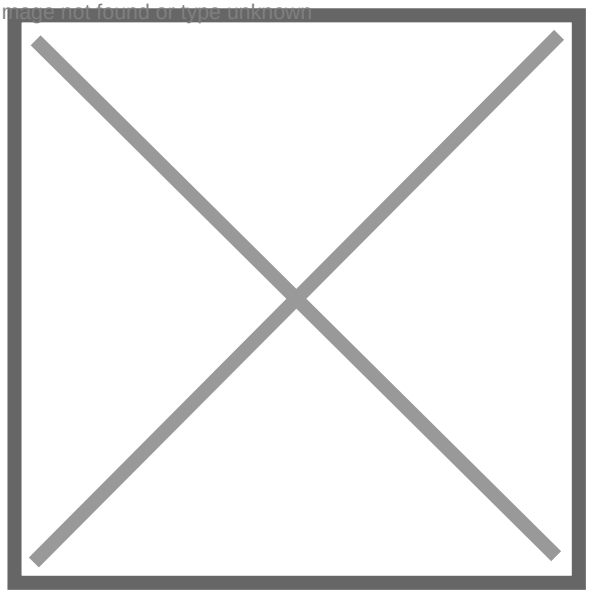
Image not found or type unknown



Problème balcon - infiltration d'eau et assurance

Par **deckard1982**, le **08/01/2009** à **02:38**

Bonjour à vous tous et toutes.

Je ne suis pas un habitué des forums mais aujourd'hui j'ai vraiment besoin de vous et de conseils technico juridiques.

Voila, j'ai acheté un appartement (date construction immeuble 2002) fin 2007. Début 2008, apparaissent tout le long du mur séparant le séjour de la cuisine, des cloques d'humidité sur une hauteur de 20 cm environ. Ce mur est perpendiculaire à notre balcon. Des cloques apparaissent également sur les murs parallèles au balcon sur toute leur longueur.

Je dois vous dire que ce problème est déjà apparu dans l'appartement de mon voisin d'en dessous en 2006. A cette époque, il avait été fait réaliser par l'assurance et le syndic, des travaux d'étanchéité de la façade consistant en un traitement d'étanchéité par équerre en résine entre mon balcon et celui de mon voisin d'en dessous

Sur ce, Déclaration assurance décennale via le syndic - passage de l'expert et là il m'indique que le problème viendrait du balcon voisin (mème étage) car ce voisin n'a pas débouché les exutoires et l'eau a stagné sur son balcon pendant X temps. L'expert ne parle donc plus des problèmes d'étanchéité de 2006. Au contraire, pour lui, la structure n'est pas remise en cause car un balcon ne serait pas fait pour être en charge totale d'eau pendant une certaine pèriode. Le problème viendrait d'un défaut d'entretien du voisin quant à son balcon. Il est à noter que mon voisin du dessous à également des infiltrations d'eau au même niveau que moi.

En d'autre terme, c'est normal que le balcon ai laissé passé de l'eau parce que le voisin a mal entretenu son balcon. D'un autre côté, il est vrai qu'un mois après que mon voisin ai

débouché son balcon, plus d'humidité, mais toujours les dégâts apparents bien sur.

Ma question est très simple : Est il normal qu'un balcon, même en charge totale d'eau, laisse passer l'eau jusqu'à infiltrer mon appartement. A ce jour, le parquet du séjour à commencé à morfler et je ne sais pas trop quoi faire. Je vais essayer de voir pour une déclaration avec le voisin mais ca semble pas très bien parti (il ne veut pas me donner le numéro et le nom de sa police d'assurance).

Je vais essayé de poursuivre mes démarches du côté de l'assurance décennale mais je n'ai pas trop d'éléments. Pourriez vous répondre à ma question et me donner des éléments techniques, textes de loi .....ect.

Merci par avance de votre aide, j'en ai besoin

Arnaud

Par **aie mac**, le **08/01/2009** à **17:21**

bonjour
les balcons non couvrants (des volumes fermés) n'ont pas obligation de recevoir une étanchéité. dès lors, aucun relevé d'étanchéité ne peut contenir latéralement l'eau qui viendrait s'accumuler sur sa surface.
l'expert de la DO (plutôt que de la décennale, je pense) a du traduire vos dires par "défaut d'entretien", et son avis semble justifié par l'assèchement que vous avez constaté.
restent les dommages consécutifs, qui n'ont pu se résorber tout seul.
pour ceux-ci, faites une déclaration de dégât des eaux à votre assureur, si possible sur un constat amiable standard si votre voisin consent à le remplir ou à défaut sur papier libre, voire par téléphone si votre assureur accepte ce mode déclaratif. vous y indiquerez les causes définies par l'expert de la DO, en joignant éventuellement copie de son rapport (à demander alors au syndic, qui a du en être destinataire).
la cause que vous indiquez ne pouvant être prise en charge directement à titre conventionnel, votre assureur pourra vous indemniser si votre contrat prévoit de garantir les infiltrations par façade (moins votre franchise) et tentera une action récursoire auprès du voisin responsable, si la responsabilité de l'entretien lui incombe.
à défaut de garantie contractuelle par votre assureur, il exercera la même action au titre de votre garantie "recours"; vous ne serez alors indemnisé qu'à l'aboutissement de cette action.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés