



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](http://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 (Extrait du courrier officiel)

Le Processus !



Le client demandeur

DEMANDE EXPER-
TISE
.....➔

et / ou

.....➔
DEMANDE DE ME-
DIATION



Accord Amiable

EXPERTISE



Diagnostic préliminaire
gratuit



Rapport d'expertise sur pièces
150 € TTC par pathologie



Expertise sur site
selon devis

MEDIATION



Lancement de la médiation
97 € TTC



Cartographie du litige
150 € TTC



Atelier de Résolution
80 € TTC + 180 € TTC (remboursable)



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

Le présent rapport est établi à titre strictement informatif et technique. Il n'a pas vocation à être transmis aux services de médiation et demeure indépendant de tout processus amiable. Si les parties ne l'ont pas déjà fait, elles peuvent, si elles le souhaitent, engager un processus de médiation amiable, notamment par l'intermédiaire d'Accord Amiable ou de toute autre structure de leur choix, afin de tenter un règlement conventionnel et apaisé du différend.

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 est expressément soumis aux Conditions Générales de Vente (CGV) d'Accord Amiable en vigueur à la date de la mission, lesquelles en régissent le cadre contractuel, l'étendue des engagements, les limites d'intervention ainsi que les conditions de responsabilité.

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 ;

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. Les pièces reçues et ayant servi à l'analyse sont mentionnées dans le rapport ; les éléments les plus pertinents peuvent, lorsque cela est techniquement possible et utile à la compréhension, être annexés au document.

Conformément aux Conditions Générales de Vente applicables, chaque pathologie fait l'objet d'un traitement individualisé dans un cadre méthodologique proportionné à sa nature et à sa complexité.

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'écarter 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, **sortent du périmètre d'une expertise sur pièces** et devront être réalisées par un professionnel compétent mandaté à cet effet.



Le présent rapport peut être utilisé par son destinataire comme pièce d'information, notamment dans le cadre d'une négociation, d'une médiation ou d'une procédure judiciaire, conformément au principe de liberté de la preuve (art. 1358 du Code civil). **Toute utilisation ou communication intervient toutefois sous la seule responsabilité de son destinataire** et dans les limites prévues par les Conditions Générales de Vente applicables.

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.

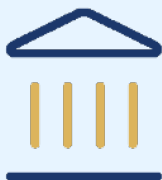


Financement direct par le client : Le premier mode de prise en charge est naturellement le financement direct, lorsque le client souhaite engager rapidement une analyse technique ou une médiation sans attendre de réponse d'un organisme tiers. **Ce mode présente l'avantage de la rapidité et de la maîtrise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

Un courrier officiel prêt à transmettre – accessible sur notre site

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 :

- **accessible via un lien communiqué dans le courriel** vous informant de mise à disposition du rapport d'expertise sur pièces sur votre espace personnel.
- et également disponible directement **sur notre site**, afin que vous puissiez le transmettre immédiatement au(x) destinataire(s) concerné(s).
- **en cliquant ici**

Sommaire du Rapport

Chaque pathologie identifiée fait l'objet d'une analyse distincte, présentée selon une structure identique afin de garantir la clarté et la cohérence 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

Annexes du Rapport

Pièces transmises – « Formulaires - Pièces techniques expertises »

Les documents mentionnés ci-après correspondent aux pièces transmises par le client dans le cadre de la mission d'expertise sur pièces. L'ensemble des dépôts effectués fait l'objet d'un enregistrement via le formulaire sécurisé de transmission d'Accord Amiable. Ce formulaire, annexé au présent rapport, permet d'identifier notamment :

- la date et l'heure de réception des pièces,
- l'intitulé et le descriptif renseignés par le client,
- la nature des fichiers transmis,
- ainsi que les éléments joints correspondants.

Ce document constitue le relevé fidèle des éléments déclarés et transmis par le client au moment du dépôt.

Les pièces jugées pertinentes pour l'analyse technique peuvent être reproduites en annexe lorsque leur format, leur poids et leur compatibilité technique le permettent. À défaut, elles sont expressément mentionnées dans le corps du rapport sans nécessairement être intégrées matériellement.

Remarque : Certains formats de traitement de texte ou documents techniques volumineux ne peuvent pas toujours être intégrés directement. Il peut notamment s'agir de documents fournis au format PDF, de fichiers vidéo ou d'autres supports numériques, dont seule une reproduction partielle (telle qu'une capture d'écran) peut être exploitée pour des raisons techniques d'intégration. Lorsqu'une conversion, une reproduction partielle ou une capture d'écran a été nécessaire, seule la présentation visuelle peut avoir été adaptée aux contraintes du rapport ; le contenu transmis par le client demeure inchangé. Ces reproductions n'ont pas vocation à restituer l'intégralité du support d'origine, mais uniquement les éléments jugés utiles à l'analyse technique.

Documents utiles à la compréhension de l'expertise sur pièces

Les annexes complémentaires ont pour objet de reproduire les documents jugés utiles à la compréhension de la situation et de l'analyse technique réalisée. L'objectif n'est pas de reproduire de manière exhaustive l'ensemble des pièces transmises, mais de sélectionner les éléments ayant effectivement nourri l'expertise ou permettant d'en illustrer les conclusions, notamment à destination d'un tiers non spécialiste.

Seuls les documents pertinents et techniquement intégrables sont annexés, afin de préserver la lisibilité et la cohérence du rapport.

Sommaire du Rapport

Chaque pathologie identifiée fait l'objet d'une analyse distincte, présentée selon une structure identique afin de garantir la clarté et la cohérence 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

Annexes du Rapport

Pièces transmises – « Formulaires - Pièces techniques expertises »

Les documents mentionnés ci-après correspondent aux pièces transmises par le client dans le cadre de la mission d'expertise sur pièces. L'ensemble des dépôts effectués fait l'objet d'un enregistrement via le formulaire sécurisé de transmission d'Accord Amiable. Ce formulaire, annexé au présent rapport, permet d'identifier notamment :

- la date et l'heure de réception des pièces,
- l'intitulé et le descriptif renseignés par le client,
- la nature des fichiers transmis,
- ainsi que les éléments joints correspondants.

Ce document constitue le relevé fidèle des éléments déclarés et transmis par le client au moment du dépôt.

Les pièces jugées pertinentes pour l'analyse technique peuvent être reproduites en annexe lorsque leur format, leur poids et leur compatibilité technique le permettent. À défaut, elles sont expressément mentionnées dans le corps du rapport sans nécessairement être intégrées matériellement.

Remarque : Certains formats de traitement de texte ou documents techniques volumineux ne peuvent pas toujours être intégrés directement. Il peut notamment s'agir de documents fournis au format PDF, de fichiers vidéo ou d'autres supports numériques, dont seule une reproduction partielle (telle qu'une capture d'écran) peut être exploitée pour des raisons techniques d'intégration. Lorsqu'une conversion, une reproduction partielle ou une capture d'écran a été nécessaire, seule la présentation visuelle peut avoir été adaptée aux contraintes du rapport ; le contenu transmis par le client demeure inchangé. Ces reproductions n'ont pas vocation à restituer l'intégralité du support d'origine, mais uniquement les éléments jugés utiles à l'analyse technique.

Documents utiles à la compréhension de l'expertise sur pièces

Les annexes complémentaires ont pour objet de reproduire les documents jugés utiles à la compréhension de la situation et de l'analyse technique réalisée. L'objectif n'est pas de reproduire de manière exhaustive l'ensemble des pièces transmises, mais de sélectionner les éléments ayant effectivement nourri l'expertise ou permettant d'en illustrer les conclusions, notamment à destination d'un tiers non spécialiste.

Seuls les documents pertinents et techniquement intégrables sont annexés, afin de préserver la lisibilité et la cohérence du rapport.

Analyse Technique

Rapport d'Expertise sur Pièces

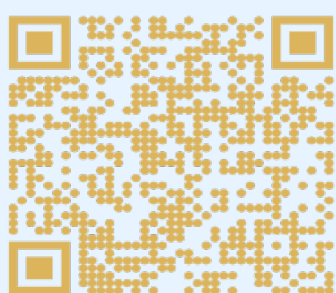
Nombre de pathologies ou questions techniques analysées : 1

Date d'édition du rapport : [REDACTED]

Référence dossier Accord Amiable : EXP-[REDACTED]

Expert en charge : [REDACTED]

Mon dossier



Pathologie n°1 – Humidité / infiltrations affectant un mur mitoyen en maçonnerie de pierre, en lien allégué avec un écoulement d'eaux provenant du fonds voisin

1.1 Historique détaillé du sinistre et des démarches

1.1.1 Présentation générale du bien et du contexte technique

L'analyse porte sur un bien immobilier de type **appartement**, [REDACTED] identifié dans les pièces comme le **lot** [REDACTED], selon les informations figurant dans le dossier transmis au service Accord Amiable. Le demandeur indique en outre que ce bien a appartenu à [REDACTED] représentée par [REDACTED] et mentionne une surface d'environ [REDACTED] m². Ces éléments ressortent du courrier adressé à l'assurance dans le cadre du sinistre.

