

Livre blanc
Humidité
Quelles sont les solutions ?



Préambule

Les problèmes d'humidité dans une maison peuvent avoir de graves conséquences. Pourtant, ils ne sont souvent pas assez pris au sérieux.

Taches d'humidité, buée sur les vitres, moisissures, mauvaises odeurs, champignons... Les signes de l'humidité sont nombreux. Les causes le sont tout autant.

Les inquiétudes des propriétaires s'avèrent souvent justifiées, car l'humidité peut être dangereuse pour la stabilité du bâtiment et la santé de ses habitants. Et les désordres esthétiques, techniques qu'elle engendre, rendent la vente ou la location du bien parfois impossible.

En parcourant ce document édité, par LAMY Expertise, nous souhaitons vous aider à mieux comprendre les causes et les conséquences de l'humidité, et comment prévenir efficacement son apparition.

Contactez nos experts en humidité au 01.82.83.77.10.

A LIRE - TRÈS IMPORTANT

Le simple fait de lire le présent guide vous donne le droit de *l'offrir en cadeau* à qui vous le souhaitez.

Vous êtes autorisé à l'utiliser selon les mêmes conditions, commercialement, c'est-à-dire à l'offrir sur votre blog, sur votre site web, à l'intégrer dans des packages et à l'offrir en bonus avec des produits, mais PAS à le vendre directement, ni à l'intégrer à des offres punies par la loi dans votre pays.

Ce livre est sous licence Creative Common 3.0 « Paternité – pas de modification », ce qui signifie que vous êtes libre de le distribuer à qui vous voulez, à condition de ne pas le modifier, et de toujours citer l'auteur LAMY Expertise comme l'auteur de ce livre, et d'inclure un lien vers www.lamy-expertise.fr



«Livre blanc humidité» par LAMY Expertise est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Paternité - Pas de Modification 3.0 Unported.

Sommaire

1. Signes de l'humidité	p. 6
2. Champignons et salpêtre	p. 8
3. Mérule	p. 10
4. Principales causes de l'humidité	p. 12
5. Condensation	p. 16
6. Remontées capillaires	p. 18
7. Inondation	p. 20
8. Malfaçons	p. 22
9. Conséquences économiques de l'humidité	p. 26
10. Humidité : sécurité et santé	p. 28
11. Comment prévenir l'humidité	p. 32
12. Traitements de l'humidité	p. 36
13. Fausses bonnes idées de traitement	p. 38
14. Interprétation d'un problème d'humidité	p. 42
15. Matériel de l'expert	p. 44
16. Recours en indemnisation	p. 46
17. Humidité et litiges	p. 50
18. Comment choisir son expert humidité ?	p. 52
19. Expertise humidité	p. 56

Signes de l'humidité



Comment reconnaît-on un problème d'humidité dans sa maison?
Tout d'abord, en restant attentif aux différents signes de l'humidité dans sa maison.
Voici les principaux signes de l'humidité :

MOISSURE



TACHE D'HUMIDITÉ



MÉRULE



BUÉE



SALPÊTRE



ROUILLE



PEINTURE QUI S'EFFRITE



MAUVAISE ODEUR



Champignons et salpêtre



L'humidité favorise la prolifération de champignons, lesquels peuvent prendre plusieurs formes. Tour d'horizon de ce désordre courant dans les maisons et malheureusement, la plupart du temps, néfaste.

MOISSURE

Les moisissures sont des champignons recouvrant certaines substances en décomposition. Elles pénètrent directement dans le bâtiment, souvent sous forme de spores en suspension dans l'air et prolifèrent alors sur les sols, murs et plafonds. Il existe plusieurs types de moisissures, qui se traitent de manière analogue.

CHAMPIGNON MÉRULE

Le mэрule est un champignon lignivore qui, selon son état de développement, se présente sous la forme d'une masse molle, visqueuse, de couleur marron tirant sur le rouge. Le mэрule s'attaque au bois, donc à la structure même de la maison (charpente, planchers, portes, etc.), mais il est également capable de traverser la maçonnerie, pour aller chercher l'eau dont il a besoin. Et ainsi de desceller des pierres, jusqu'à disloquer des pans de murs entiers.

SALPÊTRE

Le salpêtre, ou nitrate de potassium, est également très présent dans les maisons. Il se présente sous la forme de "poils blancs", visibles sur les murs. Le processus de formation du salpêtre se déroule ainsi : les nitrates contenus dans le sol, remontent dans les murs par capillarité et entrent en contact, dans un premier temps, avec le carbonate de potassium puis, dans un second temps, avec l'oxygène dans l'air.

