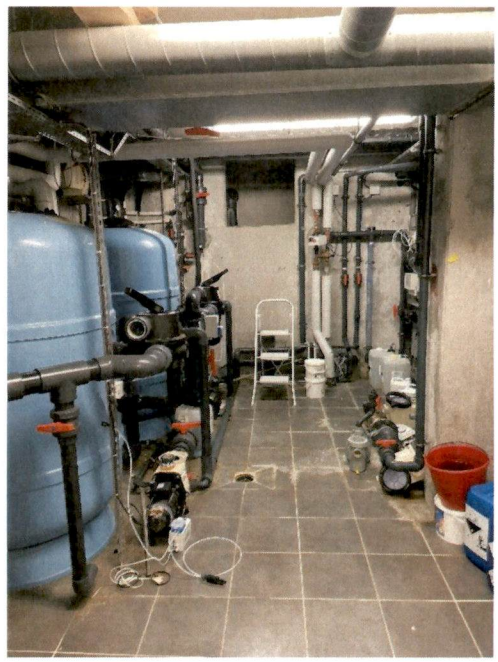
P19

P20

Photographies 19 et 20 : **Au niveau -2 dans le local dédié au CTA : (Centre de Traitement de L'Air), des moisissures sont présentes sur les parois en plaques de plâtre brutes et portes.**



P21



P23

Photographie 21 : **Au niveau -2 dans le local dédié au CTA.**

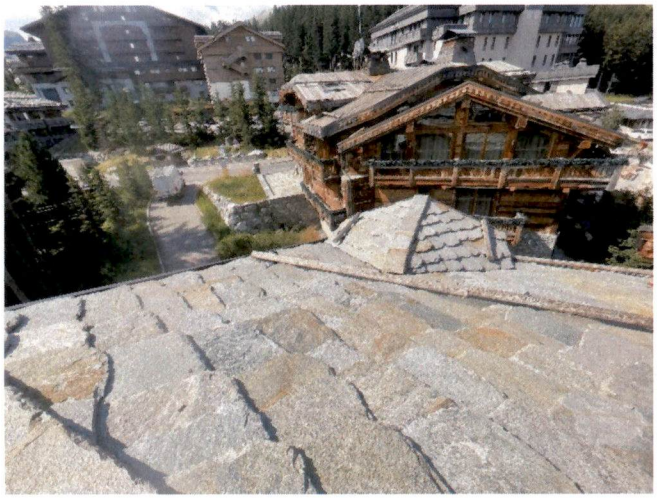
Photographie 22 : **Au niveau -2 dans le local dédié à la piscine.**

2. EXAMEN TECHNIQUE DU BATIMENT.

2.1 CONTROLE DE LA COUVERTURE ET DES ARRETS DE NEIGE.

P24

P25



P26

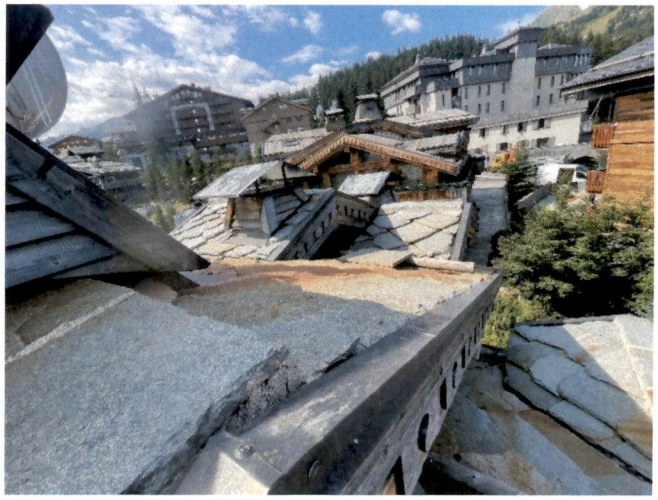
P27

Photographies 24 à 26 : En toiture, la couverture en lauze est en bon état générale hormis 6 pierres fendues qui seront à remplacer.

Photographie 27 : Un rondin d'arrêt de neige est absent, il est tombé au sol suite à la chute d'un arbre qui est venu cogner la toiture.

2.2 CONTROLE DES FAITAGES ET DE L'ETANCHEITE DU TOIT.

P28



P29

Photographies 28 et 29 : En toiture, les faitages sont en bon état. Nous noterons qu'aucune ventilation n'as été prévu en partie haute de la couverture mais cela ne présente aucuns dommages ce jour.

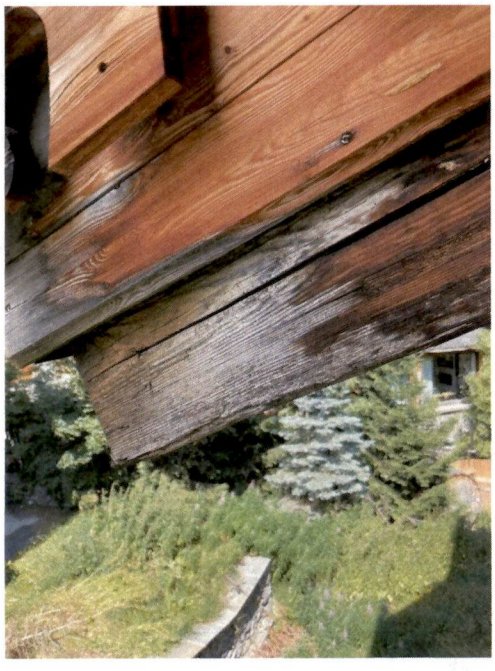
Lors des tests d'arrosages de la couverture nous n'avons pas relevé d'infiltration sur les parties courantes mais sur les avant-toits l'étanchéité n'est pas raccordée aux chenaux puisque l'eau s'écoule sous les chevrons. Photographie 30. Coloré en vert.

