



Diagnostic Préliminaire

Un regard indépendant pour qualifier la situation et sécuriser les prochaines étapes.

Dans une logique de clarté, d'accessibilité et de justice préventive pour tous, nous avons fait le choix de proposer un **Diagnostic Préliminaire entièrement gratuit**, destiné à permettre à toute personne confrontée à une difficulté ou à un litige immobilier d'obtenir un premier éclairage objectif sur sa situation. Ce diagnostic n'a pas vocation à entrer dans le degré d'analyse approfondie d'une expertise sur pièces. Il constitue en revanche une étape essentielle de compréhension, permettant d'identifier les enjeux, de qualifier la nature de la problématique rencontrée, et d'orienter utilement les suites envisageables, en toute indépendance et sans engagement. Cette démarche vise notamment à permettre aux intéressés de faire valoir leurs droits, en particulier à l'égard des assureurs ou organismes tiers, en s'appuyant sur un avis structuré, neutre et intelligible, leur offrant une lecture claire de la situation et des pistes d'actions possibles.

www.AccordAmiable.com





Notre démarche !

Accord Amiable est né d'une conviction simple : face à un litige immobilier, chacun doit pouvoir comprendre sa situation et faire valoir ses droits, sans s'engager dans des procédures longues, complexes et coûteuses.

Ce Diagnostic Préliminaire entièrement gratuit constitue aujourd'hui **une initiative unique et une première en France**.

Il offre à chaque justiciable la possibilité de bénéficier d'un **premier accompagnement**, clair et accessible, afin d'obtenir une vision d'ensemble de sa situation, de **faire valoir ses droits**, et de prendre les **bonnes décisions** pour régler le problème dans les meilleurs délais.

Notre objectif est simple : que ce premier niveau de compréhension soit **entièrement gratuit pour les justiciables**. Et lorsque des garanties assurantielles existent, notamment au titre d'une protection juridique, tout est mis en œuvre pour que les démarches ultérieures n'entraînent **aucune avance de frais, voire aucun reste à charge**.

À défaut de prise en charge par une assurance, nous avons conçu une approche volontairement différente des procédures judiciaires classiques : **plus rapide, plus lisible et bien moins coûteuse**, afin que chacun puisse accéder à une expertise reconnue et, le cas échéant, à une médiation efficace, sans s'engager dans des années de procédures.

L'enjeu est clair : **résoudre le litige, pas le prolonger**.

Comprendre, décider, avancer, et vous permettre de pouvoir enfin passer à autre chose.

Florian SANTINHO

Président-Fondateur Accord Amiable

Juriste - Maître en Droit

(Diplômé de Paris Panthéon-Assas -

Master II - Droit de l'Immobilier et de la Construction)





Sommaire de présentation

1. Diagnostic Préliminaire - Un regard indépendant pour qualifier la situation

Présentation de la philosophie Accord Amiable et de l'intérêt d'un premier éclairage neutre et accessible.

2. La justice de demain et les modes amiables de résolution des litiges

Le cadre judiciaire actuel, l'encouragement des juges et la place centrale de la médiation.

3. Une innovation au service de la justice amiable

Présentation du processus global Accord Amiable.

4. Le processus d'intervention Accord Amiable

Du premier contact à l'expertise et à la médiation : une méthode claire et structurée.

5. Les modalités de prise en charge financière

Assurances, protection juridique, aide juridictionnelle et alternatives de financement.

6. Combien ça coûte ? Transparence et accessibilité du parcours

Tarifs, logique assurantielle et objectif de reste à charge nul.

7. La subrogation et le Bouclier financier Accord Amiable

Comprendre le règlement direct par l'assurance et la prise en charge des restes à charge.

8. Le processus de médiation amiable

De l'expertise à la médiation, jusqu'à l'accord ou à l'attestation de non-médiation.

9. L'accord amiable et son homologation judiciaire

De l'accord trouvé au titre exécutoire opposable aux parties.

