

KIT GRATUIT · COPROPRIÉTÉS

Le kit syndic de la toiture-terrasse

Suivre l'état de la toiture, comparer les entreprises, préparer l'assemblée générale et entretenir l'étanchéité.

1. Checklist d'état de la toiture
2. Les questions à poser aux entreprises
3. Grille de comparaison des devis
4. Trame de résolution d'AG
5. Calendrier d'entretien

MT ETANCHEITE

50 rue Ernest Renan, Centre d'affaires Atlantis le 15, 69120 Vaulx-en-Velin

06 59 27 88 54 · contact@mt-etancheite.fr · www.mt-etancheite.fr

SAS · SIRET 981 526 684 00015 · RC et décennale MIC Insurance

État de la toiture-terrasse

Une visite au printemps et une à l'automne. Cochez ✓ (bon), ! (à surveiller) ou × (à reprendre). Ne montez sur la toiture que si l'accès est sécurisé.

Point de contrôle	Visite 1 --/--/--	Visite 2 --/--/--	Visite 3 --/--/--	Visite 4 --/--/--
Entrées d'eaux pluviales et crapaudines dégagées				
Trop-pleins libres et visibles				
Pas d'eau stagnante 48 h après la pluie				
Relevés collés, sans décollement ni fissure				
Têtes de relevés protégées (solins, couvertines)				
Couvertines fixées, joints en place				
Membrane sans cloque, pli ni perforation				
Joints de dilatation en bon état				
Pas de végétation, mousse ni dépôt				
Lanterneaux et exutoires intacts				
Équipements en toiture fixés, sans perçage non repris				
Protection (gravillons, dalles) bien répartie				

Appelez un professionnel dès qu'un relevé se décolle, que l'eau stagne durablement, qu'une tache apparaît au dernier étage ou que la membrane a plus de 25 ans.

Les questions à poser aux entreprises

Posez les mêmes questions à chaque entreprise consultée : les réponses rendent les offres comparables et révèlent le sérieux de chacune.

1. Assurance

Pouvez-vous fournir votre attestation décennale en cours de validité, avec l'activité « étanchéité » ?

2. Visite

Êtes-vous monté sur la toiture et avez-vous sondé le complexe existant avant de chiffrer ?

3. Solution

Conservez-vous l'ancien complexe ou le déposez-vous ? Pourquoi ?

4. Isolation

Quel isolant, quelle épaisseur, quelle résistance thermique obtenue ?

5. Règles de l'art

Quel DTU ou avis technique s'applique à la solution proposée ?

6. Points singuliers

Comment traitez-vous les relevés, évacuations, joints et seuils ? Hauteur des relevés ?

7. Amiante

Le repérage amiante avant travaux est-il fait ? Qu'est-il prévu en cas de présence ?

8. Site occupé

Comment garantissez-vous la mise hors d'eau chaque soir et la protection des parties communes ?

9. Planning

Durée du chantier, période prévue, que se passe-t-il en cas de pluie ?

10. Fin de chantier

Prévoyez-vous un essai d'écoulement, un dossier photo des étapes et un PV de réception ?

Grille de comparaison des devis

Reportez chaque poste des devis. Un poste absent d'un devis doit être demandé à l'entreprise avant de comparer les totaux.

Poste	Entreprise A	Entreprise B	Entreprise C
Installation, levage, sécurité			
Dépose de l'ancien complexe			
Pare-vapeur			
Isolant (nature, épaisseur)			
Étanchéité (couches, références)			
Relevés (mètres linéaires, hauteur)			
Évacuations et trop-pleins			
Protection (gravillons, dalles, végétal)			
Couvertines, solins			
Évacuation des déchets			
Total HT			
TVA et total TTC			
Durée du chantier			
Attestation décennale jointe			

Trame de résolution

Modèle indicatif à adapter avec votre syndic, qui rédige l'ordre du jour et indique la majorité applicable à chaque résolution.

Résolution n° : Travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de diagnostic du .../.../..... et des devis joints à la convocation, et après en avoir délibéré :

- décide de faire réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment ;
- retient la proposition de l'entreprise en date du .../.../..... pour un montant de € TTC ;
- fixe le budget global de l'opération, honoraires et frais compris, à € TTC ;
- décide que la dépense sera répartie selon les charges ;
- fixe les appels de fonds aux dates suivantes : .../.../..... (..... %), .../.../..... (..... %) ;
- donne mandat au syndic pour passer commande, suivre les travaux et procéder à leur réception.

Pièces utiles à joindre à la convocation

- Rapport de diagnostic avec photos
- Devis comparables et grille de comparaison (page 4)
- Attestations décennales des entreprises
- Repérage amiante avant travaux si l'immeuble date d'avant juillet 1997

Calendrier d'entretien

Printemps

Après l'hiver : contrôle des relevés, des joints et de la membrane (gel, vent), nettoyage des évacuations.

Été

Après les orages : vérifier les évacuations et les trop-pleins, rechercher les traces d'impacts de grêle.

Automne

Après la chute des feuilles : nettoyage complet des évacuations, retrait des mousses et de la végétation.

Hiver

Après la neige ou un gros coup de vent : contrôle visuel depuis un accès sûr, couvertines et relevés.

Les erreurs qui abîment une étanchéité

- Percer la membrane pour fixer une antenne, une climatisation ou des panneaux sans faire reprendre l'étanchéité
- Nettoyer la membrane au nettoyeur haute pression
- Laisser les feuilles boucher les évacuations tout l'hiver
- Stocker du matériel lourd ou coupant sur une toiture inaccessible

Besoin d'un diagnostic, d'un devis pour l'AG ou d'un contrat d'entretien ?

Visite et devis gratuits en Auvergne-Rhône-Alpes. Urgence fuite : intervention sous 24 h, 7j/7.

06 59 27 88 54 · contact@mt-etancheite.fr

Outils gratuits : calculateur de travaux en copropriété, diagnostic photo, rappels d'agenda sur www.mt-etancheite.fr/outils.html