P30

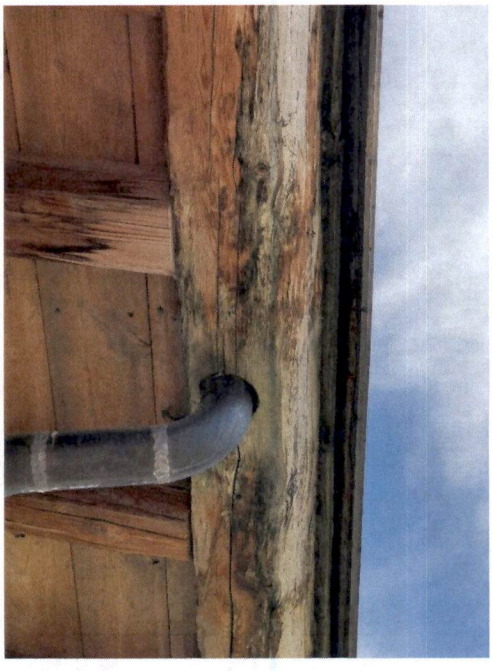
2.3 CONTROLE DES CHENAUX, NOUES ET BANDES DIVERSES DE TOITURE.

P31

P32

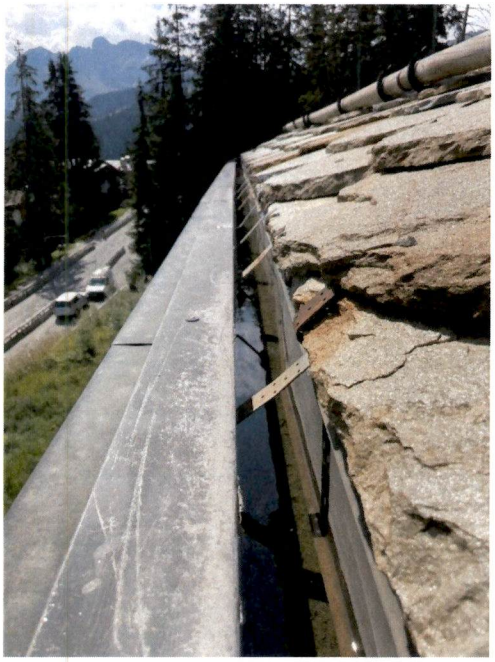


P33



P34

Photographies 31 à 34 : En sous-toiture, les bois sont tous marqués de traces d'infiltrations sous les chenaux.



P35

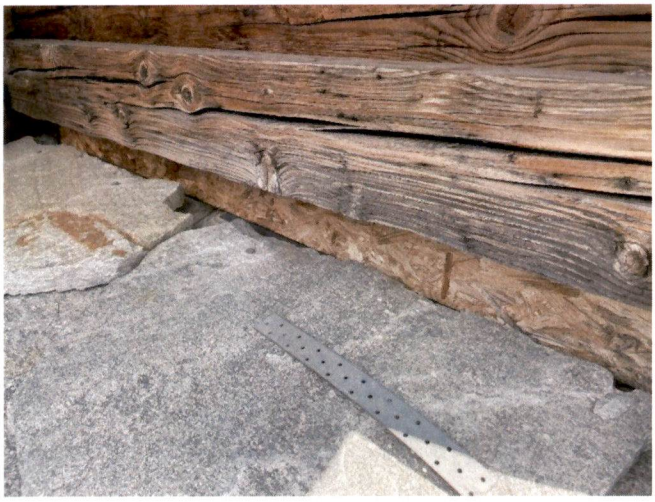
P36

Photographies 35 et 36 : **Lors des tests de contrôle des chenaux nous les avons mis en charge, très rapidement des écoulements ont été visible autour de la conduite ainsi que sur le bois de charpente. Il et aussi mis en évidence que les cheneaux ne possèdent pas de sortie de trop plein en cas d'obturation de la conduite principale.**

P37

P38

Photographies 37 et 38 : **Quelques vis de fixations de zingueries sont desserrées, un contrôle de l'ensemble permettra de resserrer toutes fixations.**

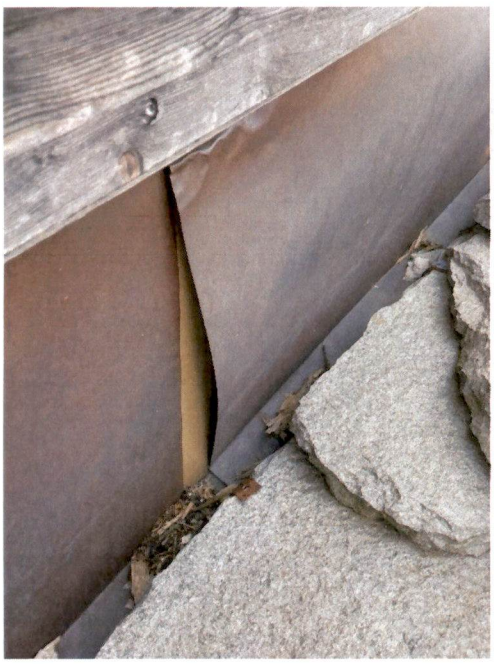


P39

P40

P41

P42



P43

Photographies 39 à 43 : Les points dit singuliers non pas été achevés, nous remarquons qu'il n'y a pas de relevé d'étanchéité en parties verticales et qu'aucune zinguerie n'est présente pour protéger ses zones laissant les bois d'ossatures aux intempéries. Lors des tests d'arrosages les eaux s'infiltrent immédiatement dans les avant-toits.

