



Analyse Technique

Rapport d'Expertise sur Pièces

Document confidentiel réservé à son destinataire. Sa communication à des tiers intervient sous l'entière responsabilité du bénéficiaire. Accord Amiable demeurant déchargée de toute responsabilité quant à l'usage ultérieur du présent rapport.

www.AccordAmiable.com





Quel intérêt ?



« La force de notre approche réside dans l'expertise technique. Elle est l'outil qui permet d'objectiver concrètement les faits, transformant les problématiques complexes en données claires. Cette analyse neutre et rigoureuse n'est pas une fin en soi, mais le socle factuel indispensable qui éclaire chaque débat et guide toutes les parties vers une solution efficace, rapide et équitable. »

Florian SANTINHO
Fondateur d'Accord Amiable



« La démarche (d'Accord Amiable) fondée sur la neutralité de l'expertise, la transparence du dialogue et la recherche d'accords efficaces, s'inscrit dans la continuité de l'action du ministère et apporte une solution innovante et pragmatique. Je vous félicite pour cette initiative exemplaire.»

Le ministre de la Justice & Garde des Sceaux
Le 25 novembre 2025 (courrier officiel)



Nos services !



Le client demandeur

DEMANDE EXPERTISE
• • • • • →
et / ou
• • • • • →
DEMANDE MÉDIATION



Accord Amiable

EXPERTISE



Diagnostic préliminaire
gratuit

MÉDIATION



Lancement de la médiation
97 € TTC



Rapport d'expertise sur pièces
150 € TTC par pathologie

Cartographie du litige
150 € TTC



Expertise sur site
selon devis

Atelier de Résolution
200 € TTC



Vous venez de recevoir le **Rapport d'Expertise sur Pièces** ci-dessous.

L'étape suivante **préconisée** est l'engagement d'une **médiation amiable**. Cette démarche structurée permet de capitaliser sur les conclusions objectives du rapport afin d'obtenir une **solution rapide et définitive**, écartant ainsi le risque d'une longue et coûteuse procédure judiciaire.



Le Rapport d'Expertise sur Pièces

1. Nature, esprit et finalité du rapport d'expertise sur pièces

Le présent document constitue une **expertise technique sur pièces**, élaborée exclusivement à partir des éléments transmis par les parties : photographies, déclarations, documents écrits, plans, captures d'écran ou autres supports utiles.

Il s'agit d'une **analyse structurée, impartiale et indépendante**, dont la vocation première est d'offrir une **lecture claire, cohérente et intelligible** des désordres observés et d'en **reconstituer les mécanismes probables**.

Cette expertise ne se substitue ni à une visite sur site, ni à une expertise contradictoire, ni à une mesure d'instruction judiciaire ; elle constitue au contraire une **étape méthodique de clarification**, destinée à éclairer les parties, à fluidifier leur dialogue et à ouvrir la voie à une solution amiable.

Dans un paysage où les litiges techniques se heurtent souvent à l'opacité et à la complexité, Accord Amiable propose une **méthode de travail exigeante**, alliant rigueur technique, pédagogie et neutralité, pour permettre aux parties de comprendre avant de s'affronter, et d'analyser avant d'envenimer une situation.

2. Une démarche indépendante, engagée et structurée autour de l'objectivité

L'expertise Accord Amiable repose sur une conviction forte : **l'impartialité est la condition de la confiance**, et la confiance est la condition de la résolution amiable.

L'expert s'engage ainsi à :

- analyser les documents communiqués **sans parti pris** et sans influence extérieure ;
- maintenir une neutralité absolue dans la formulation des constats ;
- ne jamais orienter l'analyse en faveur d'une partie ;
- produire un raisonnement **transparent, méthodique et intelligible**.

Cette indépendance n'est pas seulement un principe : elle constitue une **garantie essentielle pour les parties**, et un marqueur distinctif du travail réalisé par Accord Amiable.

Chaque rapport est conçu comme une **évaluation technique sincère, exigeante et transparente**, structurée de manière à offrir un socle commun, solide, sur lequel un dialogue équilibré peut s'établir.

3. Traitement méthodique des pièces : sélection, hiérarchisation et transparence

Dans de nombreux dossiers, les parties transmettent une pluralité de pièces, parfois abondantes ou redondantes.

Afin de produire une expertise **claire, efficace et techniquement pertinente**, Accord Amiable applique une méthodologie stricte de traitement des documents communiqués.