10. VOTRE DIAGNOSTIC PRÉLIMINAIRE GRATUIT - Page 11

Un premier éclairage, **entièrement gratuit et sans engagement**, pour comprendre votre situation avant d'agir. Ce diagnostic repose uniquement sur vos déclarations et permet d'identifier les enjeux, les priorités et les démarches envisageables, sans expertise technique ni obligation de suite.

La Justice de demain

Les juges encouragent désormais de manière active le recours aux **modes amiables de résolution des litiges (M.A.R.L.)** et tendent à en faire un **passage structurant, voire obligatoire**, dans un nombre croissant de contentieux civils.

Cette orientation s'est notamment traduite par l'introduction, à l'article **750-1 du Code de procédure civile**, d'une **tentative préalable obligatoire de résolution amiable** (médiation, conciliation ou procédure participative) pour les litiges civils dont le montant n'excède pas **5 000 euros**, ainsi que pour certains contentieux de voisinage spécifiquement listés par les textes.

Cette obligation procédurale, désormais bien ancrée dans la pratique judiciaire, s'inscrit dans une volonté claire de **désengorger les juridictions**, de **réduire les délais de traitement**, et de **favoriser des solutions plus rapides et proportionnées** aux enjeux des dossiers. Plusieurs rapports institutionnels et travaux préparatoires ont d'ailleurs ouvert la voie à une **extension progressive de ce seuil**, avec l'hypothèse, régulièrement évoquée, d'un relèvement à **10 000 euros**, confirmant ainsi la place centrale que les modes amiables sont appelés à occuper dans le contentieux civil de demain.

Cette évolution traduit une transformation profonde de la culture judiciaire : le recours au juge n'est plus conçu comme un réflexe immédiat, mais comme une **ultime étape**, précédée, chaque fois que cela est possible, d'une tentative sérieuse et structurée de règlement amiable, fondée sur une analyse technique solide et un cadre de dialogue sécurisé.



« 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

Le Processus !



Le client demandeur



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 votre Diagnostic préliminaire gratuit ci-dessous.
Dès à présent, vous pouvez :

- engager une **expertise amiable sur pièces**,
- initier une **médiation amiable**,
- et surtout **transmettre ce diagnostic et le courrier joint à votre assurance** (protection juridique ou autre) afin de solliciter, le cas échéant, une prise en charge totale ou partielle des frais.

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.

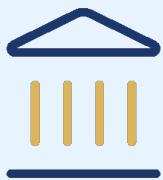


Financement direct par le client : Le premier mode de prise en charge est naturellement le financement direct, lorsque le client souhaite engager rapidement une analyse technique ou une médiation sans attendre de réponse d'un organisme tiers. **Ce mode présente l'avantage de la rapidité et de la maîtrise 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.

Combien ça coûte ?

Au-delà de notre politique tarifaire fondée sur l'équité et l'accessibilité, notre objectif est simple : **permettre que la résolution amiable de votre litige ne vous coûte rien.**

Le parcours a été conçu pour être le plus lisible possible :

1. Vous réalisez votre **Diagnostic Préliminaire Gratuit**, vous le transmettez à votre assurance grâce au **courrier joint**.
2. **Nous prenons ensuite le relais**. Expertise amiable sur pièces, médiation, coordination avec les parties et avec l'assureur : **nous gérons l'ensemble des démarches**.

Cette organisation répond à une réalité bien connue : un litige immobilier est souvent **anxiogène, technique, chronophage et potentiellement très coûteux** ((près de 5 ans pour un contentieux civil avec expertise judiciaire et un coût 10 449 € en moyenne par dossier en Europe de 10 449 € - Source: Parlement européen, 2018). Notre rôle est de **vous délester de cette charge** et de sécuriser chaque étape avec neutralité, indépendance et professionnalisme.