Mérule



Champignon envahissant et destructeur des habitations, le mérule se nourrit de bois (plancher, charpente, escalier, etc.) et de cellulose (porte, isolant cellulosique, etc.). Son apparition est souvent liée à l'homme qui véhicule ses spores sur lui. Quant à son développement, qui prend plusieurs formes, l'humidité et le manque de ventilation en sont généralement responsables.

1. LA FORME VÉGÉTATIVE : LE MYCÉLIUM

Le mycélium, également appelé filament mycélien, est l'organe végétatif et stérile du champignon. Il prend la forme de palettes blanches ou beiges. Selon son aspect et sa consistance, on peut déduire si le mérule est à un stade dangereux.

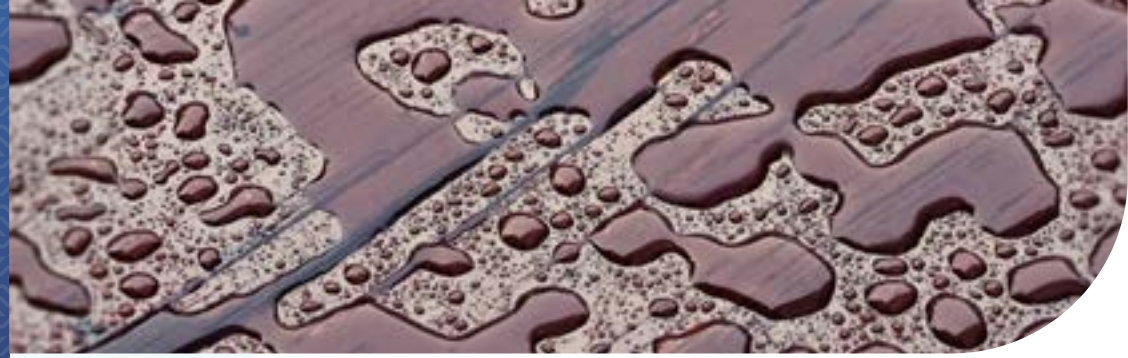
2. LES RHIZOMORPHES : LES «RACINES» DES MÉRULES

Les rhizomorphes sont au mérule ce que les racines sont aux arbres. Ils permettent, grâce à leur forme filamenteuse, d'approvisionner le mérule en eau en se fixant sur le point d'humidité. Leur longueur peut atteindre plusieurs mètres. Bien qu'ils ne s'attaquent pas au bois, ils sont néfastes car ils peuvent traverser la maçonnerie et endommager les murs.

3. LE CARPOPHORE : LE DERNIER STADE DU MÉRULE

Le carpophore ou mérule pleureur est la fructification de mycélium. Le champignon prend la forme d'une «crêpe» épaisse de couleur brun rouille et bordée de blanc. Ainsi, les nombreuses spores peuvent se propager et le mérule se développer dans toute la maison. La surface est souvent recouverte de gouttes d'eau, d'où le nom de pleureur.

Principales causes de l'humidité



Les origines de l'humidité sont multiples. On comprend mieux pourquoi il est si compliqué d'identifier ses sources, même pour les spécialistes ! Voici les principales causes que les experts en humidité ont l'habitude de rencontrer.

INFILTRATION D'EAU PAR LA FAÇADE

Le mauvais entretien des façades est l'une des raisons principales des infiltrations d'eau : joints mal réalisés, ravalement de façade non effectué, etc. Les murs, de plus en plus poreux, se dégradent à cause des intempéries successives et des variations de températures. L'eau s'infiltré alors dans les murs, fragilisés. Les désordres, tels que les fissures sont également des causes d'infiltrations d'eau par les façades très répandues.

INFILTRATION D'EAU PAR LE TOIT

Le mauvais entretien des façades est l'une des raisons principales des infiltrations. Les infiltrations d'eau par le toit proviennent généralement d'un mauvais entretien de la toiture et des dispositifs de collectes et d'évacuation des eaux pluviales (zinguerie, regards, réseaux enterrés). Elles peuvent également provenir de tempêtes, tuiles cassées, mousse, zinguerie vétuste ou arrachée, malfaçons, etc.

CONDENSATION

La condensation se forme lorsque le différentiel de température entre les parois et l'air ambiant est important. Ce phénomène se manifeste par la formation de gouttelettes d'eau, buée sur les fenêtres, ruissellement d'eau sur les murs, moisissures, taches d'humidité sur différentes surfaces, etc.

