



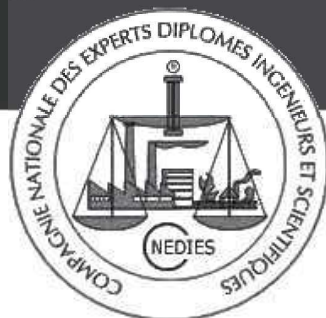
Expertise et Conseil en Bâtiment

Charles CLOCHARD

Rue Georges Clemenceau
BP 20042
17600 SAUJON

tél : 06.81.69.48.98
mail : expert.ecb@gmail.com

Siret 418 016 598 00066 – APE 7120B



RAPPORT D'EXPERTISE

Date : 7 mai 2025

Lieu de l'expertise

LE MOGADOR
8 rue de la Tartane
17200 ROYAN

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

1 / Libellé de la mission

La SM PORTUAIRE ESTUAIRE ROYAN représentée par Monsieur Laurent TOUVRON, Maître de Port de Royan et Monsieur David PASSERAULT, responsable plaisance ont mandaté Monsieur Charles CLOCHARD pour réaliser expertise technique des bâtiments, portant sur la structure, les murs d'élévation, les charpentes, les couvertures ainsi que les enduits.

Un rendez-vous fût fixé pour le 05 mai 2025 à 15 heures le restaurant le MOGADOR, 8 rue de la Tartane, 17200 Royan en présence de :

- Monsieur OUARRADI, gérant du restaurant
- Monsieur Maxime TANTIN, opérateur drone
- Monsieur Charles CLOCHARD, expert bâtiment.