Dans la **majorité des situations couvertes par une protection juridique**, les prestations sont **intégralement prises en charge**, sans avance de frais, grâce aux garanties contractuelles ou à la **subrogation**, lorsque les conditions sont réunies. **Objectif : un reste à charge nul.**

À défaut de couverture assurantuelle, les démarches demeurent néanmoins **nettement plus rapides et bien moins coûteuses** qu'une procédure judiciaire classique : **jusqu'à dix fois moins cher et vingt fois plus rapide**, tout en offrant une solution **structurée, indépendante et apaisée**.



Option 1 - Vous disposez d'une assurance (protection juridique ou garantie contractuelle)

- **Reste à charge : 0 € dans la majorité des cas**
- Prise en charge **totale ou partielle** de l'expertise et/ou de la médiation
- **Aucune avance de frais** possible grâce à la subrogation

Vous envoyez simplement le **diagnostic préliminaire gratuit et le courrier déjà préparé** à votre assureur



Option 2 - Vous ne disposez d'aucune assurance mobilisable (aucune assurance souscrite)

- **10 fois moins chers et 20 fois plus rapide** qu'une procédure judiciaire
- Aucune complexité, aucun formalisme particulier, vous pouvez tout gérer en ligne depuis notre site
- **Des prestations accessibles**, choisies pas à pas, sans aucun engagement financier préalable

RDV directement sur le site AccordAmiable.com pour **commander, suivre et gérer l'intégralité de votre dossier**.

0 € et sans avance de frais !

Le fait que ce service puisse être **gratuit** pour vous ne signifie évidemment pas que le travail n'a pas de valeur : il est **pris en charge par votre assurance**, dans le cadre de ses obligations contractuelles, selon le principe de **mutualisation des risques**.

Selon votre contrat, cette prise en charge peut être :

- **totale** (reste à charge : 0 €),
- **partielle**,
- ou assortie d'une **subrogation**, permettant à l'assurance de **nous régler directement**, sans avance de frais de votre part.

De nombreuses assurances – **Protections Juridiques et assurances Multirisques Habitation (MRH)** – financent aujourd'hui l'**expertise amiable** et parfois la **médiation amiable**, car ces démarches sont expressément encouragées par le ministère de la Justice et par les juridictions, dans la perspective d'un recours accru aux modes amiables de résolution des litiges.

- Beaucoup d'assurés ignorent par ailleurs qu'ils disposent déjà d'une **protection juridique** : d'où l'importance de **vérifier vos contrats**. Si vous en bénéficiez, l'intégralité de nos prestations est, dans la quasi-totalité des cas, **prise en charge par votre assurance, sans avance de frais**.
- Si vous ne disposez que d'une **assurance habitation (MRH)**, les garanties mobilisables sont parfois plus limitées, mais cette assurance a néanmoins l'obligation, dans le cadre de la **garantie "Recours"**, de **vous assister pour faire valoir vos droits** lorsqu'un tiers est susceptible d'être responsable du dommage. Dans la plupart des contrats MRH, cette garantie impose à l'assureur de **financer les démarches nécessaires au recours**, ce qui peut inclure une **expertise amiable préalable**, lorsqu'elle est indispensable pour établir la cause du dommage et engager la responsabilité du tiers concerné.

Pour vous simplifier la vie, vous n'avez qu'une seule démarche à effectuer : transférer à votre assurance le Diagnostic Préliminaire Gratuit ainsi que le courrier technique joint.

Votre assureur vous indiquera alors :

- **le niveau de prise en charge**,
- **le reste à charge éventuel**,
- et pourra, le cas échéant, **traiter directement avec nous**, afin que vous soyiez complètement déchargé des démarches administratives.