RUPTURE DE CANALISATION SOUTERRAINE

La rupture brutale d'une canalisation d'arrivée d'eau ou d'évacuation peut être dangereuse. Le ruissellement de l'eau, cherchant son chemin vers l'aval, affaiblit l'assise de la maison, par le déchaussement des fondations. De fines particules de terre sont entraînées sous les fondations, créant ainsi des tassements différentiels. Ce phénomène peut provoquer la déformation, voire la dislocation de la structure de la maison !

DÉGÂT DES EAUX

Débordement de la baignoire chez le voisin du dessus, dysfonctionnement de la machine à laver ou du lave-vaisselle, etc. Le dégât des eaux est chose courante, et peut avoir des conséquences désastreuses pour le logement.

REMONTÉES CAPILLAIRES

Les remontées capillaires sont un phénomène naturel. L'eau, contenue dans le sol, remonte dans les murs par capillarité, comme le sucre lorsqu'on le met à la surface d'un café !

REJAILLISSEMENT DES EAUX DE PLUIE

Le rejaillissement des eaux de pluie est un phénomène méconnu, et paradoxalement très répandu. Il peut être préjudiciable pour la stabilité des ouvrages. Lorsque la pluie est forte (et malgré le chéneau), elle peut rebondir violemment sur le sol et éclabousser le bas des murs. L'humidité s'infiltré alors dans les murs, et peut être visible jusqu'à l'intérieur du bâtiment.

MALFAÇONS

Les malfaçons, facteur aggravant des causes de l'humidité, lors d'une construction ou de travaux (défaut de chéneau, de drainage et d'étanchéité, un problème dans le réseau de distribution etc.) peuvent provoquer des dégâts considérables.

Condensation



La condensation de la vapeur d'eau est un phénomène courant, notamment dans des pièces d'habitation, telles que salle de bain et cuisine. La condensation est simple à comprendre : trois causes conjuguées expliquent sa formation.

CAUSE N°1

L'air est trop humide, à cause, soit d'un problème de murs imprégnés d'humidité, soit du nombre de personnes trop important vivant dans la maison, soit encore d'un problème avec le dispositif de renouvellement de l'air (Ventilation Mécanique Contrôlée).

CAUSE N°2

Les parois sont trop froides. Cela peut provenir d'un défaut d'isolation des murs et/ou des vitrages.

CAUSE N°3

L'air ambiant est trop chaud. L'excès de chauffage et l'usage de convecteurs électriques peuvent être à l'origine du processus de formation de la condensation.

A QUOI SERT UNE VMC (VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE) ?

Depuis 1982, toute habitation doit être équipée d'un système de ventilation, en France. La Ventilation Mécanique Contrôlée est un dispositif de renouvellement de l'air. Elle garantit une bonne ventilation du logement, et doit être adaptée à ses dimensions, au nombre d'occupants et à son usage.

Remontées capillaires



L'une des causes principales de l'humidité dans une maison est la remontée d'eau par capillarité. L'humidité, provenant du sol, remonte dans les murs et corrompt les éléments de structure. Elle menace ainsi dangereusement l'intégrité et la stabilité du bâtiment. De nombreux désordres apparaissent sur les murs et au plafond, comme des taches d'humidité ou des champignons.

CAUSE N°1

Ce phénomène consiste en la migration naturelle de l'eau contenue dans le sol vers les murs. On dit alors que l'humidité remonte par capillarité.

CAUSE N°2

Les remontées capillaires touchent principalement les maisons anciennes, dont les murs, constitués de matériels poreux comme les briques, les pierres calcaires, le plâtre ou encore les parpaings, sont particulièrement fragilisés. Les vieilles maisons ne sont pas aussi bien protégées que les bâtiments actuels. Elles ne disposent pas de coupures de capillarité (semelles hydrofuges ou drainage par exemple).

CAUSE N°3

L'eau peut alors infiltrer les murs, en cas de forte humidité, du sol jusqu'au plafond.

LE LIEN ENTRE REMONTÉES CAPILLAIRES ET SALPÊTRE

Les remontées capillaires sont à l'origine de l'apparition du salpêtre. Les nitrates contenus dans le sol peuvent être liés à la pollution agricole. Une ancienne écurie ou une ancienne ferme donne ainsi un terrain propice à la prolifération du salpêtre.

Inondation



Les propriétaires, lorsqu'ils se trouvent confrontés à une inondation de grande ampleur, peuvent se sentir démunis face à la catastrophe. Quels sont les travaux à prévoir ? Seront-ils suffisants ? Comment doit-on agir avec l'assurance ? Quelles sont les conséquences du sinistre sur le long terme ?