2.4 CONTROLE DES EVACUATIONS VERTICALES D'EAUX PLUVIALES.

P44

P45

P46

P47

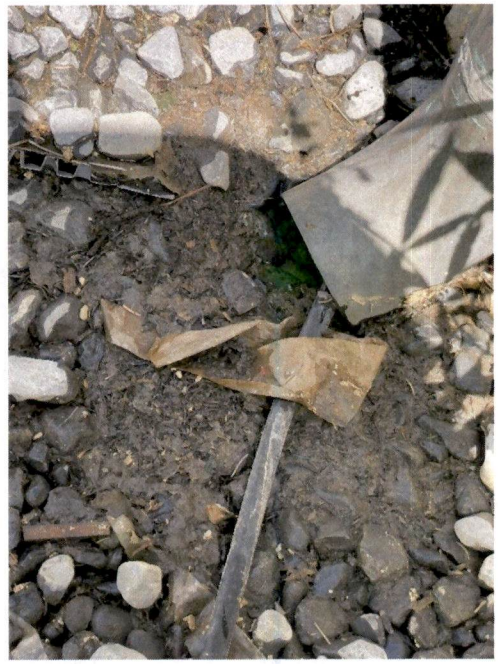
Photographies 44 et 45 : Nous identifions facilement que toutes les descentes d'eaux pluviales en cuivre sont crevées et ne remplissent plus leurs offices. Le dommage est causé par le non fonctionnement des câbles chauffants

Photographie 46 : La conduite possède trop de coudes et est en position horizontale, cela ralentissant l'écoulement et ainsi favorisant la formation de bouchon de saletés.

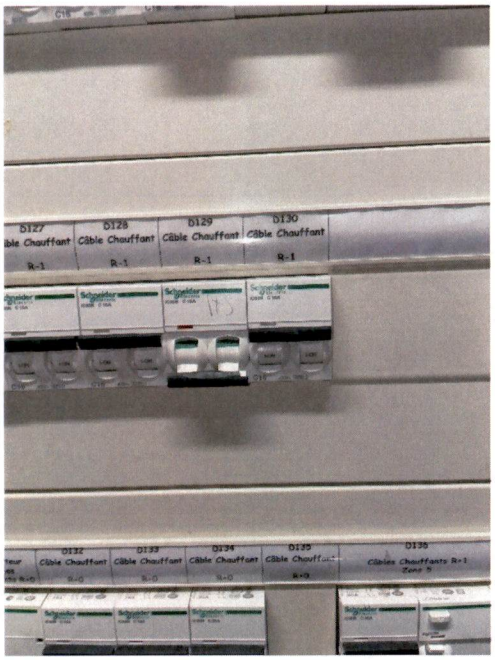
Photographie 47 : Les fuites de conduites s'infiltrent entre les parements en bois et pierres, une zinguerie en cuivre séparant les deux parements n'est pas présente sur cette habitation. Ses infiltrations participent aux dommages des étages inférieurs.

2.5 CONTROLE DES CORDONS CHAUFFANTS DE TOITURE.

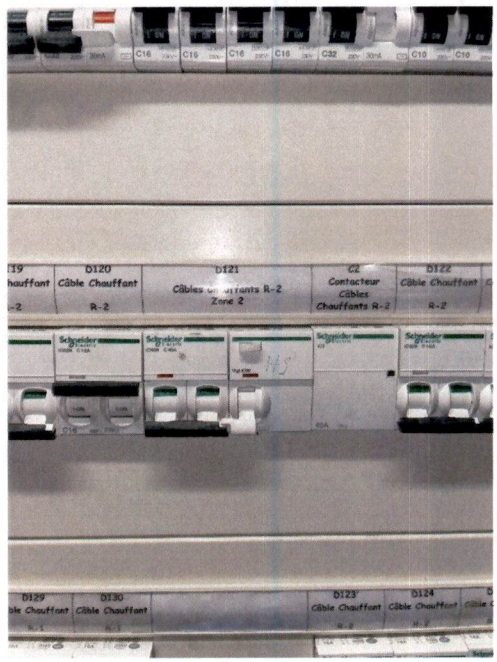
P48



P49



P50



P51

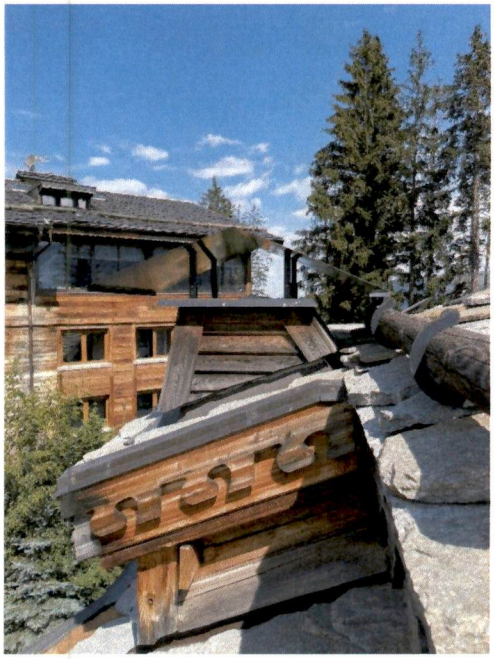
Photographies 48 et 49 : Lors des contrôles des câbles chauffants de toitures, nous avons vu qu'ils étaient bien présents dans les chenaux, conduites et noues sans dommages apparent.