L'objectif d'Accord Amiable est simple et constant : **permettre un accès effectif à l'expertise technique indépendante et à la résolution amiable des litiges, sans que le coût ne constitue un obstacle pour l'assuré.**

Dans cette perspective, nos modalités d'intervention et de tarification ont été conçues pour s'inscrire pleinement dans une **logique assurantielle**, en cohérence avec les barèmes habituellement pratiqués par les organismes de protection juridique et les assurances proposant des garanties similaires. C'est la raison pour laquelle **Accord Amiable a mis en place une politique interne spécifique, assumée et transparente : lorsque nous sommes missionnés dans le cadre d'une garantie assurantielle, tout reste à charge théorique inférieur à 100 € est pris en charge entièrement par Accord Amiable, afin que l'assuré n'ait aucune avance de frais ni dépense supplémentaire à supporter.**

Cette démarche, fondée sur la clarté et la loyauté, vise à offrir une lecture lisible tant pour l'assuré que pour l'assureur. Les schémas présentés ci-après ont précisément pour objet d'expliquer, de manière visuelle et pédagogique, **la subrogation** (autoriser votre assurance à nous régler directement), **notre processus d'intervention, notre politique de tarification et les mécanismes de prise en charge, notre bouclier d'accès à la justice sans avance et sans frais**, dans un souci constant de transparence et d'accessibilité.

Schéma de la subrogation



L'assuré (vous) reçoit le diagnostic gratuit + le courrier type



L'assuré transfert directement les pièces à son assurance



En cas de prise en charge. **Accord Amiable intervient** (expertise/médiation)



Règlement effectué directement par l'assurance (aucune avance de l'assuré)

Prise en charge assurance PJ

(Exemple réel d'une assurance protection juridique leader en France)

Expertise amiable	420 € TTC
Médiation - Echec	390 € TTC
Médiation- Accord Trouvé	600 € TTC
Médiation - Accord trouvé avec transaction définitive	1266 € TTC