INONDATION

Un cours d'eau qui sort de son lit, amplifié par de fortes précipitations... Les inondations provoquent d'importants dégâts dans les maisons, souvent durablement. L'humidité perdure généralement des années après le sinistre, malgré les travaux de rénovation et d'assèchement. La structure est fragilisée par les murs, sols et plafonds imbibés d'eau. Un terrain propice également à la prolifération des champignons et moisissures.

LA CONTRE-EXPERTISE EN CAS D'INDEMNISATION INSUFFISANTE

En cas d'inondation, l'expert désigné par la compagnie d'assurance estime les préjudices et fait sa proposition d'indemnisation. Si celle-ci est perçue insuffisante, injuste ou reflétant mal la réalité, il est possible de faire appel à un expert indépendant pour effectuer une contre-expertise. Il n'est en effet pas rare que les experts d'assurance tentent de minimiser les indemnisations.

Malfaçons



Infiltrations d'eau, taches d'humidité, moisissures... Tous ses désordres peuvent avoir différentes causes et sont souvent amplifiés par des malfaçons. Zinguerie ? Façade ? Toiture ? Etanchéité ? Tour d'horizon des malfaçons les plus répandues.

TOITURE

Les infiltrations d'eau par la toiture peuvent s'expliquer par :

- Défaut de pente des chéneaux (ou gouttières) ;
- Insuffisance de recouvrement des tuiles ;
- Pente des tuiles insuffisante ;

FAÇADE ET FENÊTRE

L'eau peut s'infiltrer par les murs en cas de :

- Mauvaise pose des fenêtres ;
- Défaut de pose des châssis de fenêtre ;
- Défaut de fabrication des fenêtres ;
- Absence de gouttes pendantes (appelées aussi jet d'eau ou larmier), qui empêchent l'eau de couler sur les murs et de les infiltrer ;
- Absence de remontées sous le cadre de la fenêtre (appelées également « rejingots ») ;

CAVE

Un défaut de drainage ou d'étanchéité au pied des murs périphériques peut provoquer des remontées capillaires et des inondations au sous-sol. Ces malfaçons sont également favorisées par une contre pente, qui entraîne l'eau dans le mauvais sens. Celle-ci infiltre alors les murs.

ZINGUERIE

L'humidité peut pénétrer les murs en cas de problème de zinguerie. Si le solin (cornière de zinc servant à raccorder le toit à un mur auquel il est accolé) est mal exécuté, l'eau de pluie peut prendre un chemin non souhaité. Et apparaître plus bas et/ou infiltrer le mur !

TUYAUTERIE ET RÉSEAU DE DISTRIBUTION

Les malfaçons des tuyauteries et du réseau de distribution peuvent être à l'origine de désordres, parfois invisibles pendant des mois ou apparaître soudainement.

- Défaut de soudure ou collage des tuyauteries d'évacuation ;
- Mauvais raccordement de la bonde dans la douche (italienne par exemple) ;
- Mauvais branchement de la douche ;
- Mauvais collage des tuyaux du réseau de distribution.

Conséquences économiques de l'humidité



L'humidité dans une maison peut avoir des conséquences graves, non seulement pour le bâtiment, mais aussi pour les occupants. Elle est aussi néfaste pour le porte-monnaie, notamment en raison des désordres esthétiques peu attirants pour un acquéreur ou un locataire et surtout des lourdes réparations qu'elle engendre.

DIFFICULTÉS À VENDRE SON BIEN

L'humidité peut être un obstacle à la vente d'un bien. Les acquéreurs potentiels peuvent être frileux face aux signes d'humidité, inesthétiques (taches, moisissures, rouille, etc.) et synonymes de danger pour la santé. De plus, le coût des réparations étant souvent élevé, cela donne une raison de plus à l'acheteur de renoncer à l'acquisition.

DIFFICULTÉS À LOUER SON BIEN

Les futurs acquéreurs ne sont pas les seuls à avoir des réticences à vivre dans une maison humide. Les locataires sont également en droit d'habiter dans un lieu de vie conforme et sain. L'humidité dans un logement signifie des pollutions intérieures, de l'inconfort, voire de l'insalubrité. Les logements humides restent souvent non loués. Par ailleurs, l'humidité des pièces et/ou le défaut de ventilation font partie des critères de non-éligibilité au « logement décent », tel que défini par la loi SRU.

Humidité : sécurité et santé



Toute manifestation de l'humidité dans une maison ou un appartement, doit être prise au sérieux, dès son apparition. Parce que, si elle n'est pas traitée à temps, elle risque de dégénérer et d'atteindre des dimensions incontrôlables. Autant pour votre maison, que pour votre santé.

