

Recherche de fuite — dégât des eaux

Paris 17e — immeuble collectif, parties communes et 2e/3e étages

ORIGINE IDENTIFIÉE — PARTIE COMMUNE

SYNTHÈSE À L'ATTENTION DU GESTIONNAIRE

ORIGINE	IDENTIFIÉE — OUI
LOCALISATION	Colonne montante d'eau froide en plomb, encastrée — partie commune (tronçon RDC – 3e étage).
ACTION	Dépose de la colonne plomb, remplacement multicouche, reprise des piquages, test de pression, assèchement puis réfection.
COÛT DE REPRISE	env. 3 646 € HT (fourchette 3 400 – 4 100 € HT)
RÉGIME	Convention IRSI — Tranche 2 (estimation entre 1 601 et 5 000 € HT ; l'assureur mandate un expert). À faire valider.
URGENCE	Élevé — fuite active sur colonne commune vétuste, désordres sur plusieurs niveaux.

Quatre relevés indépendants (thermographie, humidimétrie, écoute électroacoustique, test de pression) convergent vers le même point. Le détail (conclusion, faisceau de tests, chiffrage poste par poste, accès, matériel, constats photo) figure aux pages suivantes.

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Donneur d'ordre		Occupants concernés	Occupants des 2e et 3e étages, local commercial (RDC)
Type de mission	Recherche de fuite — dégât des eaux	Technicien	Philippe M.
Mission reçue le	Lundi 12/10/2026 à 08h34	Intervention	13/10/2026 · 09h00 – 12h45 (3 h 45)
Immeuble	Collectif R+5, structure haussmannienne		
Contexte déclaré	Infiltrations sur plusieurs niveaux (2e, 3e, cage d'escalier, local commercial RDC). Deux passages antérieurs d'un autre prestataire sans localisation. Aucune fuite visible dans les logements.		

CHRONOLOGIE DE LA MISSION

Mission reçue	12/10 · 08h34	Mission acceptée	12/10 · 08h46
		+12 min	
Occupants contactés	12/10 · 10h15	Technicien affecté	12/10 · 15h30
accès parties communes organisé		Philippe M.	
Intervention réalisée	13/10 · 09h00 – 12h45	Rapport disponible	13/10 · 18h20
durée 3 h 45		5 h 35 après intervention	
Dossier clôturé	14/10 · 09h15	Origine identifiée	13/10 · 11h20
		colonne EF plomb, partie commune	

CONCLUSION TECHNIQUE

Origine	IDENTIFIÉE — OUI
Localisation	Colonne d'alimentation eau froide en plomb, encastrée — partie commune, tronçon entre le RDC et le 3e étage.
Nature	Fuite sur colonne EF plomb vétuste ; écoulement drainé le long de la gaine, atteignant plusieurs niveaux jusqu'au local commercial en RDC.
Local concerné	Parties communes — reprise à la charge de la copropriété ; accès organisé par le syndic, sur transmission du donneur d'ordre.
Action	Dépose de la colonne plomb, remplacement multicouche, reprise des piquages, test de pression, assèchement puis réfection des supports.
Point de vigilance	Présence d'eaux pluviales en cour écartée : signature thermique et écoute pointent la colonne EF, pas le réseau EP.
Urgence	Élevé — colonne commune vétuste, plusieurs niveaux atteints.
Réserves	Estimation et qualification de tranche IRSI proposées par Belmonts, à faire valider par l'expert mandaté par l'assureur.

FAISCEAU DE QUATRE TESTS CONVERGENTS

Thermographie

POSITIF

Zone humide 17,3 – 18,3 °C contre 20,1 – 20,8 °C en témoin. Écart le plus marqué en partie commune (17,3 vs 20,6 °C).

Humidimétrie

POSITIF

100 % (valeur maximale de l'appareil) sur la colonne, au 2e, au 3e et en partie commune. Gradient net vers la gaine.

Écoute électroacoustique

POSITIF

Points au sol 99 puis 44. Colonne, vanne fermée : 56 · 26 · 14 — signal persistant vanne fermée = fuite confirmée sur le tronçon encastré.

Test de pression

POSITIF

Réseau eau froide mis en pression : fuite confirmée sur la colonne plomb encastrée en partie commune. Test réalisé, non photographié.