Lorsque plusieurs pièces se rapportent au même élément, à la même zone ou au même désordre, l'expert procède à une **sélection rigoureuse**, en retenant prioritairement celles :

- dont la lisibilité est suffisante ;
- qui présentent un **intérêt technique réel** ;
- qui s'intègrent logiquement dans la compréhension du phénomène ;
- qui contribuent utilement à l'instruction du dossier.

Les pièces redondantes, imprécises ou dépourvues de valeur technique significative sont écartées pour ne pas alourdir inutilement l'analyse.

Cette sélection participe à la **qualité du raisonnement** et à la clarté du rapport.

Dès lors qu'une pièce est utilisée comme support d'analyse, **elle est citée explicitement** dans le corps du rapport : par une référence numérotée, un descriptif ou son intégration en annexe lorsque cela s'avère pertinent.

4. Déroulement de l'analyse technique : une méthode exigeante

L'expertise sur pièces suit un cheminement intellectuel structuré, conçu pour rendre l'analyse aussi rigoureuse que possible. Chaque désordre doit être replacé dans son environnement : nature du bâtiment, époque de construction, matériaux utilisés, configuration des lieux, évolutions supposées dans le temps.

Cette approche contextuelle permet d'éarter les hypothèses incohérentes et de cibler les mécanismes compatibles avec les éléments transmis.

L'expert examine avec précision les symptômes apparents :

- formes, couleurs, textures ;
- évolutions supposées ;
- proportions du désordre ;
- interactions possibles entre différents éléments du bâtiment.

Cette étape, fondée sur les règles générales du bâtiment et l'expérience de terrain, constitue le socle de l'analyse technique.



Note explicative complémentaire.

1. Absence de caractère juridique - Nécessité impérative de consulter un avocat

Le présent document constitue exclusivement une analyse technique réalisée sur la base des éléments transmis, et peut, le cas échéant, comporter des informations juridiques générales, fournies à titre purement documentaire et strictement accessoire. Il ne s'agit en aucun cas d'un avis juridique, d'une consultation légale, ni d'une quelconque forme de conseil personnalisé. Conformément aux dispositions du décret n° 2005-790 du 12 juillet 2005 relatif au démarchage et au conseil juridique, seuls les avocats sont habilités à délivrer un conseil juridique individualisé, à apprécier vos droits, à vous orienter dans une stratégie contentieuse ou précontentieuse, ou encore à interpréter pour votre situation un texte législatif ou une jurisprudence.

Toute interrogation portant sur vos droits, vos recours, vos obligations ou la conduite d'une procédure doit impérativement être adressée à un avocat. Accord Amiable, en sa qualité d'entité d'expertise technique, **n'entend ni ne prétend se substituer à ces prérogatives réservées.**

2. Portée strictement technique et informative de l'expertise sur pièces

Le présent rapport est une **expertise technique sur pièces**, fondée exclusivement sur :

- les documents, photographies et informations fournis par les parties ;
- l'expérience et les connaissances techniques de l'expert ;
- l'analyse objective des désordres sur la base d'éléments non vérifiés sur site.

Ce rapport **ne constitue pas** :

- une **expertise contradictoire** au sens de l'article 16 du Code de procédure civile ;
- une **expertise judiciaire**, ni une mesure d'instruction ordonnée par un juge (articles **232 et suivants du CPC**) ;
- une **investigation technique complète**, laquelle pourrait nécessiter des vérifications sur place, des sondages destructifs, des essais ou mesures spécifiques, dont l'absence limite nécessairement la portée de l'analyse.

L'objectif du rapport est **exclusivement de favoriser la compréhension technique des désordres**, d'identifier les causes probables, et **de faciliter une démarche amiable** entre les parties. Il n'a ni vocation, ni effet, à déterminer des responsabilités juridiques au sens strict, lesquelles relèvent **exclusivement de l'appréciation souveraine d'un juge** ou de votre conseil juridique.

3. Absence de valeur décisionnelle - Aucune force contraignante

Les conclusions présentées dans ce document :

- **ne constituent pas un jugement**, une décision arbitrale ni aucun acte s'imposant aux parties ;
- **n'ont aucune valeur contraignante** et ne préjugent en rien d'une éventuelle décision juridictionnelle ultérieure ;
- ne sauraient, à quelque titre que ce soit, être interprétées comme une reconnaissance de responsabilité ou un engagement juridique d'une partie.

Il s'agit d'une **appréciation technique indépendante**, rendue **à titre informatif**, destinée à soutenir une résolution amiable, dans un esprit de coopération et de clarification.

4. Nécessité éventuelle d'investigations complémentaires

La nature de certains désordres peut nécessiter :

- des **observations sur site**,
- des **mesures instrumentées**,
- des **analyses plus poussées** (tests d'humidité, sondages destructifs, recherches de fuites, etc.).