En l'état des pièces transmises, le bien paraît s'inscrire dans un environnement bâti ancien de centre-ville, caractérisé par des constructions mitoyennes, des espaces extérieurs contraints et des maçonneries traditionnelles. Les photographies communiquées montrent un **mur intérieur en pierre apparente**, constitué d'éléments maçonnés hourdés au mortier, avec une texture, une hétérogénéité et une lecture constructive compatibles avec une maçonnerie ancienne ou anciennement remaniée. En l'absence de visite sur site, il n'est pas possible de dater précisément cet ouvrage ni de déterminer avec certitude sa constitution complète, son épaisseur, son mode exact de liaison avec les ouvrages voisins ou la nature précise de ses parements originels. Il est néanmoins possible de relever que l'ouvrage visible présente les caractéristiques générales d'un mur massif ancien, peu comparable à une cloison légère moderne.

Ce contexte constructif est techniquement important. Les maçonneries anciennes en pierre et mortier présentent fréquemment une **porosité significative**, une **capillarité marquée** et une **sensibilité particulière aux apports hydriques extérieurs**. Lorsqu'elles sont exposées à des arrivées d'eau récurrentes, à des ruissellements au revers, à des accumulations d'eau dans le sol adjacent, à des défauts d'évacuation d'eaux pluviales ou à des pressions latérales d'humidité, elles



peuvent absorber l'eau dans leur épaisseur, la redistribuer de façon différée et la faire réapparaître en face intérieure sous forme de taches, d'efflorescences, de coulures, de dégradations d'enduits ou de joints. Cette observation générale constitue uniquement un rappel de contexte technique. Elle ne vaut pas, à elle seule, démonstration du mécanisme précis en cause dans le présent dossier.

Selon les déclarations du demandeur, le bien serait situé **en contrebas et mitoyen de la cour extérieure d'un restaurant voisin**, cour décrite comme non couverte. Il est également indiqué qu'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales traverserait cette zone et s'évacuerait actuellement en terre dans la cour, sans raccordement apparent au réseau public. Si cette configuration était matériellement confirmée, elle présenterait un intérêt technique majeur pour l'analyse, dans la mesure où un rejet ou une infiltration récurrente d'eaux dans les sols au voisinage immédiat d'un mur ancien peut être compatible avec des phénomènes de migration hydrique latérale, voire de mise en charge hydrique locale du mur. Ces éléments restent toutefois déclaratifs à ce stade de l'étude.

Lorsque la période de construction est connue, elle peut constituer un élément utile de contextualisation technique, certaines typologies constructives, matériaux ou modes de mise en œuvre étant caractéristiques de certaines périodes. En l'état des pièces disponibles, aucune date de construction précise n'est établie. À ce stade, ces informations sont donc présentées uniquement à titre descriptif, afin de situer le cadre général du dossier.

1.1.2 Origine de la demande et ouverture du dossier

Le présent dossier est enregistré dans le cadre d'un sinistre déclaré au rés de l'assurance [REDACTED]

Selon les informations figurant dans le dossier, le sinistre aurait été [REDACTED]. Le demandeur précise également faire suite à un échange du [REDACTED] avec l'assurance, ce qui permet de replacer la démarche d'expertise dans la continuité du traitement du sinistre par l'assureur.

Dans l'organisation des prestations proposées par Accord Amiable, deux situations peuvent se présenter : le demandeur a d'abord sollicité un diagnostic préliminaire gratuit, correspondant à une première présentation synthétique de la situation rencontrée ; ou il a directement sollicité une expertise technique sur pièces, sans phase préalable de diagnostic préliminaire. En l'état des pièces transmises, il ressort avant tout que le demandeur souhaite obtenir une **expertise technique sur pièces** destinée à approfondir l'analyse du phénomène observé à partir des documents et photographies transmis, et à disposer d'une lecture technique structurée susceptible d'éclairer les démarches à entreprendre.



Le dossier s'inscrit donc dans une demande d'analyse technique approfondie portant sur des désordres d'humidité affectant un mur intérieur, désordres que le demandeur relie à des écoulements d'eau provenant du fonds voisin. Il expose également une difficulté d'instruction pratique : malgré ses démarches, le propriétaire du local voisin n'aurait pas souhaité coopérer directement, tandis que le locataire exploitant du restaurant se serait déclaré disposé à accueillir un expert. Ces éléments sont rapportés à titre factuel, tels qu'ils ressortent du courrier transmis.

Il ressort enfin de la synthèse contractuelle que le contrat d'assurance comporte notamment

[REDACTED] Ces éléments relèvent du contexte assurantiel du dossier et non d'une analyse causale.

1.1.3 Éléments complémentaires apportés dans le cadre de la demande d'expertise sur pièces

Dans un second temps, le demandeur a souhaité approfondir l'analyse de la situation en sollicitant la réalisation d'une expertise technique sur pièces, en apportant des éléments complémentaires permettant de mieux comprendre le phénomène signalé.

Ces éléments viennent compléter la présentation initiale de la situation et concernent notamment la configuration des lieux, les circonstances d'apparition du phénomène, les observations faites sur le mur concerné, les démarches entreprises vis-à-vis du voisin et les interrogations techniques soulevées au sujet de l'origine des désordres.

Selon les déclarations figurant dans le dossier, le demandeur indique notamment que le bien serait situé en contrebas et mitoyen de la cour extérieure du restaurant voisin, laquelle ne serait pas couverte. Il expose qu'un conduit d'évacuation des eaux pluviales traverserait cette zone et s'évacuerait actuellement en terre dans la cour du restaurant, sans raccordement au réseau public. Il précise avoir averti et fait constater sur place, dès [REDACTED], par le locataire et le propriétaire voisins, la présence d'humidité dans le mur mitoyen entre la cour et le lot n° [REDACTED]. Il ajoute qu'un engagement oral aurait alors été pris par le locataire pour procéder, lors de travaux réalisés côté restaurant, à un déplacement des évacuations des eaux de pluie qui, selon lui, étaient directement évacuées dans le sol de la cour. Le demandeur indique enfin qu'à ce jour, cette modification ne semblerait pas avoir été effectuée, sous réserve de confirmation par expertise, et qu'en cas de fortes pluies les eaux pourraient ainsi s'infiltrer vers son bien, entraînant des dégradations répétées.

Le demandeur décrit également ses démarches vis-à-vis du voisin. Il explique avoir d'abord pris attache avec le locataire du local, puis avoir obtenu les coor-



données du propriétaire voisin, lequel n'aurait pas souhaité donner suite à ses sollicitations. Il indique néanmoins que l'exploitant du restaurant se serait déclaré disposé à accueillir un expert sur place. Ces précisions relèvent du contexte du dossier et non d'une démonstration technique du mécanisme en cause.

Ces éléments sont restitués tels qu'ils apparaissent dans les informations transmises par le demandeur. Ils constituent la base déclarative de l'analyse technique développée dans les sections suivantes. Ils ne valent pas, à eux seuls, confirmation matérielle de la configuration hydrique ou constructive alléguée.

1.1.4 Travaux antérieurs et interventions techniques mentionnées

Les informations figurant dans le dossier font apparaître l'existence de travaux antérieurs ou d'interventions techniques concernant l'environnement immédiat du bien immobilier.

Selon les déclarations du demandeur, des travaux auraient été réalisés côté restaurant aux alentours de [REDACTED]. À cette occasion, la présence d'humidité dans le mur mitoyen aurait été signalée au locataire et au propriétaire du local voisin. Le demandeur indique qu'il aurait alors été évoqué un **déplacement des évacuations des eaux de pluie**, lesquelles auraient été directement évacuées dans le sol de la cour.

En l'état des pièces disponibles, aucun devis détaillé d'entreprise, aucune facture descriptive, aucun procès-verbal de réception, aucun plan d'exécution, aucun rapport technique contradictoire, ni aucune série photographique documentant précisément la cour avant et après travaux n'a été transmise. Il n'est donc pas possible, sur pièces, de confirmer :

la nature exacte des travaux réalisés ;

leur consistance réelle ;

leur date précise d'exécution ;

la configuration finale du dispositif d'évacuation des eaux pluviales après travaux ;

ni l'existence effective ou non d'une modification du cheminement des eaux.

Cette absence de pièces techniques détaillées constitue une limite importante de l'analyse. En effet, l'incidence éventuelle de travaux réalisés sur une cour voisine peut être déterminante lorsqu'il s'agit d'apprécier une modification de pente, une suppression ou un déplacement d'avaloir, une transformation de revêtement, un changement de niveau, un rejet différent des eaux, ou encore un défaut de raccordement à un réseau. En l'état du dossier, ces points ne peuvent être objectivement établis.

Ces éléments sont donc présentés à titre factuel, comme des données déclaratives du dossier. Leur incidence éventuelle sur la situation technique analysée sera examinée dans les sections suivantes.



1.1.5 Chronologie des faits et apparition du phénomène

Afin de situer les événements dans leur déroulement temporel, les principaux repères chronologiques figurant dans le dossier peuvent être présentés de manière structurée.