ESTIMATION DES TRAVAUX DE REPRISE

Dépose de la colonne d'eau froide en plomb existante	890 € HT
Fourniture et pose colonne multicouche Ø26 (12 ml)	936 € HT
Reprise des piquages d'étage (4 unités)	580 € HT
Test de mise en pression et remise en service	180 € HT
Réfection de la gaine technique (support + habillage)	420 € HT
Assèchement des maçonneries (déshumidificateurs)	640 € HT
Total estimé HT	3 646 € HT
Estimation indicative Belmonts pour provisionnement — fourchette 3 400 – 4 100 € HT selon l'état du support après assèchement. Ne vaut pas devis d'exécution ; devis estimatif de reprise joint au dossier.	

IRSI · TRANCHE 2

Sinistre dégât des eaux relevant de la convention IRSI. Coût de reprise estimé à 3 646 € HT, compris entre 1 601 et 5 000 € HT, soit la Tranche 2 : l'assureur gestionnaire mandate un expert. Qualification de tranche proposée par Belmonts, à faire valider.

ACCÈS AUX LOTS ET PARTIES COMMUNES

- Logement 2e étage : accès le 13/10/2026 à 09h00, en présence de l'occupant.
- Logement 3e étage : accès en présence de l'occupant.
- Local commercial en RDC : accès en présence du commerçant, désordre le plus bas constaté.
- Parties communes (colonne montante, gaine technique, cage d'escalier) : inspectées ; accès organisé par le syndic, sur transmission du donneur d'ordre.

RÉDACTEUR DU RAPPORT

ÉTABLI LE 13/10/2026 PAR

Philippe M.

Technicien recherche de fuite — Belmonts

Habilitations et certifications : [À COMPLÉTER]. Rapport établi en présence des occupants concernés, opposable dans le cadre de la convention IRSI.

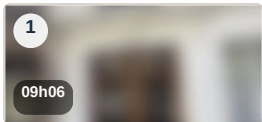
Contrôlé par : [RESPONSABLE EXPLOITATION — À COMPLÉTER]



MATÉRIEL UTILISÉ — ÉTALONNAGE / VÉRIFICATION

INSTRUMENT	MODÈLE	ÉTALONNAGE / VÉRIFICATION
Humidimètre	Protimeter MMS3	Vérification par étalon fourni — 08/2026
Caméra thermique	FLIR série E	Étalonnage constructeur — mise en service 2026
Écoute électroacoustique	Sewerin Stethophon 04	Non soumis à étalonnage — vérification périodique
Pompe d'épreuve	Rothenberger TP25	Manomètre neuf — 2026

CONSTATS PHOTOGRAPHIQUES HORODATÉS (ANONYMISÉS)



1
09h06

Immeuble — contexte du sinistre, accès porte cochère



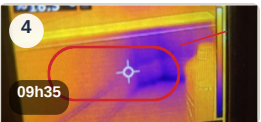
2
09h14

2e — zone contrôlée, meuble bas déposé



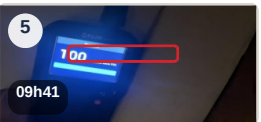
3
09h18

2e — trace d'écoulement, mur de gaine



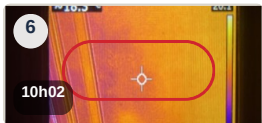
4
09h35

18,3 °C / 20,8 °C — Thermo 2e — anomalie angle mur/plafond



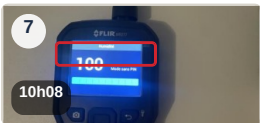
5
09h41

100 % — Humidité 2e — sous-face de plafond



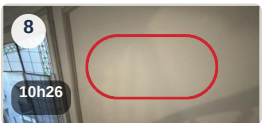
6
10h02

18,3 °C / 20,1 °C — Thermo 2e — diffusion sur paroi verticale



7
10h08

100 % — Humidité 2e — mur, pied de cloison



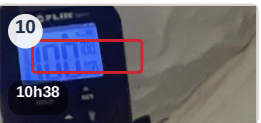
8
10h26

Cage d'escalier — paroi contiguë à la colonne



9
10h34

17,3 °C / 20,6 °C — Thermo commun — tracé de la colonne, écart max



10
10h38

100 % — Humidité commun — paroi de gaine



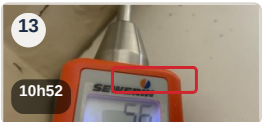
11
10h44

99 — Écoute — point sol 1, près du réseau encastré



12
10h48

44 — Écoute — point sol 2, atténuation en s'éloignant



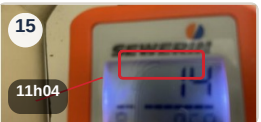
13
10h52

56 — Colonne EF, vanne fermée — valeur de base



14
10h58

26 — Colonne EF, vanne fermée — valeur moyenne



15
11h04

14 — Colonne EF, vanne fermée — signal persistant, fuite confirmée