Photographies 50 et 51 : On peut apercevoir sur le tableau électrique que les modules (éteints) ne sont pas programmés et que certains disjoncteurs sont notés comme HS, cela ne nous a pas permis de contrôler leurs fonctionnements.

2.6 CONTROLE DES CHEMINEES.

P52

P53



P53

P54

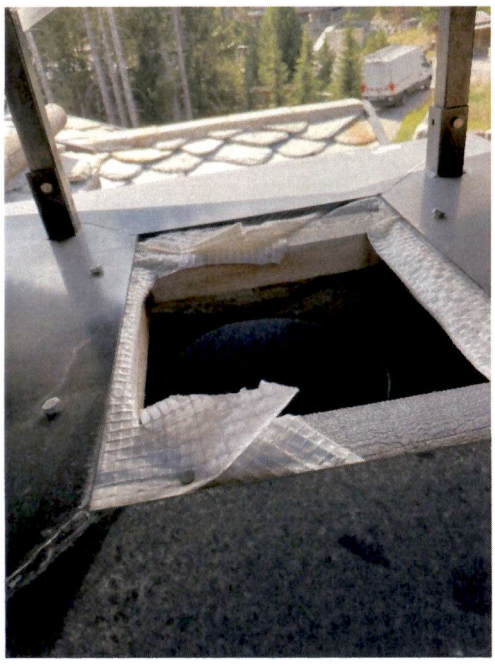
Photographies 52 à 54 : Nous observons quatre cheminées correspondantes aux ventilations des ascenseurs, âtre du grand salon et ventilations techniques.

P55

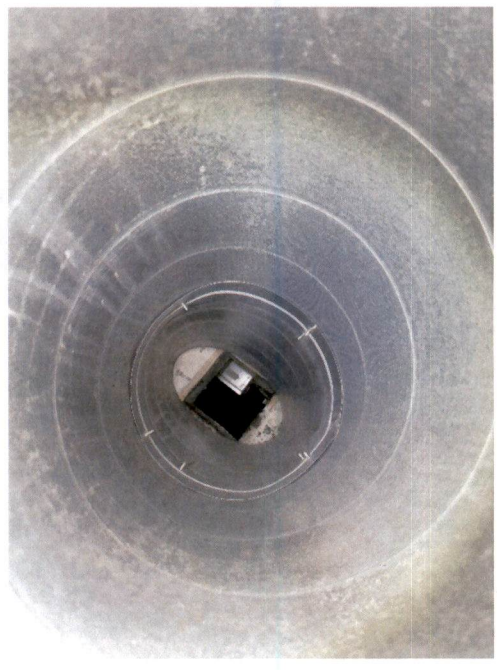
P56

P57

P58



P59

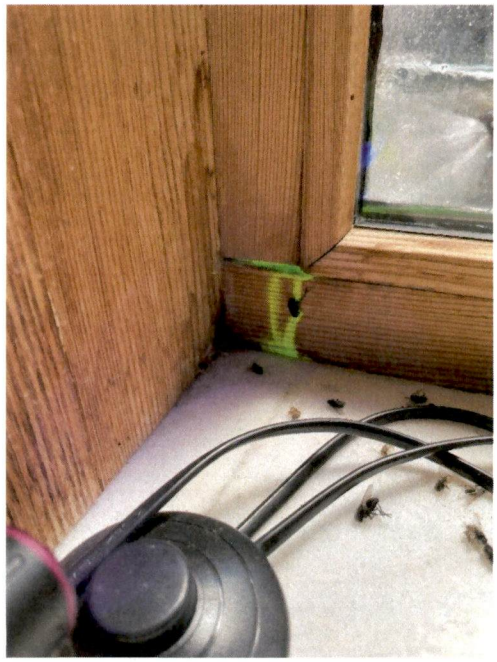


P60

Photographies 55 à 60 : **Lors des contrôles des cheminées, nous remarquons rapidement qu'aucunes n'est totalement achevé. De nombreuses anomalies sont présentes tel que jointoiements, fixations, étanchéité, discontinuité des conduits lors des passages de dalles inclinés de toitures. Afin de ne pas endommager de plus l'habitat, nous avons renoncer aux tests d'arrosages ayant la certitude de créer des écoulements.**

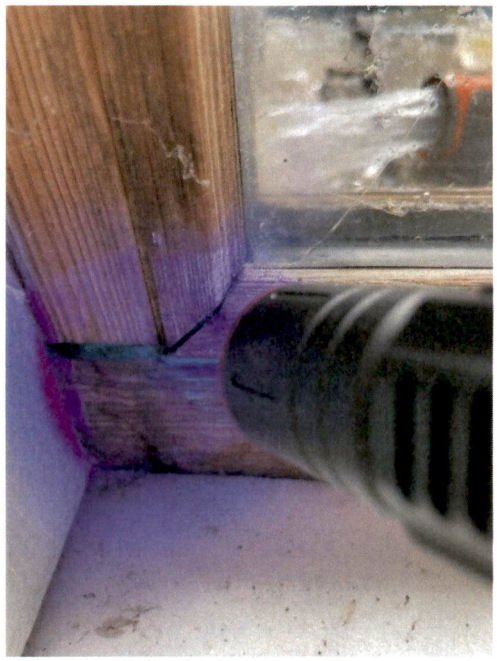
2.7 CONTROLE DES MENUISERIES DE FACADES ET EXTERIEURES.