Adresse expertise

Restaurant le MOGADOR
8 rue de la Tartane
17200 ROYAN



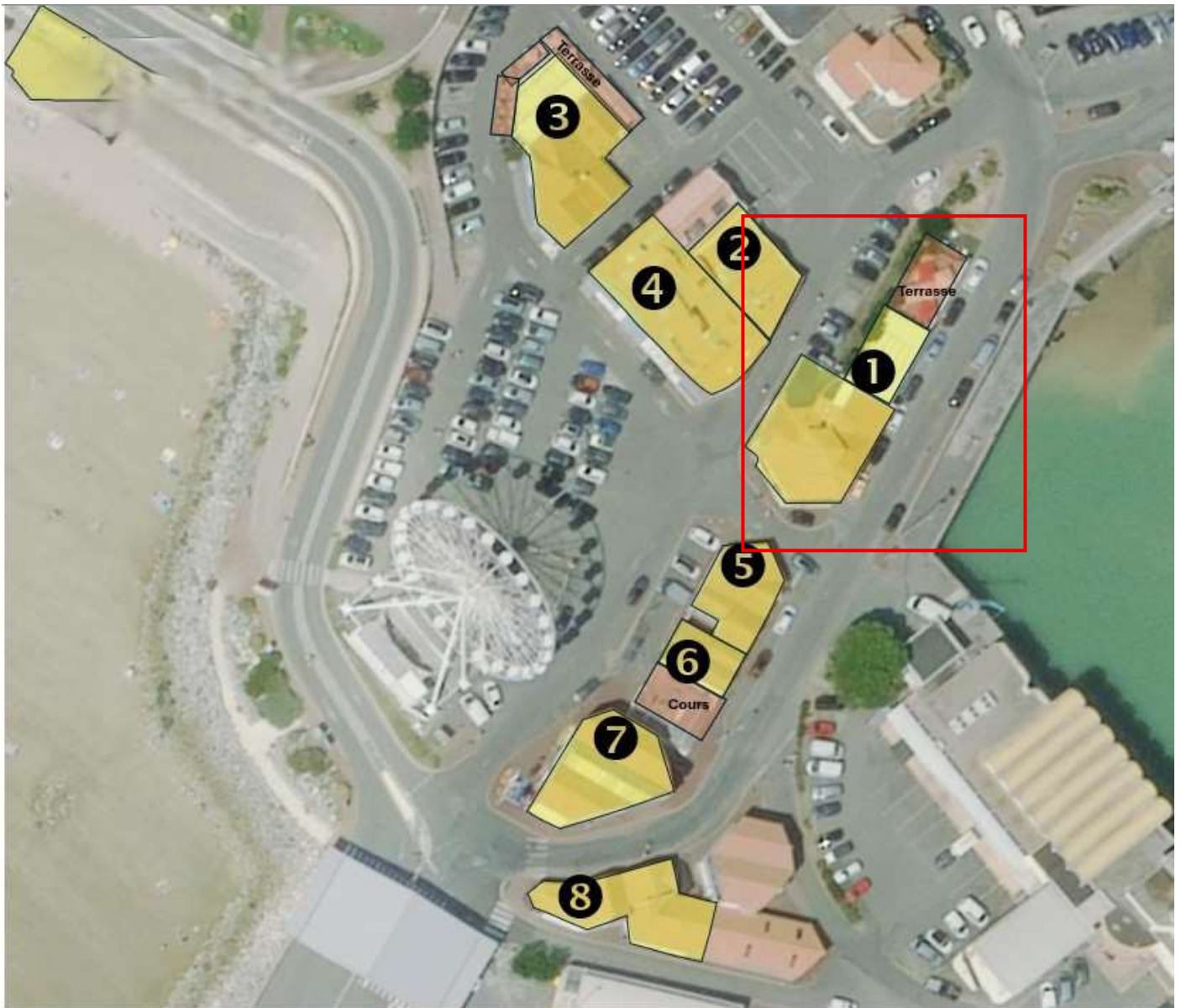
FEUILLE DE PRÉSENCE

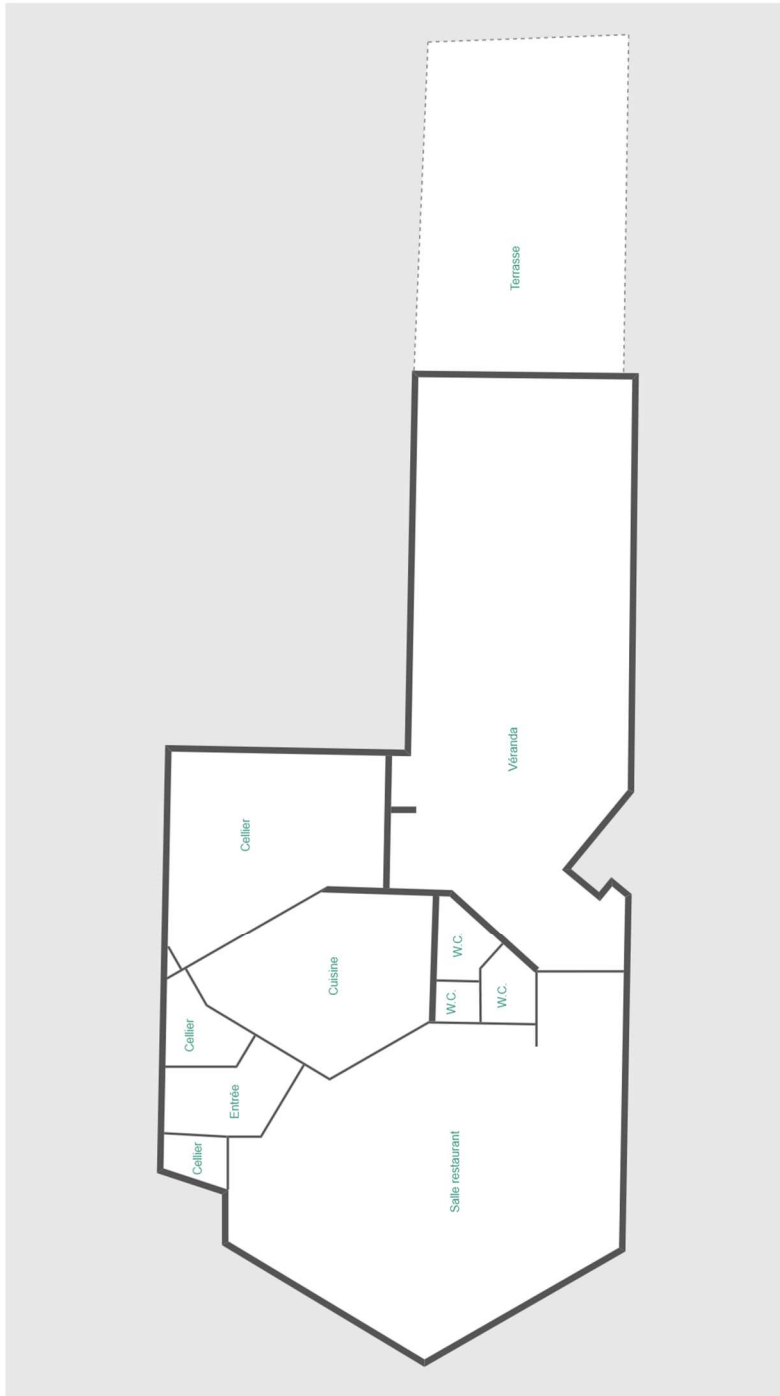
Date du rendez-vous le 07 mai 2025 à 15 heures



