



RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE

DATE DE VISITE :	Juillet 2026
RÉDACTEUR :	ATELIER DES COUVREURS DE L'ATLANTIQUE
CLIENT :	Copropriété — [Nom anonymisé]
RESPONSABLE TECHNIQUE :	Mr OBENG Davis
CHARGÉ D'AFFAIRE :	Mr CATUSSE Sébastien



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA VISITE
2. DESCRIPTION DES OUVRAGES VISITÉS
3. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
4. REPORTAGE PHOTOS
5. CONSTATATIONS VISUELLES ET NON DESTRUCTIVES
6. CONCLUSION



1. OBJET DE LA VISITE

Le représentant de la copropriété nous a contactés afin de réaliser une visite technique de la couverture en vue d'établir un chiffrage des travaux à prévoir.

Cette visite avait pour objectif d'évaluer l'état général de la toiture, d'identifier les éventuels désordres constatés et de déterminer les solutions les plus adaptées, qu'il s'agisse d'une réparation ponctuelle ou d'une réfection plus complète de la couverture.

Le présent rapport reprend les constatations effectuées lors de notre intervention ainsi que nos préconisations techniques.

Contact :

[Nom et coordonnées anonymisés]

2. DESCRIPTION DES OUVRAGES VISITÉS

- ° Couverture
- ° Zinguerie
- ° Charpente (en partie)
- ° Éléments d'étanchéité



3. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Immeuble : [Adresse anonymisée], Loire-Atlantique (44)

Désignation du bien :

Immeuble d'habitation élevé sur deux étages avec combles aménagés, dont une partie est accessible. Le bien comprend également un bâtiment annexe de plain-pied. L'accès d'une partie des combles s'effectue par une trappe située sur le palier du 2nd étage.

Type de toiture : Couverture en ardoises.



4. REPORTAGE PHOTOS

Photos 1 :



Constatations visuelles :

Un affaissement de la couverture en ardoises est visible. Cette déformation est liée à une défaillance ou à une perte de capacité portante de certains chevrons de la charpente.

Préconisation :

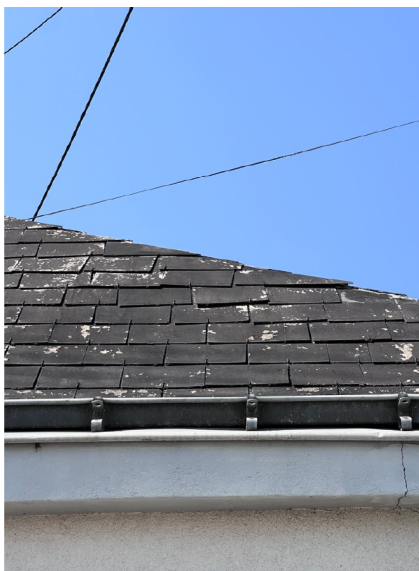
Afin de remédier à ce désordre et de garantir la stabilité de la couverture, il est préconisé de procéder au remplacement des chevrons défectueux avant toute réfection de la couverture.

Localisation :

Toiture de l'immeuble



Photos 2 :

**Constatations visuelles :**

Ardoises dégradées avec absence du revêtement de protection et défaut d'alignement de plusieurs éléments.

Préconisation :

Remplacement des ardoises défectueuses afin de rétablir l'étanchéité et la pérennité de la couverture.

Localisation :

Toiture du bâtiment en rez-de-chaussée



Photos 3 :



Constatations visuelles :

Dalle nantaise endommagée présentant des traces de choc et des soudures non étanches.

Préconisation :

Le remplacement complet de la dalle nantaise est préconisé afin de rétablir une parfaite étanchéité de l'ouvrage. Une réparation n'est pas envisageable au regard de l'état de l'élément.

Localisation :

Toiture du bâtiment en rez-de-chaussée



Photos 4 :



Constatations visuelles :

Dalle nantaise endommagée présentant des traces de choc.

Préconisation :

Le remplacement complet de la dalle nantaise est préconisé afin de rétablir une parfaite étanchéité de l'ouvrage. Une réparation n'est pas envisageable au regard de l'état de l'élément.

Localisation :

Toiture de l'immeuble



Photos 5 :



Constatations visuelles :

Rive en ardoise endommagée avec chevron apparent. Ce dernier présente des signes d'humidité pouvant avoir altéré sa résistance.

Préconisation :

Remplacement de la rive en ardoise et du chevron dégradé afin de rétablir la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage. Une réparation ponctuelle n'est pas adaptée au regard de l'état des éléments.