P61



P62

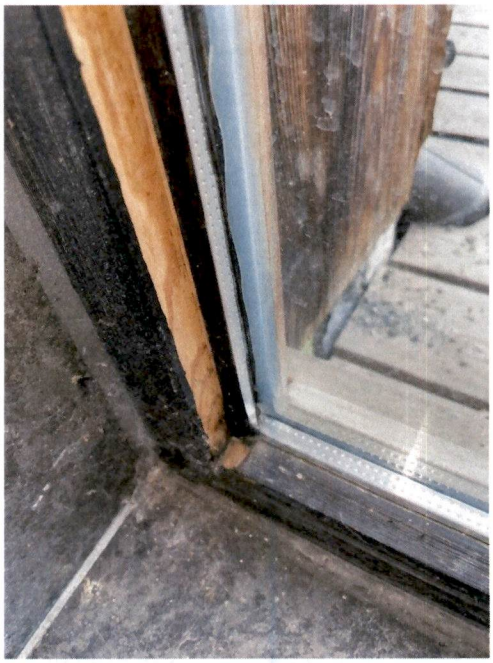
P63



P64

Photographies 61 à 64 : **Lors des contrôles des menuiseries de façades, des tests d'arrosages ont été effectués sur les pourtours des fenêtres de plusieurs modèles différents reproduisant les traces anciennes sur les boiseries. Nous ne remarquons qu'aucune n'est étanche aux eaux de pluie de façades.**

P65

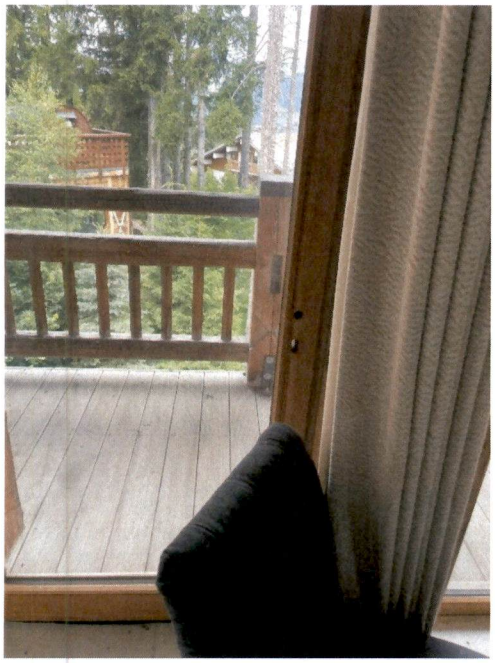


P66

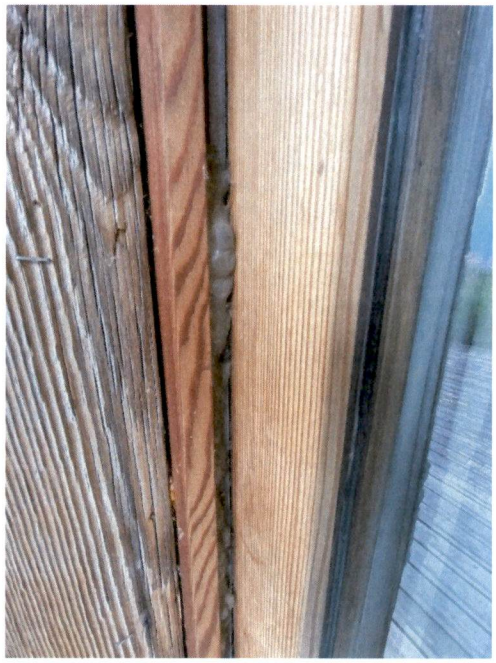
P67

P68

Photographies 65 à 70 : **Des dégradations sont présentes sur quelques fenêtres tel que vitrages fendus, absence d'éléments bois ou quincailleries ou condamnations des ouvrants.**



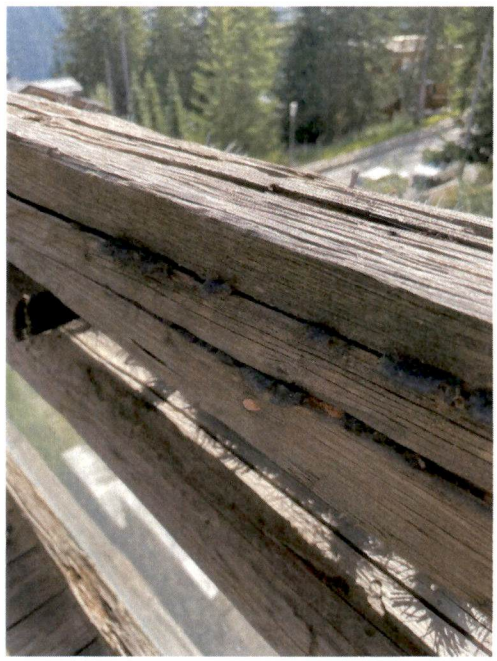
P69



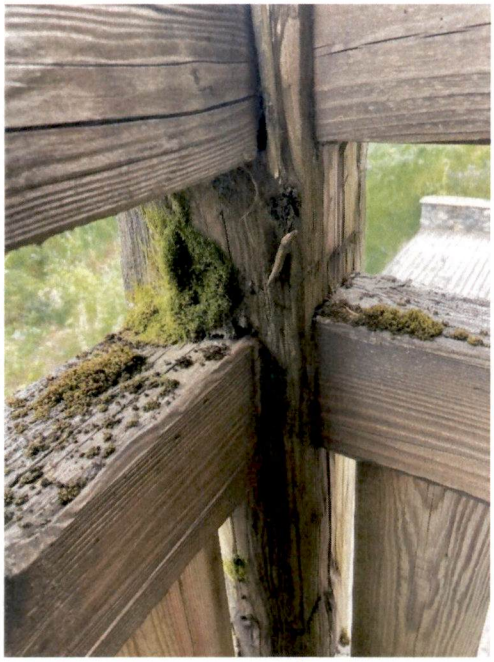
P70

BALCONS :

