

Diagnostic Préliminaire

Analyse gratuite & sans engagement !

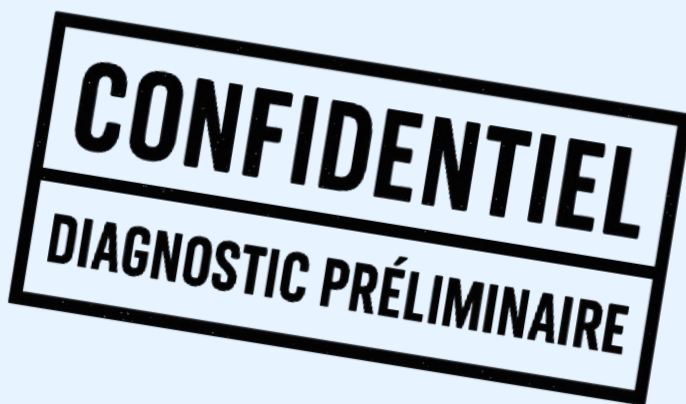
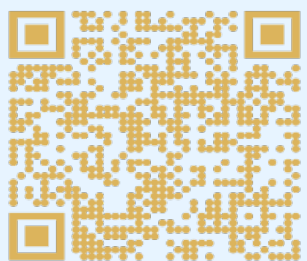
Le présent **bilan technique préliminaire** a été établi gratuitement à partir des informations que vous avez déclarées via le formulaire Accord Amiable. Il s'agit d'un document d'orientation, conçu pour vous aider à **comprendre la nature technique de la difficulté rencontrée**, à identifier les premières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

Mon dossier



1. Rappel synthétique de la situation déclarée

Les éléments présentés dans le cadre du présent diagnostic préliminaire gratuit proviennent exclusivement des informations déclarées dans le dossier transmis pour analyse, sans prise de contact complémentaire, sans vérification documentaire et sans investigation technique sur site à ce stade.

La demande concerne un sinistre déclaré le [REDACTED] auprès de l'assurance [REDACTED] sous la référence [REDACTED] relatif à des infiltrations d'eau constatées dans un appartement situé lot [REDACTED].

Selon les éléments déclaratifs communiqués, ces infiltrations auraient été constatées par [REDACTED]. Le demandeur indique que l'appartement concerné serait situé en contrebas et mitoyen d'une cour extérieure appartenant à un établissement de restauration voisin.

Il est mentionné qu'un conduit d'évacuation des eaux pluviales traverserait cette zone et que l'évacuation des eaux se ferait actuellement directement dans le sol de la cour du restaurant, sans raccordement apparent au réseau public.

Le demandeur indique également qu'un phénomène d'humidité aurait déjà été observé dans le mur mitoyen entre la cour et le lot [REDACTED] lors de travaux réalisés dans le restaurant en [REDACTED]. Il est précisé qu'un engagement oral aurait été évoqué à cette occasion concernant un éventuel déplacement de l'évacuation des eaux pluviales.

Selon les informations déclarées, cette modification ne semblerait pas avoir été réalisée à ce jour. Le demandeur indique que lors de fortes pluies, les eaux pourraient s'infiltrer vers le bien concerné, entraînant des dégradations répétées.

Il est également mentionné que malgré plusieurs tentatives de contact, le propriétaire du local voisin n'aurait pas souhaité engager d'échanges relatifs à la constatation des désordres.

Le demandeur indique enfin que le bien concerné, un appartement d'environ [REDACTED]

Les éléments présentés ci-dessus constituent le **cadre déclaratif initial du dossier** et servent de base à l'établissement du présent diagnostic préliminaire gratuit.



2. Lecture et analyse technique préliminaire de la situation déclarée

Au regard des éléments déclaratifs disponibles dans le dossier, la situation décrite pourrait faire apparaître **une problématique technique principale associée à des phénomènes d'infiltration d'eau affectant un mur mitoyen**.

Ces observations reposent exclusivement sur les informations déclarées et ne constituent pas une analyse technique complète.

Pathologie ou question technique associée n°1 – Infiltration d'eau potentiellement liée à l'évacuation des eaux pluviales

Description technique synthétique

Les éléments déclaratifs indiquent la présence d'infiltrations d'eau affectant un mur mitoyen entre un appartement et une cour extérieure appartenant à un restaurant voisin.

