



Demande de clarification concernant les dégâts causés par l'humidité

Par bilbel

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire afin de vous faire part de la situation actuelle concernant les dégâts importants dans mon logement, situé en façade et en rez-de-chaussée, au sein de notre copropriété.

Depuis un certain temps, j'ai constaté plusieurs problèmes d'humidité dans le logement, engendrant des dégradations importantes, notamment au niveau de la peinture, de la rouille sur les fenêtres, et des radiateurs. Suite à cela, un plombier a été mandaté pour rechercher d'éventuelles fuites, et il a confirmé la présence d'infiltrations par la façade, ainsi qu'un problème de ventilation, en particulier un manque d'aspiration de la VMC.

Cependant, selon l'assurance de la copropriété, ces dégâts seraient imputables à un dysfonctionnement de la VMC et non aux infiltrations d'eau. Afin de clarifier la situation, un technicien est venu inspecter la VMC et a effectivement constaté un dysfonctionnement au niveau du caisson de celle-ci, ce qui me semble prouver que la cause des dégradations n'est en aucun cas de ma responsabilité.

Le syndic m'a conseillé de réaliser un devis pour la remise en état du logement, mais je souhaiterais savoir quelle est la meilleure démarche à suivre. Faut-il attendre que l'assurance mandate un expert pour évaluer les dégâts, ou puis-je déjà faire un devis pour les travaux nécessaires ? De nombreux éléments du logement ont été affectés, et pour moi, ces dégradations sont directement liées au manque de fonctionnement de la VMC, et non à des facteurs extérieurs.

Je vous remercie par avance de votre retour et de vos conseils sur la meilleure façon de procéder dans cette situation complexe.

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
VOTRE assureur doit vous aider et vous conseiller.
Il va aussi vous réclamer un devis de remise en état.
Donc vous n'avez pas à attendre pour évaluer le préjudice.
Ne faites aucun travaux avant la fin des expertises et la remise en fonctionnement de la VMC.

Quel est la date de la construction ? Y a-t-il une garantie décennale ?

Par bilbel

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Cependant, je tiens à vous préciser que mon assureur ne prend en charge aucun des dégâts subis dans mon logement. C'est donc l'assurance de la copropriété qui s'occupe de la prise en charge de ces dommages.

Concernant la VMC, le nécessaire a été fait auprès d'un professionnel, et à ce jour, la VMC fonctionne correctement. Cependant, les dégâts causés par le dysfonctionnement de la VMC sont toujours présents. En effet, je ne peux toujours pas relouer mon logement, ce qui m'a causé des pertes financières importantes. Les murs de l'ensemble du logement sont attaqués, avec des traces particulièrement visibles. Les fenêtres sont abîmées par la rouille au niveau des montants, certains endroits ont même noirci, et enfin, les radiateurs sont également rouillés.

Je précise également que le logement a été construit dans les années 1930.

Je souhaite savoir si je peux procéder à un devis pour la remise en état de tous ces éléments, y compris les fenêtres et radiateurs rouillés, ou si uniquement les réparations liées aux moisissures et à la peinture seront prises en charge. Faut-il attendre la venue d'un expert de l'assurance pour évaluer l'étendue des dégâts avant de transmettre un devis ?

Je vous remercie pour vos conseils et votre aide afin de résoudre cette situation dans les meilleurs délais.

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Personne ne vous interdit de faire établir des devis. Toutes les conséquences de l'humidité doivent être chiffrées. Ces devis ne vous engagent à rien et permettront de dialoguer plus concrètement avec l'expert et avec l'assureur.

Il existe des assurances contre la perte d'exploitation, encore faut-il souscrire, et bien sûr avant le sinistre.

Si l'assureur de la copropriété ne vous indemnise pas suffisamment, c'est avec un avocat qu'il faudra assigner le syndicAT (pas le syndic) en justice pour espérer récupérer plus ...mais ne rêvez pas trop, puisqu'en plus les frais de procédure seront éventuellement supérieurs à l'indemnisation.

Par billel

Bonjour,

Je vous remercie pour vos conseils précédents.

J'aimerais savoir, selon vous, si les dégâts causés aux fenêtres et aux radiateurs seront pris en charge par l'assurance de la copropriété. En effet, ces éléments sont fortement affectés par l'humidité et la rouille, et j'aimerais m'assurer de leur prise en charge.