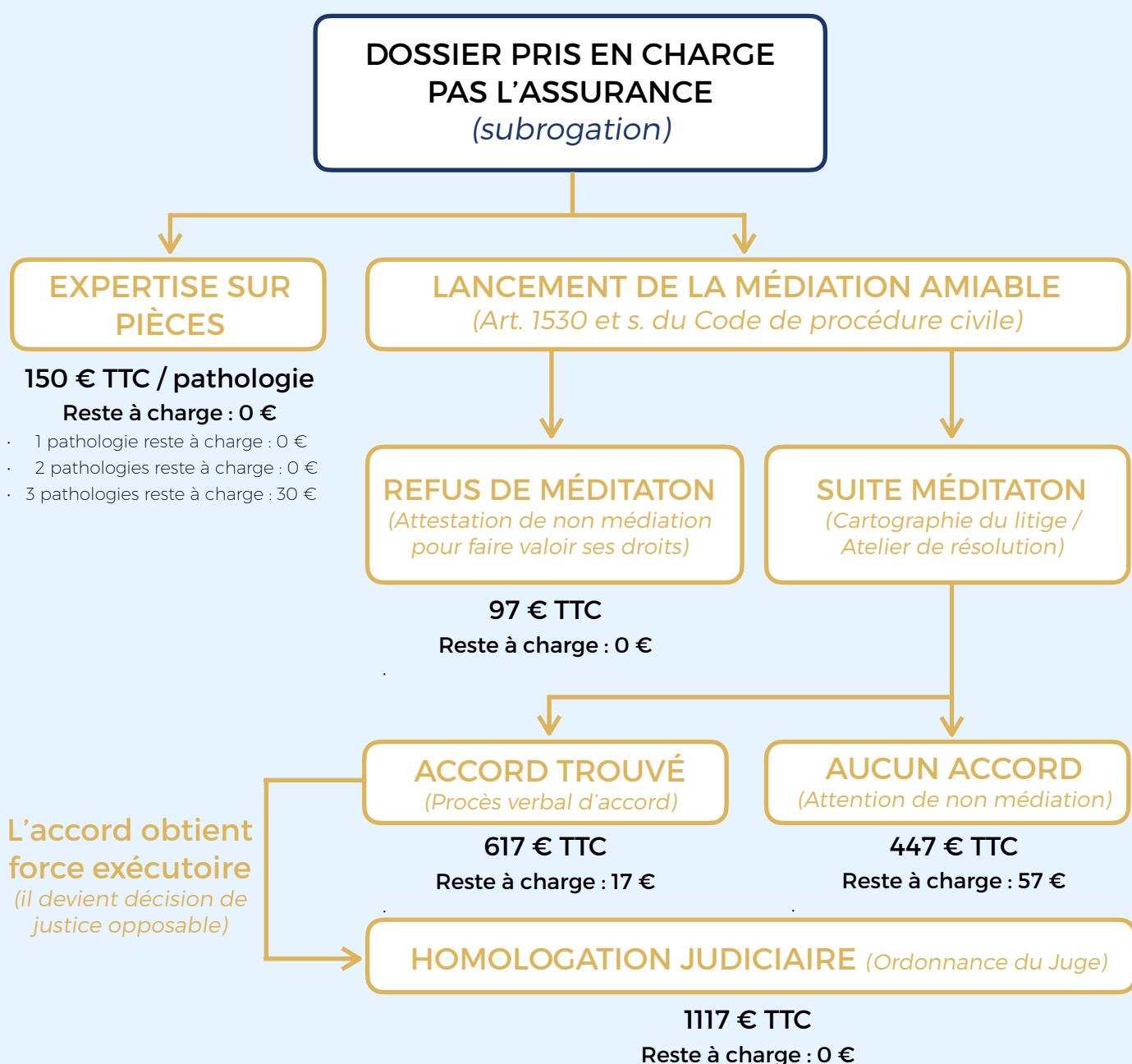
Tarifs PJ - Accord Amiable

Expertise amiable (rapport sur pièces - 150 € par pathologie)	150 € TTC
Processus complet médiation (Lancement pour 2 parties, Entretien Individuel, Atelier de résolution, Attestation de non médiation)	447 € TTC +30 € TTC par partie supplémentaire
Processus complet médiation avec Accord (Lancement, Entretien Individuel, Atelier de résolution, PV d'accord signé pour 2 parties)	617 € TTC + 20 € TTC par partie supplémentaire
Processus complet médiation (avec Accord) + homologation de la décision par le juge (l'accord devient une décision de justice, opposable aux parties)	1117 € TTC

Lorsqu'un assuré dispose d'une garantie de protection juridique, celle-ci peut prendre en charge tout ou partie des frais liés à l'expertise technique indépendante et à la démarche de résolution amiable. Concrètement, l'assureur indemnise l'assuré ou, le cas échéant, règle directement Accord Amiable par le mécanisme de la subrogation, évitant ainsi toute avance de frais.

Selon les garanties prévues au contrat, un reste à charge peut subsister. Dans ce cas, Accord Amiable a fait le choix d'un engagement clair et assumé : dans le cadre d'une prise en charge assurantiable, tout reste à charge inférieur à 100 € est intégralement absorbé par notre Bouclier financier, afin que le coût ne constitue jamais un frein à l'accès à l'expertise et à la justice amiable.

Ce schéma a vocation à offrir une lecture simple, visuelle et transparente du fonctionnement de la protection juridique, des mécanismes de prise en charge et de notre engagement en faveur d'une justice accessible, apaisée et effective pour tous.



Sur cette base, le schéma met en évidence que, dans la très grande majorité des situations – notamment lorsqu'une ou deux pathologies sont analysées, **aucun reste à charge n'est supporté par l'assuré**.