Ces investigations, si elles s'avèrent indispensables pour aboutir à une certitude absolue, **sont du périmètre d'une expertise sur pièces** et devront être réalisées par un professionnel compétent mandaté à cet effet.



Bien que son objectif premier demeure la résolution amiable du différend, **le présent rapport d'expertise technique demeure pleinement opposable comme pièce utile**, susceptible : d'éclairer les parties lors d'une négociation ou médiation, d'appuyer une demande ou une défense en justice, d'être versé aux débats devant toute juridiction civile conformément au principe de liberté de la preuve (art. 1358 du Code civil).

Modalités de prise en charge des frais

Dans le cadre d'un différend immobilier, plusieurs dispositifs peuvent permettre de financer totalement ou partiellement **le rapport d'expertise technique** et, le cas échéant, **la médiation**. Notre mission consiste à éclairer vos démarches et à vous fournir les outils nécessaires pour solliciter la prise en charge la plus favorable possible.

Financement direct par le client : Le premier mode de prise en charge est naturellement le financement direct, lorsque le client souhaite engager rapidement une analyse technique ou une médiation sans attendre de réponse d'un organisme tiers. **Ce mode présente l'avantage de la rapidité et de la maîtrise des délais.** Nos tarifs ont d'ailleurs été conçus avec une exigence particulière : **rendre l'expertise immobilière, médiation et donc la justice de demain accessibles à tous**, sans jamais sacrifier la rigueur, l'indépendance et la qualité de nos interventions.



Les garanties d'assurance : La majorité des contrats d'assurance – qu'il s'agisse de l'assurance habitation (MRH), de l'assurance propriétaire non occupant (PNO), d'une extension de garantie liée à un achat immobilier, ou de la **Protection Juridique (PJ)** intégrée ou distincte prévoient des prises en charge pouvant couvrir :



- **le rapport d'expertise amiable,**
- **les coûts de médiation,**



Aide juridictionnelle (AJ) : L'aide juridictionnelle peut prendre en charge **une médiation**, lorsqu'elle est *obligatoire* avant la saisine du juge ou lorsqu'elle est *ordonnée* par un magistrat, ainsi que certains frais annexes nécessaires à la procédure amiable. Elle ne couvre pas directement les expertises privées, mais peut contribuer au financement global de la démarche amiable selon la situation du justiciable. (vérifiez votre éligibilité auprès du Bureau d'Aide Juridictionnelle)



Associations agréées ou organismes habilités : Certaines structures (associations, organismes publics) peuvent, selon critères, proposer une prise en charge partielle ou un coût réduit pour la médiation.

Chez **AccordAmiable**, nous avons fait un choix clair : celui d'une justice **plus proche, plus humaine, plus réactive**, au service de tous ceux qui, confrontés à un différend immobilier, ont besoin d'une solution rapide, fiable et accessible.

Notre démarche ne s'inscrit pas seulement dans une logique d'expertise technique ou de médiation.

Elle s'inscrit dans une ambition beaucoup plus large : **ouvrir la voie à une résolution amiable moderne, simplifiée, et financièrement soutenable pour le plus grand nombre.**

Un travail construit en lien avec les institutions

Dans le cadre du développement de notre plateforme et de nos méthodes d'intervention, nous avons eu l'honneur d'échanger avec plusieurs acteurs institutionnels, notamment au sein du **Ministère de la Justice**. Ces échanges ont nourri notre vision : celle d'une justice du quotidien, plus fluide, plus lisible, plus efficace, une justice qui s'adapte enfin aux besoins réels des citoyens.

Un accompagnement qui dépasse l'expertise et la médiation

Nous ne nous arrêtons pas à la simple rédaction :

- **d'un rapport d'expertise** ;
- ou à la conduite d'une **médiation**.

Nous vous accompagnons **jusqu'au bout**, en vous fournissant toutes les clés nécessaires pour mobiliser les dispositifs existants. **Notre objectif : que la démarche soit gratuite ou presque**

Un courrier officiel prêt à transmettre – déjà joint à ce rapport

Pour simplifier au maximum vos démarches, **nous avons préparé pour vous un courrier formel de demande de prise en charge**, utilisable auprès :

- de votre assurance,
- de votre protection juridique,
- de tout organisme susceptible d'intervenir financièrement.

Ce courrier est :

- **joint automatiquement** à votre rapport,
- et également disponible directement **sur notre site**, afin que vous puissiez le transmettre immédiatement au(x) destinataire(s) concerné(s).