De plus, vous me conseillez de faire établir un devis. Faut-il le soumettre directement à l'assureur pour obtenir une proposition d'indemnisation, ou bien, dans le cas où je souhaiterais effectuer les travaux moi-même, est-ce à moi de gérer cette démarche directement ?

Je vous remercie pour vos réponses et pour votre aide dans cette situation.

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Faites établir les devis pour tous ces éléments.

Ensuite vous les enverrez à l'assureur.

Il vous proposera une indemnisation après expertise et étude des devis.

Il demande aussi la facture d'origine des appareils à remplacer (radiateurs, menuiseries) si vous les avez.

Personne d'autre ne peut vous prédire la réponse de l'assureur ni ce qu'il couvre.

Je répète que les devis ne vous engagent pas.

Quand vous aurez reçu la proposition d'indemnisation, vous serez libre de faire vos choix.

Parfois l'assurance ne paye que sur facture acquittée : donc à vérifier avant de décider.

Par billel

Bonjour à Tous,

Suite conversation avec mon syndic il me signale que l'assurance de la copropriété ne prendrait rien en charge.

le contrat exclu le fait si c'est lié à une condensation, buée ou ce genre de chose il ne prend pas en charge les dégâts privative mais seulement les réparations collectives

Par yapasdequoi

Si vous voulez une indemnisation, il faut une action en justice. Consultez un avocat.

Par billel

cela vaut il le coup

Par yapasdequoi

C'est vous qui savez le montant du préjudice.

Mais si vous voulez relouer rapidement, le mieux c'est de faire vite les travaux de remise en état sans rien demander à personne.

Par Urbicande75

Bonjour,

"Concernant la VMC, le nécessaire a été fait auprès d'un professionnel, et à ce jour, la VMC fonctionne correctement."

Est-ce à dire que votre VMC est privative dans votre logement et qu'il ne s'agit pas d'une VMC commune ? (j'avais eu le doute en lisant votre question, et immeuble de 1930, cela m'étonnerait qu'il y ait une VMC commune, ajoutée après ?).

Vous pourrez éventuellement obtenir réparation pour les infiltrations en façade (mur commun), mais si la VMC est privative certainement pas pour les dégâts liés à un dysfonctionnement de votre VMC.

Quand bien même elle serait commune, une VMC traite un certain débit d'air et ne peut pas forcément enlever toute l'humidité si celle-ci est importante. Une voisine a une VMC dans son appartement qu'elle loue, toutefois son locataire n'ouvre jamais les fenêtres et toute sa peinture se pourrit dans la salle de bain (trop d'humidité), évidemment, elle se plaint de l'humidité au syndic.

Seule une expertise pourra évaluer ce qui relève d'infiltrations (et sa conséquence une augmentation de l'humidité intérieure trop importante pour la VMC) et ce qui relève de condensation simple due au dysfonctionnement de la VMC.

C'est à vous d'évaluer mais si vous entrez en procédure contre le syndic, vous ne pourrez pas faire de travaux avant l'expertise judiciaire ... et donc vous n'êtes pas prêt de relouer.

Par yapasdequoi

Pour une VMC privative, clairement vous n'avez rien à attendre du syndic, ni de l'assurance de la copropriété.

Si une VMC collective n'a pas été réparée en temps utile, encore faut-il prouver la responsabilité du syndicat.

Et prouver que le manque d'aération est dû au manque d'entretien de la VMC n'est pas garanti, surtout après la réparation de la VMC.

NB: Si vous engagez une procédure, ce n'est surtout pas contre le syndic, mais contre le syndicAT et avec un avocat.

Par billel

bonjour,

Voici la réponse de l'assurance de la copro

" Bonjour Mr DEMONGEOT,

Je reviens vers vous suite à notre échange téléphonique du 09.04.2025

Je vous confirme que le sinistre de devrait être géré en convention CIDECOP.

Nous laissons le soin à l'assureur de l'occupant sinistré de gérer et régler ses dommages, avec recours envers notre

compagnie selon le cas.

En cas de refus de prise en charge, l'assurance devrait le justifier contractuellement.

reponse de mon assureur aucune prise ou autre elle est categorique

Par yapasdequoi

Votre assureur ne prend pas en charge, il ne vous reste qu'une action au tribunal avec un avocat (comme déjà dit), et des constats et expertises, et impossible de faire aucun travaux avant la fin des expertises.

Mieux vaut laisser tomber si vous voulez relouer rapidement.
Et trouvez un assureur qui couvre mieux pour l'avenir.