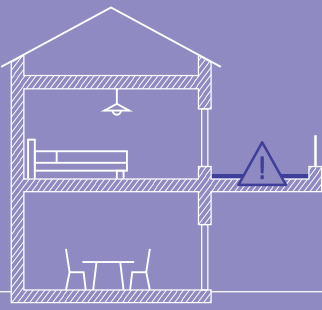


# LES BALCONS



## 1. LE CONSTAT

Soumis aux intempéries au cours de leur exploitation, les balcons sont sujets à l'apparition de nombreuses pathologies. Ainsi, des fissurations, éclatements du nez de dalle, efflorescences et stalactites ou encore une mise en charge d'eau peuvent apparaître.

Cette absence d'attention peut mener à des infiltrations d'eau, au détachement de matériaux et aussi parfois aller jusqu'à l'effondrement de l'ouvrage, menaçant la sécurité des résidents et des passants.

Ces désordres, liés à des défauts d'entretien mais aussi d'usage, peuvent être traités dans le cadre d'un entretien normal.

## 2. L'USAGE

Un balcon est prévu pour une surcharge normale de 350 kg / m<sup>2</sup> de charges statiques (attention aux surcharges, stockage, stagnation de l'eau, jardinières et à la végétalisation des balcons). La surcharge dynamique (danser par exemple) est à proscrire.

D'un entretien régulier dépend également la tenue dans le temps de l'aspect des matériaux.

De simples vérifications visuelles ou actions préventives par l'utilisateur sont nécessaires. L'intervention périodique d'un professionnel complète les démarches de prévention.

## 3. LE RÔLE DES USAGERS (PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES, SYNDIC)



**Chaque usager a un rôle à jouer dans le cadre de l'entretien des balcons.**

Le (co)propriétaire est tenu d'assurer l'entretien du balcon appartenant à son logement afin de le préserver en bon état pour un usage normal.

Les actions d'entretien des balcons s'inscrivent dans un cadre général d'entretien de l'enveloppe du bâtiment (façade, couverture, système d'évacuation des eaux...).

**Le bon sens prime au moment de l'examen visuel par l'utilisateur.**

### 3. LE RÔLE DES USAGERS (PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES, SYNDIC) [SUITE]



#### Les actions d'entretien consistent à :

- **veiller à ne jamais procéder à un stockage** sur les balcons et prêter attention au poids permanent sur ces ouvrages (jacuzzi individuel, piscines gonflables...);
- **signaler toute stagnation d'eaux** de nettoyage, de pluie, en liaison avec les façades et au niveau des joints de fractionnements, (flashes), eau susceptible de s'infiltrer au cours du temps au travers des ouvrages béton;
- **examiner visuellement l'état général** des revêtements, des ouvrages en béton, des joints de fractionnement (syndic), de l'étanchéité auto protégée (présence de blessures, cloques, percements ou d'usures prématurées, présence de végétations...);
- **procéder au contrôle de l'état visuel** de la surface du balcon (plots, dalles, platelages...);
- **entretenir les revêtements** superficiels (nettoyage);
- **enlever les mousses et autre accumulation** d'éléments de tous types pouvant nuire à la bonne évacuation des eaux de pluie;
- **vérifier et nettoyer les évacuations** des eaux pluviales si accessibles;
- **assurer le nettoyage spécifique des platelages** bois pour éviter le risque de glissance;
- **opérer à la vérification des gardes-corps** de tous types, nettoyage des parties accessibles sans risques de chute;
- **examen visuel des têtes des murets** (couvertines...);
- **alerter le syndic (ou bailleur, ou gestionnaire) en cas d'apparition de fissures**, éclatement du béton, poussées de fer par corrosion, instabilité des garde-corps.

#### Fréquence :

**annuelle** nécessaire pour les opérations courantes avec une fréquence néanmoins adaptée pour les cas particuliers



#### Point de vigilance

Respecter les charges d'exploitation  $< 350 \text{ kg/m}^2$  et ne pas appliquer de charge dynamique



L'appel à un professionnel est indispensable pour des actions d'entretien plus complètes et approfondies qui requièrent des compétences, des connaissances et des moyens d'accès sécurisés.