Sommaire du Rapport

I. Contexte du litige, historique du sinistre et méthodologie d'analyse



- 1.1. Historique détaillé du sinistre et des démarches
- 1.2. Méthodologie de l'analyse sur pièces
- 1.3. Identification et inventaire des pièces reçues
- 1.4. Synthèse des constats visuels et déclaratifs

II. Analyse technique approfondie des désordres sur pièces



- 2.1. Caractérisation technique des désordres identifiés
- 2.2. Hypothèses techniques d'origine, mécanismes et références normatives
- 2.3. Pour mieux comprendre : explication simplifiée des mécanismes
- 2.4. Synthèse des problématiques techniques identifiées
- 2.5. Caractère des désordres et imputation technique potentielle

III. Recommandations immédiates et stratégie de résolution



- 3.1. Mesures conservatoires et mises en garde pour votre cas spécifique

IV. Complément d'analyses, conclusions et plan d'action par l'expert Accord Amiable



- 4.1. Observations complémentaires de l'expert sur les pièces
- 4.2. Identification des documents clés manquants et investigations sur site recommandées
- 4.3. Conclusions techniques de l'expert
- 4.4. Estimation indicative des coûts de réparation
- 4.5. Préconisations techniques détaillées pour la résolution des désordres
- 4.6. Documentation juridique générale
- 4.7. Stratégie de résolution amiable et accompagnement complet par Accord Amiable

V. Annexes



Analyse Technique Rapport d'Expertise sur Pièces

Rapport d'Expertise Technique sur Pièces : Infiltration/Humidité (Dégât des eaux appartement) [REDACTED]

Date d'édition du rapport : [REDACTED]

Référence dossier Accord Amiable :
[REDACTED]

Expert en charge : [REDACTED]
[REDACTED]





AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Ce "Rapport d'Expertise Technique sur Pièces" a été établi par [REDACTED]

Expert Immobilier,

sur la base exclusive des documents et informations que vous avez transmis. Ce rapport vise à vous fournir une analyse technique approfondie de votre situation.

Ce rapport ne constitue en aucun cas :

- **Un diagnostic définitif sur site** : La complexité de certains désordres peut nécessiter des investigations complémentaires sur le terrain (sondages destructifs, tests d'étanchéité, etc.) pour une confirmation absolue de l'origine et des responsabilités.
- **Un avis juridique ou une consultation légale** : Accord Amiable est une entité d'expertise technique et ne fournit pas de conseil juridique. Pour toute question relative à vos droits ou aux procédures légales, vous devez consulter un avocat, le seul professionnel habilité à vous conseiller en la matière.
- **Une décision de justice ou un jugement** : Ce rapport est un outil d'aide à la résolution amiable et ne peut se substituer à une décision d'une autorité judiciaire ou arbitrale.

Ce rapport est conçu pour vous doter d'arguments techniques solides afin de favoriser une résolution amiable de votre litige.

1. Contexte du Litige, Historique du Sinistre et Méthodologie d'Analyse

Le présent rapport d'expertise technique sur pièces a été réalisé suite à votre demande, concernant des désordres affectant votre bien situé au [REDACTED]. Il s'agit d'un appartement situé en rez-de-chaussée bas ou entresol, mitoyen d'une cour de restaurant.

1.1. Historique Détaillé du Sinistre et des Démarches

Selon les informations que vous avez déclarées et les pièces fournies, le déroulement des faits est le suivant :

- **Juin 2024 (Antériorité)** : Lors de travaux réalisés par le restaurant voisin [REDACTED], vous aviez déjà signalé la présence d'humidité. Un engagement oral aurait été pris par le locataire pour déplacer les évacuations d'eaux pluviales qui se déversaient directement dans le sol de la cour.
- **Septembre 2025** : Vous déclarez officiellement un sinistre suite à des infiltrations aggravées.
- **Septembre 2025** : Malgré des tentatives de contact (téléphone, SMS, visite) envers le propriétaire des murs du restaurant ([REDACTED]) et le locataire ([REDACTED]), aucune action corrective n'a été constatée. Le propriétaire a refusé le contact.
- **Décembre 2025** : Votre assureur ([REDACTED]) vous notifie un refus de garantie (P4). L'expert d'assurance confirme l'infiltration par "murs enterrés non étanches" mais



exonère le voisin au motif que "l'évacuation des eaux sous la terrasse respecte le rejet des eaux en pleine terre".

Cet historique met en évidence une **impasse technique et relationnelle** : une pathologie active détériore votre bien, bloquant sa vente, tandis que l'argumentaire assurantiel se base sur une conformité théorique de l'installation voisine sans tenir compte de la réalité physique du transfert d'humidité.

