



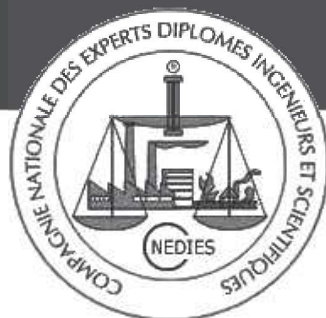
Expertise et Conseil en Bâtiment

**Charles CLOCHARD**

Rue Georges Clemenceau  
BP 20042  
17600 SAUJON

tél : 06.81.69.48.98  
mail : [expert.ecb@gmail.com](mailto:expert.ecb@gmail.com)

Siret 418 016 598 00066 – APE 7120B



## RAPPORT D'EXPERTISE

**Date : 05 avril 2025**

**Lieu de l'expertise**

OCÉAN BOAT

Port de Royan  
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 02 avril 2025 à 10 heures 30 au bâtiment OCÉANE BOAT au Port de Royan en présence de :

- Monsieur Loïc LE CUZIAT, gérant
- Monsieur Charles CLOCHARD, expert bâtiment.

Adresse expertise

Magasin Océane Boat  
Port de Royan  
17200 ROYAN



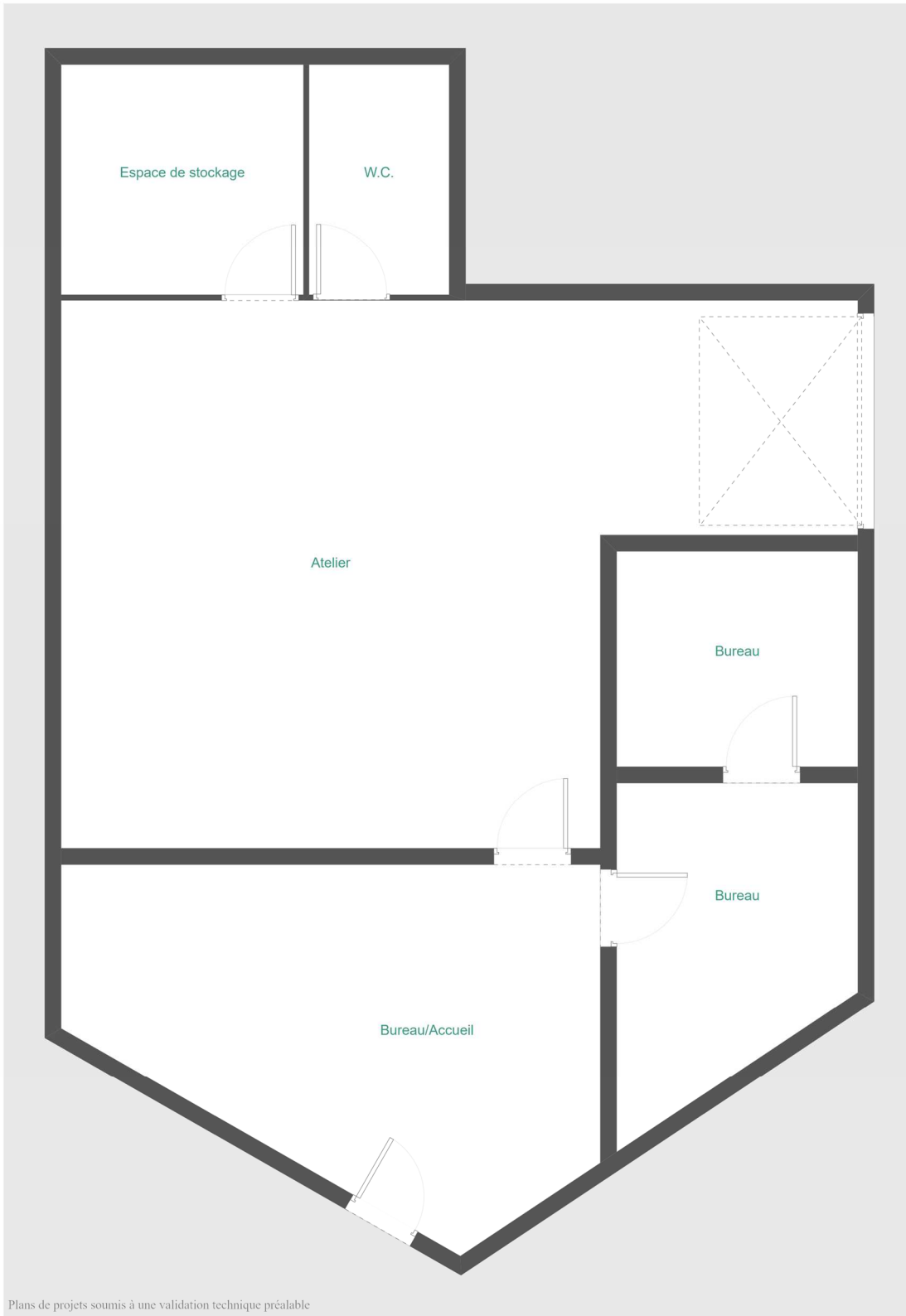
### FEUILLE DE PRÉSENCE

Date du rendez-vous le 05/04/25 à 10H30

Nom/société	Date	Qualité du signataire	Signature
M. Clochard Charles	05/04/25	Expert Bâtiment	
M. LE CUZIAT LOÏC Océane BOAT	05/04/25	Gérant	