Un reste à charge théorique peut apparaître uniquement dans des hypothèses bien identifiées et marginales :

- lorsque plus de trois expertises sont nécessaires (au-delà de trois pathologies), générant un reste à charge indicatif de **30 €** ;
- ou en cas d'absence d'accord à l'issue d'un processus de médiation **pleinement engagé** (*entretiens individuels, cartographie du litige, atelier de résolution*), générant un reste à charge de **57 €**.

Même dans cette hypothèse cumulée, le reste à charge total demeure **inférieur à 100 €**.

C'est précisément dans ce cadre qu'intervient l'engagement d'Accord Amiable : **dès lors qu'une expertise a été lancée et qu'une médiation a été acceptée, notre Bouclier financier s'active automatiquement. Tout reste à charge inférieur à 100 € est alors intégralement pris en charge par Accord Amiable, quelle que soit l'issue du processus (accord trouvé ou non)**.

Ainsi, l'assuré bénéficie d'un accès effectif à l'expertise et à la justice amiable, **sans avance de frais et sans coût résiduel**, dans une logique de clarté, de loyauté et d'égalité d'accès au droit.

L'objectif du processus : l'homologation judiciaire de l'accord

L'objectif ultime du processus de médiation amiable conduit par Accord Amiable est, lorsque les parties parviennent à un accord, d'en solliciter **l'homologation judiciaire**.

L'homologation consiste pour un juge à vérifier la licéité et l'équilibre de l'accord conclu, puis à lui conférer une force juridique renforcée par voie d'ordonnance.

Concrètement, une fois homologué, l'accord amiable **acquiert la valeur d'un titre exécutoire**, au sens des articles **L. 111-3 du Code des procédures civiles d'exécution et 1565 du Code de procédure civile**. Il devient alors **pleinement opposable aux parties**, sans qu'il soit nécessaire d'engager une nouvelle procédure judiciaire au fond. L'accord ne peut plus être remis en cause unilatéralement, ni faire l'objet d'une contestation sur son principe, sauf hypothèse exceptionnelle tenant à sa validité intrinsèque.

Cette force exécutoire permet, le cas échéant, de recourir directement aux voies d'exécution (paiement, exécution de travaux, respect d'engagements contractuels), **sans passer par un procès**, ce qui constitue un gain de temps, de sécurité juridique et de sérénité considérable pour les parties.

Ainsi, la médiation amiable n'est pas une justice « de seconde zone », mais au contraire une **justice pleinement efficace**, intégrée, soutenue rapide et sécurisée par la Justice dont l'homologation constitue l'aboutissement naturel et protecteur.

Un point de départ, sans engagement

Le **Diagnostic Préliminaire Gratuit** est un service entièrement gratuit proposé par Accord Amiable. Il constitue une première étape volontairement simple, accessible et sans risque, destinée à **prendre de la hauteur sur une situation conflictuelle**, avant d'engager, le cas échéant, des démarches plus approfondies. Ce diagnostic repose **exclusivement sur les déclarations de la personne qui nous sollicite**, sans analyse technique sur pièces, sans visite, sans production de rapport d'expertise. Il ne s'agit donc pas d'une expertise, conçu pour se poser avant tout les bonnes questions : quels sont les enjeux techniques apparents, quelles difficultés peuvent se dessiner, quel est le degré d'urgence éventuel, ...

Parce qu'il est **gratuit et fondé uniquement sur des éléments déclaratifs**, ce diagnostic **n'engage en aucune manière la responsabilité d'Accord Amiable**. Il ne saurait être opposable ni à la personne qui en fait la demande, ni à un tiers, ni à une compagnie d'assurance. Il s'agit d'un éclairage initial, et non d'un avis technique ou juridique formalisé.

En revanche, ce diagnostic joue un rôle essentiel : il permet de **préparer intelligemment la suite**. À son issue, plusieurs options peuvent être envisagées, selon la situation :

- engager une **expertise sur pièces**, pour entrer dans l'analyse technique détaillée et initier une **médiation amiable**, de manière conjointe ou différée ;
- ou transmettre les premiers éléments à l'**assurance protection juridique**, afin de faire valoir les garanties et de mandater Accord Amiable pour une prise en charge complète.