P71



P72

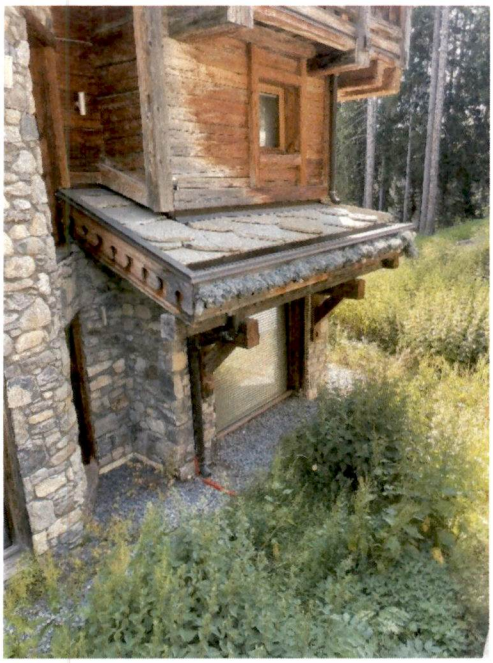


P73

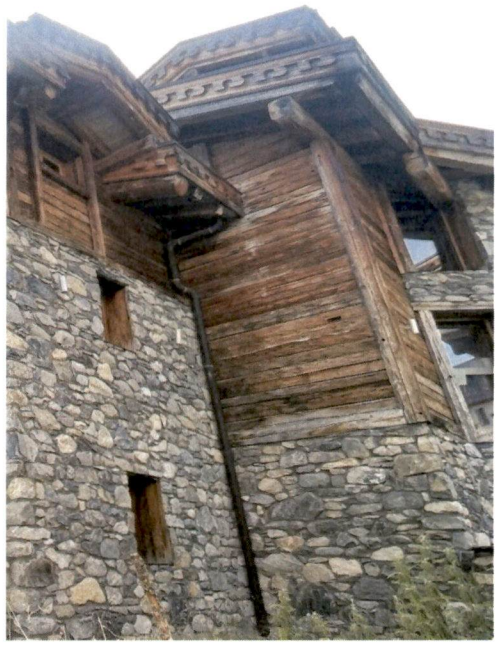
P74

Photographies 71 à 74 : **Les garde-corps de balcons et terrasses Sud et Est sont dans un état de pourrissement très avancé par la présence de divers champignons et mousses. La dangerosité est suffisamment caractérisée pour condamner l'accès à toutes personnes étrangères aux entreprises désignés et averties.**

2.8 CONTROLE DES FACADES ET PARTIES ENTERRES.



P75



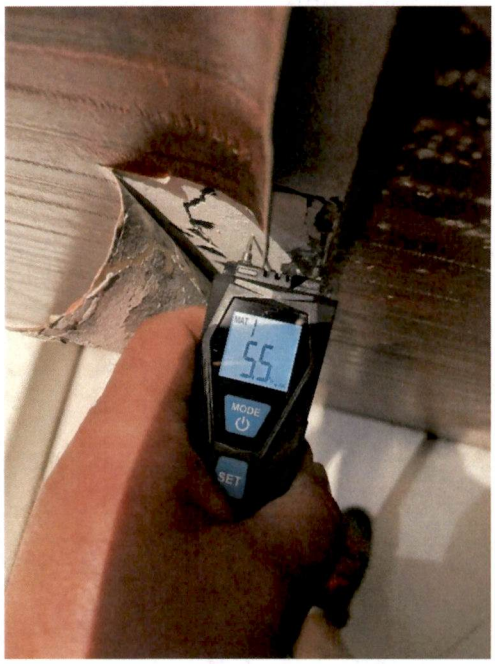
P76

Photographies 75 et 76 : Les mêmes causes que sur la photographie 47, « Les fuites de conduites s'infiltrent entre les parements en bois et pierres, une zinguerie en cuivre séparant les deux parements n'est pas présente sur cette habitation. Ses infiltrations participent aux dommages des étages inférieurs ».

P77

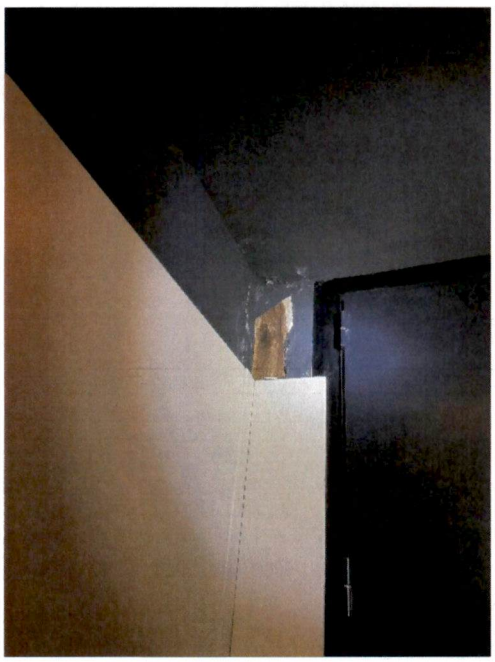
P78

Photographies 77 et 78 : Au niveau 1 et RDC, des cloques sur les peintures aux plafonds à proximités des bouches de ventilations nous indiquent un défaut de fonctionnement du système CTA.