Nom/société	Date	Qualité du signataire	Signature
M. Clochard Charles	07/05/25	Expert Bâtiment	
TANTIN Maxime	07/05/25	Opérateur drone	
OUARRADI Youssef	07/05/25	Client	

2 / Descriptif





3 / Constatations

1. Façade du restaurant côté Est avec le muret de soubassement en pierres.





2. Terrasse extérieure côté Nord



3. Façade Ouest du restaurant



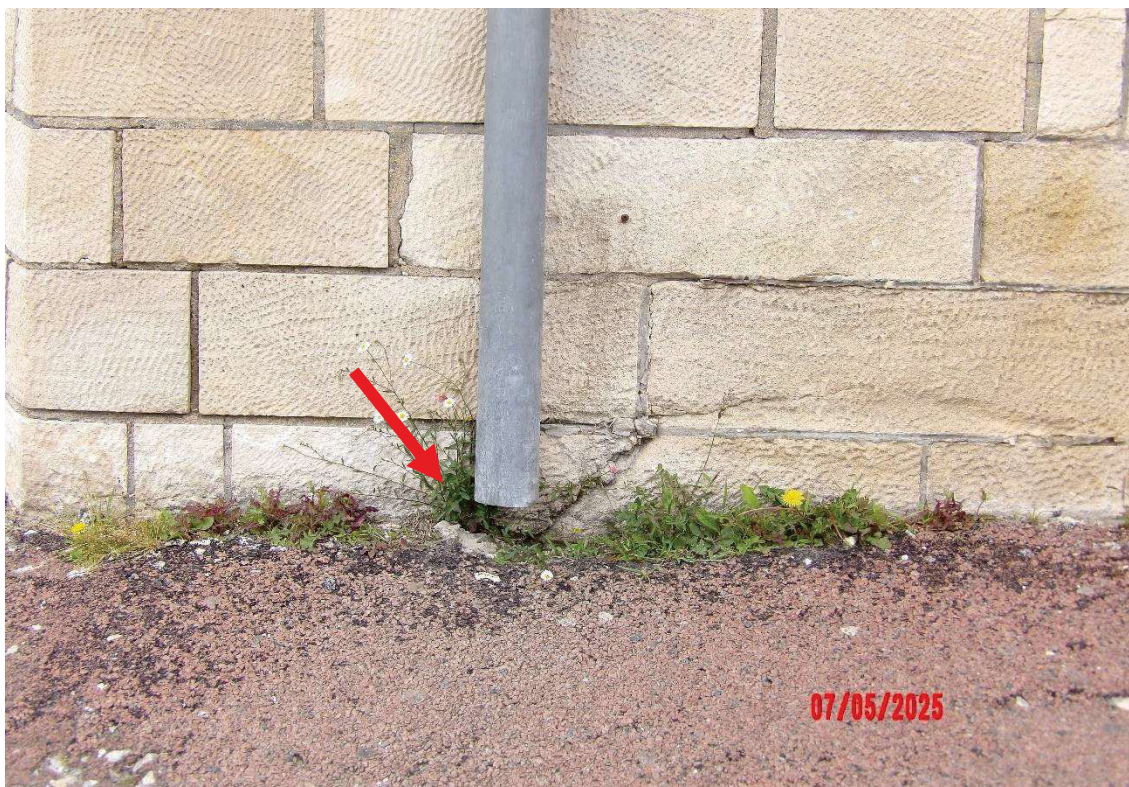


4. Façade côté Sud



a. Façade Sud

5. Sur cette façade Sud, le tuyau de descente des eaux pluviales n'est pas raccordé à un regard. Les eaux de pluie se déversent directement au pied des murs.



b. Façade Est

6. Sur la façade Est, des barres de fer rouillées sont ancrées dans le mur en pierre.



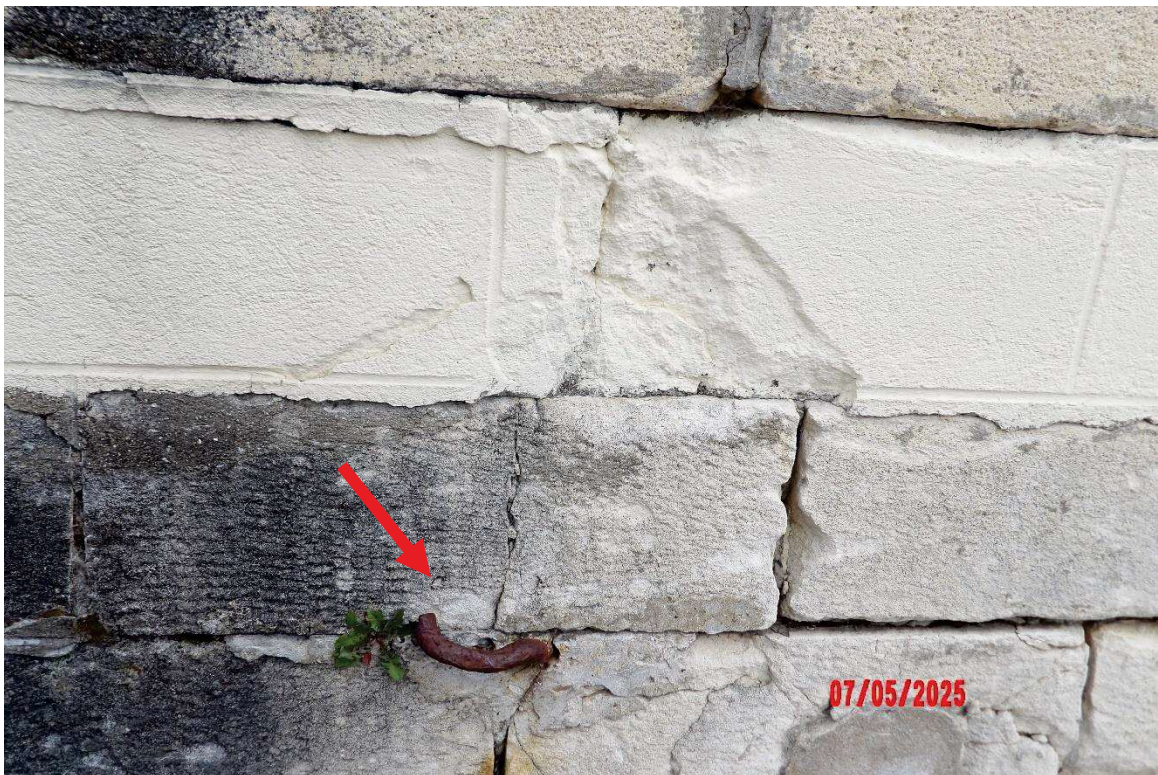




7. Toujours sur la façade Est, des barres de fer rouillées sont ancrées entre les joints de pierre. Ce phénomène engendre une corrosion expansive, provoquant l'éclatement des pierres. Toujours sur cette façade Est, des barres de fer rouillées sont ancrées entre les joints de pierre d'où une problématique est que l'ensemble fait éclater les pierres.









8. Côté terrasse, des joints sont absents au sommet du muret, ce qui permet à l'eau de s'infiltrer dans le mur et engendre l'apparition de fissures.





e. Façade Ouest

9. Sur la façade Ouest, le tuyau de descente des eaux de pluie n'est pas branché à un regard d'eau pluviale.







10. L'angle du bardage en James Hardie n'est pas correctement jointé, ce qui peut favoriser des infiltrations d'eau à l'intérieur du restaurant.



f. Divers

11. Une infiltration d'eau est visible dans la zone du restaurant. Une intervention rapide est nécessaire afin d'éviter toute dégradation supplémentaire.