## 2 / Descriptif





### 3 / Constatations

#### L'extérieur

1. Façade Nord, Nord-Ouest et porte d'entrée du magasin



2. Côté Ouest, le haut du bardage commencer à rouiller.



**3.** À la jonction de la noue et de la descente en zinc posée en biais, l'évacuation des eaux pluviales est entravée. L'arrivée au niveau des deux tuyaux de descente est complètement obstruée par des herbes, des débris végétaux et divers déchets. De plus, les coudes ainsi que les tuyaux de diamètre 100 Ø présentent des fissures et des cassures. Il est nécessaire de déposer l'ensemble du réseau actuel de descente et de procéder à sa réfection complète afin de garantir un bon écoulement des eaux pluviales et éviter tout risque d'infiltration ou de débordement.





4. Façade Ouest : la rencontre des deux toits avec une noue centrale et le tuyau de descente des eaux pluviales.



5. Façade Est : un autre tuyau de descente avec l'avaloir en haut pour recevoir les eaux de la dalle Nantaise est complètement rouillé. Les eaux pluviales se déversent directement sur le trottoir sans regard pour recevoir les eaux.





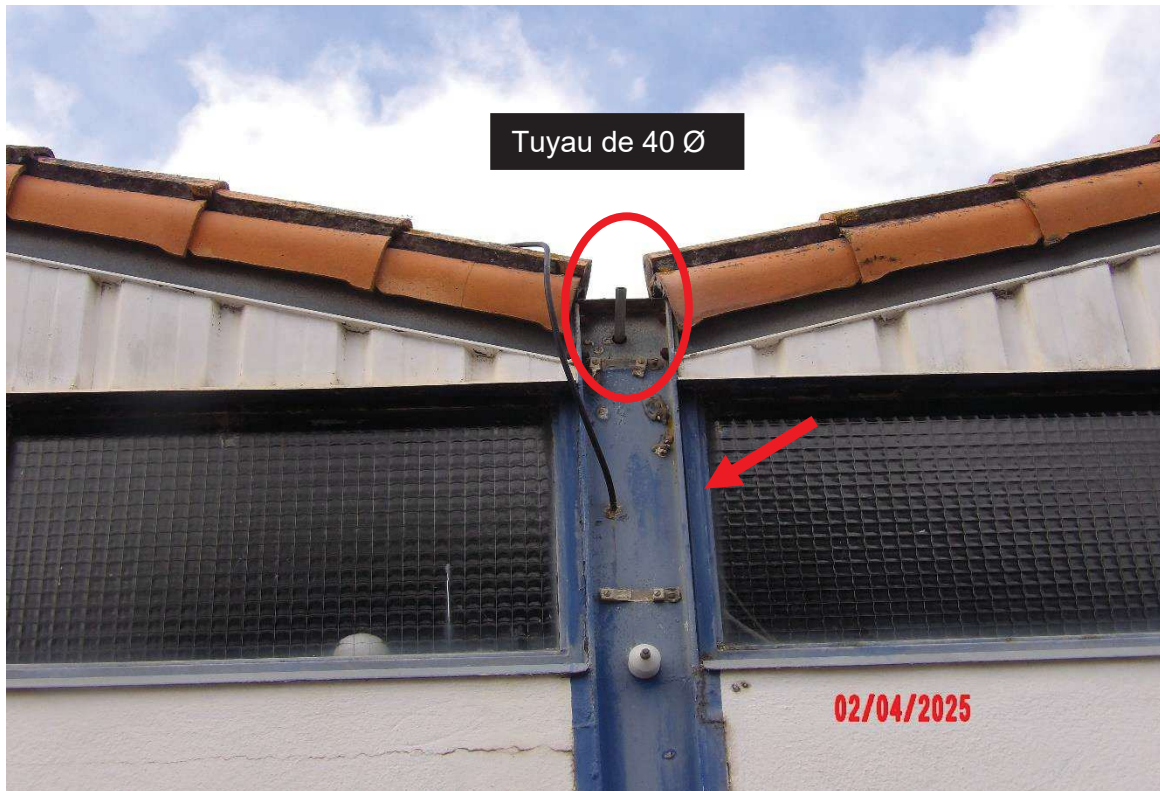
**6..** Dans l'angle de la façade, on remarque un IPM vertical rouillé, mais la rouille n'endommage pas la partie structurelle du bâtiment. Une réalisation avec ponçage, antirouille et peinture spéciale peut permettre de préserver cet IPM pendant plusieurs années.