Il est mentionné qu'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales serait présent dans cette zone et que l'écoulement des eaux pourrait s'effectuer directement dans le sol de la cour, sans raccordement apparent au réseau public.

Dans ce contexte, il est indiqué que lors d'épisodes de fortes pluies, les eaux pourraient s'infiltrer vers le mur mitoyen et atteindre le bien situé en contrebas.

Explication technique possible

Ce type de situation pourrait correspondre à un phénomène d'infiltration d'eau lié à une gestion insuffisante des eaux pluviales à proximité immédiate d'un ouvrage maçonné.

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas correctement collectées, canalisées ou évacuées vers un réseau adapté, elles peuvent s'infiltrer dans les sols environnants ou exercer une pression hydrostatique sur les ouvrages enterrés ou semi-enterrés.

Dans certaines configurations de terrain ou de construction, ces infiltrations peuvent ensuite se propager à travers les maçonneries ou les interfaces constructives entre deux ouvrages.



Hypothèses techniques générales

Sous réserve de vérifications techniques complémentaires, plusieurs situations techniques pourraient potentiellement être examinées :

- infiltration par contact direct de l'eau avec le mur mitoyen
- saturation du sol à proximité de l'ouvrage
- infiltration par défaut d'étanchéité de la maçonnerie
- absence ou dysfonctionnement d'un dispositif de collecte des eaux pluviales
- infiltration par remontée capillaire dans les maçonneries.

Ces hypothèses doivent être considérées avec prudence en l'absence d'examen des ouvrages.

Référentiels techniques indicatifs

Rubriques DTU susceptibles d'être concernées :

- **DTU 20 – Maçonnerie**
- **DTU 40 – Couverture et évacuation des eaux pluviales**

Ces références sont mentionnées à titre indicatif et la liste demeure non exhaustive.

Les Documents Techniques Unifiés constituent des référentiels techniques décrivant les conditions de bonne exécution des ouvrages et sont généralement considérés comme l'expression écrite des règles de l'art dans le secteur du bâtiment.

L'identification précise du référentiel technique applicable dépend de caractéristiques techniques complémentaires des ouvrages concernés.

Éléments susceptibles de permettre une analyse technique approfondie

Une analyse plus approfondie pourrait notamment nécessiter :

Photographies :

- vues générales de la cour extérieure



- vues du mur mitoyen côté appartement
- photographies du point d'évacuation des eaux pluviales
- photographies prises lors d'épisodes pluvieux si disponibles

Informations techniques :

- description précise du dispositif d'évacuation des eaux pluviales
- niveau altimétrique relatif entre la cour et l'appartement
- nature des maçonneries du mur mitoyen
- présence éventuelle d'un dispositif d'étanchéité ou de drainage

Documents :

- plans du bâtiment
- photographies des travaux réalisés dans le restaurant
- devis ou factures des travaux réalisés en 
- constat amiable mentionné dans le dossier.

En l'absence d'examen détaillé des ouvrages et de vérifications techniques, cette lecture ne peut constituer qu'une **orientation technique préliminaire**.

3. Mise en perspective technique (explication simplifiée)

Afin de faciliter la compréhension des éléments évoqués précédemment, il peut être utile de replacer cette situation dans le fonctionnement habituel d'un bâtiment.

Comprendre la situation – infiltration liée aux eaux pluviales

Dans un bâtiment, les eaux de pluie doivent normalement être collectées par des dispositifs spécifiques (gouttières, descentes, canalisations) puis évacuées vers un réseau adapté.

L'objectif de ces dispositifs est d'empêcher que l'eau ne s'accumule au pied des murs ou ne s'infiltré dans les sols situés à proximité immédiate des ouvrages.



Lorsque l'eau s'écoule directement dans le sol sans canalisation adaptée, elle peut s'accumuler dans les terrains environnants, surtout lors de pluies importantes.

Dans certains cas, cette accumulation d'eau peut progressivement exercer une pression sur les murs ou pénétrer dans les matériaux de construction. Les murs en maçonnerie peuvent alors absorber une partie de cette humidité, ce qui peut se traduire par l'apparition :

- de traces d'humidité
- de dégradations des revêtements
- de salissures ou d'auréoles
- de décollements de peintures ou d'enduits.

Ce type de phénomène est parfois observé lorsque des ouvrages situés en contrebas reçoivent indirectement les eaux provenant de zones adjacentes.

