



PROTECTION JURIDIQUE GENERALE
SERVICE PRESTATIONS



Nos références :

Dossier n° 2018/GIMM/029231

MADAME BRANSOLES JEANNETTE
APT65
7 ALLEE DU NIGER
31000 TOULOUSE

BRANSOLES/NEXITY

Votre correspondant habituel :

Claudia TABOADA

Tél : 02 43 39 86 18

Fax : 02 43 47 56 32

Mail : gestionlitiges-pjms@covea.fr

Clichy, le 13 Novembre 2020

Madame,

Nous vous prions de trouver, ci-joint, copie pour information du rapport d'expertise.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Veuillez croire, Madame, à l'assurance de notre parfaite considération.

Claudia TABOADA

Rapport d'expertise PJ - contradictoire

Client DAS - Covéa
Correspondante Mme Claudia Taboada
Référence client 2018029231
Référence expert 450 0382 JRO 31 P
Assuré M. Jean Marie Bransoles
Date de visite 30 octobre 2020

Enoncé du litige

Problèmes d'humidité dans les caves

Rapport du 2 novembre 2020



Rappels administratifs

Assuré

Nom M. Jean Marie Bransoles
Adresse 7, Allée du Niger
Rés. le Masaccio - Apt. 65
31000 Toulouse

Lieu du sinistre

Bransoles
7, Allée du Niger
Rés. le Masaccio - Apt. 65
31000 Toulouse

Adversaire

Nom	Nexity	Assureur	ALLIANZ
Adresse	10 boulevard Lazard Carnot BP 18026 31000 Toulouse Cedex 06	Type	MI
		N° de police	48309184
		N° de sinistre	NC
		Expert	Elex Midi-Pyrénées
		Réf. Expert	

Lien avec l'assuré
Syndic de copropriété



Opérations d'expertise

Objet du litige

Votre assuré est copropriétaire occupant d'un appartement avec places de parkings et cellier à l'intérieur d'un immeuble en copropriété, administré par le syndic professionnel Nexity.

Votre assuré nous indique que depuis 2014, suivant l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 26 juin 2014, ont été signifiés au syndic professionnel des problèmes d'humidité à l'intérieur des caves/celliers de l'immeuble en question depuis sa livraison en 2002.

La modification du réseau de la VMC a été réalisée en 2014 et devait justement supprimer la problématique. Il n'en n'est rien.

En effet, votre assuré a procédé à un relevé précis du taux d'hygrométrie à l'intérieur de son cellier de façon journalière sur l'année 2018/2019. Il apparaît en moyenne un taux de 80 %.

Votre assuré réclame légitimement la possibilité d'user de son cellier à des fins de stockage en évitant toute dégradation des biens entreposés.

Historique

Date	Evénement
2002	Réception du Bâtiment
26/06/2014	Assemblée générale de l'immeuble évoquant la problématique d'humidité dans les caves/celliers.
2018	Courriers LRAR de l'assuré au syndic
2019	Courriers LRAR de l'assuré au syndic avec relevé des taux sur 2018/2019



Réunion contradictoire du 30 octobre 2020

Une réunion contradictoire a été organisée le 30 octobre 2020, à notre initiative. Le tableau ci-après rappelle l'ensemble des personnes présentes à cette réunion.

Coordonnées des personnes impliquées	Convoqué	Présent	Représenté par
Assuré : M. Jean Marie Bransoles N° police : Nc 7, Allée du Niger - Rés. le Masaccio - Apt. 65 – 31000 Toulouse jean-marie.bransoles@wanadoo.fr	X	X	M Bransoles
Expert : Saretec Toulouse Réf. expert : 450 0382 JRO 31 P jrousselet@saretec.fr		X	Julien Rousselet
Assureur : DAS - Covéa 33 rue de Sydney - 72045 Le Mans cedex 2 gestionlitiges-pjms@covea.fr			
Adversaire : Nexity N° police : 48309184 10 boulevard Lazard Carnot - BP 18026 - 31000 Toulouse Cedex 06 bsoubeiran@nexity.fr	X		
Expert : Elex Midi-Pyrénées 4, Rue D'apollo - 31240 L'Union toulouse@elex.fr		X	M. Jerome Coudray
Assureur : ALLIANZ Immeuble Easy Building - 10/12 cours Michelet - 92086 Paris La Défense cedex Réf. sinistre : NC monsinistre@allianz.fr			