██████████ : selon les déclarations du demandeur, présence d'humidité déjà constatée dans le mur mitoyen à l'occasion de travaux réalisés dans le restaurant voisin. À cette date, un engagement oral aurait été pris pour déplacer les évacuations des eaux de pluie.

██████████ : déclaration du sinistre auprès de l'assurance ██████████ sous la référence ██████████

██████████ : échange mentionné par le demandeur avec son interlocutrice de l'assurance concernant le suivi du sinistre.

██████████ : poursuite des démarches du demandeur pour obtenir la coopération du voisin, transmission d'un constat amiable et d'un extrait cadastral selon ses déclarations, puis sollicitation d'une expertise afin de constater les désordres et d'identifier leur cause.

Le demandeur récite ██████████

██████████ Cet élément permet d'éclairer l'urgence ressentie par le demandeur, sans constituer un élément technique d'explication du phénomène d'humidité.

Cette chronologie a pour seul objectif de structurer les événements du dossier dans leur ordre temporel. Aucune analyse technique ni interprétation n'est formulée à ce stade du rapport.

1.2 Méthodologie de l'analyse sur pièces

La présente analyse constitue une expertise technique réalisée sur pièces, à partir des seuls éléments transmis dans le cadre du dossier.

L'examen repose notamment sur les informations déclaratives communiquées par le demandeur, sur les documents techniques ou administratifs éventuellement transmis, ainsi que sur l'analyse visuelle des photographies, diagnostics ou autres pièces produites.

Aucune visite sur site n'ayant été réalisée dans le cadre de la présente analyse, les observations formulées dans le présent rapport reposent exclusivement sur l'examen des pièces disponibles.

En conséquence, certaines hypothèses techniques ou interprétations formulées



dans les sections suivantes devront, le cas échéant, être confirmées par des investigations complémentaires ou par une inspection sur site.

1.3 Identification et inventaire des pièces reçues

Dans le cadre de la présente expertise technique sur pièces, le demandeur a transmis différents documents et éléments visuels destinés à illustrer le phénomène signalé. Ces documents sont examinés individuellement afin d'identifier les éléments techniques qu'ils permettent de mettre en évidence. L'analyse repose sur l'examen technique des pièces transmises, l'analyse de l'expert et une analyse technique informatisée des fichiers communiqués. Cette lecture croisée permet d'identifier les éléments utiles à la compréhension de la situation.

Pièce n°1 – Photographie du mur intérieur en pierre, vue frontale générale

Description fournie par le demandeur : photographie du mur concerné par les désordres d'humidité.

Nature du document : photographie.

Observations objectivement réalisables : cette photographie montre un mur intérieur en maçonnerie de pierre apparente, constitué d'éléments pierreux allongés et irréguliers, liés par des joints visibles. Le mur présente en partie haute, au droit de sa jonction avec le plafond, plusieurs zones sombres et diffuses, ainsi que des marques irrégulières. Le parement de pierre laisse apparaître des zones brunâtres à noirâtres, des hétérogénéités de teinte et des plages plus claires pouvant correspondre à des reprises anciennes, à des zones de séchage différentiel ou à des altérations du mortier. Il est également possible d'observer des marques qui évoquent un écoulement vertical ou un cheminement préférentiel de l'humidité sur certaines zones du parement. En l'état de cette photographie, l'existence d'une atteinte visible du mur par l'humidité peut être retenue. En revanche, la photographie ne permet pas à elle seule d'identifier avec certitude l'origine de l'eau, son cheminement exact dans l'épaisseur de la paroi, ni le caractère actif ou ancien des traces.

Première lecture technique possible : le phénomène visible semble affecter un mur massif ancien, avec des manifestations qui paraissent compatibles avec une humidification de maçonnerie plus qu'avec un simple désordre décoratif superficiel.

Limites de l'analyse : l'absence de vue du revers du mur, d'échelle de mesure, de relevés d'humidité et d'observation dynamique en période pluvieuse limite fortement l'interprétation.



Pièce n°2 – Photographie du mur en pierre, vue oblique et lecture de la longueur du parement

Description fournie par le demandeur : photographie plus large du mur concerné.

Nature du document : photographie.

Observations objectivement réalisables : cette photographie montre le même mur sous un angle plus oblique, ce qui permet de mieux apprécier sa longueur et la répartition spatiale des traces. Les manifestations d'humidité ne paraissent pas uniformément réparties sur toute la paroi. Elles semblent au contraire se concentrer sur certaines zones préférentielles, notamment en partie haute et dans un axe descendant sur le parement. Le plafond clair adjacent présente lui aussi des marques diffuses au droit de la jonction mur/plafond. Les pierres ne montrent pas de désordre mécanique majeur immédiatement identifiable sur la seule image, tel qu'un éclatement massif ou une fissuration structurelle franche. En revanche, le caractère localisé et vertical de certaines traces constitue un indice technique intéressant, compatible avec un cheminement préférentiel de l'humidité dans l'ouvrage.

Première lecture technique possible : cette vue semble davantage orienter vers un apport d'eau localisé ou une concentration hydrique sur une zone précise du revers du mur qu'à une humidité ambiante diffuse affectant uniformément la pièce.

Limites de l'analyse : sans vue corrélée de la face extérieure et sans connaissance exacte des niveaux de sol et des ouvrages adjacents, cette lecture demeure prudente.

Pièce n°3 – Photographie centrée sur la partie haute du mur et le raccord au plafond

Description fournie par le demandeur : photographie mettant en évidence les traces visibles en partie supérieure du mur.

Nature du document : photographie.

Observations objectivement réalisables : la partie supérieure du mur, au droit du plafond, présente des taches sombres irrégulières et des salissures diffuses. Le plafond au contact du mur montre également une altération de teinte. Le parement de pierre situé juste au-dessous présente une zone plus nettement brunnâtre et des hétérogénéités de surface. L'ensemble peut objectivement être décrit comme une manifestation d'humidité ou comme la conséquence d'une humidification répétée. En l'état des pièces, il n'est pas possible de dire si cette atteinte en tête de mur correspond à une arrivée directe en partie haute, à la zone de réapparition d'une humidité latérale, ou à une accumulation hygrométrique liée à la configuration thermique du local.



Première lecture technique possible : la conjonction d'indices sur le plafond et sur le haut du mur pourrait être compatible avec une humidité affectant l'épaisseur du mur et venant se manifester en rive supérieure.

Limites de l'analyse : l'absence de connaissance sur les ouvrages au-dessus ou derrière cette zone empêche d'écarter d'autres mécanismes.

Pièce n°4 – Photographie montrant des coulures verticales marquées sur le parement

Description fournie par le demandeur : photographie des traces les plus nettes d'écoulement visibles sur le mur.

Nature du document : photographie.

Observations objectivement réalisables : cette pièce est particulièrement significative. Elle montre des coulures verticales nombreuses, de teinte blanchâtre à brunâtre, descendant sur le parement pierreux en suivant les irrégularités du support et les joints. Certaines traces paraissent résulter d'un lessivage ou d'un transport de matières dissoutes, ce qui peut être compatible avec une circulation d'eau dans ou sur la maçonnerie. Des zones plus claires évoquent la possibilité de dépôts minéraux ou d'efflorescences liées à l'évaporation de l'eau et à la cristallisation de sels. En l'état des pièces, cette photographie paraît plus évocatrice d'un phénomène d'apport d'eau liquide dans la maçonnerie que d'une simple condensation superficielle d'ambiance.

Première lecture technique possible : le mécanisme visible est compatible avec une migration d'eau à travers le mur, suivie d'une réapparition et d'une évaporation en face intérieure.

Limites de l'analyse : la photo ne permet ni datation, ni mesure, ni distinction certaine entre traces actives et traces anciennes.

Pièce n°5 – Courrier de demande d'expertise et de conduite à tenir adressé à l'assurance

Description fournie par le demandeur : courrier exposant le contexte du sinistre, la configuration du bien, les démarches entreprises et la demande de missionnement d'un expert.

Nature du document : document écrit.

Observations objectivement réalisables : ce document, signé par [REDACTED], mentionne la référence du sinistre, le contrat concerné, la localisation du bien, la configuration supposée avec la cour du restaurant voisin, la description d'un conduit d'évacuation des eaux pluviales qui s'évacuerait actuellement en terre dans la cour du restaurant, le signalement d'humidité dès [REDACTED] et les démarches entreprises auprès du voisin. Le document ne constitue pas une



pièce technique de constatation indépendante, mais un exposé déclaratif circonstancié des faits tels que perçus par le demandeur.

Première lecture technique possible : ce courrier oriente nettement l'analyse vers un possible problème de gestion d'eaux pluviales ou de ruissellement au fonds voisin, susceptible d'affecter le mur mitoyen.

Limites de l'analyse : il s'agit d'un document déclaratif ; ses indications doivent être confrontées aux observations matérielles et, idéalement, vérifiées sur site.

