



Traces d'humidité murs donnant sur l'extérieur

Par MaxJml

Bonjour à tous,

J'habite en immeuble (locataire), et depuis quelques mois, j'observe des traces d'humidité sur les coins de nos murs qui donnent sur l'extérieur. Après avoir discuté avec mon voisin du dessus, il a eu le même problème l'année dernière et a refait l'étanchéité des murs extérieurs.

Après avoir ouvert un dossier avec mon assureur, ce dernier m'indique qu'un constat amiable doit être signé avec le syndic. Il m'a également indiqué qu'il ne pourra faire venir un expert uniquement pour évaluer les coûts de réparation, mais que pour déterminer l'origine du sinistre, c'est un expert mandaté par le syndic qui doit le faire.

Or, le syndic ne souhaite pas faire venir de lui-même un expert, tant qu'ils n'ont pas de preuve que le problème vient bien de l'étanchéité des murs (et donc ne pas signer le constat). Comme mon voisin n'est pas souvent présent, c'est difficile de savoir comment il a géré cette situation lorsqu'il a eu le même problème.

Savez-vous si, dans ce cas de figure, je peux obliger le syndic à faire mandater un expert ? Si oui, y a-t-il des articles de loi permettant d'appuyer ma demande ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par AGeorges

Bonjour Max,

Un peu de technique d'abord.

Quand un mur est humide, avec une cause apparemment extérieure, il peut y avoir trois raisons :

- 1- l'enduit hydrofuge est parti ou inefficace. Les pluies obliques rentrent dans le mur,
- 2- Il y a une étanchéité en mauvais état sur le toit, l'eau arrive d'en haut.
- 3- Le bas du mur est mal isolé et l'eau remonte par capillarité.

Mais un mur peut AUSSI être humide à cause d'une mauvaise aération intérieure et une mauvaise isolation (thermique cette fois) EXTÉRIURE. Respirer génère de l'humidité. Quand le mur est froid avec un froid qui vient de l'extérieur (un coin indiquerait un PONT THERMIQUE), l'humidité se transforme en eau sur les parties froides de murs.

En toute logique, si votre voisin du dessus a refait l'isolation intérieure de ses murs extérieurs, il y a forcément plus d'eau qui arrive chez vous dans les cas 1 et 2 ci-dessus ! Votre NOUVEAU problème est donc, au moins partiellement, du aux ANCIENS travaux de votre voisin.

Et la raison de fond de cela est un traitement inapproprié du Syndic. Problème de ravalement ou problème d'isolation de l'immeuble, ceci doit se gérer au niveau de la Copropriété et pas au niveau individuel de chaque copropriétaire.

Renseignez-vous sur ces aspects. Il y a des obligations de ravalement et d'isolation depuis de nombreuses années, avec un DTG ou un Audit Thermique. Où en est votre copropriété sur ces plans ?