Litige n° 1

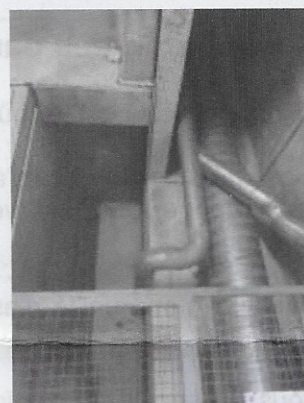
▲ Constatations

Lors de notre expertise nous avons pu ressentir la présence d'un taux d'humidité élevé à l'intérieur des caves (76% d'après l'hygromètre de votre assuré). Nous n'avons toutefois constaté aucune infiltration d'eau à l'intérieur du sous-sol (2^{ème} sous-sol).

Nous observons la présence de gaines VMC au niveau du plafond du couloir desservant l'ensemble des celliers. Ces gaines débouchent à l'intérieur de chaque cellier par une bouche d'aération fonctionnelle sous plafond.



Nous constatons que la porte du cellier de votre assuré n'est pas détalonnée correctement.





▲ Analyse

Il serait nécessaire de laisser au niveau de la porte du cellier un espace entre le bas de la porte et le sol d'au moins 2cm/2,5cm afin de favoriser la convection de l'air à l'intérieur du cellier.

Nous observons également l'absence d'apport d'air sain provenant de l'extérieur du bâtiment à l'intérieur de sous-sol afin de réaliser un renouvellement d'air.

À ce jour les apports d'air proviennent des parkings enterrés contigus ce qui en matière d'incendie et de propagation des fumées nous interroge.

En outre, nous pensons qu'aller chercher les flux d'air des sous-sols contigus et chargés en humidité ne permettent pas d'assécher les supports à l'intérieur des celliers où sont entreposées les biens des copropriétaires.

Nous vous rappelons également que ce bâtiment est situé en bordure de Garonne et que les celliers où sont situés au 2^{ème} sous-sol (murs enterrés non isolés).

Préjudice – enjeu financier du dossier

À ce jour, votre assuré ne réclame aucun des deux mais je m'en concernant le mobilier piqué par la présence d'humidité.

Sa seule demande, concerne la réalisation d'aménagement de ventilation et/ou d'aération susceptible de lui permettre d'user légitimement de cet espace dont il est propriétaire.

Conciliation des parties

Aucune conciliation n'a pu être trouvée entre les parties.

A ce jour aucun accord n'a pu être trouvé avec le syndic de copropriété.

Notre confrère est intervenu dans une garantie dégât des eaux ouverte par l'assureur de la copropriété.

Allianz, en sa qualité d'assureur de la copropriété, ne dispose d'aucune garantie couvrant les dommages liés à la condensation dans le cadre d'un dégât des eaux.

Nous transmettons toutefois un courrier à notre confrère afin que ce dernier le relaye auprès du syndic de copropriété.

Charge à ce dernier de le mettre à l'ordre du jour et de réaliser une étude par le biais d'un BET afin de prévoir un renouvellement d'air (extérieur) dans ce sous-sol.

Nous avons demandé en parallèle à votre assuré de réaliser le détalonnage de sa porte lors de l'expertise.



Conclusion et suite à donner

Ce dossier est à classer sans suite en l'absence d'accord entre les parties.

Il appartient à l'ensemble des co-propriétaires de valider les investigations et diagnostic par le biais d'un BET afin de trouver une solution pérenne (apport d'air extérieur à notre avis)

Julien Rousselet, expert