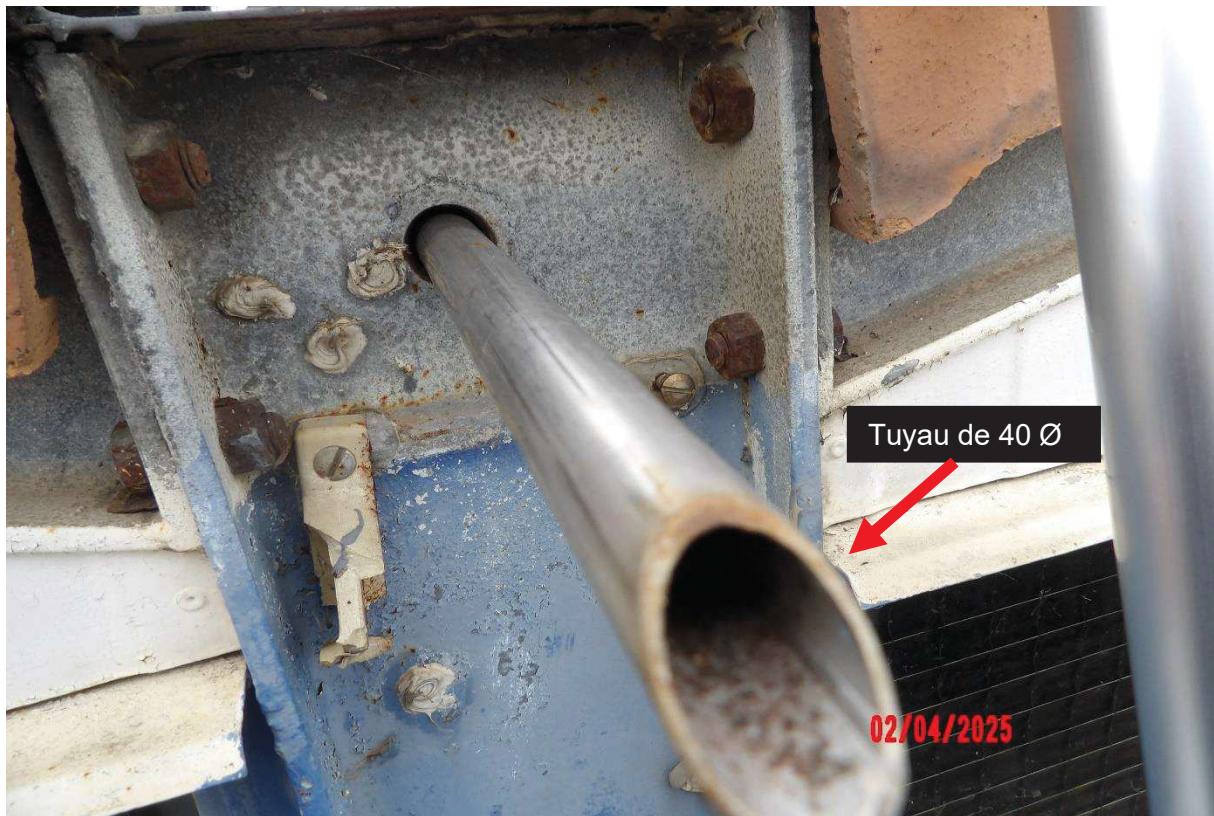


7. Vue d'ensemble de la façade Est où l'on remarque que le tuyau de descente des eaux pluviales n'est pas raccordé au réseau pluvial. L'eau s'écoule directement sur le trottoir.



8. Au niveau de la façade Est, on constate un tuyau de Ø 40 qui permet l'évacuation des eaux provenant de la noue entre les deux toits. On constate l'absence d'un tuyau de descente de Ø 100 pour évacuer les eaux de pluie. Le problème est que ce tuyau de Ø 40 s'obstrue progressivement à cause des débris qui s'y accumulent, rendant l'évacuation inefficace. Il est impératif d'installer une boîte à eau avec un tuyau de descente de Ø 100.