Les éléments présentés ci-dessus visent uniquement à faciliter la compréhension des phénomènes techniques pouvant être associés à la situation décrite. Une analyse technique approfondie pourrait être nécessaire afin d'examiner plus précisément les ouvrages concernés.

4. Mesures de prudence et de préservation de la situation

Dans l'attente d'une analyse technique plus approfondie, certaines mesures de prudence peuvent être envisagées à titre préventif.

Il peut notamment être utile :

- de conserver une **documentation photographique régulière** de l'évolution des infiltrations ou traces d'humidité
- de photographier les zones concernées lors d'épisodes pluvieux
- de conserver l'ensemble des **échanges écrits relatifs au sinistre**
- de conserver les **documents relatifs aux travaux réalisés dans la zone concernée**.

Lorsque cela est possible, il peut également être utile de :



- vérifier visuellement le fonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux pluviales
- éviter toute modification de la zone susceptible de modifier l'écoulement des eaux avant l'intervention d'un professionnel.

Ces mesures visent uniquement à préserver les éléments factuels susceptibles d'être utiles à la compréhension de la situation.

5. Prochaine étape proposée par Accord Amiable

Le présent document correspond à un **diagnostic préliminaire gratuit** établi sur la base des seuls éléments déclaratifs communiqués lors de la demande effectuée sur le site Accord Amiable. À ce stade, aucune investigation technique approfondie ni vérification sur site n'a été réalisée.

Si vous le souhaitez, il est possible de poursuivre la démarche par une **analyse technique approfondie sur pièces**. Cette analyse peut notamment permettre d'examiner plus précisément les ouvrages concernés, d'étudier les documents techniques disponibles et d'apporter un éclairage technique plus détaillé sur les phénomènes observés. Certaines préconisations techniques indicatives peuvent également être proposées lorsque cela apparaît pertinent. Ces indications restent toutefois facultatives et ne constituent ni une prescription technique impérative ni une mission de maîtrise d'œuvre. La définition précise des solutions techniques et leur mise en œuvre relèvent de la responsabilité des professionnels du bâtiment intervenant sur l'ouvrage concerné.

Le diagnostic préliminaire a permis d'identifier **1 pathologie ou question technique associée**.

L'analyse technique approfondie est proposée au tarif de **150 euros par pathologie**. Sur la base de la pathologie identifiée dans ce diagnostic, le coût correspondant à l'analyse complète serait donc de :

1 × 150 euros = 150 euros

Le demandeur reste libre de sélectionner les pathologies qu'il souhaite faire analyser. Il peut choisir d'analyser l'ensemble des pathologies identifiées ou seulement certaines d'entre elles.

Afin de faciliter cette analyse, il peut être utile de compléter le dossier avec les documents et informations les plus pertinents (photographies, factures de travaux, devis, plans ou tout document technique disponible). Les suggestions figurant dans le diagnostic constituent une liste indicative et non exhaustive.



La demande d'analyse technique approfondie peut être effectuée directement depuis votre **espace personnel Accord Amiable**, dans la rubrique « **Expertise – Mes dossiers en cours** ». Depuis cet espace, vous pouvez consulter votre diagnostic préliminaire gratuit, transformer ce diagnostic en demande d'expertise sur pièces et sélectionner les pathologies que vous souhaitez soumettre à analyse.

Un **document facilitant les démarches auprès de votre assurance** est également mis à votre disposition. Celui-ci peut être utilisé pour solliciter, lorsque votre contrat le prévoit, la prise en charge des frais d'expertise technique ou d'une médiation amiable, notamment dans le cadre d'une garantie de protection juridique. Ce document est accessible dans le courriel accompagnant l'envoi du diagnostic préliminaire, dans votre espace personnel Accord Amiable et directement sur le site Accord Amiable.

Par ailleurs, vous avez également la possibilité, si vous le souhaitez, d'engager **une médiation amiable indépendante**, distincte de l'analyse technique approfondie. Cette démarche peut permettre d'ouvrir un dialogue avec les parties concernées et de rechercher une solution amiable au différend.

Le présent diagnostic préliminaire constitue un **document confidentiel**, destiné exclusivement au demandeur. Il n'est notamment pas transmis au médiateur, sauf décision expresse de votre part.

Vous restez libre de la suite que vous souhaitez donner à votre démarche : poursuivre par une analyse technique approfondie, engager une médiation amiable ou conserver ce diagnostic préliminaire à titre informatif.