## 4. LE RÔLE DU PROFESSIONNEL



L'intervention du professionnel doit être réalisée avec toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Il peut idéalement reprendre toutes les actions de l'utilisateur, par exemple dans le cadre d'une prestation d'entretien.

**Les autres actions principales sont répertoriées ci-dessous :**

- **l'inspection des ouvrages visibles** (ou non-accessibles pour un usager) en façade, notamment les dégradations liées à un décollement du revêtement (décollement de revêtement en rives de nez de dalle, carrelage, enduit...);
- **la reprise des fissures** horizontales et verticales afin d'éviter la pénétration de l'eau de ruissellement et ainsi tout développement de corrosion aux aciers;
- **la reprise des éclatements** de béton;
- **l'examen des joints** de dilatation ou de fractionnement;
- **la réfection de l'étanchéité** de surface de la dalle béton;
- **la vérification du bon fonctionnement** des ouvrages d'évacuation des eaux de ruissellement (pissettes, caniveaux, boîtes à eaux avec DEP, siphons...);
- **la vérification de la solidité** des garde-corps (boulonnerie, assemblages...);
- **le remplacement** de toute pièce défectueuse ou dégradée (peinture, vitrage, couverture, bandeau, évacuation, barette, pare-vue...);
- **le traitement des pathologies** relatives aux attaques fongiques et aux corrosions éventuelles sur tous les matériaux constitutifs des balcons.

**Fréquence :**  
au minimum annuelle

### À CONSULTER

- NF DTU 20.12 : Gros œuvre en maçonnerie des toitures destinées à recevoir un revêtement d'étanchéité
- NF DTU 21 : Exécution des Ouvrages en béton
- NF DTU 42.1 P1-1 – Annexe C : Condition d'usage et d'Entretien – Travaux de Bâtiment – Réfection de façades en service par revêtement d'imperméabilité à base de polymère
- NF DTU série 43 : Travaux d'étanchéité des toitures-terrasses et toitures inclinées avec éléments porteurs en maçonnerie
- Règles professionnelles : Systèmes d'Étanchéité Liquide (SEL) concernant les travaux d'étanchéité par application de système d'étanchéité liquide sur planchers extérieurs en maçonnerie dominant des parties non closes de bâtiment
- Fascicule FD P 05-101
- Règlement Sanitaire Départemental

### L'ESSENTIEL

L'entretien des balcons correspond :

- à une surveillance visuelle régulière, il s'agit de vérifier :
  - l'absence de fissuration sur les jonctions avec la façade et sous la dalle,
  - l'absence d'éclatement du béton (notamment après une période de gel),
  - bon fonctionnement des barbacanes,
  - bonne tenue des garde-corps.
- à des interventions ponctuelles en réparation telles que :
  - la reprise de l'étanchéité de surface,
  - la passivation des aciers corrodés et reprise des éclatements façade,
  - le remplacement des éléments détériorés,
  - la remise en peinture (protection à la corrosion),
  - le traitement des fissures,
  - ...

## 5. L'ŒIL DE L'EXPERT



Photo © SOCABAT

Mise en place d'un platelage bois sur support lam-bourde empêchant une bonne évacuation des eaux pluviales par obstruction des pissettes. L'eau stagnante sous le platelage bois est à l'origine d'un développement anormal de mousse.

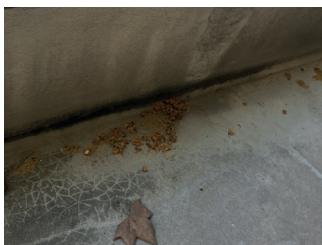


Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT

Obstruction de l'évacuation des eaux pluviales du balcon par amas de végétaux générant une migration de l'eau au travers des bétons avec décollement de peinture en sous-face de dalle de balcon et éclatement des bétons par corrosion des aciers.



Photo © SOCABAT

Absence d'entretien du revêtement d'imperméabilisation de la dalle du balcon.

Pour en savoir plus :



www.groupe-sma.fr  
www.qualiteconstruction.com



Retrouvez l'ensemble des  
Fiches pathologie bâtiment sur :  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)  
et sur l'AppliQC