9. Par certain endroit, le bas des IPM et le bas des fenêtres en fers sont largement corrodés par la rouille.





## L'intérieur du bâtiment

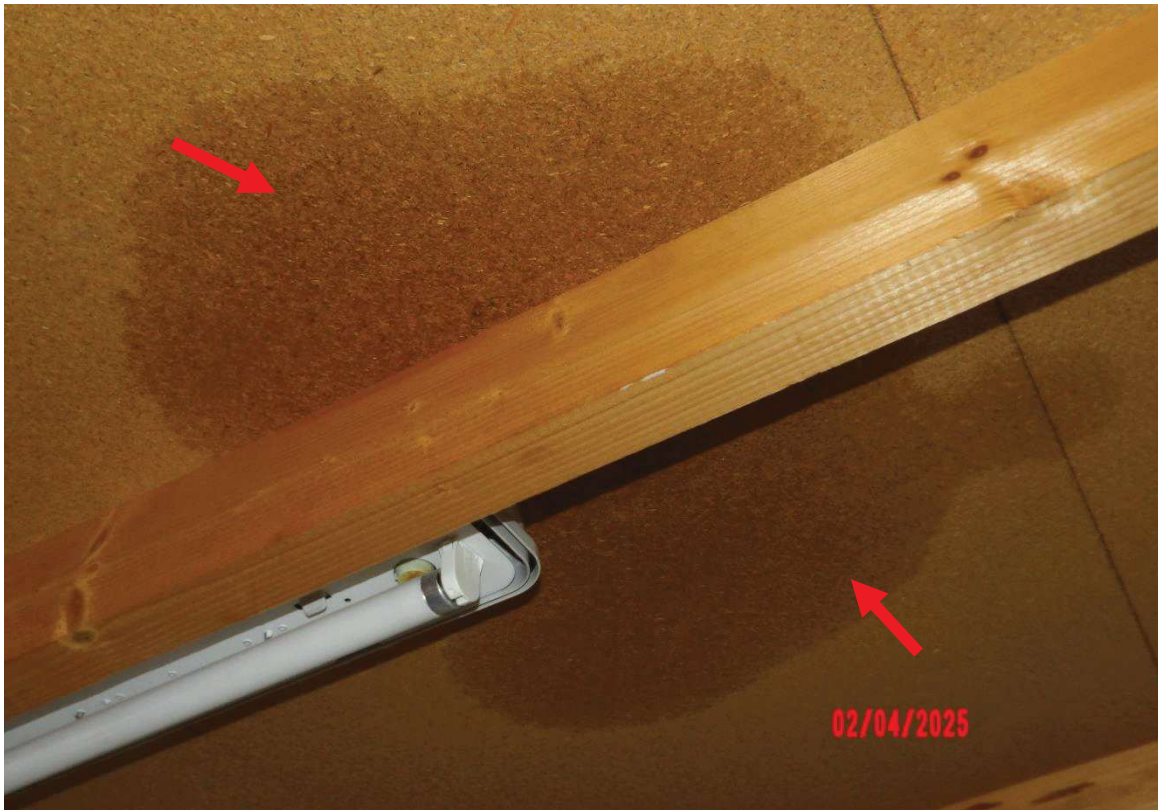
10. Porte d'entrée côté accueil où un jour de 10 millimètres est apparent et par certains vents, les eaux de pluies pénètrent sous cette porte.



**11.** Dans le garage, des verres ont été posés pour donner de la clarté. Un des verres est fissuré et l'on remarque des fils électriques au plafond.