RISQUE D'EFFONDREMENT

En fragilisant certains des éléments de structures, l'humidité peut rendre une construction instable et menacer son intégrité. Par exemple, la prolifération de champignons (en particulier mэрule) peut corrompre et pourrir les planchers, charpentes et structures en bois et même la maçonnerie. Et l'affaiblissement de la structure peut conduire à l'effondrement de l'ouvrage. Ce phénomène restant, rarement limité au bâtiment, la sécurité des personnes est davantage menacée par des moisissures allergènes (voire cancérigènes).

ASTHME ALLERGIQUE

L'asthme allergique est une maladie courante. Un asthmatique peut ressentir une gêne respiratoire, voire être victime d'étouffement, en présence de substances allergènes comme les acariens ou les moisissures. La mauvaise qualité de l'air est un facteur aggravant de la maladie.


ALLERGIE RESPIRATOIRE

Les symptômes de l'allergie respiratoire sont la toux, les éternuements, et la conjonctivite. Elle se manifeste chez les personnes sensibles aux substances allergènes, comme les moisissures par exemple.

RHINITE ALLERGIQUE CHRONIQUE

Les facteurs allergènes, comme les acariens ou les moisissures, déclenchent ce qu'on appelle la rhinite allergique chronique. Elle se caractérise par des éternuements à répétition, des démangeaisons, des écoulements nasaux, et une irritation des yeux.

Comment prévenir l'humidité ?



Dangereuse, pour la maison, l'humidité l'est aussi pour ses habitants ! Pourtant, il existe des solutions pour prévenir son apparition dans un logement et/ou éliminer sa source.

L'ENTRETIEN RÉGULIER DE LA TOITURE ET DES FAÇADES

Contrôler et entretenir régulièrement la toiture et les façades de sa maison (tuiles cassées, zinguerie, dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, joints, enduit, etc.) est un geste essentiel pour prévenir les infiltrations d'eau.

4 ASTUCES POUR SE PRÉMUNIR DE LA CONDENSATION

- Utiliser un chauffage radiant (plutôt que des convecteurs électriques), car ce type de chauffage est un système efficace qui n'assèche pas l'air ambiant ;
- Eviter de chauffer à l'excès son logement. C'est non seulement dangereux pour le bâtiment, mais également pour la santé des occupants (l'irritation des voies aériennes supérieures et/ou des réactions allergiques) ;
- Contrôler la présence d'un dispositif de renouvellement de l'air, comme la Ventilation Mécanique Contrôlée, dans le logement. Vérifier également que les grilles d'aération ne soient pas obstruées ;
- Isoler les murs et/ou les vitrages, si nécessaire, et faire vérifier les grilles d'entrée d'air et les joints des fenêtres.

ÊTRE ATTENTIF AUX SIGNES DE L'HUMIDITÉ

Il faut être faire preuve de vigilance afin de ne pas passer à côté des signes de l'humidité. Dès le constat des premiers signes d'humidité dans la maison, tels que des champignons, des moisissures ou encore des taches d'humidité, il est important d'agir rapidement avant que le désordre ne devienne trop grave. Un expert spécialisé dans l'humidité peut identifier la source du problème et conseiller sur les traitements adéquats.


CONTRÔLER LA VÉGÉTATION ENVIRONNANTE

La végétation environnante peut être à l'origine des désordres liés à l'humidité. Facteur aggravant ou source de l'humidité, elle peut être particulièrement néfaste si on n'y prête pas attention. La végétation, lorsqu'elle est trop proche des murs de la maison, les empêche de sécher par temps de pluie, car elle bloque l'ensoleillement. Elle abîme le toit, les enduits, les joints de façade, les chéneaux bouchés par les feuilles. Les racines peuvent rompre des canalisations enterrées, favorisant la stagnation d'humidité à la base des murs. De ce fait, il est important de planter les arbres à une distance raisonnable du logement.

PRÉVENIR LES REMONTÉES CAPILLAIRES

Pour éviter l'apparition de remontées humides dans les murs, les terres autour de la maison doivent être légèrement en pente, pour que les eaux de ruissellement s'éloignent. Un trottoir peut également être utile afin de lutter contre les infiltrations d'eau, jusqu'à une distance suffisante des murs. Les dispositifs de raccordement des descentes d'eaux pluviales, à l'égout, doivent être impérativement en bon état. Le bon fonctionnement du drain et l'étanchéité des murs extérieurs sont également essentiels pour préserver la maison des remontées capillaires.

Traitements de l'humidité



Comprendre la source de l'humidité avant de procéder aux réparations est une nécessité, car, chaque cause d'humidité a son (ou ses) traitement(s) adapté(s). Les sources de l'humidité étant diverses d'un logement à un autre, il existe plusieurs réponses. En voici deux exemples.