1.2. Méthodologie de l'Analyse sur Pièces

Notre expert a procédé à une analyse rigoureuse et méthodique de l'ensemble des documents numériques et photographies que vous avez transmis via la plateforme sécurisée d'Accord Amiable. Cette analyse sur pièces est une démarche fondamentale qui permet, à distance, de :

- Comprendre le contexte technique du bien (bâti ancien, mur en tuffeau/pierre, situation semi-enterrée).
- Corréler les informations déclaratives avec les éléments visuels et documentaires (Plan cadastral, Photos des traces).
- Challenger les conclusions de l'expert d'assurance sur la base de la physique du bâtiment.
- Préconiser les étapes suivantes pour une résolution efficace.

Il est rappelé qu'aucune visite sur site n'a été réalisée dans le cadre de cette expertise sur pièces.

1.3. Identification et Inventaire des Pièces Reçues

Les pièces de votre dossier ont été inventoriées et sont référencées comme suit pour les besoins de l'analyse :

- **P1** : Description détaillée du litige (Formulaire client, 3 pages).
- **P2** : Photographies des désordres (fichiers "SEPT.2025FUITE IMG_1805.jpg", "IMG_6754.jpg", "IMG_6757.jpg") montrant un mur en pierre dégradé.
- **P3** : Extrait du Plan Cadastral (Section BS, [REDACTED]) localisant les parcelles [REDACTED] (Client) et [REDACTED] (Restaurant).
- **P4** : Courrier de refus de garantie [REDACTED] 12/2025.
- **P5** : Conditions Générales Assurance PNO [REDACTED]

1.4. Synthèse des Constats Visuels et Déclaratifs

L'étude croisée des **photographies (P2)** et de votre **description (P1)** permet d'établir les faits suivants :

- Le mur affecté est un mur en **maçonnerie traditionnelle (pierre, probable tuffeau ou schiste)**, typique de la région angevine.
- Les traces d'humidité sont **sévères et actives** : on observe non seulement des taches sombres (saturation hydrique) mais aussi des **coulures verticales** et des dépôts importants d'efflorescences blanches (salpêtre/sels hygroscopiques).



- La localisation (P3) confirme la mitoyenneté directe avec la parcelle 232 (Restaurant). Le mur de votre lot 2 est situé en contrebas de la cour du restaurant, agissant comme un mur de soutènement pour les terres du voisin.
- Le courrier de l'assureur (P4) valide l'existence de l'infiltration et sa cause ("murs enterrés non étanches"), mais utilise l'argument du "droit de rejet en terre" pour refuser la prise en charge du recours.

2. Analyse Technique Approfondie des Désordres sur Pièces

L'analyse technique des pièces permet de contester la simplicité de la conclusion de l'assureur ("C'est enterré donc ce n'est pas couvert") en mettant en lumière le mécanisme actif de la nuisance causée par le tiers.

2.1. Caractérisation Technique des Désordres Identifiés

- **Désordre Unique : Infiltrations Latérales et Saturation Hydrique de Mur Mitoyen**
 - **Manifestation observée :** Les photos (P2) montrent une maçonnerie saturée d'eau. La présence de **coulures dynamiques** (traces verticales de ruissellement) suggère que l'apport d'eau n'est pas seulement capillaire (remontées lentes) mais qu'il existe une pression d'eau liquide contre le mur lors d'épisodes pluvieux ou de rejets d'eau. La présence massive de salpêtre indique une migration de minéraux, typique d'un cycle humidification/séchage répété.
 - **Caractérisation technique :** Il s'agit d'une **infiltration par pression hydrostatique latérale**. Le sol situé derrière le mur (côté restaurant) atteint un niveau de saturation tel que l'eau ne s'infiltra plus verticalement vers la nappe, mais migre horizontalement à travers la paroi la plus perméable : votre mur en pierre.
 - **Typologie pathologique et implication :** Ce désordre compromet la **salubrité du logement** (risque fongique élevé, qualité de l'air) et la **structure du mur** à moyen terme (la cristallisation des sels fait éclater la pierre et désagrège les joints, phénomène de cryoclastie si gel). La gravité est élevée car elle empêche l'usage normal du bien (vente bloquée).

2.2. Hypothèses Techniques d'Origine, Mécanismes et Références Normatives

- **Hypothèse Principale : Rupture de l'équilibre hydrique par concentration anormale des eaux (Cour du Restaurant)**
 - **Mécanismes :** L'expert adverse évoque un "rejet en pleine terre conforme". Cependant, techniquement, la conformité d'un rejet dépend de la **capacité d'absorption du sol** (perméabilité K).
 - Si la cour du restaurant a été imperméabilisée (terrasse, dallage) et que les eaux de pluie sont collectées par des gouttières pour être rejetées en un **point unique** contre votre mur (comme suggéré dans P1 : "s'évacue actuellement en terre dans la cour"), cela crée un **bulbe de saturation**.
 - Ce volume d'eau concentré dépasse la capacité d'infiltration naturelle du sol. L'eau s'accumule et crée une charge hydraulique (pression) contre votre mur, transformant le terrain mitoyen en réservoir.





- **Facteur Aggravant (Chimique) :** S'agissant d'un restaurant, il est fortement plausible que ce rejet en terre comprenne également des **eaux de lavage** (nettoyage de la terrasse). Ces eaux contiennent des tensioactifs et des chlorures qui attaquent chimiquement la pierre calcaire (tuffeau) et accélèrent sa dégradation, ce qui expliquerait l'intensité du salpêtre visible sur les photos (P2).
- **Références Normatives Clés :**
 - **Code Civil (Art. 640 et suivants) :** Si le fonds supérieur (restaurant) peut laisser s'écouler les eaux naturelles, il ne doit pas *aggraver cette servitude par la main de l'homme*. La concentration des eaux de toiture et de terrasse en un point unique contre un mur mitoyen constitue techniquement une aggration anormale de l'écoulement naturel.
 - **Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :** La plupart des RSD interdisent le rejet des eaux pluviales de manière à nuire aux fonds voisins (stagnation, infiltration). Le rejet d'eaux de lavage (eaux usées ou grises) directement dans le sol est strictement interdit par le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique.
 - **DTU 20.1 (Ouvrages en maçonnerie) :** Définit les classes de murs. Bien que votre mur soit ancien et probablement sans étanchéité moderne (type delta-ms ou enduit bitumineux), il fonctionnait en équilibre hydrique avant les modifications ou l'intensification de l'usage voisin. C'est la modification de l'apport d'eau externe qui crée le désordre, non l'état intrinsèque du mur.
- **Diagnostic nécessaire pour confirmation :**
 - **Test à la fluorescéine (colorant) :** Il est impératif d'injecter un traceur coloré dans la descente d'eau pluviale du restaurant ou sur sa zone de rejet. L'apparition du colorant sur votre mur (P2) prouvera irréfutablement le lien de causalité physique ("lien direct et certain").
 - **Relevé altimétrique :** Vérifier que la pente de la cour voisine ne dirige pas artificiellement les eaux vers votre façade.

2.3. Pour mieux comprendre : une explication simplifiée

Imaginez que votre mur est une éponge sèche. Tant qu'elle est posée sur un sol légèrement humide (situation naturelle), elle reste saine car l'air de votre appartement la sèche en permanence.

Le voisin, avec sa toiture et sa terrasse, agit comme un entonnoir géant. Il collecte des centaines de litres d'eau lors des pluies et, via sa gouttière, verse toute cette eau au même endroit, juste derrière votre éponge (votre mur). Le sol n'arrive pas à boire toute cette eau assez vite. Résultat : le niveau de l'eau monte dans la terre et noie votre mur sous pression.

L'assureur dit "il a le droit de verser l'eau par terre". Nous disons : "Oui, mais pas en telle quantité concentrée contre la maison du voisin". C'est l'excès d'eau localisé qui est la cause, pas la vieillesse de votre mur.

2.4. Synthèse des problématiques techniques identifiées





Le problème n'est pas un simple "défaut d'étanchéité" de votre mur, mais une **gestion inadaptée des eaux pluviales et de surface** sur la parcelle voisine (XXXXXX), générant une contrainte anormale sur votre ouvrage.

2.5. Caractère des Désordres et Imputation Technique Potentielle

- **Imputation Technique** : La responsabilité technique principale incombe à la conception du système d'évacuation des eaux de la parcelle XXXXXX. Le dispositif actuel (rejet direct en pied de mur mitoyen) est incompatible avec la nature des sols et la présence de locaux habitables en contrebas.
- **Contre-argumentation face au refus d'assurance (P4)** : L'argument de l'expert d'assurance ("respect du rejet en pleine terre") est invalide si ce rejet cause un dommage avéré. Le droit d'user de sa propriété s'arrête là où commence le trouble anormal de voisinage. De plus, si des eaux de lavage sont mélangées, l'argument de la "pleine terre" tombe (pollution).