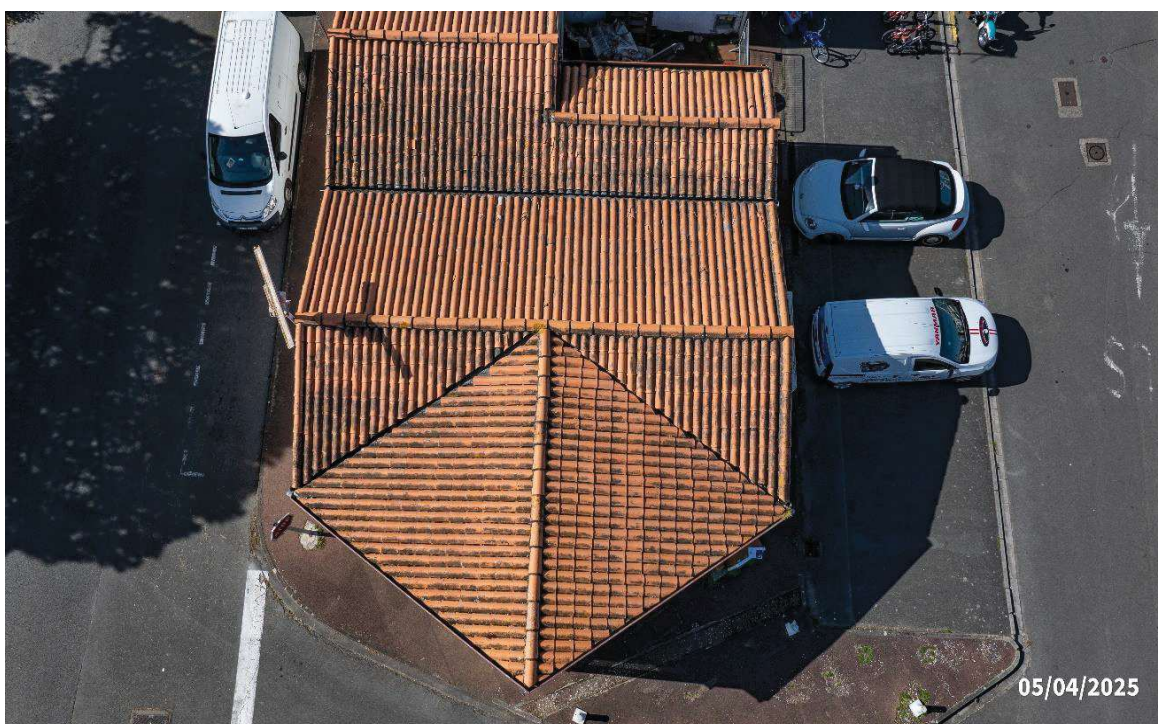
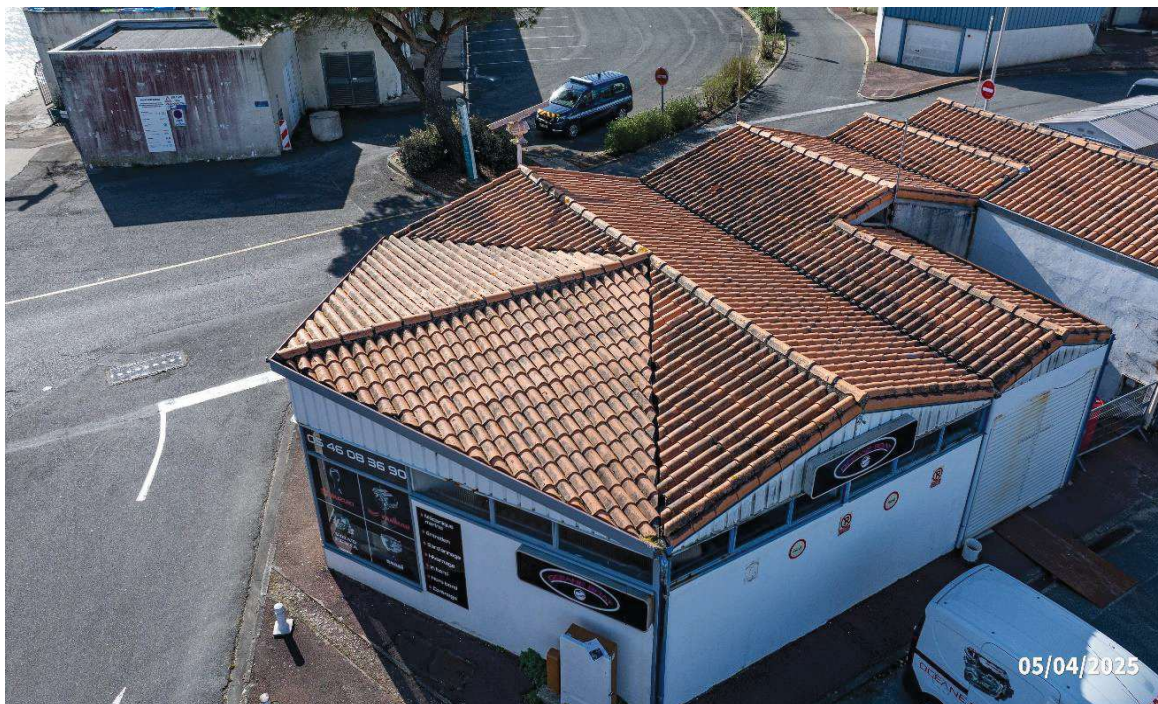


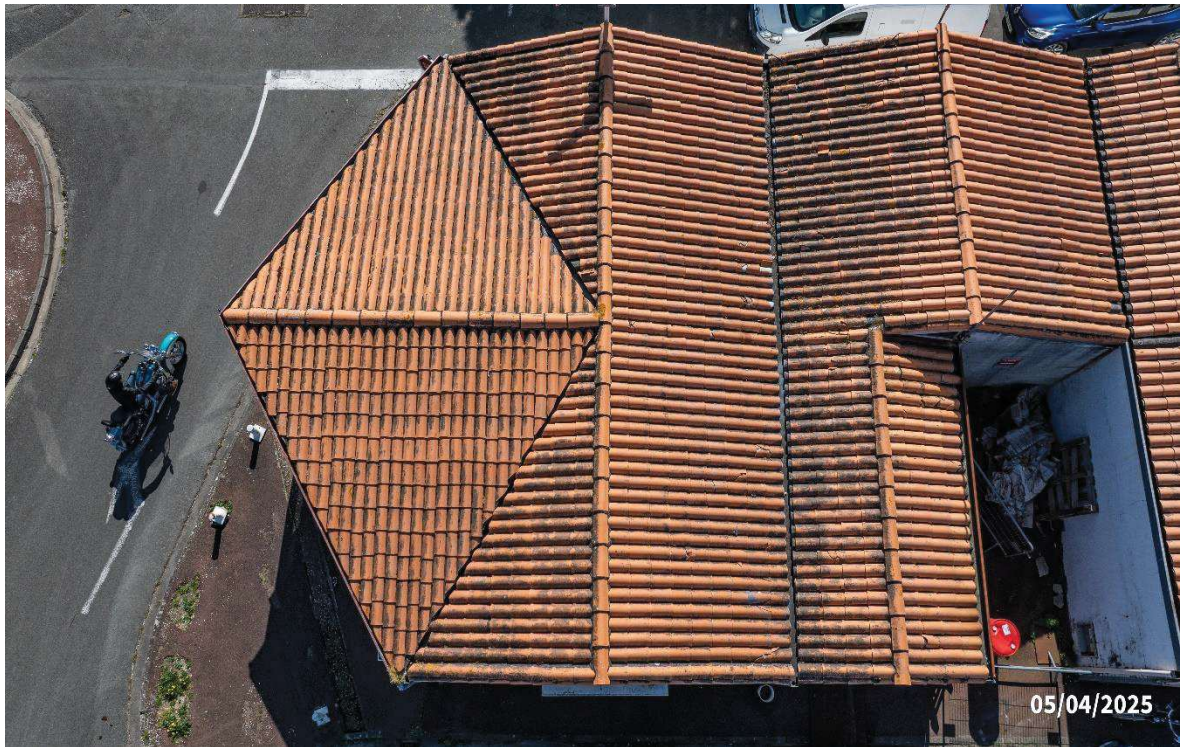
12. Au niveau du plafond du garage, des infiltrations d'eau ainsi que des tâches apparaissent.