Pièce n°6 – Synthèse du contrat d'assurance habitation

Description fournie par le demandeur : document récapitulatif des garanties souscrites.

Nature du document : document PDF / synthèse de contrat.

Observations objectivement réalisables : ce document mentionne que le contrat habitation [REDACTED] couvre l'immobilier et comporte notamment les garanties "Dégât des eaux immobilier", "Responsabilité civile bailleurs", "Tempête, rêles et neiges immobilier", "Inondation immobilier" et d'autres garanties annexes. [REDACTED]

[REDACTED] Cette pièce éclaire le contexte assurantiel du dossier, sans fournir d'élément direct sur la cause technique des désordres.

Première lecture technique possible : la présence d'une garantie dégât des eaux confirme seulement que le sinistre a été déclaré dans un cadre assurantiel de cette nature.

Limites de l'analyse : ce document n'a pas de portée technique sur le bâtiment lui-même.

Pièce n°7 – Conditions générales de l'assurance du propriétaire non occupant

Description fournie par le demandeur : conditions générales d'assurance susceptibles d'éclairer le cadre contractuel.

Nature du document : document PDF.

Observations objectivement réalisables : les extraits accessibles des conditions générales indiquent notamment que la garantie "dégât des eaux" vise certaines fuites, débordements, infiltrations au travers des toitures, ou infiltrations par joints d'étanchéité autour d'installations sanitaires, tandis que ne sont pas garanties, au titre de cette rubrique, les infiltrations à travers les façades, les dégâts dus à l'humidité ou à la condensation, ainsi que la réparation des conduites ou toitures elles-mêmes. Il s'agit là de dispositions contractuelles générales, dépourvues en elles-mêmes de valeur explicative sur le mécanisme réellement observé dans le présent dossier.



Première lecture technique possible : cette pièce n'éclaire pas la cause du phénomène mais rappelle que la qualification assurantielle d'un désordre d'humidité dépend souvent de la cause retenue.

Limites de l'analyse : l'interprétation juridique du contrat n'entre pas dans le champ de la présente expertise technique.

La présente section a pour objectif d'établir un inventaire précis et transparent des pièces examinées, de documenter la lecture technique qui peut en être faite et de préparer l'analyse technique approfondie des phénomènes étudiés dans les sections suivantes du rapport. Elle constitue ainsi une étape méthodologique essentielle, permettant de distinguer clairement les éléments issus des déclarations du demandeur, les éléments observables dans les pièces transmises et les hypothèses techniques qui pourront être discutées dans l'analyse ultérieure. Il est rappelé que la présente analyse est réalisée sans visite sur site, ce qui implique que certaines caractéristiques techniques ne peuvent être confirmées avec certitude.

1.4 Synthèse technique des constats visuels et déclaratifs

La lecture croisée des déclarations du demandeur et des pièces transmises permet de dégager plusieurs enseignements intermédiaires, qui demeurent nécessairement prudents en raison du caractère exclusivement documentaire de l'analyse.

En premier lieu, les photographies mettent clairement en évidence l'existence d'un **désordre d'humidité affectant un mur intérieur en maçonnerie de pierre apparente**. Il ne s'agit pas simplement d'une variation légère de teinte ou d'un défaut esthétique isolé. Les pièces montrent au contraire plusieurs manifestations convergentes : taches sombres, altérations de surface, marques diffuses en tête de mur, coulures verticales et indices possibles de dépôts minéraux. En l'état des pièces, l'existence matérielle d'une atteinte du mur par l'humidité peut donc être considérée comme **établie à ce stade**, sous réserve que les photographies soient représentatives de l'état réel du mur au moment concerné.

En deuxième lieu, la répartition spatiale des traces visibles ne paraît pas homogène. Le phénomène semble davantage se concentrer sur certaines zones du parement, avec des indices en partie haute et des chemins préférentiels de descente verticale. Cette configuration est techniquement intéressante, car elle oriente moins vers une simple condensation d'ambiance uniformément répartie sur une paroi froide que vers un **apport d'eau plus localisé**, ou vers un **cheminement hydrique préférentiel dans l'épaisseur du mur**. Cette lecture apparaît plausible, sans pouvoir être tenue pour définitive sans vérifications complémentaires.



En troisième lieu, les déclarations du demandeur décrivent une configuration extérieure potentiellement pertinente : un bien situé en contrebas de la cour extérieure du restaurant voisin, une cour non couverte, et un dispositif d'évacuation des eaux de pluie qui se ferait en terre dans cette cour sans raccordement apparent au réseau public. Si cette configuration était confirmée, elle serait techniquement compatible avec une humidification durable du revers d'un mur mitoyen ancien, pouvant conduire à une mise en charge hydrique locale du mur et à des désordres de migration d'eau vers la face intérieure. À ce stade, cet élément doit toutefois être qualifié de **lecture technique plausible à partir des déclarations du dossier**, et non d'élément matériellement vérifié.

En quatrième lieu, l'antériorité du phénomène, alléguée depuis [REDACTED], suggère que le désordre ne relèverait pas nécessairement d'un épisode ponctuel unique, mais pourrait au contraire s'inscrire dans une dynamique plus durable ou récurrente. Cette donnée, si elle était confirmée, serait cohérente avec un problème de gestion des eaux ou de saturation localisée d'un ouvrage ancien. Là encore, il s'agit d'une donnée déclarative du dossier.

À ce stade, il apparaît utile de distinguer trois niveaux d'analyse.

Les **éléments pouvant être considérés comme établis** sont les suivants : existence de traces d'humidité visibles sur un mur intérieur en pierre ; caractère non anodin et localement marqué de ces traces ; présence d'un sinistre déclaré à l'assurance ; existence d'un contexte de mitoyenneté avec un fonds voisin comportant une cour, tel que décrit au dossier.

Les **lectures techniques apparaissant plausibles** sont les suivantes : humidification latérale du mur ; migration d'eau dans l'épaisseur de la maçonnerie ; lien possible avec une gestion inadéquate des eaux pluviales ou de ruissellement au revers du mur ; possibilité d'une pression hydrostatique locale si de l'eau s'accumule durablement au contact de la maçonnerie.

Les **points demeurant incertains** sont nombreux : configuration exacte de la cour voisine ; nature réelle des revêtements de sol côté restaurant ; pente des surfaces ; présence ou non d'un réseau fonctionnel d'évacuation ; nature des travaux réalisés en [REDACTED] ; présence éventuelle d'un réseau fuyard enterré ; lecture précise du revers du mur ; caractère actif ou non des traces visibles au moment des photographies ; existence d'autres apports d'eau secondaires. Ces incertitudes doivent être explicitement rappelées, car elles empêchent toute conclusion causale certaine à ce stade.

La présente synthèse repose exclusivement sur une analyse documentaire réalisée à partir des pièces transmises par le demandeur. Certaines caractéristiques techniques des ouvrages ne peuvent donc être confirmées sans observation directe. Les observations formulées dans cette section doivent être comprises comme une première lecture technique structurée, destinée à préparer l'analyse approfondie développée dans la suite du rapport.



2.1 Caractérisation technique des désordres identifiés

2.1.1 Nature technique du phénomène observé

Le phénomène observable ressortant des pièces disponibles correspond à un **désordre hygrométrique affectant une maçonnerie intérieure ancienne**, se manifestant par des taches, des altérations de teinte, des marques diffuses, des coulures verticales et des dégradations de surface sur le parement pierreux.

Il convient de distinguer soigneusement le phénomène observable de son interprétation technique. Ce qui est objectivement visible dans les photographies, ce n'est pas "la cause" elle-même, mais les **effets d'une humidification du mur**. Le terme d'"infiltration", employé par le demandeur, peut être descriptivement pertinent au sens courant, mais la qualification technique exacte du mécanisme doit être affinée par l'analyse.

Les manifestations visibles présentent plusieurs caractéristiques notables. D'abord, elles ne se limitent pas à une simple auréole diffuse superficielle. Ensuite, les coulures verticales marquées observées sur certaines photographies suggèrent qu'une quantité d'eau suffisante a pu circuler ou réapparaître sur le parement. Enfin, la coexistence d'indices en partie haute et sur des zones intermédiaires du mur paraît compatible avec une humidification de l'épaisseur de la maçonnerie, avec restitution visible par zones préférentielles.

En l'état des pièces, il n'est pas possible de quantifier l'intensité réelle du phénomène, ni de savoir si le mur était activement humide au moment des prises de vues, ou en phase de séchage. Il n'est pas non plus possible d'exclure la coexistence de phénomènes secondaires, par exemple une condensation localisée sur un support déjà humidifié. Néanmoins, au regard des seules pièces, la nature technique du phénomène observable peut être décrite, avec prudence, comme un **désordre d'humidité de maçonnerie ancienne, à manifestation intérieure, compatible avec un apport d'eau liquide dans l'ouvrage**.