3. Recommandations Immédiates et Stratégie de Résolution

3.1. Mesures Conservatoires et Mises en Garde :

- **Ventilation** : Maintenez une ventilation maximale de la pièce touchée pour évacuer l'humidité de l'air et limiter les moisissures. L'installation temporaire d'un déshumidificateur électrique est recommandée pour protéger les autres parois.
- **Ne pas masquer** : Surtout, **n'appliquez aucun revêtement étanche** (peinture hydrofuge, ciment, placo hydro) sur la face intérieure du mur tant que la source n'est pas tarie. Cela emprisonnerait l'eau dans la pierre, accélérant considérablement sa pourriture et sa désagrégation structurelle. Le mur doit pouvoir "transpirer".
- **Observation** : Tentez de noter si les traces augmentent indépendamment de la pluie (ce qui signifierait la présence d'eaux de lavage/nettoyage du restaurant).

4. Complément d'Analyses, Conclusions et Plan d'Action par l'Expert Accord Amiable

4.1. Observations Complémentaires de l'Expert sur les Pièces :

- Le refus de l'assureur (P4) est un classique "refus de garantie contractuelle" basé sur une exclusion (infiltration par façade/mur enterré). Cela concerne votre contrat d'assurance directe. Cela ne préjuge en rien de la responsabilité civile du voisin. L'assureur dit "Je ne vous paie pas au titre de votre contrat", mais cela ne veut pas dire "Le voisin n'est pas responsable". Il faut dissocier la garantie dommages (votre contrat) du recours contre tiers (responsabilité du voisin). Consulter votre avocat pour avoir les conseils nécessaires.
- La matérialité des dommages (P2) est indiscutable et leur localisation précise (P3) corrobore vos dires sur la proximité de la cour.

4.2. Identification des Documents Clés Manquants & Investigations sur Site Recommandées :

- **Si vous le jugez utile et nécessaire en complément de cette expertise sur pièces**, nous vous invitons à réaliser ou faire réaliser :





- **Test de traçage (Fluorescéine) :** C'est la "reine des preuves". Verser du colorant dans la gouttière du voisin et attendre de voir s'il ressort chez vous. Si oui, le débat technique est clos.
- **Constat d'Huissier :** Si l'accès amiable est refusé, un constat d'huissier depuis votre domicile constatant l'humidité, couplé à une demande judiciaire pour accéder chez le voisin, pourrait être nécessaire ultérieurement.

4.3. Conclusions Techniques de l'Expert :

- Les désordres résultent d'une **accumulation hydrique anormale** au droit du mur séparatif, provoquée par le mode d'évacuation des eaux de la parcelle voisine (Restaurant).
- L'absence de raccordement au réseau public ou d'épandage distant sur la parcelle voisine constitue la **cause génératrice** du sinistre.
- La remise en état durable implique impérativement la **suppression de la cause** (modification des évacuations chez le voisin) avant toute rénovation intérieure chez vous.

4.4. Estimation Indicative des Coûts de Réparation :

- **Traitements de la cause (chez le voisin) :** Création d'un réseau d'évacuation PVC, raccordement sur regard existant ou création d'un puisard éloigné (>3m des murs). Coût estimatif : **3 000 € à 5 000 € HT**(Terrassement inclus).
- **Remise en état (chez vous) :** Décroûtement des enduits contaminés, traitement anti-salpêtre, séchage (plusieurs mois), application d'enduit à la chaux hydraulique respirant et peinture minérale. Coût estimatif : **1 500 € à 2 500 € HT**.

4.5. Préconisations Techniques Détaillées pour la Résolution :

- **Pour le Voisin (Restaurant) :** Il doit canaliser ses descentes d'eaux pluviales (DEP) dans un regard étanche et les diriger vers le réseau d'eaux pluviales de la ville (si séparatif) ou unitaire. À défaut, l'épandage à la parcelle doit se faire via un drain dispersant situé à une distance de sécurité (règle de l'art : minimum 3 mètres) des fondations des bâtiments voisins pour éviter le "bulbe de saturation".
- **Pour Vous :** Une fois les travaux voisins effectués, un temps de séchage naturel est indispensable (compter 1 semaine de séchage par cm d'épaisseur de mur). L'utilisation de déshumidificateurs industriels peut accélérer ce processus.

4.6. Documentation Juridique générale (à titre informatif et à transmettre à votre avocat pour analyse et conseils) :

La jurisprudence est l'ensemble des décisions rendues par les tribunaux. Les références ci-dessous sont fournies à titre informatif et ne constituent pas une consultation juridique.