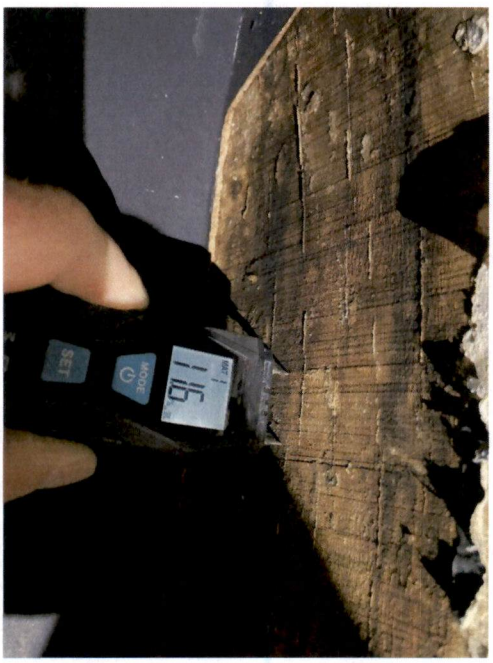


P79

Photographie 79 : Au niveau – 1, dans l'escalier menant au niveau – 2, la paroi est revêtue d'un papier peint qui partiellement décollé. Nous relevons un taux d'humidité dans le mur béton très faible de 5,5%.



P80



P81

Photographies 80 et 81 : Au niveau – 2, au sommet de l'escalier devant la porte reliant le chalet voisin, la peinture est décollée d'une poutre en bois. Nous relevons un taux d'humidité de 11,6%.

P82

P83

P84

P85

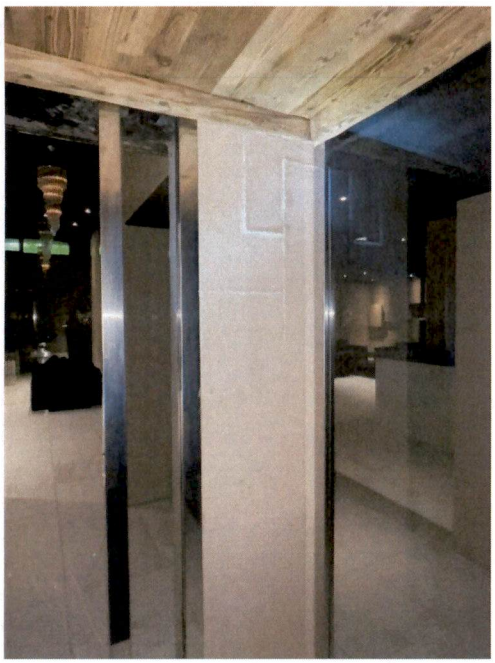
Photographies 82 à 85 : Au niveau – 2, dans les sanitaires du ski room, les peintures ont des moisissures en bas des parois. Nous relevons un taux d'humidité atteignant 32,6%. Nous sommes dans le même secteur que le précédent relevé. Tout indique un défaut d'étanchéité de la dalle sous zone gravillonnaire côté Ouest à l'aplomb des conduites d'eaux pluviales suite aux tests en toiture.

P86

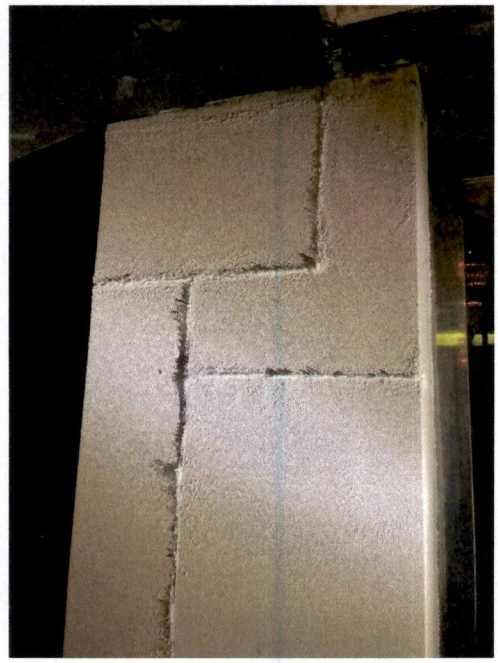
Photographie 86 : Au niveau -1 dans l'espace aquatique, la piscine intérieure/extérieure possède un plancher et escalier à fond mobile.

P87

P88



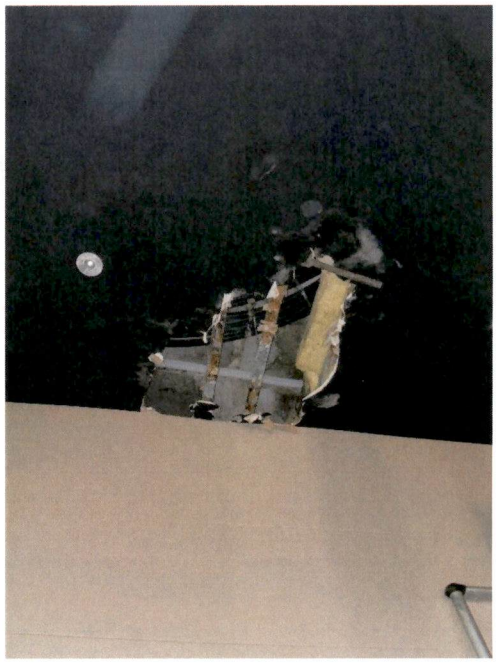
P89



P90

Photographies 87 à 90 : Au niveau -2 sous l'espace aquatique à l'entrée de la cave à vin, des moisissures importantes ont endommagés les enduits, peintures et revêtements en cuir. Le niveau d'eau de la piscine reste élevé et ne nous indique pas de fuites majeures. Mais il est n'est pas à exclure la possibilité que les menuiseries vitrées du bassin de la piscine intérieure présentes des défauts d'étanchéités ainsi que le caniveau de débordement périphérique. Lors de la remise en marche des équipements un nouveau contrôle sera faire. Nous sommes face à un phénomène de moisissures sur toutes parois et mobilier même éloigné de la zone, et rappelons qu'aucun système de recyclage de l'air ni chauffage n'est en fonctionnement.

