



LUDRONE
Valorisation Immobilière & Modèle 3D



Ruggirello Ludovic

Siret : 91816494200048

3 rue du village 32390 Puysegur

Tel : 07 71 61 71 98

Mail : ruggirello.ludovic@gmail.com

Rapport d'analyse de l'état de la toiture : 3, rue du village, 32 390 Puysegur .

RAPPORT D'ANALYSE TECHNIQUE : TOITURE EXTÉRIEURE :

1. État de la Couverture (Tuiles)

- **Type de matériau** : Il s'agit d'une toiture traditionnelle en tuiles canal, typique du Gers.
- **Végétalisation massive** : Une présence très importante de mousses et de lichens est visible sur l'ensemble des pans. Cela favorise la rétention d'humidité et peut, à terme, rendre les tuiles poreuses ou provoquer des fissures lors de cycles gel/dégel.
- **Tuiles déplacées et cassées** : Plusieurs tuiles de courant et de couvert ont glissé, laissant apparaître des "jours". Sur le pan arrière, certaines tuiles sont brisées, ce qui constitue des points d'infiltration directe vers la charpente.
- **Absence de protection** : Comme confirmé par votre rapport sur les combles, il n'y a aucun écran de sous-toiture. La moindre tuile déplacée entraîne donc une fuite immédiate à l'intérieur.

2. Points Singuliers et Étanchéité

- **Souches de cheminée** :
 - La première cheminée présente un solin (étanchéité à la base) très dégradé et colmaté de manière précaire avec ce qui semble être du mastic ou des bandes bitumineuses usées.
 - On observe des fissures importantes sur le corps de la maçonnerie de la cheminée.
 - Un cerclage métallique avec une sangle a été posé pour maintenir la structure, indiquant une fragilité structurelle majeure.
- **Faîtages et Rives** : Les crêtes de faîtage sont très anciennes et le mortier de scellement s'effrite par endroits. Les rives présentent des "jours" importants, facilitant l'entrée d'air, d'eau et d'oiseaux.
- **Zinguerie et Évacuations** : Les gouttières semblent encombrées de débris de tuiles et de mousses, ce qui risque de provoquer des débordements vers les murs pignons lors de fortes pluies.

3. État des Façades et Maçonnerie de Soutien

- **Infiltrations visibles** : De larges traces de coulures blanchâtres (lessivage du calcaire) et des zones d'humidité sont visibles sur le mur pignon. Cela indique que l'eau s'infiltré sous la rive et ruisselle derrière l'enduit.
- **Fissures structurelles** : Une fissure verticale importante parcourt le mur extérieur sous la ligne de toiture. L'enduit est décollé et s'effrite sur plusieurs zones, exposant la maçonnerie brute.

4. Synthèse et Recommandations

L'état général est jugé **vétuste** avec des risques d'infiltrations imminents.



LUDRONE
Valorisation Immobilière & Modèle 3D



Ruggirello Ludovic

Siret : 91816494200048

3 rue du village 32390 Puységur

Tel : 07 71 61 71 98

Mail : ruggirello_ludovic@gmail.com

FICHE DE RECOMMANDATIONS CLIENTS

Complément du rapport d'inspection : 3, rue du village, 32 390 Puységur

1. Mesures d'urgence (Sous 3 mois)

- **Mise hors d'eau** : Faire intervenir un couvreur pour le remplacement des tuiles brisées et la remise en place des tuiles de courant ayant glissé. Cela stoppera immédiatement la dégradation des bois de charpente observée lors de l'inspection intérieure.
- **Sécurisation des cheminées** : La maçonnerie des souches présentant des fissures structurales, il est impératif de faire consolider les boisseaux et de refaire les solins à la chaux ou au mortier technique pour remplacer les dispositifs de fortune actuels.

2. Entretien et Pérennité (Sous 6 à 12 mois)

- **Traitement de la couverture** : Un nettoyage basse pression suivi d'un traitement fongicide (anti-mousse) est fortement recommandé. Cela redonnera de la porosité aux tuiles et évitera qu'elles ne s'effritent avec le gel.
- **Assainissement des évacuations** : Nettoyage complet des gouttières et descentes d'eaux pluviales pour éviter les débordements quiaturent actuellement l'enduit des murs pignons.