- **Trouble Anormal de Voisinage :** La Cour de Cassation rappelle constamment (ex: Civ. 3e, 19 nov. 2014) que "nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage". Le caractère anormal s'apprécie par la répétitivité et la gravité du dommage. Le respect des dispositions administratives (comme le droit de rejet en terre) ne dispense pas de la responsabilité civile si ce rejet cause un dommage.





- **Servitude d'écoulement (Art 640 Code Civil)** : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué." La création de surfaces imperméabilisées (terrasse) et la concentration via des tuyaux constituent une contribution de la main de l'homme ("aggravation de servitude") qui engage la responsabilité du fonds supérieur.

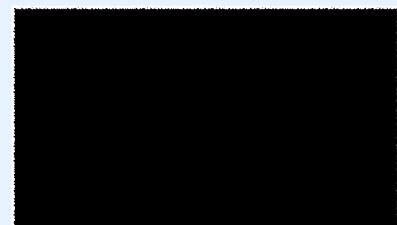
4.7. Stratégie de Résolution Amiable et Accompagnement Complet par nos équipes

Votre situation, maintenant clarifiée techniquement par ce rapport, est prête pour la phase de résolution. L'argument de l'assureur adverse est techniquement faible face à la réalité du trouble de voisinage et à l'aggravation de l'écoulement des eaux.

Votre litige peut-il être résolu de manière amiable ?

- Votre dossier est techniquement solide. L'attitude de l'assureur et du voisin repose probablement sur une mauvaise appréciation des risques qu'ils encourent et de leurs obligations (trouble anormal de voisinage). Une argumentation technique précise, démontrant que leur évacuation crée une "pression hydrostatique anormale", est souvent suffisante pour débloquer la situation sans aller au tribunal. Nous nous occupons de tout pour vous ! Accord Amiable peut dès à présent prendre entièrement en charge la gestion amiable de votre litige. Pour votre tranquillité et votre efficacité, nous vous invitons d'ores et déjà à :
 - **Rédiger un courrier de réclamation technique** contestant formellement la position de l'expert d'assurance [REDACTED]
 - **Contacter directement le propriétaire** ([REDACTED]) et le gérant ([REDACTED]) pour leur exposer les risques techniques et juridiques de leur inaction (responsabilité civile pour trouble de voisinage).
 - **Proposer un protocole d'accord amiable** incluant la modification de leurs évacuations et la prise en charge de vos réparations intérieures.
 - **Mener les négociations** pour obtenir une solution rapide, vous permettant de débloquer la vente de votre appartement.

Ces éléments sont fournis gracieusement à titre de simple aide à la réflexion. L'utilisateur demeure seul responsable de l'usage qu'il en fait et des suites qu'il décide d'y donner.



Expert Immobilier [REDACTED]





Annexes du Rapport

Les documents qui suivent constituent l'**intégralité des pièces** transmises par le client et utilisées, en tout ou partie, pour l'analyse technique réalisée dans le cadre du présent rapport d'expertise sur pièces.

Ils comprennent notamment :

- les **photographies**,
- les **fichiers PDF**,
- certains documents initialement transmis en **format Word**, convertis en PDF pour permettre leur intégration (avec un risque mineur d'altération de mise en page).

Remarque : Certains formats de traitement de texte ou documents techniques volumineux ne peuvent pas toujours être intégrés directement. Lorsqu'une conversion a été nécessaire, seule la forme visuelle peut avoir été modifiée, jamais le fond.

Portée des annexes et périmètre du travail de l'expert

Conformément aux **Conditions Générales de Vente d'Accord Amiable**, chaque pathologie fait l'objet d'un **temps d'analyse maximum précis**, dans le cadre d'une expertise accessible à **150 € par désordre**.

Les annexes permettent ainsi d'apprécier :

- le **volume** des pièces effectivement reçues,
- la **sélection** des éléments les plus pertinents,
- le **travail de tri, d'analyse et de hiérarchisation** réalisé par l'expert pour concentrer l'étude sur les données réellement utiles.

L'expert se concentre prioritairement sur les **éléments déterminants**, afin de produire une analyse fiable, rigoureuse et accessible. Lorsque le dossier contient des documents très volumineux (ex. plusieurs centaines de pages), seuls les éléments essentiels ont été examinés en détail dans le cadre de l'expertise sur pièces.

Pour une analyse plus approfondie

Si une étude **exhaustive et intégrale** de l'ensemble des documents est requise notamment en vue d'une procédure judiciaire ou d'une expertise contradictoire une **mission complémentaire spécifique** pourra être envisagée, avec un périmètre adapté et un devis correspondant : écrivez à contact@accordamiable.com