2.1.2 Localisation du phénomène dans l'ouvrage

Le phénomène est localisé sur un **mur intérieur en maçonnerie de pierre apparente**, vraisemblablement situé en limite séparative ou à proximité immédiate du fonds voisin décrit dans le dossier. En l'état des informations transmises, ce mur semble correspondre à l'ouvrage mitoyen ou à l'ouvrage en relation directe avec la cour extérieure du restaurant voisin, sous réserve de confirmation sur site.

Les manifestations visibles affectent au moins :
la zone haute du mur, au droit de la jonction avec le plafond ;



la partie médiane du parement ;
et certaines zones plus basses, à travers un cheminement vertical.

Cette répartition spatiale est importante. Elle suggère que le désordre n'est pas cantonné à un strict pied de mur uniforme, comme on pourrait l'observer dans certaines remontées capillaires classiques pures. Elle ne correspond pas non plus, en première lecture, à une simple lésion ponctuelle unique. Elle paraît davantage compatible avec une zone privilégiée d'apport d'eau ou de concentration hydrique au revers de la maçonnerie, avec redistribution interne et manifestations différenciées selon les points de porosité, les joints et les gradients d'évaporation.

En l'absence de coupe constructive, il n'est pas possible de préciser si le mur est totalement hors-sol, semi-enterré, adossé à des terres, en contrebutement avec un sol extérieur plus haut, ou en relation avec un complexe de cour surélevé. Cette donnée est pourtant déterminante pour apprécier l'existence éventuelle d'une pression hydrostatique. À ce stade, seule la description d'un bien "en contrebas" de la cour voisine, rapportée par le demandeur, conduit à envisager cette lecture.

2.1.3 Domaine technique du bâtiment concerné

Le phénomène observé semble relever de plusieurs domaines techniques du bâtiment, qui peuvent se recouper.

Le premier domaine est celui de la **gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement**, dès lors que le dossier décrit un cheminement ou un rejet d'eaux au niveau du fonds voisin susceptible d'affecter le mur.

Le deuxième domaine est celui des **maçonneries anciennes et de leur comportement hygrométrique**, notamment lorsqu'elles sont exposées à des apports d'eau latéraux, à des défauts de protection ou à des accumulations hydriques dans les sols ou ouvrages adjacents.

Le troisième domaine est celui de la **protection des ouvrages contre l'humidité**, incluant le drainage, la maîtrise des pentes, les dispositifs de collecte et d'évacuation, et les interfaces sol/mur.

Le quatrième domaine, de manière plus périphérique, est celui des **revêtements et enduits de maçonnerie**, dans la mesure où les manifestations visibles peuvent être aggravées ou rendues plus lisibles par la nature des joints, enduits antérieurs, reprises et états de surface.

Cette qualification multiple est utile, car elle conditionne les mécanismes techniques plausibles et les référentiels techniques qui peuvent être rappelés dans l'analyse.



2.2 Hypothèses techniques d'origine et mécanismes plausibles

2.2.1 Principes méthodologiques de l'analyse causale

Avant d'exposer les hypothèses techniques, il convient de rappeler que l'analyse repose exclusivement sur les éléments transmis dans le dossier. Aucune visite sur site, aucune ouverture destructive, aucune mesure d'humidité, aucune inspection du revers du mur, aucune mise en eau, aucune vérification de pente, ni aucun contrôle de réseau enterré n'ont été réalisés dans le cadre de la présente étude.

En conséquence, l'analyse causale ne peut consister qu'en une **mise en cohérence raisonnée des indices disponibles**. Certaines hypothèses peuvent apparaître fortement plausibles au regard des pièces, mais elles demeurent des hypothèses techniques tant qu'elles n'ont pas été confrontées à l'observation directe des ouvrages.

Il convient également de rappeler qu'une corrélation chronologique entre un phénomène et des travaux antérieurs ne constitue pas, en elle-même, une causalité technique démontrée. Le fait que le demandeur évoque des travaux réalisés en [REDACTED] côté restaurant constitue un élément de contexte important, mais non une preuve. De même, le fait qu'un sinistre soit déclaré comme "dégât des eaux" n'emporte aucune qualification automatique du mécanisme en cause au plan technique.

2.2.2 Hypothèse technique principale

En l'état des pièces transmises, et en tenant compte de l'analyse complémentaire communiquée par [REDACTED], l'hypothèse technique principale apparaissant la plus cohérente serait celle d'une **humidification du mur par pression hydrostatique**, en lien avec un **écoulement d'eau provenant du fonds voisin** ou avec une accumulation d'eau dans les sols, remblais ou interfaces constructives situés au revers de la maçonnerie.

Le mécanisme technique envisagé serait le suivant. Des eaux pluviales ou des eaux de ruissellement, insuffisamment collectées ou orientées, ou encore évacuées de manière inadéquate dans la cour voisine, viendraient humidifier de façon répétée ou prolongée le terrain, le remblai, le support de cour ou les points singuliers situés au contact du mur. Dans une configuration où le bien analysé se situe en contrebas, ou dans laquelle le mur est en relation avec un espace extérieur présentant un niveau supérieur ou une accumulation locale d'eau, cette humidification peut conduire à une **mise en charge hydrique du revers du mur**.



Lorsque l'eau s'accumule de manière suffisante, elle peut générer une **pression hydrostatique latérale** sur la maçonnerie.

Dans le cas d'un mur ancien en pierre et mortier, cette pression hydrostatique peut favoriser l'introduction de l'eau dans :

- les joints de maçonnerie ;
- les zones de mortier plus poreuses ou altérées ;
- les hétérogénéités internes du mur ;
- les interfaces pierre/mortier ;
- les reprises anciennes ou microfissurations non visibles.

L'eau ainsi introduite peut ensuite migrer dans l'épaisseur de la maçonnerie sous l'effet combiné de la gravité, de la capillarité et des gradients hygrométriques. Elle peut alors réapparaître en face intérieure, particulièrement dans les zones les plus évaporantes, sous forme de taches, de marques de séchage, d'efflorescences ou de coulures verticales.

Cette hypothèse technique apparaît compatible avec plusieurs indices du dossier. D'une part, les photographies montrent un mur ancien poreux présentant des marques compatibles avec une migration d'eau à travers l'ouvrage. D'autre part, le demandeur décrit un contexte de cour voisine non couverte, avec un cheminement d'eaux pluviales pouvant s'effectuer vers le sol de cette cour. Enfin, la répétition alléguée du phénomène et son antériorité depuis [REDACTED] sont cohérentes avec une cause hydrique chronique ou récurrente plutôt qu'avec un événement totalement isolé.

Il importe toutefois de souligner que cette hypothèse, bien que cohérente en l'état des pièces, **devrait être confirmée par une inspection sur site**. Une telle inspection devrait notamment permettre d'observer :

- la configuration réelle de la cour voisine ;
- les niveaux respectifs de la cour et du logement ;
- la pente des sols ;
- le mode effectif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie ;
- l'existence éventuelle d'un rejet en terre, d'un regard, d'un avaloir, d'un caniveau ou d'un raccordement ;
- le revers du mur concerné ;
- et les traces d'humidité ou de stagnation côté extérieur.

2.2.3 Hypothèses techniques alternatives

L'analyse doit également envisager plusieurs hypothèses alternatives, car l'absence d'observation directe ne permet pas d'exclure d'autres mécanismes.

Une première hypothèse alternative serait celle d'un **défaut de pente ou d'un défaut local de revêtement de la cour voisine**, conduisant à une stagnation d'eau au pied ou au revers du mur. Dans ce cas, la cause première ne serait pas néces-



sairement un rejet direct de conduite, mais un ruissellement de surface mal maîtrisé, un point bas ou une absence de collecte suffisante des eaux.

Une deuxième hypothèse serait celle d'un **défaut de drainage ou d'assainissement latéral du mur**, si la configuration réelle des lieux implique des terres, remblais ou couches de forme pouvant retenir l'eau au contact de la maçonnerie. Une telle hypothèse serait particulièrement pertinente si le mur se trouvait en situation semi-enterrée, adossée ou soumise à un niveau extérieur plus haut.

Une troisième hypothèse serait celle d'un **dysfonctionnement d'un réseau enterré ou d'une conduite d'évacuation à proximité immédiate du mur**, par exemple une fuite, un raccordement défectueux, un tronçon rompu, un joint défaillant ou un rejet non conforme. Une telle cause pourrait alimenter le sol en eau au voisinage du mur et générer, secondairement, une humidification analogue à celle décrite dans l'hypothèse principale. En l'état des pièces, aucun contrôle de réseau n'a été réalisé.

Une quatrième hypothèse serait celle d'un **phénomène mixte**, associant une humidité ancienne de fond de maçonnerie et une aggravation plus récente par apport d'eau extérieur. Dans les bâtiments anciens, il n'est pas rare qu'un mur présente déjà une certaine sensibilité hygrométrique, aggravée ensuite par une modification des niveaux, des revêtements de cour, des pentes ou des modalités d'évacuation de l'eau.