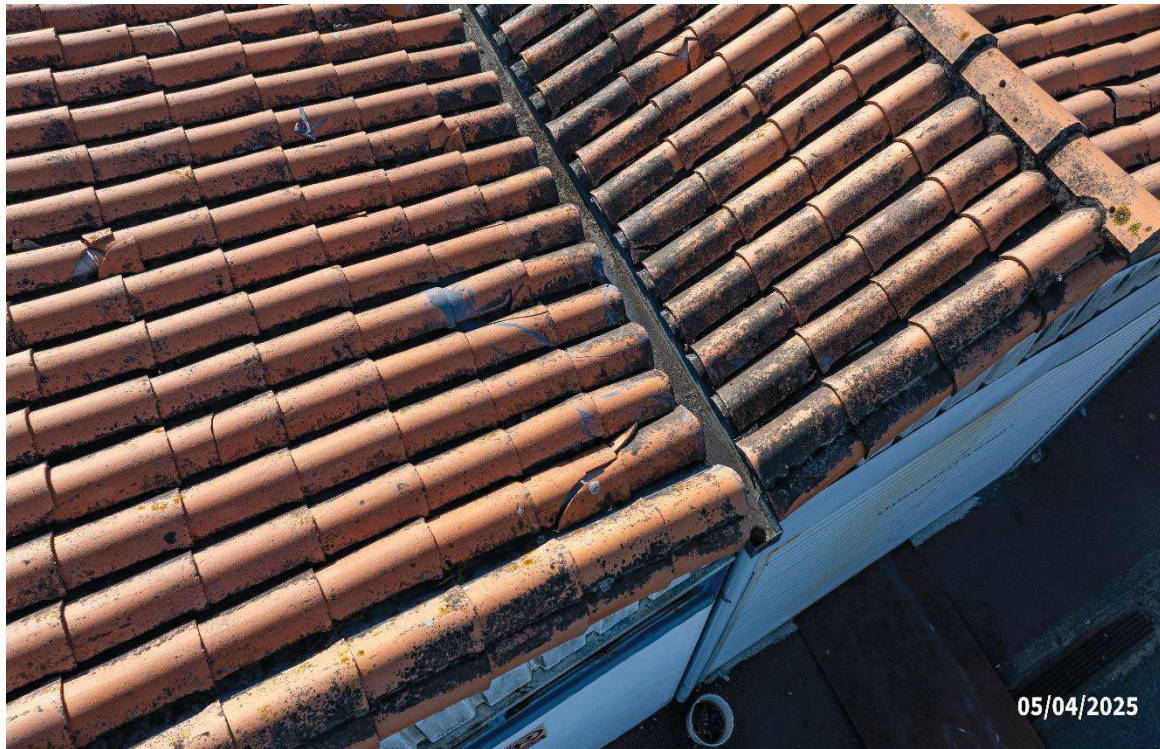
Photographies de la couverture du bâtiment Océan Boat, réalisées par l'opérateur drone le 5 avril 2025

13. Photos de l'ensemble de la couverture, ainsi que des façades Nord et Ouest. Cet ensemble de couverture en tiges de botte repose sur des plaques d'éternit contenant de l'amiante.