DRAINAGE

Le drainage est un traitement de l'humidité privilégié, pour combattre principalement les remontées capillaires et les infiltrations d'eau par ruissellement. Il permet de lutter contre l'humidité à sa source. Il empêche l'eau d'infiltrer les murs ou de remonter par capillarité. La pose d'un drain autour d'une maison est souvent indispensable, pour anticiper les problèmes d'humidité, particulièrement lorsque le niveau des sols, des volumes (techniques ou habitables), est plus bas que le niveau extérieur.

INJECTION DE RÉSINE

Ce procédé est utilisé en dernier recours pour lutter, essentiellement, contre les remontées capillaires. Il consiste à injecter, à l'aide d'injecteurs ad hoc, une résine liquide ou de la silicone à la base des murs, côté extérieur. La résine ou la silicone, au contact de l'eau, se plastifie et durcit, pour créer une barrière d'étanchéité. Dans les cas où une injection par l'extérieur n'est pas possible, pour créer une véritable barrière garantissant une enveloppe extérieure étanche, l'injection par l'intérieur est souvent inefficace. Avoir recours à l'injection de résine nécessite une main d'œuvre qualifiée dont le coût est la plupart du temps élevé.

Fausses bonnes idées de traitements



Peinture et enduit anti-humidité, solution hydrofuge...La tentation de traiter soi-même l'humidité, avec certains produits que l'on peut facilement trouver dans le commerce, est grande ! Pourtant, ces traitements sont peu efficaces et, dans certains cas, ils amplifient même les problèmes d'humidité.

REVÊTEMENT ANTI-HUMIDITÉ

Il sert à la fois à habiller les murs et à repousser l'humidité, en créant une barrière étanche. La couche d'imperméabilisation des peintures et/ou enduits peut également servir de traitement anti- salpêtre. S'ils sont appliqués depuis l'intérieur, leur mise en œuvre ne permet que de repousser les problèmes, un peu plus loin ou un peu plus haut, dans la maison.

SOLUTION HYDROFUGE DE SURFACE

Elle s'applique sur les maçonneries, façades et toitures, et modifie les caractéristiques de capillarité de matériaux, tels que le bois, ou le béton. Elle permet d'imperméabiliser les matériaux poreux, tout en laissant, sur le principe, les surfaces respirer.

DÉSHUMIDIFICATEUR

C'est un appareil qui déshumidifie l'air intérieur des habitations par la régulation de son taux d'humidité. La vapeur d'eau s'y condense en eau, pour être récupérée dans son bac. Ce pis-aller ne vise qu'à régler que des situations passagères et ne saurait remplacer une véritable prise en compte des problèmes d'humidité.

TRAITEMENT ANTI MOUSSE

Le traitement anti-mousse est un imperméabilisant destiné aux toitures, qui se présente sous forme liquide. Bactéricide et fongicide, il empêche la prolifération de la mousse et prévient son apparition.

POINTS FAIBLES DE CES SOLUTIONS

Si l'humidité est déjà présente ou parvient à rentrer dans les matériaux, elle a toute chance de rester emprisonnée. Par exemple, en cas de remontées capillaires, l'eau imbibe les murs de façon invisible et ne peut en sortir du fait des revêtements étanches. Les matériaux pourrissent de l'intérieur.

Quant au déshumidificateur, il est loin d'être la solution miracle à un grave problème d'humidité. Seul, il ne peut lutter contre les remontées capillaires, les infiltrations d'eau, etc. Il traite les symptômes de l'humidité mais n'éradique en rien sa source. Ainsi, son efficacité est plus que discutable.

Interprétation d'un problème d'humidité



L'humidité dans une maison peut, avec raison, inquiéter les propriétaires. Car elle provoque de nombreux dommages. Il ne faut pas sous-estimer cette pathologie complexe. Les causes sont nombreuses. Ce qui rend le diagnostic compliqué à établir. C'est le rôle de l'expert d'aider les particuliers à déterminer les causes probables de l'humidité.

OBSERVER ET INTERPRÉTER LES SIGNES DE L'HUMIDITÉ

Taches noires au plafond, rouille, champignons, buée sur les vitres, décollement du papier peint, moisissures... Les signes de l'humidité sont nombreux ! L'expert bâtiment spécialisé dans ce type de désordre a le savoir-faire et les compétences pour observer les différentes manifestations et évaluer les causes probables.