Une cinquième hypothèse, plus secondaire au regard des indices visuels, serait celle d'une **condensation localisée sur paroi froide**, éventuellement favorisée par une ventilation imparfaite du local. Cette lecture ne paraît pas être la plus cohérente comme mécanisme principal, notamment en raison des coulures marquées observées et du caractère localisé du phénomène, mais elle ne peut être totalement exclue comme phénomène d'accompagnement sur un mur déjà affecté par une humidité structurelle.

Une sixième hypothèse serait celle d'un **apport depuis un ouvrage supérieur ou adjacent non visible** sur les photographies, tel qu'un raccord, une couverture, un chéneau, une jonction d'ouvrage ou un point singulier technique. En l'état du dossier, cette hypothèse paraît moins directement appuyée que la lecture par le revers du mur et la cour voisine, mais elle ne saurait être éliminée sans visite.

Chaque hypothèse devrait être confrontée, le cas échéant, aux observations de terrain, à des mesures d'humidité, à la lecture des niveaux et à l'examen des réseaux.

2.2.4 Références normatives, DTU et règles de l'art applicables

Dans le cadre de l'analyse technique du phénomène observé, il convient de replacer l'étude du désordre dans le cadre des référentiels techniques reconnus du



bâtiment. Ces référentiels ne permettent pas, en l'état des pièces, de conclure à eux seuls à une non-conformité certaine, mais ils constituent les cadres techniques de référence pour apprécier ce qu'est un fonctionnement normal attendu des ouvrages.

Domaine technique concerné : maçonnerie

Le référentiel principal pouvant être cité est le **NF DTU 20.1 – Ouvrages en maçonnerie de petits éléments – Parois et murs**, référentiel en vigueur recensé par le CSTB, relatif aux clauses techniques d'exécution et aux dispositions constructives minimales des ouvrages de parois et murs en maçonnerie traditionnelle de petits éléments.

Ce référentiel est pertinent dans la mesure où le mur visible au dossier s'apparente, en première lecture, à un ouvrage de maçonnerie traditionnelle. Sans qu'il soit possible de dire que le mur a été réalisé sous l'empire exact de ce texte, ce DTU rappelle utilement les exigences générales relatives aux ouvrages maçonnés, à leur constitution, à leurs dispositions constructives et à la nécessité de maîtriser les sollicitations hydriques susceptibles d'affecter leur durabilité ou leur fonctionnement.

Domaine technique concerné : enduits et parements de maçonnerie

Le référentiel principal pouvant être cité est le **NF DTU 26.1 – Travaux d'enduits de mortiers**, qui définit les produits et matériaux à utiliser ainsi que les critères généraux de choix pour la conception, la préparation et l'exécution des enduits épais en mortier de ciments, de chaux hydrauliques ou de chaux aériennes, éventuellement mélangées à du plâtre.

Ce texte est particulièrement utile dès lors que les désordres d'humidité sur maçonnerie ancienne se traduisent souvent par des altérations de joints, de surfaces ou d'enduits, et que les reprises intérieures ou extérieures doivent rester compatibles avec le fonctionnement hygrométrique du support. Il rappelle indirectement que le traitement d'un parement ne saurait se substituer à la suppression préalable de la cause d'humidification.

Domaine technique concerné : protection contre l'eau au droit des ouvrages enterrés ou en contact hydrique

Le référentiel pouvant être mentionné, avec prudence, est le **NF DTU 14.1**, recensé par le CSTB, relatif aux travaux de cuvelage et plus largement pertinent lorsqu'il existe une problématique de parois soumises à une pression d'eau ou à une accumulation d'eau au contact de l'ouvrage. Le CSTB recense bien un NF DTU 14.1 en vigueur, et plusieurs documents techniques d'application rappellent qu'un procédé qui "ne s'oppose pas aux remontées capillaires" ou qui n'est "pas un procédé de cuvelage au sens du DTU 14.1" ne traite pas la présence d'eau accumulée le long des murs enterrés ou semi-enterrés.



Dans le présent dossier, ce référentiel n'est pas cité pour affirmer que le mur litigieux relèverait directement d'un ouvrage neuf de cuvelage. Il est cité parce que la notion de **pression hydrostatique latérale** et de protection des parois au contact d'eau accumulée relève techniquement de cette famille de problématiques. Si le mur est réellement en situation de contrebutement hydrique ou de niveau extérieur dominant, cette famille de références devient particulièrement éclairante.

Domaine technique concerné : évacuation des eaux pluviales

Le référentiel pouvant être cité est le **NF DTU 60.11 – Règles de calcul des installations de plomberie sanitaire et d'eaux pluviales**, recensé par le CSTB.

Ce référentiel est utile pour rappeler que les installations d'évacuation d'eaux pluviales répondent à des principes de calcul, de dimensionnement et de fonctionnement destinés à assurer un écoulement normal des eaux sans surcharge ni dysfonctionnement.

Il peut également être utile de citer la **NF EN 12056-3 – Réseaux d'évacuation gravitaire à l'intérieur des bâtiments – Partie 3 : systèmes d'évacuation des eaux pluviales, conception et calculs**, qui traite des règles générales de calcul hydraulique et des règles de conception des systèmes d'évacuation des eaux pluviales.

Cette norme n'établit pas à elle seule la cause du sinistre, mais elle rappelle que les systèmes d'évacuation des eaux pluviales doivent être conçus de manière à assurer la collecte et l'évacuation gravitaire des eaux sans provoquer de désordres sur les ouvrages.

Principes techniques issus de ces référentiels et des règles de l'art

Au regard de ces textes et des règles générales de l'art, plusieurs principes peuvent être rappelés :

- un ouvrage maçonné ne devrait pas être durablement soumis à des apports anormaux d'eau au revers ou en pied ;
- les eaux pluviales devraient être collectées et évacuées de manière maîtrisée ;
- les pentes et points de collecte devraient éviter les stagnations au voisinage immédiat des murs ;
- les ouvrages exposés à une accumulation d'eau devraient faire l'objet d'une protection adaptée ;
- les reprises d'enduits ou de finitions ne devraient pas masquer durablement une humidité structurelle non traitée ;
- la compatibilité des mortiers et des parements avec un support ancien demeure essentielle.

En l'état des pièces, il n'est pas possible d'identifier le ou les référentiels précis qui auraient été méconnus dans l'exécution des ouvrages existants. L'intérêt de ces références est ici de situer l'analyse dans un cadre technique reconnu et d'ob-



jectiver le fait qu'une sollicitation hydrique anormale d'un mur ancien n'est pas compatible avec un fonctionnement normal attendu de l'ouvrage.

2.3 Pour mieux comprendre : explication simplifiée des mécanismes

Cette section a une vocation pédagogique.

Pour comprendre le phénomène envisagé, il faut imaginer le mur ancien non comme une paroi parfaitement étanche, mais comme un matériau épais, irrégulier et poreux, traversé par de très nombreux micro-vides. Les pierres elles-mêmes peuvent être plus ou moins absorbantes, mais surtout les joints, les zones de mortier et les interfaces entre matériaux constituent souvent des chemins privilégiés pour l'eau.

Lorsque de l'eau arrive régulièrement ou s'accumule au revers du mur, plusieurs choses peuvent se produire. Si l'apport est léger, le mur peut simplement s'humidifier localement et sécher ensuite lentement. Si l'apport devient durable, ou si l'eau s'accumule dans le sol, la cour, un remblai ou un point singulier contre la maçonnerie, la poussée exercée par cette eau augmente. C'est ce que l'on appelle, de manière simplifiée, la **pression hydrostatique** : l'eau "pousse" sur la paroi, cherche à entrer dans les matériaux et utilise les moindres discontinuités pour progresser.

Dans un mur ancien, cette eau peut alors pénétrer dans les joints, migrer vers l'intérieur du mur et se déplacer lentement dans son épaisseur. Elle ne ressort pas forcément exactement à l'endroit où elle est entrée. Elle tend à réapparaître là où les conditions d'évaporation sont favorables, souvent côté intérieur, particulièrement dans des zones où le mur est plus chaud ou mieux ventilé. C'est pour cette raison qu'un mur peut sembler "sec" à l'extérieur ou simplement banal visuellement, alors que sa face intérieure présente des taches, des coulures ou des dépôts.

Lorsque cette eau ressort et s'évapore, elle peut laisser des traces. Les sels contenus dans les matériaux ou dissous dans l'eau peuvent cristalliser et former des dépôts blanchâtres. Les particules fines peuvent être entraînées et créer des coulures brunâtres. Les joints peuvent se déliter. Les surfaces peuvent se tacher, noircir ou s'écailler.

Un point important doit être compris : **traiter uniquement la face intérieure sans supprimer la cause extérieure** donne souvent un résultat limité ou temporaire. Nettoyer, repeindre, rejointoyer ou refaire un parement peut améliorer l'aspect un temps, mais si l'eau continue d'alimenter la maçonnerie, les manifestations ont de fortes chances de réapparaître.



C'est pourquoi, dans ce type de dossier, la priorité technique n'est pas d'abord la réfection esthétique du mur, mais l'identification précise du mode d'arrivée de l'eau : stagnation, ruissellement, rejet de réseau, défaut de pente, absence de collecte, accumulation en pied ou au revers du mur.