Localisation :

Toiture de l'immeuble



Photos 6 :



Constatations visuelles :

Isolant en rouleaux ancien, irrégulièrement réparti et présentant une efficacité thermique réduite.

Préconisation :

Dépose de l'isolant existant et mise en œuvre d'un nouvel isolant conforme, réparti de manière homogène.

Localisation :

Toiture de l'immeuble — Trappe d'accès cage d'escalier



Photos 7 :



Constatations visuelles :

Isolant en rouleaux ancien, irrégulièrement réparti et présentant une efficacité thermique réduite.

Préconisation :

Dépose de l'isolant existant et mise en œuvre d'un nouvel isolant conforme, réparti de manière homogène.

Localisation :

Toiture de l'immeuble — Combles 2ème étage



Photos 8 :

**Constatations visuelles :**

Chevron en bois dégradé avec altération importante de la surface, dégradation liée à l'humidité et à des attaques biologiques. La section de bois est fragilisée.

Préconisation :

Il est préconisé de procéder au remplacement du chevron dégradé après vérification de l'étendue des désordres sur la charpente.

Localisation :

Toiture de l'immeuble — Trappe d'accès cage d'escalier



Photos 9 :

**Constatations visuelles :**

Élément de charpente présentant une dégradation localisée, compatible avec une attaque d'insectes xylophages (type capricorne).

Préconisation :

La dégradation étant ponctuelle, il est préconisé de réaliser un traitement curatif de la charpente afin de stopper toute éventuelle infestation et de préserver la durabilité de l'ouvrage. Aucune intervention de remplacement n'est nécessaire à ce stade.

Localisation :

Toiture de l'immeuble — Combles 2ème étage



Photos 10 :

**Constatations visuelles :**

Le faîtage présente des désordres avec des tuiles faîtières déplacées et désolidarisées de leur emplacement initial. Cette situation peut entraîner un risque d'infiltration et compromettre l'étanchéité de la couverture.

Préconisation :

Il est préconisé de procéder à la remise en conformité des tuiles faîtières afin de rétablir l'étanchéité du faîtage et de prévenir tout risque de fuite.

Localisation :

Toiture de l'immeuble



5. CONSTATATIONS VISUELLES ET NON DESTRUCTIVES

ÉLÉMENTS / POINT DE CONTRÔLE	ÉTAT
Couverture	■ Désordres importants — remplacement préconisé
Zinguerie	■ Désordres localisés — interventions à prévoir
Étanchéité	■ Défauts d'étanchéité constatés
Charpente	■ Dégradations localisées — traitement curatif préconisé
Isolation	~ Isolation ancienne — remplacement recommandé



6. CONCLUSION

À la suite de notre visite technique, nous avons procédé à un examen visuel de la couverture afin d'identifier les désordres existants et de vous conseiller sur les travaux à envisager.

Notre intervention a mis en évidence plusieurs désordres affectant la couverture, la charpente, la zinguerie ainsi que les différents accessoires de toiture. L'ensemble de ces constatations est détaillé dans le présent rapport et illustré par des photographies.

De nombreuses ardoises sont fissurées et plusieurs crochets de fixation ne remplissent plus correctement leur rôle, compromettant le maintien de la couverture. Des reprises sont également nécessaires sur les chevrons des rives, tandis que le faîtage présente d'importantes traces d'usure nécessitant une intervention.

Le remplacement des chevrons dégradés impose la dépose complète de la couverture. Dans ces conditions, il n'est ni techniquement pertinent ni envisageable de reposer des matériaux vétustes sur une charpente rénovée. Par ailleurs, une telle solution ne permettrait pas d'assurer les garanties habituelles attachées à des travaux de couverture.

Au regard de l'état général de la toiture et de l'importance des désordres constatés, nous préconisons le remplacement intégral de la couverture et la reprise des chevrons. Cette solution garantira la pérennité de l'ouvrage, assurera une étanchéité durable et permettra de bénéficier des garanties applicables à une réfection complète.

Concernant la charpente, il est également recommandé de prévoir un traitement curatif adapté des pannes principales afin de stopper ou prévenir toute éventuelle prolifération d'insectes xylophages et de préserver durablement la résistance mécanique des éléments bois.

Concernant l'isolation des combles, celle-ci est d'origine. Son remplacement n'est pas indispensable dans le cadre des travaux de couverture. Toutefois, afin d'améliorer les performances thermiques du bâtiment et de profiter de l'ouverture de la toiture, il est vivement recommandé de prévoir son renouvellement en même temps que les travaux de réfection de la couverture.

Atelier des Couvreurs de l'Atlantique

Thouaré-sur-Loire

Juillet 2026