L'objectif est clair : éviter les démarches inutiles, gagner du temps, sécuriser le parcours et permettre, si nécessaire, la mise en œuvre d'une **expertise indépendante et d'une médiation structurée**, conduites par un **interlocuteur unique** : **Accord Amiable**, du premier échange jusqu'à la résolution du litige.

Le Diagnostic Préliminaire Gratuit, c'est donc **une porte d'entrée sans engagement**, pensée pour celles et ceux qui veulent comprendre avant d'agir, et avancer sereinement vers une solution.



Diagnostic Préliminaire

Analyse gratuite & sans engagement !

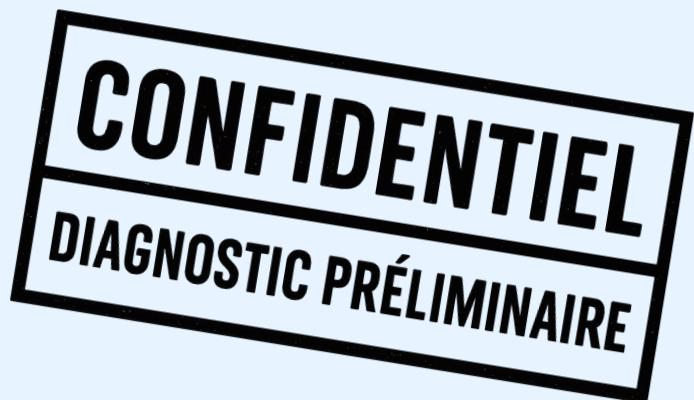
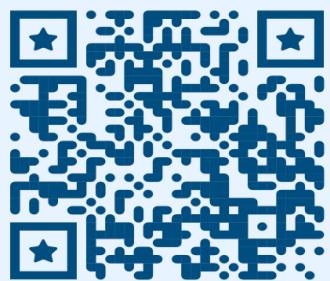
**Rapport d'Analyse : Infiltration/Humidité (Dégât des eaux
appartement [REDACTED])**

Date d'édition du rapport : [REDACTED]

Référence dossier Accord Amiable :
[REDACTED]

Expert en charge : [REDACTED]

Mon dossier



Bilan technique préliminaire – Comprendre votre situation

Le présent **bilan technique préliminaire** a été établi gratuitement à partir des informations que vous avez déclarées via le formulaire Accord Amiable. Il s'agit d'un document d'orientation, conçu pour vous aider à **comprendre la nature technique de la difficulté rencontrée**, à identifier les premières pistes d'analyse possibles et à préparer, le cas échéant, un dossier plus complet.

Il est essentiel de préciser que ce bilan :

- ne constitue **ni un diagnostic définitif**,
- **ni un avis juridique**,
- **ni un engagement de responsabilité** de la part d'Accord Amiable.

Seule une analyse approfondie de pièces techniques, voire une expertise sur site, permettrait de confirmer avec certitude l'origine exacte des désordres et les responsabilités éventuelles.

1. Rappel synthétique de la situation déclarée

Vous êtes **particulier**, [REDACTED] d'un appartement [REDACTED], situé [REDACTED]

Le litige concerne un **problème d'infiltration et d'humidité**, se manifestant par un dégât des eaux affectant un mur de votre logement.

La partie voisine impliquée est un **professionnel**, exploitant un restaurant, également **propriétaire du bâtiment mitoyen**.

Vous avez déjà engagé des démarches, notamment auprès de votre assurance. Une expertise a été réalisée, en présence du restaurateur.

Selon cette expertise, les désordres seraient dus à une **infiltration par murs enterrés non étanches**. L'assurance a toutefois écarté la responsabilité du voisin, au motif que l'évacuation des eaux sous la terrasse du restaurant s'effectuerait « en pleine terre », conformément aux règles admises.