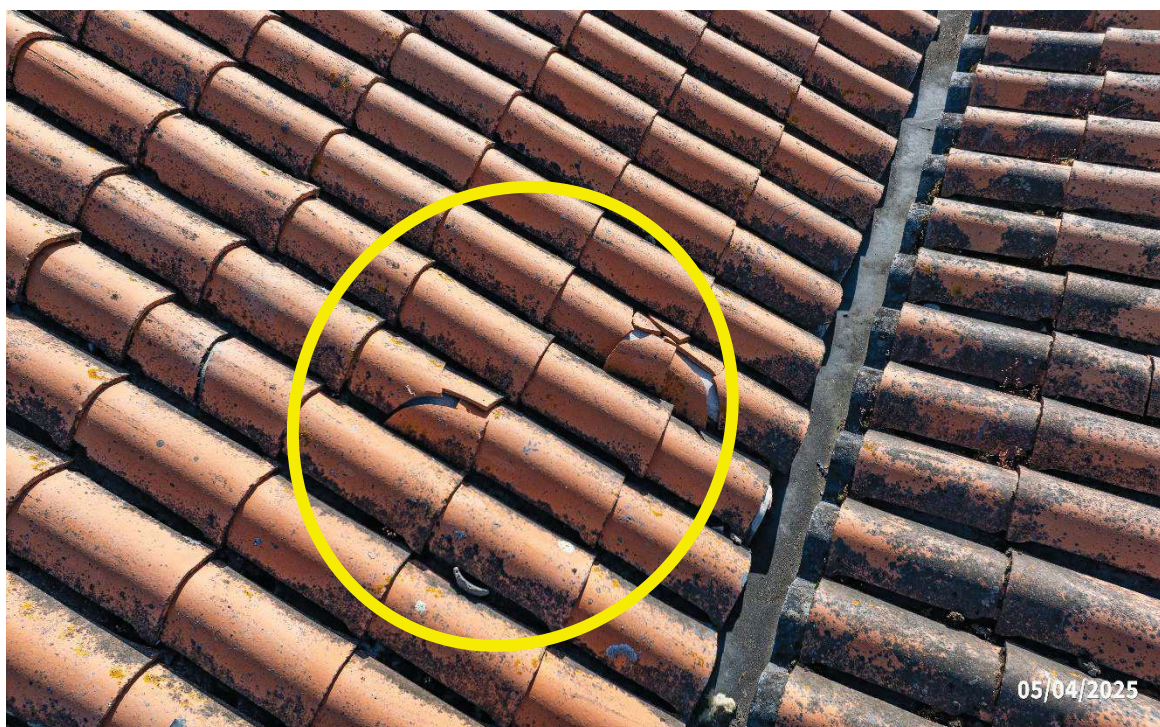




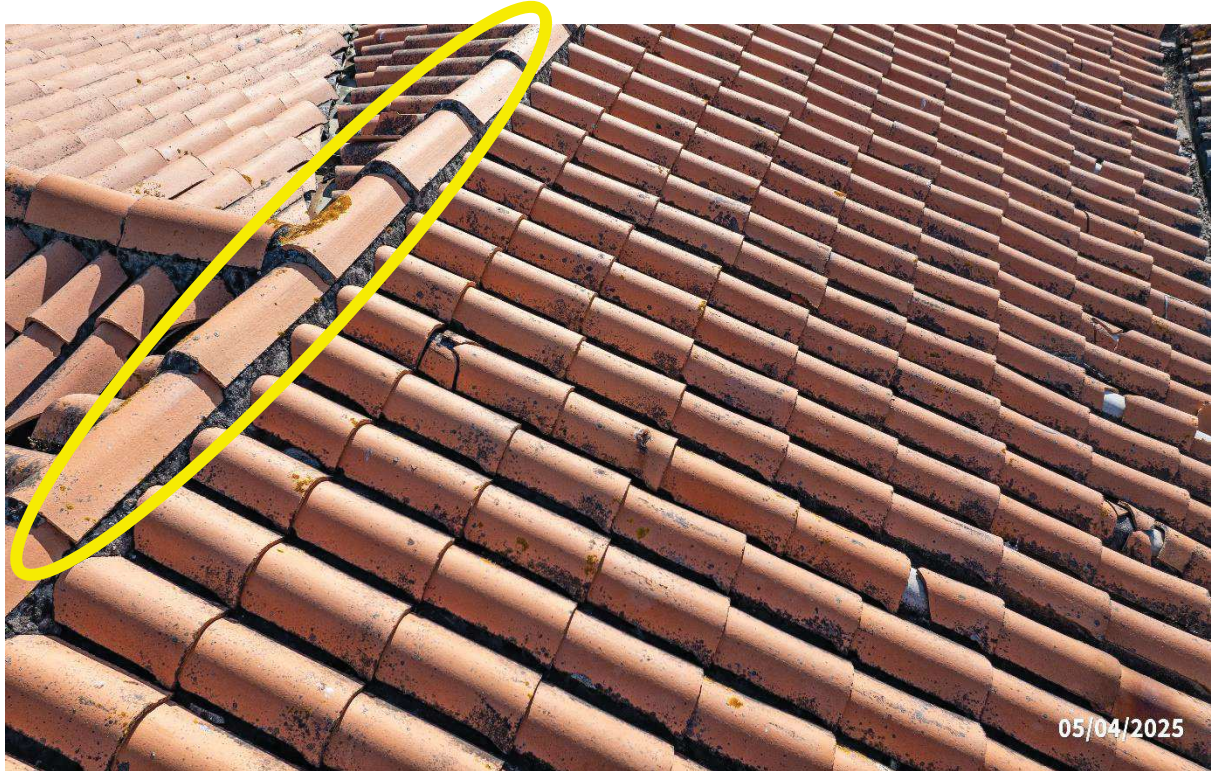
**14.** Photos de l'ensemble de la couverture, ainsi que des façades Nord et Ouest. Cet ensemble de couverture en tiges de botte repose sur des plaques d'éternit contenant de l'amiante.



