Humidité et infiltration garage

Par Alst

Bonjour,

Nous venons d'acquérir un appartement en Vefa avec deux garages.
L'un des garages est au dernier sous sol, nous avions constaté lors de la livraison une forte humidité au plafond et quelques flaques aux sols. Le promoteur et architecte nous ont dit que c'était normal, qu'il y avait eu un problème avec la pompe de relevage avant la livraison qui avait inondé entre guillemets le dernier sous sol et que de toute façon l'humidité dans un garage doit simplement être relative...

Nous avons aujourd'hui constaté l'apparition de nouvelles flaques au sol.

Est-ce que c'est une réserve que je dois signaler et existe-t-il un texte précisant l'humidité minimale pour un garage ou une règle de l'art ?

Si vous avez des informations ou documents je suis preneur.

Merci à vous et très bonne journée,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Dans tous les cas il faut signaler la réserve et déclarer le sinistre à votre assureur.
La pompe de relevage est-elle fonctionnelle ? Le syndic a-t-il souscrit un contrat d'entretien pour cette pompe ?

Par AGeorges

Bonjour Alst,

La présence d'une pompe de relevage prouve que la gestion d'écoulement des eaux pluviales se fait partiellement en-dessous du niveau du tout à l'égout.
C'est une source constante de problèmes si son installation n'est pas faite correctement (absence de filtrage des eaux relevées, puisard utilisé comme trou à poussière, etc.).
Chez moi, le puisard est dans la chaufferie et le chauffagiste balance régulièrement ses ordures dedans. Au bout d'un certain temps, la pompe se bloque voire le moteur grippe et il faut la remplacer. Le Syndic s'en moque, ce n'est pas lui qui paye.

En fonctionnement normal, cette pompe est électrique, résistante, peu bruyante et va durer des années. Elle se déclenche via une montée du niveau de l'eau grâce à un dispositif similaire à celui des BAL américaines (un levier qui se relève et établit un contact). Il faut donc vérifier qu'un filtre va lui éviter de pomper des bouts de branche ou des vieux bouchons dans ses tuyaux, et nettoyer ce filtre régulièrement (mensuellement). Un membre dévoué du Conseil Syndical peut y jeter un ?il après une grosse pluie.

Par Alst

Bonjour et merci pour vos réponses.

J'ai manqué de précisions quant à mon problème.

Celui-ci ne concerne pas du tout la pompe de relevage. C'est je suppose le prétexte qu'à utilisé le promoteur pour justifier l'eau lors de la livraison.

Actuellement aucun problème avec la pompe de relevage, le problème c'est que nous avons des infiltrations d'eaux et condensation au plafond alors qu'il n'a pas plu depuis des semaines...
Je viens de déclarer une réserve mais je cherche des textes pour m'appuyer afin de prouver qu'il y a eu mal façon dans la construction du sous-sol (infiltration d'eau de toute part) et non respect des règles de l'art par le maître d'?uvre.

Merci à vous,

Par ESP

Bonjour et bienvenue à tous

AGeorges, c'est sympa de vouloir donner des éléments techniques, mais nous sommes sur un forum juridique.

Par AGeorges

Bonjour ESP,

mais nous sommes sur un forum juridique.

Oui, et alors ?
Quand l'origine d'un problème est inconnue, il faut d'abord en analyser les raisons techniques avant de déterminer ce qui a été mal fait : Une pompe inefficace, un mauvais drainage du terrain autour de l'immeuble, des murs de sous-sol poreux, les pentes mal calculées, une aération insuffisante, etc. Selon la nature du problème, la réponse juridique sera différente.

@Alst

Vous ne dites pas si ces flaques ont été constatées dans votre propre garage ou dans les espaces d'accès. Dans le premier cas, vous pouvez effectivement déclarer un sinistre à votre assurance si vos garages sont couverts (encore qu'un sinistre pour une flaque d'eau ?). Si les flaques sont ailleurs que chez vous, c'est le Syndic qui doit faire la déclaration à l'assurance de la copropriété.
Par ailleurs, si la pompe de relevage n'est pas assez puissante (débit), elle n'arrivera pas à remonter toute l'eau qui arrive. Il peut aussi y avoir des fuites dans le circuit d'eau qui remonte vers le tout à l'égout.

Enfin, s'il y a eu des dégâts des eaux et des orages avant que la construction ne soit hors d'eau, cela peut mettre un certain temps à sécher, comme le fût du canon. Les premières chaleurs venant juste d'arriver, la situation peut s'améliorer rapidement. Vous ne dites pas non plus si vous êtes dans une région qui a été particulièrement gâtée par les gros orages ou les inondations ces derniers temps (avec une notion potentielle de catastrophe naturelle).
Votre immeuble peut avoir été construit sur une zone argileuse qui absorbe mal les eaux pluviales. Si les fondations des murs n'ont pas tenu compte d'une nappe phréatique proche, l'humidité peut remonter dans les murs par capillarité.

Enfin, il serait peut-être bon d'expliquer au Syndic que son boulot est de défendre le Syndicat et pas de minimiser les problèmes pour faire plaisir au promoteur.

Si ce sont vos garages privés qui sont concernés par les infiltrations et les flaques, il faut prendre des photos pour votre déclaration d'assurance. Le cas échéant, un expert peut être nommé pour analyser les causes des problèmes. Si c'est général dans les sous-sols (à voir avec d'autres copropriétaires), l'action devrait être menée par le Syndic au nom du Syndicat.

En ce qui vous concerne, le modus operandi en VEFA est de faire noter vos réserves lors de la dernière visite avant signature, au PV, et de consigner les derniers 5%. Ce qui vous ouvrira le droit à exiger un traitement après la signature, au titre d'une des garanties usuelles qui accompagne une vente, notamment la décennale si l'humidité compromet la solidité des lieux. Voir, par exemple les article 1792 & co du Code Civil.

Par yapasdequoi

Bonjour,
A savoir : le syndic est probablement celui nommé par le promoteur et vous auriez intérêt à en changer dès la première AG.
Sinon les garanties concernant une construction neuve sont précisées sur cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958[/url]

Avez-vous noté ces réserves sur le PV de réception ?

Ne restez pas seul face à vos flaques, consultez vos voisins, ou mieux encore le conseil syndical pour savoir si les infiltrations sont générales ou seulement sur votre lot (ce qui serait étonnant) et aussi pour faire pression à plusieurs sur le syndic.

NB pour les futurs lecteurs : Consigner les 5% est en général impossible sinon le promoteur garde les clés ...

Par Alst

Bonjour et merci pour vos éléments de réponses.

Les flaques concernent mon garage, je suis en limite de structure, c'est à dire que sur les 3 murs de mon garage, 2 ne sont en contact avec aucun autre garage ou place de stationnement.

Je ne veux pas faire jouer mon assurance pour la simple et bonne raison que nous avions récupéré les clés il y a moins d'un mois et que ce n'est pas normal d'avoir des infiltration d'eau dans un garage.

Les flaques sont apparues il y a 1 semaine, alors qu'aucune pluie n'est tombée. Sans être connaissait, je suppose que ce n'est pas normal qu'un tel scénario se produise et qu'on me dise : c'est normal c'est un garage.

J'ai émis une réserve auprès du promoteur, j'attends sa réponse.

Merci à vous,