DÉTERMINER LES CAUSES PROBABLES DE L'HUMIDITÉ

L'origine de l'humidité peut être variée : condensation, infiltrations d'eau, remontées capillaires, inondations, etc. Comment savoir d'où provient l'humidité dans sa maison ? L'expert détermine les sources de l'humidité, afin de formuler des conseils et avis techniques de principe pour limiter les dégâts et des solutions de réparation adéquates à la problématique donnée.

L'expertise problème d'humidité est utile pour :

- Prévenir la perte de la valeur du bien immobilier ;
- Eclairer l'acquisition d'un bien, en toute connaissance de cause ;
- Préserver l'intégrité du bâtiment ;
- Evaluer les risques pour la sécurité et la santé de ses occupants ;
- Etablir les éléments de preuve, pour faire cesser un litige.

Matériels de l'expert



Compréhension des principes constructifs, spécialisation dans les problématiques d'humidité, investigation et déduction. La réussite d'une expertise humidité repose surtout sur les compétences et le sens de l'observation du professionnel qui intervient sur site. Le cas échéant, plusieurs équipements lui permettent de vérifier les informations récoltées. Voici les deux principaux.

CAMÉRA THERMIQUE

La thermographie rend visible les déperditions, que nous ne pouvons pas voir à l'œil nu, sur un bâtiment, grâce à une échelle de couleurs. Elle consiste en un enregistrement graphique de la température de l'élément analysé, par la détection d'infrarouges qu'il émet.

Cette technologie facile d'utilisation, est utile pour mettre en évidence les ponts thermiques (responsable de la condensation) et/ou localiser précisément l'humidité dans un bâtiment.


DÉTECTEUR D'HUMIDITÉ

Le détecteur d'humidité est un appareil qui mesure le taux d'humidité des murs et des sols.

Ses deux pics s'insèrent dans les matériaux et donne instantanément la teneur en humidité.

Cet outil aide l'Ingénieur Expert à localiser précisément l'humidité. Ainsi, cela lui permet d'identifier les sources probables de l'humidité et de donner des conseils sur les traitements de principe possibles à la problématique rencontrée.

Recours en indemnisation



De façon générale, la mise en jeu des garanties d'assurance, dans les sinistres, est une source fréquente d'incompréhension, d'énerverment, voire de conflits. Le point sur les recours en indemnisation, auprès des compagnies d'assurance ou de tiers (constructeur, vendeur, etc.)

ASSURANCE ET CONTRE-EXPERTISE INDÉPENDANTE

Les assureurs sont souvent réticents, voire d'une parfaite mauvaise foi, quand il s'agit d'indemniser les sinistrés d'un problème d'humidité. La contre-expertise en assurance multirisque habitation ou expertise d'assuré est un moyen peu connu, mais efficace de se défendre.

VICES CACHÉS : LE RECOURS CONTRE LE VENDEUR

Le propriétaire a caché la vérité quant aux problèmes d'humidité de sa maison. Il a effectué des travaux sommaires juste avant la vente, pour les masquer. En cas de vice caché ou dol, l'acquéreur lésé peut tenter une action amiable ou en Justice à l'encontre du vendeur. Il lui faut alors une expertise technique incontestable, pour étayer toute action contentieuse.

MALFAÇONS : LE RECOURS CONTRE LE CONSTRUCTEUR

Lorsque les structures de la maison et les éléments bois sont fragilisées par l'humidité à cause d'une malfaçon, le sinistré peut se retourner contre l'architecte, le constructeur et/ou encore une entreprise sous-traitante, et prétendre à une indemnisation, en réparation de son préjudice.


SINISTRES : LE RECOURS CONTRE LE RESPONSABLE DES DÉGÂTS

Le voisin du dessus a eu un dégât des eaux à cause de sa machine à laver. Plusieurs appartements sont inondés.

Le voisin a effectué des travaux et a malencontreusement percé les canalisations, provoquant des dégâts dans les parties communes, etc.

Le recours en indemnisation est possible !

Humidité et litiges



Les particuliers ont la possibilité, comme le prévoit l'Art. 161 du Code de Procédure Civile, d'être assistés par un expert bâtiment, afin de les conseiller aux plans technique et/ou économique, lorsqu'ils se sont engagés dans une procédure judiciaire.

EXPERT JUDICIAIRE ?

Attention ! L'expert judiciaire est mandaté par le juge, afin de lui donner un avis technique dans un domaine où celui-ci n'est pas habilité. L'expert de Justice n'est pas là pour vous défendre !

L'article 9 du CPC (code de procédure civile) dispose, en effet, qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.



