



Dégât des eaux - voisinage

Par **Bibou19**, le **23/06/2015** à **17:51**

Bonjour,

Je laisse un message car je suis à la recherche d'idées et de solutions concernant ma situation.

Voici maintenant un an que nous sommes propriétaires d'une maison indépendante, mitoyenne avec un petit immeuble.

Suite à notre achat, nous avons aperçu très rapidement une tâche d'humidité au niveau des marches en bois de l'escalier, le long du mur mitoyen avec les voisins (entre le rez de chaussée et le 1er - il y a encore un étage au dessus). D'autres tâches sont également apparues dans une pièce au 1er étage. Cela faisait des tâches jaunes sur le mur.

Au départ, nous pensions que c'était une infiltration par notre toit (seulin entre notre toit et leur immeuble, plus haut que notre maison), mais après contrôle de notre toit, aucune infiltration. Le seulin a tout de même été refait.

Après avoir pris contact avec le propriétaire de l'immeuble, il nous indiquait que cela pouvait être lié à de la capillarité (infiltration du sol dans les murs), mais après avoir rencontré plusieurs professionnels, ils nous ont tous indiqués que ce ne pouvait être en aucun cas de la capillarité car cela ne montait pas aussi haut dans les murs (pas plus d'1m - 1m30), donc impossible... et il n'y en aurait pas juste dans l'escalier mais à plus d'endroits au rez de chaussée.

La trace d'humidité s'étendant de plus en plus, nous avons donc déclaré un dégât des eaux auprès de notre assurance.

Notre expert d'assurance nous a tout de suite rassuré sur le fait que ça ne venait en aucun cas du sol, mais que c'était un dégât des eaux lié avec l'immeuble des voisins. En ayant une visibilité dans leur cage d'escalier, nous avons pu constater que l'eau venait d'un appartement en particulier.

Après de nombreux appels et de nombreux courriers, nous avons pu affirmer que le dégât venait d'une douche dans un des appartements, qui n'avait plus de joints de carrelages. Après plusieurs courriers de notre part et de notre assurance, le propriétaire (plombier) a donc refait lui même les travaux. En cassant le douche à refaire, il a même constaté que le bac de réception d'eau sous le bac à douche était "explosé" selon ses termes. Ainsi, à chaque douche de son locataire, l'eau coulait dans leur mur mais également dans le notre...

Le temps des travaux, le propriétaire avait coupé l'eau dans l'appartement (de fin janvier à avril). Nous avons vu à cette période une nette amélioration de notre escalier : plus aucune trace noire d'humidité. Nous voyons que l'escalier avait été mouillée mais il était en train de sécher.

En mai, les traces noires dans l'escalier sont réapparues. Nous avons contacté le voisin et refait venir notre expert d'assurances, mais le voisin affirme que ça ne vient pas de chez lui, il ne veut rien faire de plus (il aurait soit disant testé l'arrivée d'eau de son appartement) et l'expert nous dit d'attendre de voir si ce n'est pas le reste de la fuite, qui est en train de sécher...

Nous ne savons plus quoi faire... Cela fait déjà un an.

Tout le monde nous conseil de prendre un avocat, et de l'assigner en justice. Nous nous sommes renseignées mais nous souhaiterions avoir d'autres avis avant de nous engager dans ce genre de procédure.

Auriez vous des conseils? Des idées de démarches?

Merci beaucoup!

Par **alterego**, le **24/06/2015** à **10:26**

Bonjour,

Prendre un avocat au risque pour vous d'engager des frais inutiles serait prématuré. De plus, n'oubliez pas que nous entrons dans la période des vacances judiciaires.

Employez-vous les bons termes ?

Vous faites état d'un mur mitoyen.

Un mur mitoyen est un mur en copropriété indivise entre deux voisins et que la limite de propriété partage en son milieu.

Si chaque mur ne dépasse pas la limite de propriété ils ne sont pas mitoyens.

Capillarité ne veut pas spécialement dire que l'origine des dommages provienne de chez le voisin, même si l'évènement que vous décrivez le laisse présumer.

Cordialement

Par **Mimoo95**, le **24/06/2015** à **15:42**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse et à l'intérêt que vous portez à mon message.

Nous ne sommes plus à quelques mois près, nous pourrions attendre septembre, si il fallait lancer une procédure... Nous nous sommes renseignés et avons bien connaissance des délais et du prix...

Ce n'est pas un mur mitoyen, mais nos deux maisons sont collées. Nous avons chacun nos murs (nous pensons, mais rien ne nous le prouve, nous ne pouvons pas voir entre les deux maisons). Nous entendons un peu chez les voisins, mais nous devrions avoir chacun nos murs, qui sont collés entre eux.

Nous sommes sûrs que la 1ère fuite chez le voisin arrivait chez nous, l'expert nous l'a prouvé. Cette fuite est soit disant réparée, malgré tout, l'eau continue de couler chez nous... C'est pour cela que nous ne savons plus quoi faire...