g. Côté Est

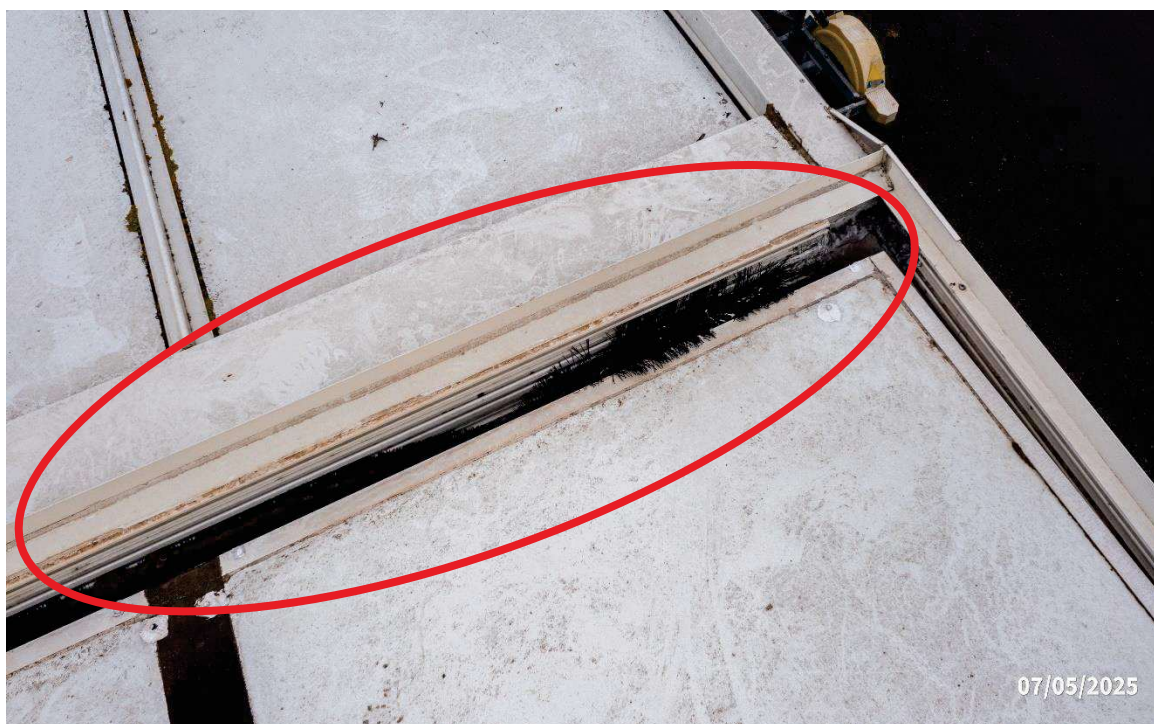
12. La couverture est constituée de plaques d'éternit amianté, surmontées de tuiles en tiges de bottes collées. Comme l'illustrent les trois photographies, plusieurs tuiles sont cassées ou déplacées, et des relevés de zinc sont manquants en haut de pente. L'ensemble de la couverture nécessite une intervention rapide afin de prévenir tout risque d'infiltration dans le restaurant.





h. Côté Nord

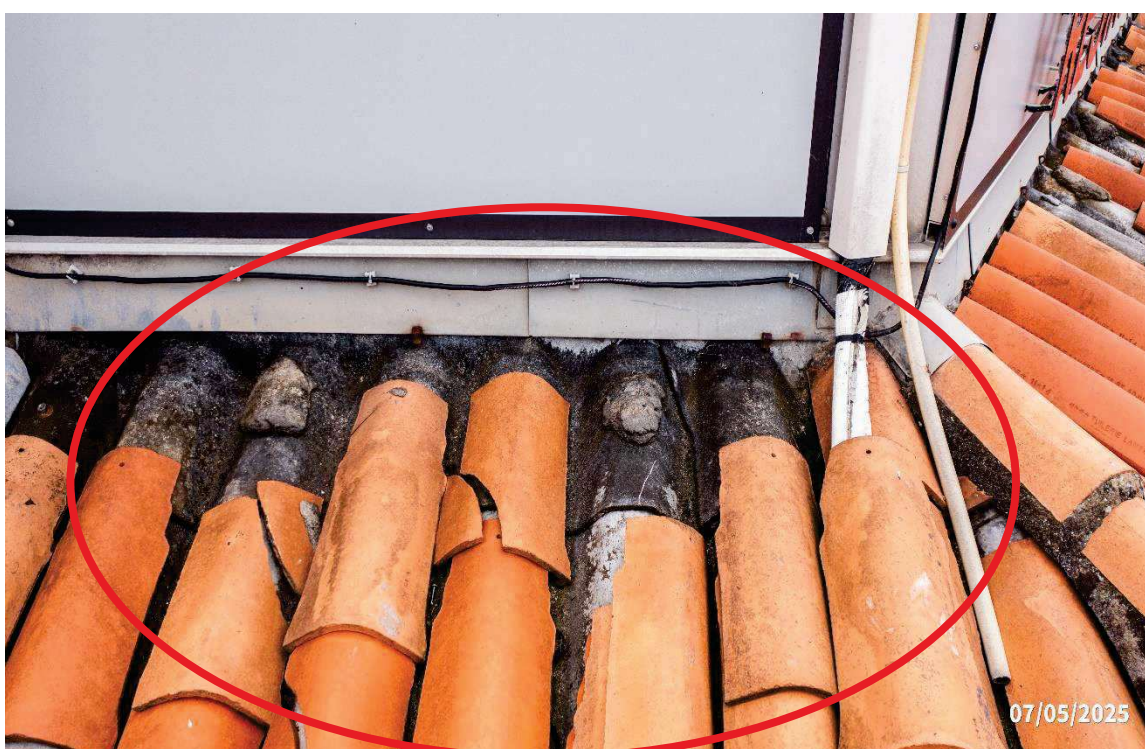
13. Sur la terrasse couverte, les joints ne sont pas correctement mis en œuvre. C'est à revoir.