2.4 Synthèse des problématiques techniques identifiées

L'analyse technique réalisée à partir des seules pièces disponibles permet de dégager plusieurs enseignements structurés.

Les **éléments pouvant être considérés comme techniquement établis** sont les suivants : un mur intérieur ancien en maçonnerie de pierre présente des manifestations visibles d'humidité ; ces manifestations comprennent des taches, des altérations de surface et des coulures ; le phénomène n'apparaît pas anodin ; il s'inscrit dans un contexte de sinistre déclaré ; le demandeur décrit un environnement voisin en lien avec une cour extérieure et un possible écoulement d'eaux pluviales ou de ruissellement au revers du mur.

Les **hypothèses apparaissant les plus plausibles** sont les suivantes : un apport d'eau extérieur ou latéral affecte le revers du mur ; cet apport d'eau pourrait être lié à la gestion des eaux dans la cour du voisin ; une accumulation d'eau au contact de la maçonnerie pourrait créer une mise en charge hydrique et une pression hydrostatique locale ; le mur ancien, du fait de sa porosité, pourrait alors laisser migrer cette humidité vers sa face intérieure.

Les **points demeurant incertains** sont toutefois nombreux et doivent être clairement rappelés : la configuration exacte des niveaux entre la cour et l'appartement ; la nature du revêtement de la cour ; les pentes ; la présence d'un regard, d'un avaloir ou d'un réseau fonctionnel ; la nature exacte des travaux réalisés en [REDACTED] ; l'existence d'une fuite enterrée ; la situation précise du revers du mur ; la part éventuelle d'autres mécanismes secondaires ; et la temporalité exacte des traces visibles.

En synthèse, le dossier fait émerger une problématique technique centrée sur un **mur ancien humidifié par un apport hydrique vraisemblablement extérieur**, la lecture la plus cohérente étant celle d'une **sollicitation en eau provenant du fonds voisin, susceptible de générer une pression hydrostatique sur l'ouvrage**, sous réserve de confirmation par observation directe. Cette synthèse ne préjuge pas d'une responsabilité. Elle vise uniquement à structurer la compréhension technique du désordre.



2.5 Caractère des désordres et qualification technique

Au regard des éléments disponibles, le phénomène observé ne paraît pas relever du fonctionnement normal d'un mur intérieur en maçonnerie. Un mur sain, même ancien, ne devrait pas présenter durablement de telles traces d'humidité, de telles coulures ni de telles altérations localisées sans apport hydrique significatif.

Le phénomène peut donc être qualifié, sur le plan strictement technique, de **désordre d'humidité affectant une maçonnerie intérieure ancienne**. Plus précisément, la pathologie observée paraît pouvoir être rattachée à la famille des **désordres hygrométriques de maçonnerie liés à un apport d'eau extérieur, latéral ou au revers de l'ouvrage**, avec migration dans l'épaisseur du mur et réapparition en parement intérieur.

S'agissant de sa gravité technique potentielle, le désordre mérite une attention réelle. Sans qu'il soit possible, sur pièces, d'en mesurer la portée structurelle, une humidité chronique dans une maçonnerie ancienne peut entraîner :

- la dégradation progressive des joints ;
- la migration et cristallisation de sels ;
- la dégradation des finitions intérieures ;
- la fragilisation locale de certains matériaux ;
- l'aggravation des conditions d'usage du local ;
- et, à terme, des désordres plus étendus si la cause hydrique persiste.

La présente qualification demeure exclusivement technique. Elle ne constitue ni une analyse juridique ni une attribution de responsabilité.

3.1 Mesures conservatoires et mises en garde pour votre cas spécifique

Au regard des éléments du dossier, plusieurs recommandations techniques immédiates apparaissent pertinentes.

Il conviendrait d'abord de **documenter méthodiquement l'évolution du phénomène**, au moyen de photographies datées prises à intervalles réguliers, et surtout avant, pendant si possible, et après des épisodes pluvieux significatifs. Cette traçabilité visuelle serait particulièrement utile pour corréler l'activation des traces avec les conditions météorologiques.

Il serait ensuite utile de **compléter le dossier par des vues extérieures ciblées**, si cela est matériellement possible : vue de la cour voisine, vue du pied supposé du



mur côté restaurant, vue des pentes, des points de collecte, des descentes, des regards et des éventuels rejets d'eau. Une vue d'ensemble des niveaux relatifs entre la cour et le logement serait également précieuse.

Il apparaît également prudent de **ne pas entreprendre immédiatement de traitement purement cosmétique de la face intérieure du mur** tant que la cause de l'humidité n'aura pas été clarifiée. La réfection de joints, l'application de peintures filmogènes, de revêtements fermés ou de traitements de surface inadaptés pourrait masquer temporairement les symptômes sans traiter la cause, voire perturber le séchage normal du mur.

Une **aération correcte des locaux** pourrait être maintenue afin de limiter les effets secondaires de l'humidité intérieure. Cette mesure ne traite toutefois pas la cause primaire si l'eau provient du revers de la maçonnerie.

Au regard de l'hypothèse technique principale, la mesure la plus utile serait la réalisation d'une **inspection technique sur site** orientée vers la lecture hydrique des lieux. Cette inspection devrait prioritairement porter sur :

- la configuration exacte de la cour voisine ;
- les pentes de ruissellement ;
- le mode d'évacuation des eaux pluviales ;
- l'existence d'un rejet direct au sol ou en terre ;
- la présence éventuelle d'eau stagnante ou de zones d'humidité au revers du mur ;
- les niveaux entre les deux fonds ;
- et l'état du mur côté extérieur si celui-ci est accessible.

Si des investigations complémentaires sont possibles, il pourrait également être utile d'envisager :

- des mesures d'humidité à différentes hauteurs du mur ;
- une cartographie hygrométrique ;
- une recherche de sels ;
- une vérification du réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- et, le cas échéant, une mise en eau contrôlée sous la responsabilité d'un professionnel.

Lorsque la situation pourrait évoluer ou faire l'objet d'investigations ultérieures, il peut enfin être recommandé de **préserver l'état actuel des lieux**, de conserver l'ensemble des pièces du dossier, les échanges écrits, les photographies et tout document relatif aux travaux antérieurs. Ces recommandations constituent des orientations techniques générales établies au regard des éléments disponibles. Elles n'ont pas vocation à se substituer à la décision du demandeur ni à l'intervention d'un professionnel sur site.

4.1 Observations complémentaires de l'expert



Plusieurs observations complémentaires peuvent être formulées à l'issue de l'analyse globale du dossier.

La première concerne la **cohérence générale entre le type de mur observé et le mode de manifestation du désordre**. Les maçonneries anciennes, notamment en pierre et mortier, réagissent fréquemment à l'eau par diffusion lente, migration interne et réapparition différée. Elles ne se comportent pas comme des parois modernes étanches ou comme des doublages légers. La présence de coulures, d'altérations diffuses et de dépôts potentiels est cohérente avec cette logique de migration à travers un support massif.

La deuxième observation porte sur le **caractère localisé mais structuré des manifestations visibles**. Les traces ne paraissent pas totalement aléatoires ; elles semblent se concentrer dans certaines zones du mur, avec un axe de descente préférentiel. Ce type de configuration évoque souvent l'existence d'un point singulier au revers de l'ouvrage : zone de stagnation, point bas, rejet d'eau, défaut de pente, accumulation dans le remblai ou dans un réseau voisin.

La troisième observation concerne la **pertinence technique de l'hypothèse de pression hydrostatique**. Cette hypothèse n'a de sens que si le mur est réellement soumis à un niveau d'eau ou à une accumulation hydrique suffisante au revers. En l'état des pièces, cette lecture apparaît cohérente mais demeure dépendante d'une vérification des niveaux et de la configuration extérieure. Elle ne doit donc pas être formulée comme une certitude absolue sans inspection sur site.

La quatrième observation tient au fait que **la résolution technique du dossier dépendra davantage de la lecture des ouvrages extérieurs que de la seule observation du parement intérieur**. Le mur intérieur montre les conséquences du phénomène, mais la compréhension causale se situe probablement au revers du mur, dans la cour voisine, dans les interfaces sol/mur ou dans les dispositifs d'évacuation.

L'analyse présentée dans le rapport constitue une prestation intellectuelle d'analyse technique réalisée sur la base des éléments disponibles dans le dossier à la date de l'étude. Elle repose notamment sur les déclarations figurant dans le dossier, l'analyse des documents et pièces transmises, ainsi que sur l'examen technique réalisé à partir de ces éléments. En l'absence d'inspection directe des ouvrages concernés, certaines caractéristiques techniques ne peuvent être confirmées avec certitude. Les observations formulées doivent donc être comprises comme des analyses techniques raisonnées établies au regard des éléments disponibles. Le présent rapport constitue ainsi un outil d'aide à la compréhension technique de la situation, permettant d'éclairer les décisions ou démarches que le client pourrait envisager.