P91

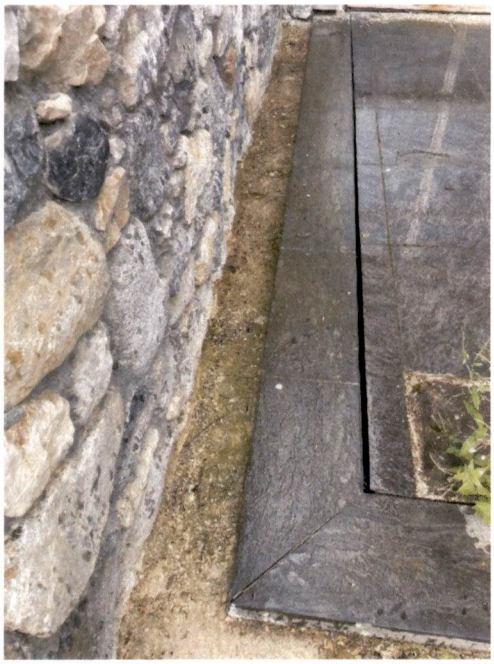


P92

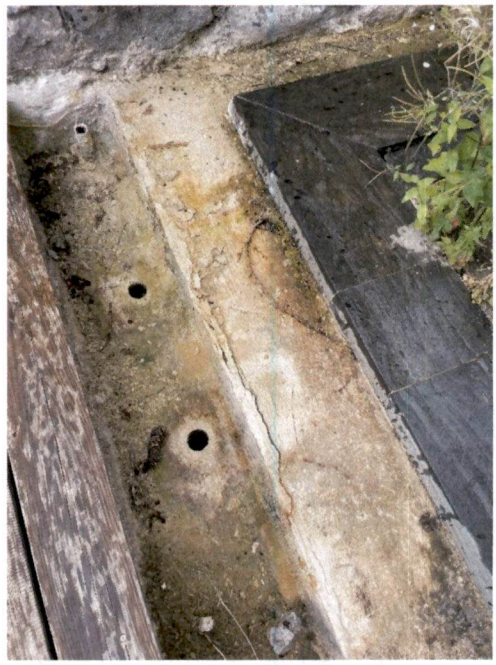
P93

P94

<u>Photographies 91 à 94 :</u> Au niveau -2 sous l'espace aquatique extérieur à gauche du bar, des moisissures importantes ont endommagés les enduits, peintures et revêtements en cuir jusqu'à l'effondrement partiel du faux plafond.



P95



P96

P97

Photographies 95 à 97 : Au niveau -1 piscine extérieure. Lors des investigations nous avons procédé au control de l'étanchéité du caniveau de débordement de la piscine extérieure par l'obturation des évacuations ainsi que sa mise en charge avec de l'eau clair. Il en a résulté des suintements au plafond sous la dalle béton du niveau - 2. La résine d'étanchéité présente une dégradation très avancée ce qui laisse passer les eaux.

3. MODE REPARATOIRE.

3.1 TOITURES

Les cheminées devront être repris dans leurs ensembles et mises en conformités ainsi que les captages des eaux pluviales.

Quelques lauzes seront à remplacer, les points singuliers seront à finaliser en étanchéité et zingueries afin de garantir l'étanchéité parfaite de la toiture.

Les cordons chauffants seront à tester ou remplacer après le contrôle du raccordement au tableau général par un électricien.

3.2 FACADES.

Tous les habillages extérieurs des menuiseries devront être déposés pour permettre le jointoiement contre le bâti en maçonnerie, quelques-unes seront à remplacer ou réparées ainsi que la pose de poignées et serrures. Les habillages extérieurs les plus exposés et vétustes seront aussi remplacés

Les garde-corps qui ont subits des pourrissements ou qui sont composés d'éléments fendus devront êtres remplacer pour des raisons évidentes de sécurités.

3.3 NIVEAUX -1, - 2, -3.

Une remise en marche des équipements CTA, Chauffage, Piscine par les techniciens permettra de différencier les dommages du aux infiltrations ou autres.

A la suite des résultats un percement en tranché du terrain en proximité direct bâtiment devra être effectué par un engin de terrassement pour mettre à jour l'étanchéité enterré des toitures terrasses dans le secteur des zones concernés par les infiltrations qui migrent sur 3 niveaux.

4. CONCLUSIONS.

Les dommages constatés résultent pour parties au manque d'entretien régulier ainsi que la non occupation des lieux sur une longue période laissant le bâtiment entièrement fermé.

Aussi il peut être mis en causes l'inachèvement d'ouvrages ou mal réalisés lors de la construction qui peuvent être considérés à caractère décennales.

L'ensemble des causes et dommages amenuisent fortement la longévités et valeur de l'habitat et elles pourraient blesser les occupants.

Une reprise complète s'impose en réparation.

SALLANCHES LE : Mercredi 23 Octobre 2024
Anthony Joccolle .