3. Amélioration de l'Habitat

- **Maçonnerie de rive** : Envisager le rejointoiement des rives pour fermer les accès aux oiseaux et aux rongeurs, tout en limitant les entrées d'air froid dans les combles.
- **Traitement des façades** : Une fois la toiture sécurisée, un traitement des fissures sur le mur extérieur est nécessaire pour protéger la structure en pierre du bâtiment.

Le conseil de votre expert LUDRONE

"Ce dossier technique constitue une preuve de l'état réel de votre patrimoine à l'instant T. Je vous recommande de le transmettre à votre artisan ou à votre assureur : les images haute définition permettront un chiffrage précis des travaux et éviteront toute mauvaise surprise lors de la mise en place du chantier."



LUDRONE
Valorisation Immobilière & Modèle 3D



Ruggirello Ludovic

Siret : 91816494200048

3 rue du village 32390 Puységur

Tel : 07 71 61 71 98

Mail : ruggirelloludovic@gmail.com

Photo de la toiture récupérée dans la Vidéo



Analyse détaillé

Jonction Mur Pignon et Rive

- **Défaut d'étanchéité latéral** : On observe un espace important entre le mur pignon et les tuiles de rive. L'absence de solin ou de bande d'étanchéité à cette jonction permet à l'eau de ruisseler directement derrière l'enduit du mur.
- **Dégradation de la maçonnerie** : Une zone de l'enduit sous la toiture est déjà tombée, révélant la pierre brute.



Souche de Cheminée Maçonnée

- **Infiltrations à la base** : Le joint d'étanchéité au pied de la cheminée est saturé de mousse et craquelé. Les tuiles de couvert à proximité sont brisées ou déplacées.
- **Système Artisanal Curieux Pour empêcher les infiltrations de l'eau Dans la cheminée**



Sortie de Toit et Solin Défectueux

- **Réparations précaires** : Le conduit présente un calfeutrage noir (mastic ou bitume) craquelé et non étanche.
- **Accumulation de sédiments** : Une importante couche de mousse et de débris de mortier obstrue le passage de l'eau entre la cheminée et les tuiles, créant une zone de stagnation.

	Faîtage et Végétalisation • Porosité des tuiles : Les tuiles de faîtage sont presque intégralement recouvertes de lichens jaunes et de mousses. Cela fragilise le matériau qui devient friable. • Rupture de ligne : On note un décalage entre les tuiles faîtières, signe que le mortier de scellement est totalement désagrégé.
	Étanchéité de la cheminée • Défaillance du solin : On observe que le joint d'étanchéité entre la maçonnerie de la cheminée et les tuiles est totalement saturé de mousse et de lichens. Le mortier de scellement semble craquelé, ce qui laisse l'eau s'infiltrer par capillarité directement le long du conduit de cheminée vers l'intérieur.
	Gros plan sur l'Enduit de Façade • Mise à nu de la charpente : Sous la panne sablière, on voit nettement des briques et des pierres apparentes là où l'enduit a sauté à cause de l'humidité chronique.
	Fissuration Structurale du Mur • Fissures majeures : Une fissure verticale importante traverse le mur. Elle est entourée de zones d'humidité sombre. • Détérioration du bois : On aperçoit une tête de poutre ou un élément de charpente en bois (en noir à gauche) qui semble subir un pourrissement dû aux infiltrations venant de la toiture défectueuse juste au-dessus.

Conclusion Générale de l'Expertise :

L'examen détaillé de la toiture révèle un état de vétusté avancé, marqué par une rupture quasi totale de l'étanchéité au niveau des points singuliers (cheminées et rives). Bien que des dispositifs de protection soient présents sur les souches, les défauts majeurs constatés à leur base et le glissement généralisé des tuiles canal provoquent des infiltrations actives.

Ces défaillances extérieures expliquent directement la dégradation de l'isolation et les traces d'humidité observées dans les combles. Une intervention de remise en conformité est impérative pour stopper l'altération de la charpente et préserver l'intégrité structurelle du bâtiment.