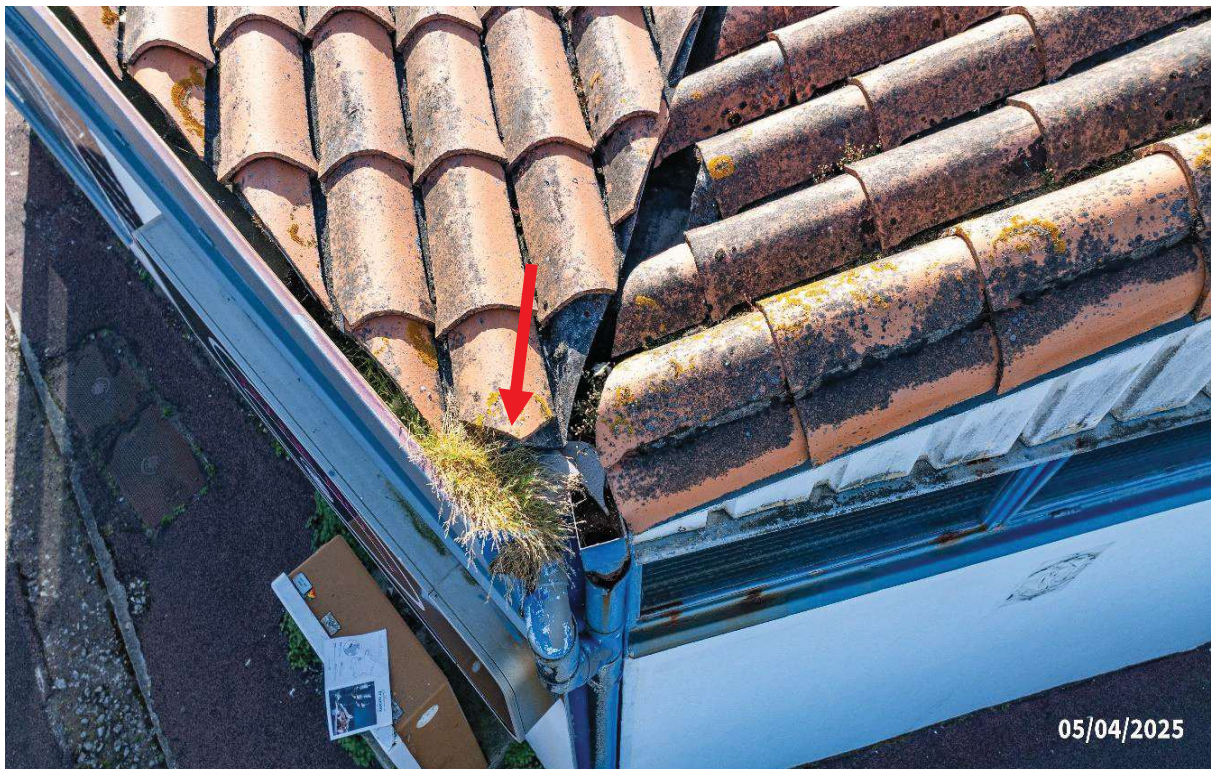
**15.** Dans la noue à la rencontre des deux toits, aucun élément empêche la circulation des eaux de pluie malgré quelques tuiles cassées.



16. La pose du faîtage est en contresens des vents dominants.



17. En pied de noue et sur la descente en zinc située côté Ouest, les tuyaux d'évacuation sont obstrués par des herbes et divers déchets. Un nettoyage complet doit être effectué rapidement afin de garantir un bon écoulement des eaux pluviales et d'éviter tout risque d'infiltration dans le magasin.



**18.** La noue située côté Est commence à s'encombrer de divers déchets. Un nettoyage préventif est nécessaire, ainsi que le remplacement des tuiles cassées constatées à proximité.



19. Là encore, des tuiles cassées ou glissées sont à remplacer.



## 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).
- Les noues devront être nettoyés.
- Constatation n° 8 : le tuyau de 40 Ø devra être remplacé avec un avaloir, un tuyau de 100 Ø et prévoir des regards pour recevoir les descentes des eaux pluviales.

### b. Garage :

- Le remplacement des verres fissurés devra être envisagé et contrôler la couverture sur la partie garage.

**L'état structurel de ce bâtiment n'est pas impropre à sa destination.**

***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 le 05 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.