**LE JUGE NE PEUT NOMMER UN EXPERT POUR SUPPLÉER
À LA CARENCE D'UNE PARTIE DANS L'ADMINISTRATION DE
LA PREUVE**”

Philippe Lamy, Président de LAMY Expertise

L'EXPERTISE PROBLÈMES D'HUMIDITÉ POUR SE DÉFENDRE

L'expert de justice est mandaté par le juge dans le cadre d'un litige, avec une entreprise ou un assureur, dans le cadre d'un procès. L'expert doit être neutre et ne défend aucune des deux parties. Il est seulement l'interprète technique du juge.

Comme le prévoit l'article 161 du Nouveau Code de Procédure Civile, il est dans l'intérêt des parties de faire appel à leur propre expert pour apporter les preuves techniques nécessaires à la bonne défense de leur dossier. Et les assister, face à l'expert de Justice et aux allégations de la partie adverse.

Comment choisir son expert humidité ?



Pour le plus grand nombre, c'est sur Internet que la recherche de l'expert se fait. C'est bien, car l'offre est large et les propositions transparentes. Mais, au bout de quelques clics, beaucoup se perdent, face à la jungle des solutions présentées, et finissent par mandater un expert, sans réellement savoir si c'est le bon. Quelques conseils pour choisir.

1. INDÉPENDANCE DE L'EXPERT

L'expert humidité doit faire preuve d'une indépendance et d'une neutralité sans faille. Cela signifie : aucune influence et donc aucun risque de conflit d'intérêt, dans un litige avec les constructeurs, les architectes et les entreprises générales de travaux.

2. QUALIFICATION DE L'EXPERT

L'expert est un ingénieur du bâtiment diplômé, disposant des compétences nécessaires (compréhension des dispositions constructives, des pathologies du bâtiment, etc.) spécialisé dans l'humidité et surtout disposant d'une véritable expérience de terrain et de références.

3. PRIX DE L'EXPERTISE

Les prix, notamment sur internet, sont très disparates, allant de la gratuité à plus de 3 000 €. Un grand nombre de détenteurs de "solutions miracles" présentent leurs technico-commerciaux comme de véritables experts. Leurs prétendues expertises sont souvent gratuites ou à très bas prix. Attention ! Ces expertises, bien que tentantes, ne servent qu'à séduire le client et à leur vendre des traitements miracles... souvent inefficaces et hors de prix.

Le prix de l'expertise d'une maison de 100 m² se situe généralement autour de 1000 à 2000 euros TTC. Il se fonde sur la nature et la surface du bien, mais surtout la complexité et le contexte de la mission, car l'expert, dans son rapport d'expertise, engage sa responsabilité professionnelle.


4. CABINET RECONNU

De nombreux faux experts en humidité sévissent sur internet. La notoriété du cabinet fait partie des critères impératifs guidant le choix de l'expert humidité. Les cabinets d'expertise reconnus garantissent le sérieux, l'indépendance et la fiabilité du professionnel. Ses références sont également importantes : travaille-t-il pour des tribunaux, des entreprises tertiaires ou industrielles, qui ont eu à faire face à une problématique humidité de grande ampleur ?

5. TRANSPARENCE DU CABINET MANDATÉ

L'assurance de responsabilité civile professionnelle est obligatoire. En cas de non délivrance de cette assurance, la méfiance est de mise ! Ce manque de transparence peut cacher quelque chose. De même, il faut contrôler que l'expert engage sa responsabilité, et que le cachet et la signature du cabinet figurent sur le rapport d'expertise.

Expertise humidité



Nombreux sont les sinistrés de l'humidité à recourir à nos expertises. Santé des personnes, intégrité du bâtiment, litige de la construction... C'est avec cette expertise que LAMY Expertise espère éclairer ses mandants sur les phénomènes d'humidité et leurs conséquences.

DEMANDER UNE EXPERTISE HUMIDITÉ

En cas d'apparition de signes d'humidité, il est conseillé de recourir à une expertise humidité. L'expertise humidité permet de comprendre et déterminer les sources probables de l'humidité. Elle permet, ainsi, de connaître les risques encourus, pour l'intégrité des bâtiments et/ou la sécurité des occupants.

A PROPOS DE LAMY EXPERTISE

Indépendant de tout groupe immobilier ou financier, LAMY Expertise est un réseau d'experts immobiliers, présent en France et en Suisse. Fort de 30 ans d'expérience, il éclaire et sécurise les projets immobiliers des particuliers sur les plans technique (conseil avant acquisition, réception de travaux, expertise fissures, humidité...) et économique (valeur vénale, estimation de travaux...).



LAMY Expertise
12 Rue Jean-Elysée Dupuy
69410 Champagne-au-Mont-d'Or
01.82.83.77.10

Découvrez toutes nos solutions sur :
www.lamy-expertise.fr

Suivez-nous !