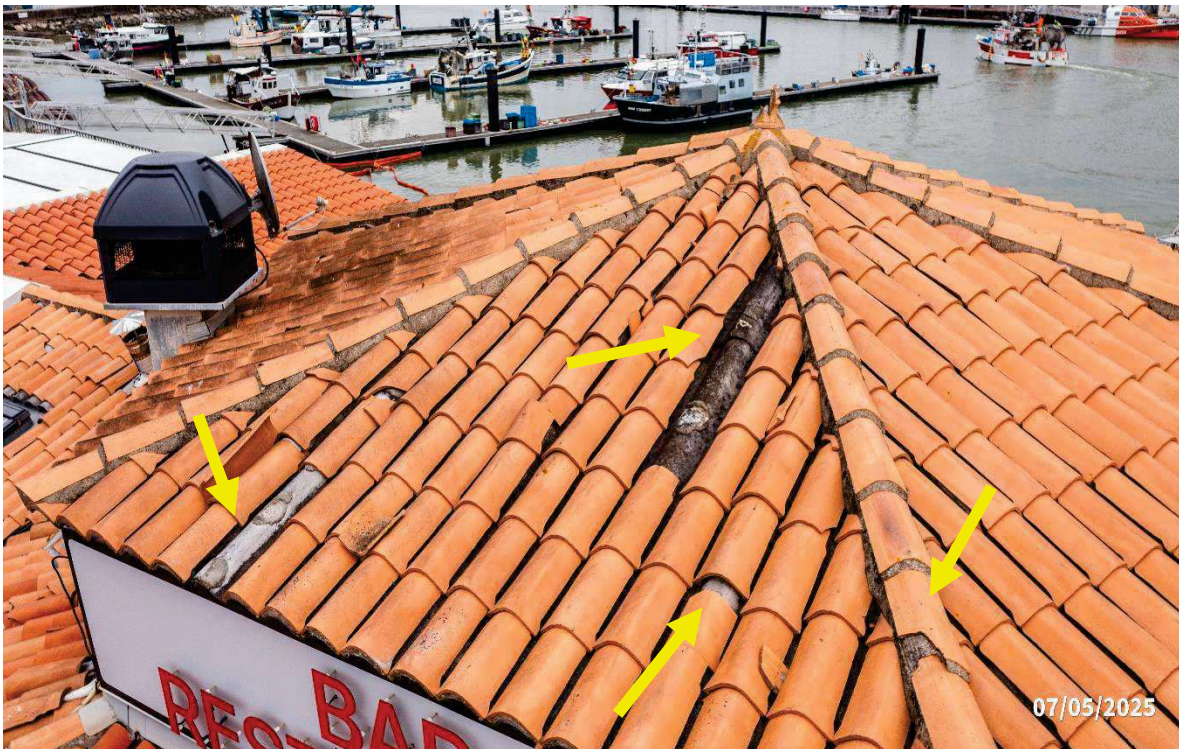


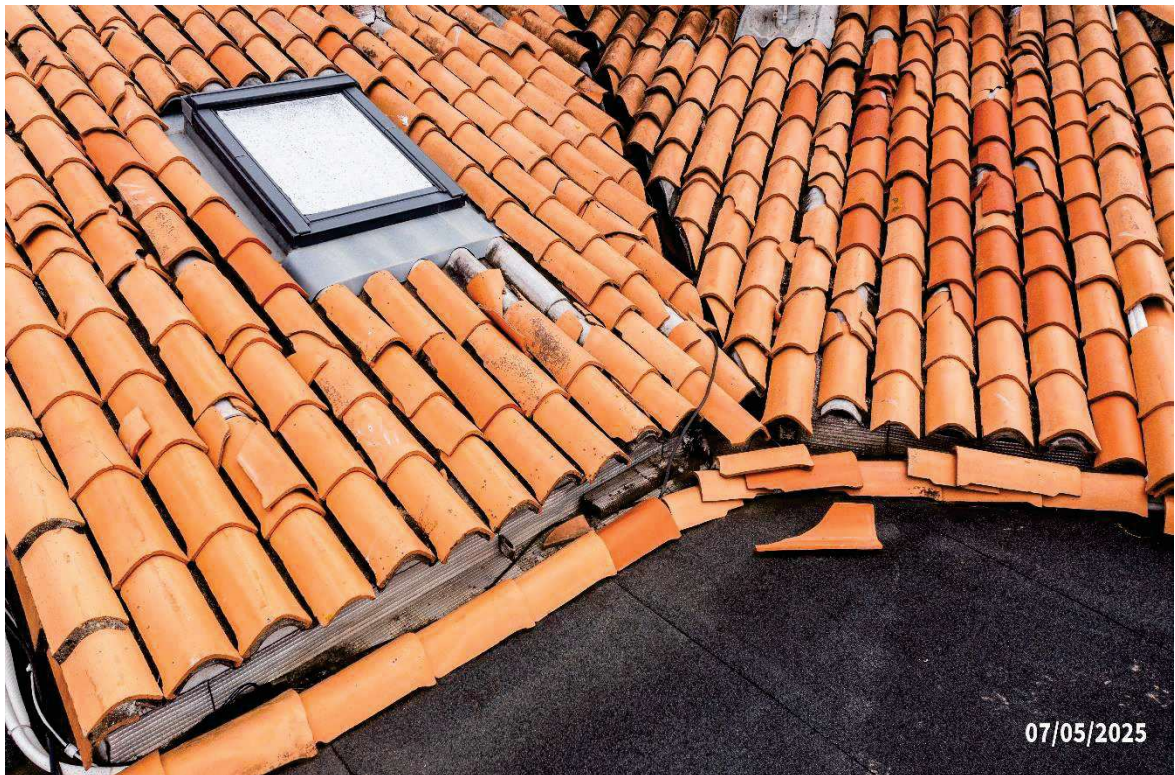
i. Côté Ouest

14. Sur l'ensemble de la couverture, de nombreuses anomalies sont constatées : tuiles cassées ou glissées, arêtiers manquants, et une plaque d'éternit fissurée dans le courant. Ces désordres compromettent l'étanchéité de la toiture et rendent les infiltrations d'eau dans le restaurant inévitables. Une intervention urgente, conforme aux règles de l'art, est indispensable.