4.2 Documents manquants et investigations recommandées

L'analyse réalisée dans le présent rapport repose sur les éléments disponibles à la date de l'étude. Plusieurs documents et investigations complémentaires pourraient utilement confirmer ou affiner l'analyse.

Parmi les **documents techniques susceptibles d'éclairer l'analyse**, il serait particulièrement utile de disposer :

- de photographies de la cour voisine ;
- de vues du pied du mur côté extérieur ;
- de vues des pentes de la cour ;
- de photographies des descentes, avaloirs, regards, caniveaux ou points de rejet ;
- de tout plan ou croquis permettant de comprendre les niveaux relatifs entre le lot [REDACTED] et la cour du restaurant ;
- de tout devis, facture, descriptif ou photographie relatif aux travaux réalisés côté restaurant en [REDACTED] ;
- et, plus généralement, de tout document technique sur les évacuations pluviales du fonds voisin. Une telle documentation permettrait de confronter l'hypothèse de pression hydrostatique à des éléments matériels plus solides.

Une **inspection technique sur site** pourrait notamment permettre :

- d'observer l'état réel des ouvrages ;
 - de vérifier les niveaux entre les fonds ;
 - d'apprécier les conditions de mise en œuvre des sols extérieurs et du mur ;
 - d'identifier d'éventuelles stagnations d'eau ;
 - de lire les pentes de ruissellement ;
 - de vérifier le cheminement effectif des eaux pluviales ;
 - d'observer le revers du mur ;
- et de rechercher des indices d'humidité côté extérieur.

Des **investigations techniques complémentaires** pourraient également être envisagées, selon le contexte :

- mesures d'humidité par hygrométrie ou capacimétrie ;
- cartographie d'humidité à plusieurs hauteurs ;
- recherche d'efflorescences et analyse des sels ;
- essais d'écoulement ou mise en eau contrôlée ;
- vérification par test ou caméra des réseaux d'évacuation ;
- contrôle des regards et raccordements ;
- et, le cas échéant, sondages localisés réalisés par un professionnel.

Ces éléments pourraient contribuer à confirmer ou infirmer les hypothèses techniques évoquées dans le présent rapport. Ils correspondent aux investigations qui pourraient être examinées dans le cadre d'une expertise sur site, d'une expertise contradictoire ou d'une expertise judiciaire.



4.3 Conclusions techniques

Au regard des seuls éléments transmis dans le dossier, il pourrait être retenu que le mur intérieur en maçonnerie ancienne présenterait des manifestations visibles d'humidité, de migration d'eau et de coulures compatibles avec un apport hydrique affectant l'ouvrage de manière localisée, et que la lecture technique apparaissant la plus cohérente, en l'état des pièces, serait celle d'une humidification provenant possiblement du revers du mur, en lien avec un écoulement ou une accumulation d'eau au niveau du fonds voisin et susceptible de générer une pression hydrostatique sur la maçonnerie ; toutefois, cette analyse serait fondée exclusivement sur les documents transmis et sur l'examen visuel des photographies, de sorte que certaines caractéristiques techniques déterminantes, telles que la configuration exacte de la cour voisine, la réalité du cheminement des eaux pluviales, les niveaux respectifs des ouvrages et l'état du revers du mur, ne pourraient pas être confirmées avec certitude en l'absence d'une inspection directe sur site.

4.4 Estimation indicative des coûts

En l'état des pièces, toute estimation de coût ne peut être qu'indicative et très dépendante de la cause finale qui serait confirmée.

Si le phénomène résulte d'un **défaut ponctuel de gestion des eaux pluviales**, tel qu'un rejet mal orienté, un point de collecte défaillant, un défaut de raccordement ou une correction localisée de pente, l'intervention pourrait relever d'un ordre de grandeur allant de quelques centaines à quelques milliers d'euros selon la technicité, l'accessibilité et l'ampleur des reprises.

Si la situation implique une **reprise plus importante de la cour ou des ouvrages extérieurs**, par exemple la réfection d'une zone de revêtement, la correction de niveaux, la création ou la remise en fonctionnement d'un système de collecte, la reprise d'un réseau enterré ou la mise en place d'un traitement approprié au contact du mur, les coûts pourraient être sensiblement plus élevés, potentiellement de plusieurs milliers d'euros.

À ces montants pourraient s'ajouter des travaux de **remise en état intérieure**, après suppression de la cause hydrique : purge des zones altérées, reprise de joints ou de parements compatibles avec la maçonnerie ancienne, séchage, et réfection des finitions intérieures.

Il doit être souligné que ces montants ne constituent ni un devis ni un chiffrage contractuel. Ils correspondent seulement à des ordres de grandeur destinés à situer l'enjeu économique potentiel du dossier. Les coûts réels pourraient varier en fonction de la configuration des lieux, des accès, de la nature réelle de la cause et



de l'étendue des reprises nécessaires. Seule l'intervention d'un professionnel se déplaçant sur site pourrait établir un devis précis.

4.5 Préconisations techniques

Certaines orientations techniques générales peuvent être envisagées au regard de l'analyse réalisée.

La première préconisation serait de faire procéder à une **inspection technique sur site**, prioritairement centrée sur la cour voisine, les niveaux, les pentes, les points de collecte et le revers du mur. Cette étape paraît essentielle pour confirmer ou infirmer l'hypothèse technique principale.

La deuxième préconisation serait, si cette inspection confirme un apport d'eau au revers du mur, de rechercher une **suppression de la cause hydrique à la source**. Selon le cas, cela pourrait consister en :

- la correction du cheminement des eaux pluviales ;
- la suppression d'un rejet inadapté ;
- la reprise d'un point bas ou d'une stagnation ;
- la réfection d'un revêtement extérieur ;
- la remise en état d'un raccordement ;

ou toute autre intervention de gestion des eaux permettant d'éviter la mise en charge hydrique du mur.

La troisième préconisation serait de **ne réaliser les reprises intérieures qu'après traitement de la cause extérieure**, et de privilégier ensuite des matériaux compatibles avec la maçonnerie ancienne, permettant les échanges hygrométriques adaptés.

La quatrième préconisation serait, en cas de doute persistant sur les réseaux, d'envisager un **contrôle spécialisé des canalisations d'eaux pluviales ou des évacuations voisines**.

Toute intervention devrait être réalisée par un professionnel qualifié et dans le respect des référentiels techniques applicables, notamment les NF DTU et normes techniques évoqués ci-dessus, ainsi que les règles de l'art. Les orientations techniques présentées dans cette section constituent des indications générales et ne sauraient se substituer à l'analyse d'un professionnel intervenant sur site.



4.6 Documentation juridique générale

Cette section a pour seul objectif de rappeler certains principes juridiques généraux pouvant exister dans des situations techniques similaires. Le présent rapport constitue une analyse technique réalisée sur pièces. Les éléments mentionnés ci-dessous sont fournis à titre informatif uniquement et ne constituent pas une consultation juridique.

Il peut être rappelé de manière générale que les écoulements d'eau entre propriétés voisines s'inscrivent notamment dans le cadre des **articles 640 et 641 du Code civil**. L'article 640 prévoit que les fonds inférieurs sont assujettis à recevoir les eaux qui découlent naturellement des fonds supérieurs, sans que la main de l'homme y ait contribué, et précise que le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave cette servitude naturelle. L'article 641 prévoit, pour sa part, que tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales tombant sur son fonds, mais que si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

Dans un cadre purement pédagogique, ces dispositions générales peuvent être comprises comme rappelant qu'un écoulement d'eau ne devrait pas, par l'effet d'aménagements ou de dispositions artificielles, créer ou aggraver une nuisance anormale pour le fonds voisin. Cette remarque reste générale. Le présent rapport ne qualifie pas juridiquement la situation analysée et n'attribue aucune responsabilité.

Conformément à la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971, la consultation juridique est réservée aux professionnels du droit habilités. Si le client souhaite obtenir une analyse juridique de sa situation, il lui appartient de consulter un professionnel du droit compétent.

4.7 Stratégie de résolution amiable

Dans certaines situations techniques immobilières, une démarche amiable peut permettre d'organiser un dialogue structuré entre les parties, de clarifier les positions de chacun et d'explorer une solution pragmatique sans recourir immédiatement à une procédure judiciaire. Le droit français encourage le recours aux modes amiables de résolution des différends, tels que la médiation, la conciliation ou la procédure participative. Accord Amiable propose une approche reposant sur deux pôles distincts : un pôle d'analyse technique et un pôle de médiation. Ces deux démarches sont indépendantes. Le présent rapport n'est jamais transmis automatiquement au service de médiation. La médiation constitue une possibilité offerte aux parties lorsqu'elles souhaitent engager un dialogue encadré et rechercher une solution amiable.



En l'état du dossier, une stratégie de résolution amiable techniquement cohérente pourrait donc s'appuyer sur trois temps : objectiver la configuration hydrique réelle des lieux ; identifier une solution technique proportionnée ; puis, seulement ensuite, ouvrir un échange structuré entre les parties sur les modalités de mise en œuvre. La décision d'engager ou non une médiation appartient exclusivement aux parties concernées.