Votre attente est aujourd'hui simple et légitime : **comprendre quoi faire et quelles solutions techniques peuvent être envisagées**.

2. Lecture et analyse purement technique des désordres

Sur le plan strictement technique, plusieurs **problématiques potentielles** émergent à la lecture de votre situation.



Tout d'abord, il existe une hypothèse de **défaut d'étanchéité des parois entreées**. Lorsqu'un mur est en contact direct avec la terre et qu'il ne bénéficie pas d'une protection adaptée (enduit d'étanchéité, membrane, drainage périphérique), il peut absorber l'humidité du sol par capillarité ou subir une pression hydrostatique.

Ensuite, la configuration décrite laisse supposer une **saturation hydrique du sol mitoyen**, notamment sous la terrasse du restaurant. Même lorsque le rejet des eaux en pleine terre est toléré d'un point de vue réglementaire, il peut, dans les faits, créer une accumulation d'eau au droit du mur voisin, si la capacité d'absorption naturelle du sol est dépassée.

Un autre point technique mérite attention : la **gestion des eaux rejetées par l'activité du restaurant**. Il convient de s'interroger sur la nature réelle de ces eaux (eaux pluviales, eaux de lavage de terrasse) et sur leur volume. Un rejet régulier ou abondant peut modifier durablement l'équilibre hydrique du sol et accentuer les transferts d'humidité vers les ouvrages adjacents.

3. Mise en perspective technique (explication simplifiée)

Pour illustrer la situation de manière concrète, on peut comparer votre mur à un matériau poreux placé au contact d'un sol constamment humidifié. Même si la personne voisine est autorisée à rejeter de l'eau dans le sol, **le contact prolongé entre un sol saturé et un mur non protégé conduit mécaniquement à des infiltrations**.

Le point de débat technique n'est donc pas uniquement de savoir si le rejet en pleine terre est « autorisé », mais de déterminer :

- si le **volume d'eau rejeté est compatible** avec la capacité du sol,
- si l'ouvrage voisin (terrasse, drainage) a été conçu de manière à **ne pas gêner de désordre chez autrui**,
- et si l'état ou l'absence d'étanchéité du mur était conforme à sa destination.

4. Expertise technique recommandée

Au regard de ces éléments, une **analyse technique contradictoire sur pièces**, spécialisée en humidité et assainissement, apparaît pertinente.

Cette analyse consisterait notamment à :

- relire de manière critique le rapport de l'expert d'assurance,



- examiner les règles de l'art applicables aux murs enterrés (notamment issues des normes techniques de construction),
- apprécier le lien technique possible entre le rejet des eaux du voisin et les désordres constatés.

Cette étape permettrait de disposer d'une **base technique solide**, indispensable pour toute discussion amiable ultérieure.

5. Recommandations immédiates de prudence

Dans l'attente d'une analyse plus approfondie, certaines précautions sont recommandées :

- assurer une **ventilation régulière** des pièces affectées afin de limiter les risques sanitaires liés à l'humidité,
- éviter toute intervention intérieure définitive (peinture étanche, revêtements bloquants) tant que la cause extérieure n'est pas clairement identifiée,
- ne pas clôturer prématurément le dossier avec l'assurance si un doute technique subsiste.

6. Prochaine étape proposée par Accord Amiable

Accord Amiable vous propose, si vous le souhaitez, de poursuivre par une **analyse technique approfondie sur pièces**.

Cette démarche vise à affiner le diagnostic, qualifier techniquement le désordre et vous orienter vers les actions techniques les plus adaptées, dans une logique de résolution amiable et efficace.

Pour cela, certains documents seront nécessaires : photographies précises des désordres, rapport d'expertise de l'assurance, courriers échangés, plans, règlement de copropriété, ainsi que toute information utile sur l'historique du bâtiment et l'usage de la terrasse voisine.