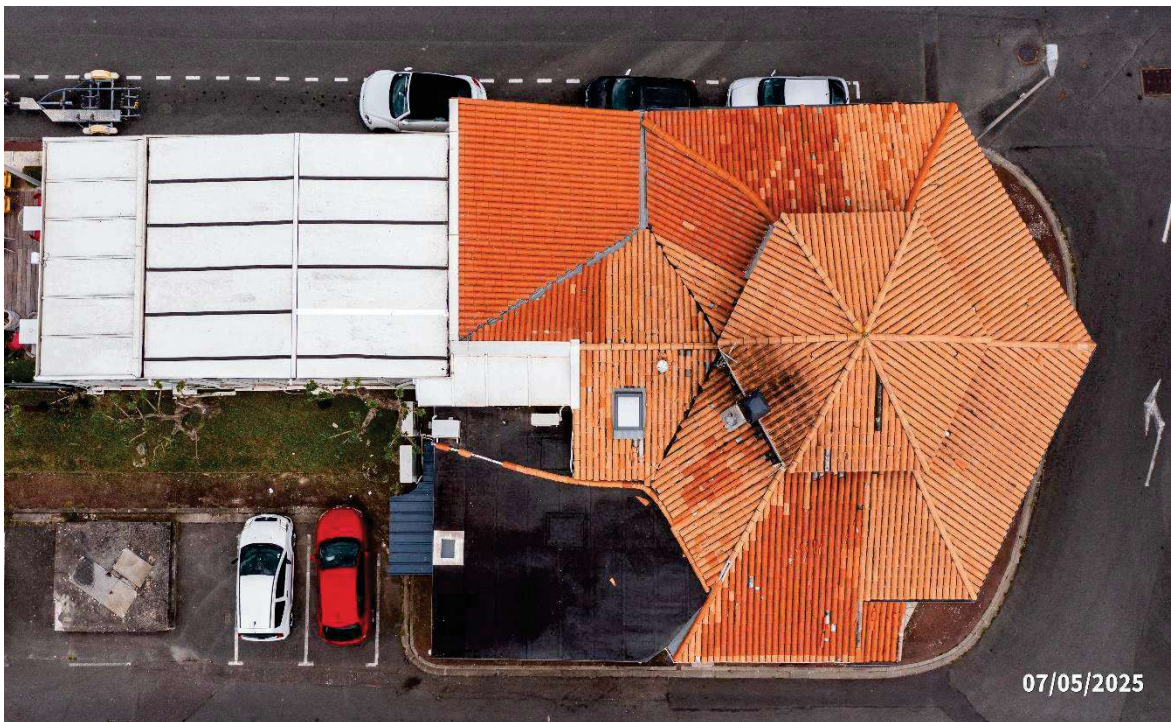




15. Les désordres observés sont similaires à ceux décrits dans la constatation n°14. En complément, la jonction des six arêtiers au niveau du poinçon présente des fissures, voire des ruptures par endroits.



16. Vue aérienne du restaurant LE MOGADOR



4 / Conclusion

a. Les couvertures :

- L'ensemble de la couverture est posé sur des plaques d'éternit amiantées.
- Des tiges de botte sont collées sur ces plaques d'éternit amiantées.
- Beaucoup de ces tuiles sont décollées, cassées ou déplacées, cependant, au jour de l'expertise, aucune infiltration n'a été constatée.
- Néanmoins, en cas de vents dominant Sud/Sud-Ouest, ces tuiles peuvent s'envoler et tomber sur la voie publique pouvant mettre en danger la sécurité des personnes et des biens.
- Il conviendrait de revoir ces couvertures dans les règles de l'art et des normes NF DTU 40.22 (travaux de couverture en tuiles).
- Les plaques d'éternit actuellement en place, posées avant les années 1990, contiennent de l'amiante. En cas de réfection complète de la couverture, il est recommandé de procéder à la dépose de l'ensemble des plaques existantes. Celles-ci devront être évacuées et reconditionnées dans des centres agréés, conformément à la réglementation en vigueur pour le traitement des matériaux amiantés. Il conviendra ensuite de reposer des plaques d'éternit de nouvelle génération, sans amiante, disponibles depuis les années 2000. Les travaux devront être réalisés en respectant les prescriptions de la norme NF DTU 40.37 relative aux plaques en fibres-ciment (anciennement DTU 20.12).

En aucun cas, l'expert ne serait être considéré comme un prescripteur, un maître d'œuvre.

Cette expertise est exclue de toute maîtrise d'œuvre.

III . SIGNATURE

Rapport établi 19 mai 2025

Charles CLOCHARD

Expert en Bâtiment

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clochard', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.