

FICHE PRATIQUE · SYNDICS &amp; CONSEILS SYNDICAUX

# Préparer des travaux d'étanchéité

Une étanchéité ne se juge pas à la surface refaite. Elle se juge aux points singuliers.

**Public :** syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

**Mise à jour :** juillet 2026 · **Page web :** [evoltech.biz/guides/preparer-travaux-etancheite](https://evoltech.biz/guides/preparer-travaux-etancheite)

## Le problème

La terrasse fuit. On fait reprendre la zone concernée. L'hiver suivant, ça fuit trois mètres plus loin. On reprend encore. Au bout de quatre ans, on a payé le prix d'une réfection complète en n'ayant jamais eu de terrasse étanche.

L'étanchéité tolère mal le traitement au coup par coup, parce que la fuite se produit presque toujours aux points singuliers — relevés, évacuations, joints de dilatation, émergences — et non en partie courante. Reprendre la partie courante en laissant les points singuliers, c'est refaire le milieu et garder les bords.

## À retenir en trois points

1. **La fuite est presque toujours à un point singulier.** Relevés, évacuations, émergences, joints. La partie courante est rarement en cause.
2. **Une reprise ponctuelle est un pari sur l'âge du complexe.** Sur une étanchéité en fin de vie, elle n'achète que quelques saisons.
3. **Sans diagnostic, on chiffre une hypothèse.** Le nombre de couches, l'état de l'isolant et la présence d'eau dans le complexe changent le prix du simple au triple.

## Les étapes

### 1. Diagnostiquer avant de chiffrer

Sondages, relevé des points singuliers, recherche d'humidité dans le complexe. Une étanchéité se chiffre sur ce qu'on a vu, pas sur ce qu'on suppose sous les dalles.

### 2. Recenser tous les points singuliers

Relevés en périphérie, évacuations et trop-pleins, émergences (édicules, ventilations, garde-corps), joints de dilatation, seuils. Chacun est un point de fuite potentiel et chacun doit figurer au descriptif.

### 3. Vérifier les pentes et les évacuations

Une terrasse qui retient l'eau vieillit vite. Contre-pentes, évacuations sous-dimensionnées ou obstruées : ces défauts se corrigent pendant les travaux, ou se paient après.

### 4. Arbitrer entre reprise et réfection, avec des chiffres

L'arbitrage se fait sur l'âge du complexe, le nombre de reprises déjà faites et le coût cumulé des interventions passées. Trois reprises en quatre ans valent une réfection : le dossier doit le montrer.

### 5. Traiter l'isolant s'il est humide

Poser une étanchéité neuve sur un isolant gorgé d'eau, c'est enfermer le problème. Le surcoût de dépose se constate au diagnostic, pas au moment de la facture.

### 6. Exiger le procès-verbal d'essai à l'eau

L'essai d'étanchéité en fin de chantier est ce qui distingue un ouvrage réceptionné d'un ouvrage supposé étanche. Il se demande avant, pas après.

## Ce que le diagnostic doit produire

- ☐ Le relevé des points singuliers, avec photos.
- ☐ La nature et l'âge du complexe existant, et le nombre de couches.
- ☐ L'état de l'isolant : sec, humide, gorgé.
- ☐ Le relevé des pentes et l'état des évacuations.
- ☐ L'historique des reprises et leur coût cumulé.
- ☐ La présence éventuelle d'amiante dans les complexes anciens.

## La checklist avant de lancer la consultation

- ☐ Un diagnostic avec sondages a-t-il été réalisé ?
- ☐ Tous les points singuliers sont-ils recensés au descriptif ?
- ☐ L'état de l'isolant est-il connu ?
- ☐ Les pentes et les évacuations sont-elles vérifiées ?
- ☐ L'historique des reprises est-il chiffré ?
- ☐ Le repérage amiante est-il fait sur les complexes anciens ?
- ☐ L'accès et le levage sont-ils prévus au chiffrage ?
- ☐ L'essai à l'eau est-il exigé au descriptif ?
- ☐ Les garanties applicables sont-elles écrites dans l'offre ?

## Les erreurs fréquentes

- ☐ Reprendre la partie courante et laisser les relevés en l'état.
- ☐ Chiffrer sans sondage : le nombre de couches change tout.
- ☐ Poser du neuf sur un isolant humide.
- ☐ Ignorer une contre-pente parce qu'elle n'est pas à l'origine de la fuite du jour.
- ☐ Empiler les reprises ponctuelles sans jamais additionner leur coût.
- ☐ Réceptionner sans essai à l'eau.

## Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Une note qui explique pourquoi on ne se contente pas de reprendre la fuite visible : le coût cumulé des reprises passées, ce que le diagnostic a montré, et ce que la réfection garantit. C'est le seul moyen de faire accepter une dépense qui paraît disproportionnée au regard d'une simple tache au plafond.

### Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH prépare et réalise les travaux d'étanchéité en copropriété à Marseille et à Avignon : diagnostic avec sondages, relevé des points singuliers, DPGF détaillé, mise en œuvre par les entreprises spécialisées mobilisées et essai à l'eau à la réception.

07 83 19 82 05 · [contact@evoltech.biz](mailto:contact@evoltech.biz) · [evoltech.biz](https://evoltech.biz)

**Avertissement.** Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.